

ONTWERP PROVINCIAAL RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN



Dienst Ruimtelijke Planning en Mobiliteit (DRUM)
Provinciehuis Boeverbos
Koning Leopold III-laan 41
8200 Sint-Andries
Tel.: (050)40 35 33 Fax: (050)40 33 76

REGIONAAL BEDRIJF TRANS BETON - DEVOOGHT TE WINGENE

maart 2006



Planregisternummer 2.13_32_1

ARCADIS Gedas nv
Kortrijksesteenweg 20
9000 Gent

Tel.: (09)242 44 44
Fax: (09)242 44 45



ISO 9001 gecertificeerd voor:
Adviesverlening, studie en ontwerp van gebouwen, infrastructuur, milieu en ruimtelijke ordening

BTW BE 0426.682.709
RPR ANTWERPEN
ING 320.0687053.72



INHOUDSOPGAVE

0. INLEIDING	7
1. UITVOERING VAN HET PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WEST-VLAANDEREN (PRS-WV)	9
1.1. RELATIE MET HET PRS-WV	9
1.2. RELATIE MET DE RUIMTELIJK-ECONOMISCHE VISIE VOOR WINGENE	9
1.3. BESLISSING TOT OPMAAK RUP DOOR BESTENDIGE DEPUTATIE	9
2. BESTAANDE EN JURIDISCHE TOESTAND	11
2.1. BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND	11
2.2. HISTORIEK, ACTIVITEITEN EN VOORUITZICHTEN	14
2.3. PROBLEEMSTELLING EN UITBREIDINGSVRAGEN	15
2.4. BESTAANDE JURIDISCHE TOESTAND	17
2.4.1. <i>Tabel bestaande juridisch toestand</i>	17
2.4.2. <i>Stedenbouwkundige vergunningen</i>	18
2.4.3. <i>Milieuvergunningen</i>	19
3. PLANNINGSCONTEXT EN OVERIGE BELEIDSPANNEN	21
3.1. RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN (RSV)	21
3.2. PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WEST-VLAANDEREN (PRS-WV).....	22
3.2.1. <i>Elementen uit de gewenste ruimtelijk structuur bedrijvigheid</i>	22
3.2.2. <i>Ruimtelijk-economische visie op bovenlokaal niveau</i>	22
3.2.3. <i>Ruimtelijk-economische visie op bovenlokaal niveau</i>	22
3.3. VOORONTWERP GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WINGENE	26
4. BEROORDELING VAN DE UITBREIDINGSBEHOEFTE VAN HET BEDRIJF EN PLANOPZET	27
4.1. TOETSING AAN DE EVALUATIECRITERIA PRS-WV	27
4.1.1. <i>Ruimtelijke aspecten</i>	27
4.1.2. <i>Aspecten i.v.m. het milieu</i>	28
4.1.3. <i>Verkeersaspecten</i>	28
4.1.4. <i>Bedrijfseconomische aspecten</i>	29
4.2. TOETSING AAN DE RUIMTELIJKE-ECONOMISCHE VISIE	30
4.3. WATERTOETS	30
4.4. VISIE EN CONCEPTEN	31
4.4.1. <i>Begrenzing van de bedrijvigheid – landschappelijke inkleding</i>	31
4.4.2. <i>Zuinig ruimtegebruik en hoogwaardig kwalitatieve beeldvorming</i>	32
4.5. PLANOPZET.....	33
5. RUIMTEBALANS EN OP TE HEFFEN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	35
6. PLANPROCES	37
6.1. BESLISSING TOT OPMAAK	37
6.2. PLENAIRE VERGADERING VOORONTWERP + ADVIESINSTANTIES	37
6.3. VOORLOPIGE VASTSTELLING + OPENBAAR ONDERZOEK	37
6.4. DEFINITIEVE VASTSTELLING.....	37
6.5. GOEDKEURING	37
7. BIJLAGE	41
7.1. BIJLAGE 1: VERSLAG PLENAIRE VERGADERING.....	41



LIJST MET FIGUREN EN KAARTEN

Figuur 1: stratenplan.....	11
Figuur 2: voet-en buurtwegen	18
Figuur 3: weergave conceptelement 1	24
Figuur 4: weergave conceptelement 2	25
Figuur 5: ligging van Transbeton-Devooght t.o.v. de geselecteerde wegen	25
Figuur 6: ligging van Transbeton-Devooght t.o.v. waardevolle open ruimte	25
Kaart 1: situering in de gemeente	11
Kaart 2: Fotoplan	13
Kaart 3: juridische toestand	18
Kaart 4: gewestplan	18
Kaart 5: bouwvergunningen	18



0. INLEIDING

Voorliggend document is een Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan (Provinciaal RUP) in de zin van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999.

Een Ruimtelijk Uitvoeringsplan bevat:

- een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is: **verordenend grafisch plan**;
- de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichtingen en/of het beheer: **verordenende stedenbouwkundige voorschriften**;
- een weergave van de feitelijke en juridische toestand (hoofdstuk 2);
- de relatie met het ruimtelijk structuurplan waarvan het een uitvoering is (hoofdstuk 1);
- een opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en opgeheven worden (hoofdstuk 5).



1. UITVOERING VAN HET PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WEST-VLAANDEREN (PRS-WV)

1.1. Relatie met het PRS-WV

Onderhavig RUP wordt opgemaakt in uitvoering van het PRS-WV (MB 06/03/2002). Meer bepaald stelt bindende bepaling 5.4. van het PRS-WV het volgende voorop:

- *ruimtelijk-economische ontwikkelingsperspectieven, aangeven van specifieke economische knooppunten en provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen opmaken voor regionale bedrijventerreinen in specifieke economische knooppunten;*
- *ontwikkelingsmogelijkheden bepalen en zo nodig provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen opmaken voor de bestaande bedrijven van bovenlokaal niveau die zich buiten bedrijventerreinen situeren in gemeenten aangeduid als kleinstedelijke gebieden en specifieke economische knooppunten;*
- *provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen opmaken voor regionale bedrijven in structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden en in kleinstedelijke gebieden van provinciaal niveau.*

1.2. Relatie met de ruimtelijk-economische visie voor Wingene

Binnen het PRS-WV is bindend bepaald dat de Provincie voor de specifiek economische knooppunten de ruimtelijk-economische ontwikkelingsperspectieven zal aangeven.

In zitting van 14 oktober 2004 heeft de Bestendige Deputatie een ruimtelijk-economische visie goedgekeurd voor de specifieke economische knooppunten Wingene, Hooglede en Meulebeke.

In paragraaf 3.2. wordt kort samengevat welke elementen van belang zijn in het kader van de opmaak van onderhavig Provinciaal RUP.

1.3. Beslissing tot opmaak RUP door Bestendige Deputatie

In zitting van 14 oktober 2004 heeft de Bestendige Deputatie beslist tot de opmaak van een Provinciaal RUP voor 8 bedrijven van bovenlokaal belang gelegen op het grondgebied van Meulebeke, Wingene en Hooglede. Zij zijn vragende partij om hun uitbreidingsbehoeften juridisch vast te leggen in een Provinciaal RUP. Bij elk van de bedrijven kunnen de stedenbouwkundige vergunningen pas worden verleend nadat de bestemming is vastgelegd in een RUP.

Gezien de bevoegdheid van de Provincie voor het bepalen van de ontwikkelingsperspectieven en het opmaken van Provinciale RUP's voor bedrijven van bovenlokaal belang in een specifiek economisch knooppunt, dient het planinitiatief hiertoe door de Bestendige Deputatie genomen te worden.

2. BESTAANDE EN JURIDISCHE TOESTAND

2.1. Bestaande feitelijke toestand

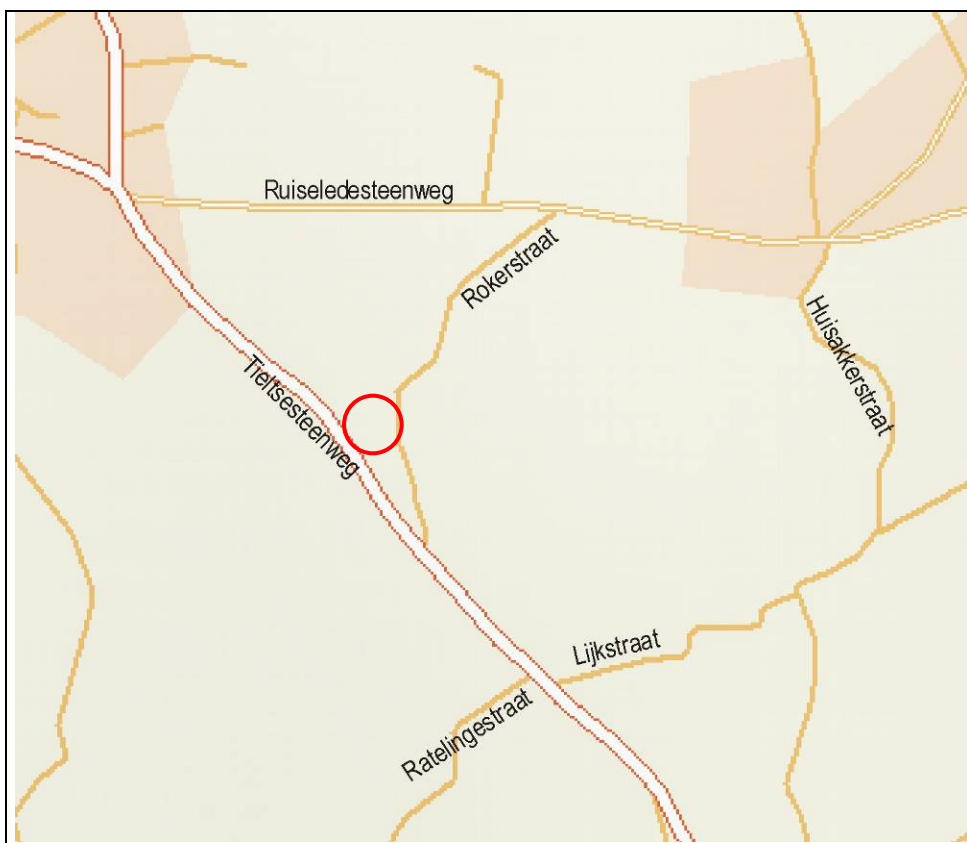
Transbeton-Devooght is gelegen langsheen de Tieltsesteenweg 3a in Wingene. Het plangebied is gelegen ten zuidwesten van de kern Wingene, en ligt tussen de Tieltsesteenweg (N327) en de Rokerstraat.

Het bedrijfsterrein ligt volledig in agrarisch gebied. In het agrarisch gebied komen nog verschillende grote bedrijfsstructuren voor (landbouwzetels, serres,...) en dit in de onmiddellijke omgeving van Trans Beton/ Devooght.

Ten westen van de Tieltsesteenweg richting Wingene bevindt zich een ambachtelijke zone die aansluit bij de kern.

Het bedrijfsterrein ligt op de rand van een woonuitbreidingsgebied dat aanleunt bij de kern van Wingene.

Kaart 1: situering in de gemeente



Figuur 1: stratenplan



Foto 1: zicht op Tieltseseenweg (N327) richting Wingene



Foto 2: zicht op Tieltseseenweg (N327) richting Tiel



Foto 3: ligging in de open ruimte aan de rand van de kern Wingene



Foto 4: zicht op bedrijfsgebouw langs Rokerstraat



Foto 5: zicht op grote bedrijfsgebouwen in de onmiddellijke omgeving (ZO)



Foto 6: zicht op grote bedrijfsgebouwen in de onmiddellijke omgeving (N)



Foto 7: zicht op grote bedrijfsgebouwen in de onmiddellijke omgeving (O)



Foto 8: zicht op oorspronkelijke bedrijfswoning



			
Foto 9: zicht op de betonsilo's	Foto 10: zicht op opslagruimte op terrein	Foto 11: zicht op de kantoren (Transbeton) met weegbrug	Foto 12: zicht op de bedrijfsgebouwen (Devooght), opslag vlas en machines
			
Foto 13: zicht op bedrijf langs Rokerstraat (vlasverwerkingsinstallatie)	Foto 14: zicht op bedrijfsgebouw (vlasverwerking)	Foto 15: zicht op het bedrijfsterrein vanaf Rokerstraat	Foto 16: één centrale toegang, die doorheen een brede en efficiënte buffer loopt

Kaart 2: Fotoplan



2.2. Historiek, activiteiten en vooruitzichten

Het bedrijf Transbeton – Devooght omvat op de lokatie Tieltseseenweg 2 activiteiten, namelijk enerzijds de betoncentrale (TransBeton) en anderzijds het vlasbedrijf (Devooght-Delintex).

In 1952 startte het bedrijf zijn activiteiten op deze site met de verwerking van vlasvezels. Op het moment dat het minder goed ging in de vlasindustrie en het bedrijf een middel zocht om het verlies van vlas te compenseren met andere activiteiten, werd in 1968 gestart met de productie van stortklaar beton.

Voor het betonbedrijf doet de site te Wingene dienst als moederbedrijf (opvolging, planning en dispatching) voor de centrales te Lokeren en Roeselare. Op beide sites (Lokeren en Roeselare) wordt stortklaar beton geproduceerd en van daaruit verdeeld, alsook worden er prefab-betonelementen geproduceerd. Het maken, leveren en pompen van stortklaar beton is een sterk lokaal gerichte activiteit. Vanuit de centrale in Wingene worden vooral bouwerven in Wingene zelf en in een straal van 20 à 30 km bediend (binnen de omschrijving Tielt, Aalter, Oostkamp, Beernem, Torhout). De vestiging in Wingene is bovendien gespecialiseerd in het leveren van stortklaar beton voor landbouwinfrastructuur en woningbouw.

De vestiging in Roeselare bedient Zuid West-Vlaanderen, Midden en Zuid Oost-Vlaanderen en een deel van Henegouwen. In deze vestiging vindt ook de productie van prefab-betonelementen plaats. De vestiging te Lokeren bedient de markt van Noord en Midden Oost-Vlaanderen en een deel van Antwerpen.

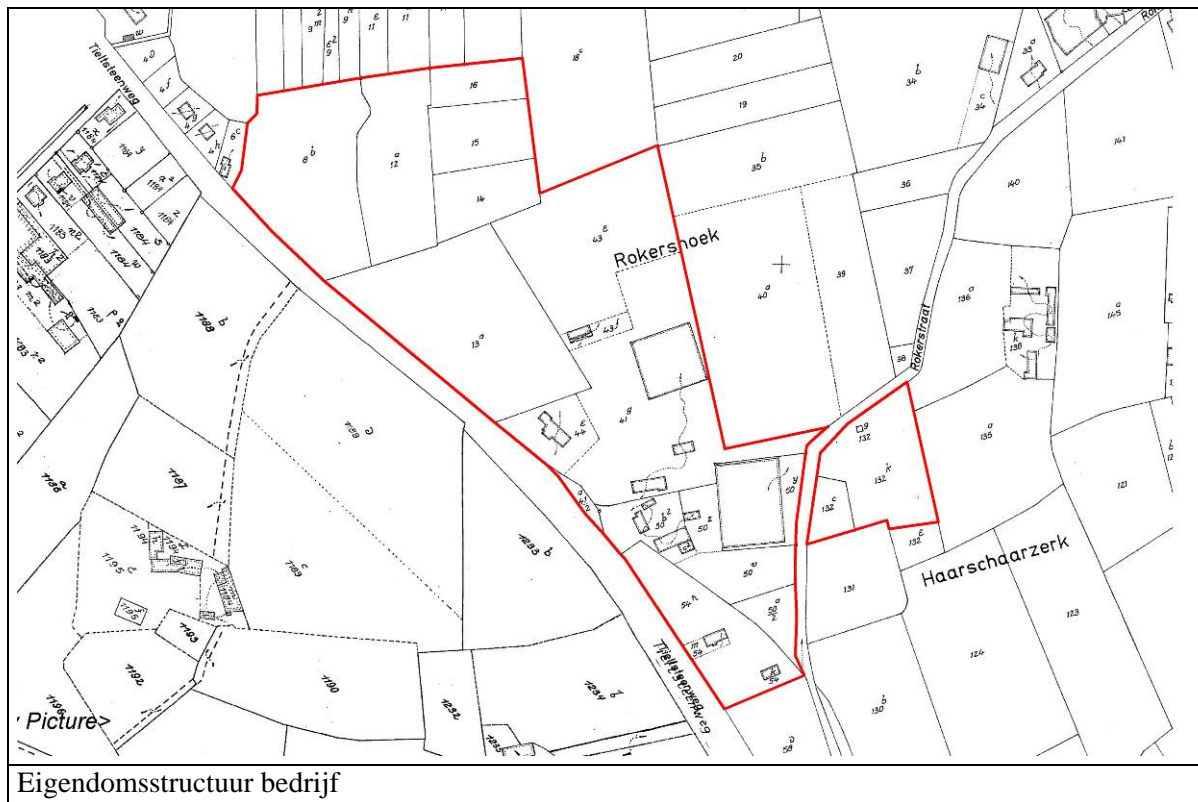
Het vlasbedrijf vertegenwoordigt momenteel een minderheid in de omzet en investeringen van het bedrijf. Toch is het een activiteit die men op vandaag nog wil behouden en verder uitoefenen. Het vlas dat bij Devooght verwerkt wordt is voornamelijk afkomstig van vlasboeren uit Midden en Zuid West-Vlaanderen. Daarnaast beschikt het bedrijf over een loods te Gembloux, waar de plaatselijke productie van vlas geoogst en tijdelijk opgeslagen wordt, en waar ook hun machinepark (vnl oogstmachines) voor die vestiging worden ondergebracht.

In 1998 is Trans Beton-Devooght reeds opgenomen in het 1^{ste} sectorale BPA zonevreemde economische activiteiten, het werd volledig van goedkeuring onthouden.

In 2000 werd dan een 2^{de} sectoraal BPA opgemaakt waar ook Trans Beton-Devooght in werd opgenomen, ook dit keer werd het volledig onthouden van goedkeuring.

In 2001 werd er dan een aanvraag planologisch attest ingediend dat ongunstig geadviseerd werd in hoofdzaak omwille van subsidiariteit.

2.3. Probleemstelling en uitbreidingsvragen



Het bedrijf is momenteel gelegen in agrarisch gebied. Binnen de bestaande site zijn echter heel wat gebouwen aan vernieuwing toe, waarbij een aantal kleinere opslagruimtes centraal binnen de site gelegen wenselijk herschikt worden. Op vandaag is dit, gezien de bestemming van de gronden, niet mogelijk. Om het bedrijf de kansen te geven zich te reorganiseren en zijn werking te optimaliseren, dient eerst een herbestemming plaats te vinden.

Het bedrijf heeft reeds meerdere malen gepoogd zijn situatie te wijzigen, door de opname in het sectoraal BPA en door de aanvraag van een planologisch attest.

Bij de goedkeuring van het sectoraal BPA werd het bedrijf van goedkeuring onthouden. Ook het planologisch attest voor het bedrijf werd niet afgeleverd, omwille van subsidiariteit is het een taak van de provincie om de vestigings- en/of uitbreidingsmogelijkheden van bestaande regionale bedrijven buiten bedrijventerreinen te onderzoeken in kader van een provinciaal RUP.

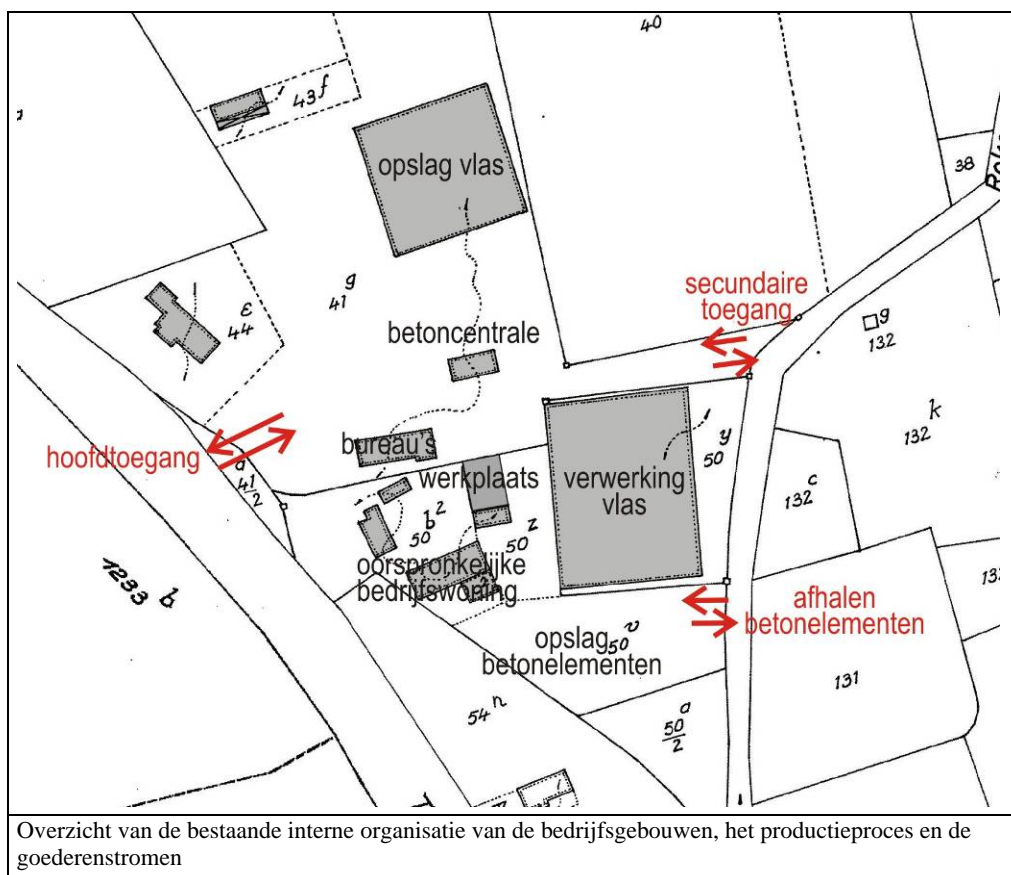
Het bedrijf heeft op deze site geen uitbreidingsvragen, maar is enkel vragende partij om de bestaande verspreide bebouwing centraal op de site eventueel te kunnen herorganiseren en rationeler in te delen.

Tevens is het bedrijf vragende partij om momenteel de beide activiteiten te kunnen behouden, maar de vrijheid te bewaren op termijn één van beide activiteiten de bovenhand te laten halen op deze site.

Dit zou enkel kunnen indien één van beide activiteiten afgebouwd wordt, dat dan de andere activiteit kan groeien. Door de randvoorwaarde dat gewerkt moet worden binnen het bestaande volume aan bebouwing, en dat een herorganisatie geen volumevermeerdering mag betekenen, wordt een groei van beide activiteiten (met bijkomende bebouwing en bijkomende dynamiek) uitgesloten.

Verder wil men een einde maken aan de gedane bouwovertredingen en een inspanning leveren het terrein degelijk in te bufferen.

De bestaande toegangen tot het bedrijf beperken zich tot één toegang (in – en uitrit) langs de Tielsteeuweg en twee occasionele, secundaire toegangen via de Rokerstraat.

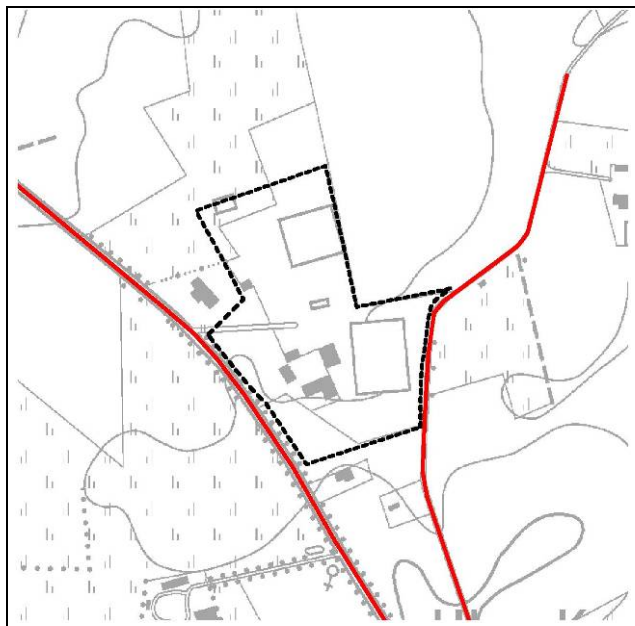




2.4. Bestaande juridische toestand

2.4.1. Tabel bestaande juridisch toestand

Type Plan	binnen het plangebied	aangrenzend aan het plangebied
Gewestplan(nen)	Gewestplan 6: Roeselare-Tielt (KB 17/12/1979)	Gewestplan 3: Brugge-Oostkust (KB 07/04/1977) Gewestplan 4: Diksmuide-Torhout (KB 05/02/1979)
Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen	geen
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen	geen
Algemene plannen van aanleg	geen	geen
Bijzondere plannen van aanleg	geen	BPA Ambachtelijke zone (25/08/1993)_Wingene
Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen	geen
Verkavelingsvergunningen	geen	geen
Ruilverkaveling / landinrichting/natuurinrichting	geen	geen
Beschermde monumenten	geen	geen
Beschermde dorpsgezichten	geen	geen
Beschermde landschappen	geen	geen
Vogelrichtlijngebieden	geen	geen
Habitatrichtlijngebieden	geen	geen
Gebieden van het duinendecreet	geen	geen
Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN), decreet Natuurbehoud	geen	geen
Gebieden met recht van voorkoop	geen	geen
Natuurreservaten	geen	geen
Bosreservaten	geen	geen
Beschermingszones grondwaterwinningen	geen	geen
Bevaarbare waterlopen	geen	geen
Onbevaarbare waterlopen	geen	geen
Risicozones overstromingen	zuidelijk deel (NOG)	geen
Rooilijnen	geen	geen
Voet- en buurtwegen	geen	Tieltsesteenweg: buurtweg nr. 11 Rokerstraat: buurtweg nr. 22



Figuur 2: voet-en buurtwegen

Kaart 3: juridische toestand

Kaart 4: gewestplan

2.4.2. Stedenbouwkundige vergunningen

	Ref. nummer	Datum	Omschrijving
1			Woning en aanhorigheden gebouwd voor 1950
2	234.545/65	11/09/1965	Oprichten van een vlasbedrijf
3		18/01/1974	Bouwen van een bedrijfswoning
4	234.560/75	19/03/1976	Uitbreiden bouwstoffenbedrijf
5		24/10/1985	Oprichten van paardenstal na slopen
6	560.581/85	02/01/1986	Bouwen hangar en bureel
7	560.613/85	13/02/1986	Uitbreiden bedrijfsgebouwen
8		27/04/1986	Uitbreiden betonbedrijf (silo)
9	560.585/85	24/07/1986	Uitbreiden betonbedrijf
10	8.11/37018/1245	01/02/1994	Bouwen stapelplaats voor strovlas en wijzigen voorgevel
11		19/08/1997	Regularisatie bouwbedrijf

Kaart 5: bouwvergunningen



De afgelopen jaren zijn door het bedrijf een aantal bouwovertredingen begaan, die echter telkens opnieuw werden rechtgezet. Deze overtredingen hebben betrekking op:

- de stapelplaats voor vlas in het noorden van de site werd enigszins anders gebouwd dan in de aanvraag van de bouwvergunning werd aangegeven. De overtreding betreft geen volumevermeerdering, wel een gewijzigde oriëntatie. Dit maakt voorwerp uit van een regularisatie-aanvraag.
- gezien de ligging werd een gedeelte van deze vlasloods gebruikt voor de productie van prefab-beton, terwijl de oude loods van de betoncentrale gebruikt werd voor het stapelen van vlas. De productie van prefabbeton is op deze site ondertussen stopgezet. De vlasloods wordt momenteel volledig gebruikt voor de opslag van vlas. De niet-aangevraagde functiewijziging heeft aldus sinds 1999 geen voorwerp meer, en maakt eveneens deel uit van een regularisatie-aanvraag.
- ten noorden van de site werd door het bedrijf onvergunde verhardingen aangebracht voor het stapelen van de gefabriceerde beton-elementen. Het bedrijf heeft deze verhardingen eind 1999 bij het stopzetten van de productie van prefabbeton op deze site systematisch terug opgebroken en het terrein in oorspronkelijke staat hersteld. Ook dit maakt deel uit van een regularisatie-aanvraag.

2.4.3. Milieuvergunningen

Omschrijving	van	tot
Devooght_Exploiteren vlasverwerkend bedrijf	06/04/1995	06/04/2015
Trans Beton_Exploiteren van een betoncentrale en werkplaats voor prefab-elementen	15/06/1999	15/06/2019



3. PLANNINGSCONTEXT EN OVERIGE BELEIDSPANNEN

3.1. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)¹

Het RSV vormt het kader voor het provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid en daaraan gekoppeld de structuurplannen en ruimtelijke uitvoeringsplannen. Hieronder volgt een bondig overzicht van de elementen die doorwerken in de onderhavige Provinciale RUP's in opmaak.

In het RSV zijn de gebieden voor economische activiteiten geselecteerd. Naast de stedelijk gebieden en het economisch netwerk van het Albertkanaal zijn een aantal **economische knooppunten** geselecteerd. Het gaat om gemeenten die omwille van hun ligging, om historische redenen of omwille van de aanwezigheid van bedrijven een belangrijke rol vervullen binnen de economische structuur. Ruimtelijk drukt deze concentratie van economische activiteiten zich uit in de aanwezigheid van omvangrijke bedrijventerreinen, afzonderlijke bedrijven en ontsluitingsinfrastructuren. Wingene Hooglede en Meulebeke behoren tot deze selectie.

De algemene uitgangspunten voor de **gewenste economische structuur** zijn:

- bundelen van (nieuwe) economische activiteiten in economische knooppunten;
- ondersteunen van de economische sterkte van iedere subregio²;
- ondersteunen van het ruimtelijk beleid met het economisch ontwikkelingsbeleid (*vastgelegd in de ruimtelijk-economische visies voor de economische knooppunten opgemaakt door de Provincie*).

Voor de **beoordeling van ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande bedrijven buiten de bedrijventerreinen** zijn volgende principes vooropgesteld:

- nastreven van een maximale verweving van de economische activiteiten in haar omgeving met goed nabuurschap als uitgangspunt;
- alle mogelijkheden en voorzieningen voor de ontwikkeling op de bestaande lokatie worden uitputtend aangewend;
- de ruimtelijke implicaties bij een herlocalisatie worden afgewogen tegenover de ruimtelijke implicaties van een ontwikkeling op de bestaande lokatie;
- de ruimtelijke draagkracht van de omgeving mag niet worden overschreden;
- nastreven van een maximale beleidszekerheid en beleidscontinuïteit zowel in ruimte als in tijd.

¹ RSV, BVR 23 september 1997

² in de ruimtelijk-economische visies opgemaakt door de Provincie is onderzoek gedaan naar de economische eigenheid en sterkte van elk van de economische knooppunten en is vastgelegd op welke manier deze kan worden ondersteund

3.2. Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV)

3.2.1. Elementen uit de gewenste ruimtelijk structuur bedrijvigheid

Deze impact laat zich voelen op drie domeinen: **de ruimte, het milieu en het verkeer**. Naast deze domeinen van impact spelen ook **sociaal- en bedrijfseconomische criteria** een rol bij de beoordeling van de ontwikkelingsmogelijkheden van deze bedrijven. Een bedrijf dat wil uitbreiden moet geëvalueerd worden volgens deze 4 soorten criteria. Wanneer een bedrijf globaal positief beoordeeld wordt, kan tot een verdere ontwikkeling ter plaatse besloten worden. Van zodra kleinere bedrijven grootschalig willen uitbreiden, is in principe herlokalisatie op een bedrijventerrein aangewezen.

In hoofdstuk 4.1 worden de uitbreidingsbehoeften van het bedrijf getoetst aan de hierboven opgesomde criteria.

De gemeenten spelen een belangrijke rol bij het vastleggen van de ontwikkelingsmogelijkheden voor deze bedrijven. Daarvoor wordt in één van de specifieke beleidskaders van het PRS een lijst met evaluatiecriteria aangereikt, die de gemeenten kunnen verfijnen en aanvullen. Als het gaat om bedrijven van bovenlokaal niveau in een specifiek economisch knooppunt (bv. Wingene), dan is de provincie bevoegd voor het aangeven van de ontwikkelingsmogelijkheden en het vastleggen van de bedrijventerreinen in ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Buiten deze criteria kan ook de bestaande juridische verordenende situatie volgens de vigerende bestemmingsplannen en/of de eigendomssituatie van het bedrijf en de omgeving, een rol spelen bij het bepalen van de ontwikkelingsmogelijkheden.

Wat de inrichting van bedrijventerreinen betreft moet **zuinig intensief ruimtegebruik** en een **hoogwaardige kwalitatieve beeldvorming** voorop staan. Niet alleen bij nieuwe bedrijventerreinen moet hier aandacht naar gaan, ook bestaande bedrijventerreinen dienen zoveel mogelijk geoptimaliseerd te worden.

3.2.2. Ruimtelijk-economische visie op bovenlokaal niveau

Op basis van de gewenste ruimtelijke structuur op bovenlokaal niveau worden voor de ruimtelijk-economische visie **twee conceptelementen** voorgesteld. Deze dienen als basis om eerste afwegingen te maken over de ontwikkelingsperspectieven voor bedrijvigheid van bovenlokaal niveau, zowel voor wat betreft de aanleg van nieuwe regionale bedrijventerreinen als voor de bestaande bedrijvigheid.

3.2.3. Ruimtelijk-economische visie op bovenlokaal niveau

Doel

Als uitvoering van de bindende bepaling m.b.t. het bepalen van de ontwikkelingsmogelijkheden voor de bestaande bedrijven van bovenlokaal niveau die zich buiten bedrijventerreinen situeren in gemeenten aangeduid als kleinstedelijke gebieden en specifieke economische knooppunten, zijn de **ruimtelijk-economische visies** opgemaakt.

Deze visie vormt het afwegingskader voor het toetsen van de concrete uitbreidingsvragen van individuele bedrijven, het beantwoorden van vragen over het individueel ontwikkelingsperspectief en de eventuele ontwikkeling van nieuwe regionale bedrijfsterreinen. Daarbij wordt een afweging gemaakt in hoofdzaak op vlak van milieu, mobiliteit, de ruimtelijke draagkracht van de omgeving, de bedrijfskenmerken, de gemeentelijk visie-elementen en de juridisch-planologische kenmerken.

Hieronder worden de elementen opgesomd die de opname van de respectievelijke bedrijven in een PRUP kaderen, motiveren en verantwoorden.



Ruimtelijk-economische visie specifiek economisch knooppunt Wingene³

Wingene binnen de gewenste ruimtelijke structuur

De gemeente Wingene hoort zowel bij de deelruimte Middenruimte (het zuiden van de gemeente) als bij de deelruimte Veldruimte (het noorden van de gemeente).

In de **Middenruimte** wordt de bedrijvigheid verder ondersteund. Dit heeft in het verleden reeds geleid tot een specifiek landschap met verspreide - al dan niet grootschalige - bebouwing. De evolutie van deze activiteiten moet dan ook passen in dit 'nieuwe landschap'.

De concentraties van bestaande bedrijvigheid in specifieke economische knooppunten voor clustering en endogene economische ontwikkeling is één van de bepalende elementen en van het bijhorende ruimtelijke beleid in de gewenste ruimtelijke structuur van de Middenruimte.

De Middenruimte kenmerkt zich door een zeer grote diversiteit aan bedrijvigheid, zowel naar ruimtelijke kenmerken (vb. klein- en grootschaligheid, verspreid patroon) als soorten activiteiten (vb. sectoren, tewerkstelling). Daarbij wordt gesteld dat bedrijventerreinen in de specifieke economische knooppunten zich kunnen ontwikkelen aansluitend bij die bestaande bedrijvigheid, rekening houdend met de draagkracht van de omgeving, de ontsluiting en de clustervorming.

De beekvalleien, heuvelruggen, bosgebieden en open-ruimteverbindingen worden als natuurlijke bouwstenen van het industriële landschap gezien en zijn eveneens één van de bepalende elementen en van het bijhorende ruimtelijke beleid in de gewenste ruimtelijke structuur van de Middenruimte. Een belangrijk streefdoel is de kwalitatieve (her)inrichting van het nieuwe landschap met een integratie van wat van deze vernoemde bouwstenen is overgebleven.

In de omgeving van de as Roeselare-Tielt structureren bovenlokale beekvalleien het nieuwe landschap door te fungeren als 'natuurlijke aders' door het agrarisch gebied. Deze worden deels bouwvrij gemaakt in het kader van het integraal waterbeheer.

De **Veldruimte** daarentegen wordt gekenmerkt door het vrij gave cultuurhistorische landschap van 'veldgebieden' met bossen en dreven in een fijnmazig dambordpatroon. Een open-ruimtebeleid staat hier dan ook in hoofdzaak voorop. Rekening houdend met de landschappelijke context is de kernselectie er beperkt gehouden.

Conceptelementen

Op basis van de gewenste ruimtelijke structuur op bovenlokaal niveau worden voor de ruimtelijk-economische visie **twee conceptelementen** voorgesteld.

Conceptelement 1: bedrijvigheid van bovenlokaal niveau enten op secundaire wegen

Voor bedrijven van bovenlokaal niveau geldt omwille van de belangrijke verkeersgeneriek het lokatiebeleid bij uitstek. Dit is er op gericht (nieuwe) verkeersgenererende activiteiten te voorzien op die lokaties waar de capaciteit en kwaliteit van het vervoerssysteem dit toelaten. Daarmee wordt het mobiliteitsprofiel van de activiteit afgestemd op het bereikbaarheidsprofiel van de lokatie.

De bestaande bedrijvigheid van bovenlokaal niveau zal zich in de meeste gevallen over een langere periode ontwikkeld hebben (historisch gegroeide bedrijven). De (maatschappelijke) draagkracht is voor dergelijke bestaande bedrijven dan ook groter te noemen.

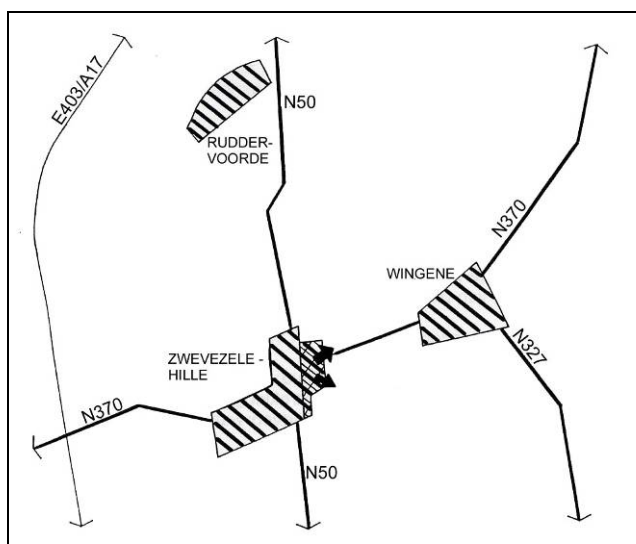
Zodoende worden volgens deze uitgangshouding van een adequaat lokatiebeleid, in het specifiek economisch knooppunt Wingene, ruimere ontwikkelingsmogelijkheden gegeven aan bedrijven van bovenlokaal niveau die zich situeren in de nabijheid van secundaire wegen, dan wanneer dit niet het geval is.

³ Ruimtelijk economische visie specifiek economisch knooppunt Wingene, goedgekeurd door de Bestendige Deputatie in zitting van 14 oktober 2002

Niettemin kunnen ook andere aspecten (bv. milieu) een belangrijke rol spelen of randvoorwaarden vooropstellen bij het bepalen van de ontwikkelingsmogelijkheden, waarvan bij de aanvang rekening mee moet gehouden worden. Dit is bijvoorbeeld het geval voor bedrijven die gebruik maken van grondwaterwinning; normeringen daaromtrent kunnen doorslaggevend zijn wanneer de uitbreidingsvragen daar een weerslag op hebben.

Elementen op lokaal niveau zullen dan verder bepalen welke uitbreidingsrichtingen het meest geschikt zijn. Zo is het voor ruimtelijk geïsoleerde grootschalige bedrijven vanuit ruimtelijk oogpunt belangrijk om de bestaande open ruimtes rondom de bedrijven zelf zoveel als mogelijk te vrijwaren van bebouwing en geen verdere verlinting te creëren.

De kernen van de nederzettingsstructuur zijn eveneens verzamelplaatsen van lokale bedrijvigheid met eventuele aanwezigheid van grootschalige bedrijven. De uitbreidingsmogelijkheden en -richtingen worden dan in hoofdzaak bepaald door de impact op de woonomgeving of de leefkwaliteit, op het vlak van ruimtelijke aspecten, milieu en mobiliteit. Dit dient lokaal bekeken te worden, geval per geval, waarbij tevens de maatschappelijke impact en de historie van het bedrijf sterk zullen doorwegen.



Figuur 3: weergave conceptelement 1

Conceptelement 2: waardevolle open ruimte vrijwaren van verdere bebouwing

De lokatie van de bedrijven en de uitbreidingsrichting wordt getoetst aan de open-ruimtegebieden met een belangrijke natuurlijke en landschappelijke waarde die geselecteerd zijn in het PRS-WV.

In de gewenste ruimtelijke structuur op bovenlokaal niveau komen in Wingene en omgeving een aantal open-ruimtegebieden met een belangrijke natuurlijke en landschappelijke waarde voor. Deze dienen zoveel mogelijk gevrijwaard te blijven van verdere bebouwing.

Natuuraandachtszone Omgeving Bulskampveld

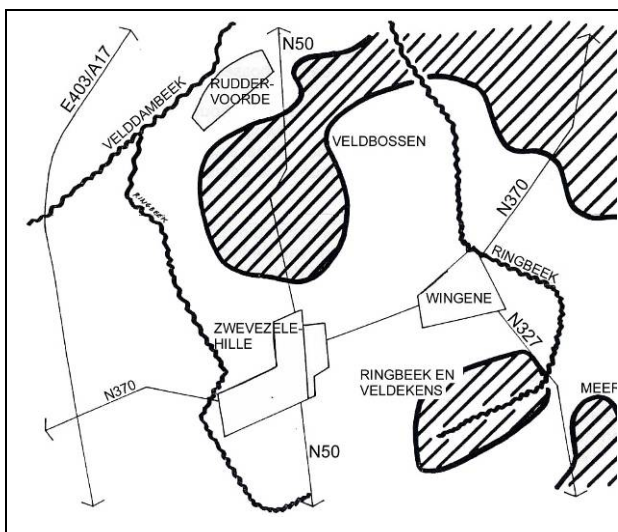
Dit dient gezien te worden als een gebied van Vlaams niveau met in hoofdzaak een belangrijke natuurwaarde. De diverse gebieden in het PRS geselecteerd als gave landschappen of ankerplaatsen (bv. Munkebossen, Bulskampveld) maken daar deel van uit.

Beekvalleien van de Ringbeek (-Velddambeek), Veldekesbeek-Ringbeek en Klaphullebeek

Dit zijn smallere natuurverbindingsgebieden op provinciaal niveau, die op subregionaal of gemeentelijk niveau eerder als groene linten in het landschap voorkomen. Naast de natuurverbindingfunctie dient het waterbergend vermogen zoveel mogelijk behouden en versterkt te worden door het vrijwaren van bebouwing.

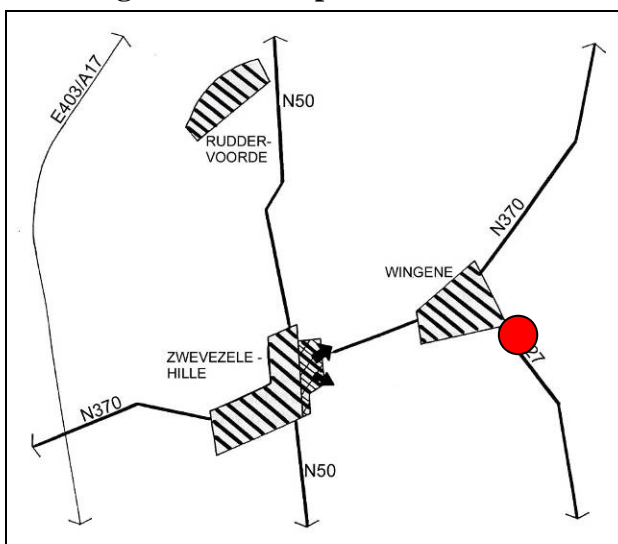
Gave landschappen Ringbeek en Veldekens en Meerlandshoek

Dit zijn gebieden met belangrijke relictzones van traditionele landschappen. Het behouden en versterken van de traditionele kenmerken en de karakteristieke relictten staan er voorop.

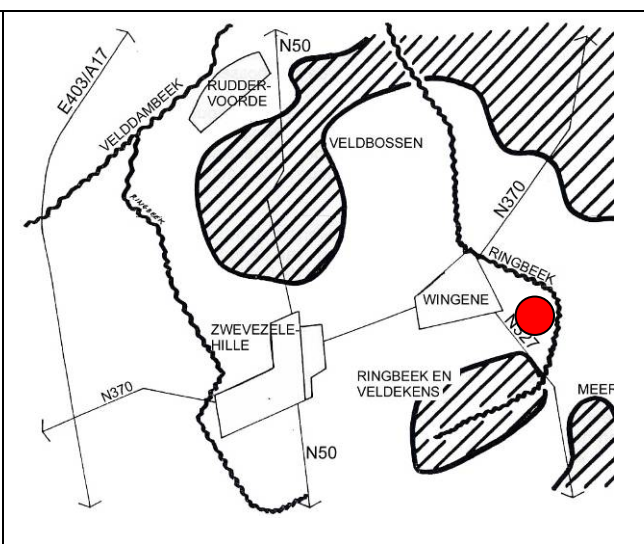


Figuur 4: weergave conceptelement 2

Toetsing aan de conceptelementen



Figuur 5: ligging van Transbeton-Devooght t.o.v. de geselecteerde wegen



Figuur 6: ligging van Transbeton-Devooght t.o.v. waardevolle open ruimte



Conclusie

Het bedrijf is rechtstreeks geënt op een secundaire weg, N327. Om de occasionele belasting van het lokale wegennet weg te nemen, wordt de ontsluiting van het terrein volledig via de N327 georganiseerd. Dit wordt vastgelegd in het verordenend grafisch plan en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften.

Het bedrijf is gesitueerd aan de rand van de kern van Wingene. In de directe omgeving bevinden zich geen waardevolle openruimte-elementen. Er worden geen uitbreidingsmogelijkheden voorzien zodat de open ruimte en de bestaande agrarische structuur niet bijkomend wordt aangetast.

3.3. Voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Wingene⁴

De gemeente Wingene beschikt nog niet over een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS). Wel zijn er recent een aantal deelnota's opgemaakt (bv. deelnota bedrijvigheid, 2002) waarbij visies op lokaal niveau weergegeven worden.

Specifieke beleidsopties qua bedrijven buiten de bestaande economische structuur

Er is gebleken dat een groot deel van de bestaande bedrijven binnen de bestaande nederzettingsstructuur kunnen worden gehandhaafd en geoptimaliseerd.

Uitbreiding van LO Verrekijker.

Om de lokale behoefte op middellange termijn op te vangen 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 ligt er nog 13 ha in eigendom van de gemeente. Er werd reeds een structuurschets ontwikkeld in 2 fases.

⁴ Groep Planning, gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Wingene, voorontwerp, richtinggevend deel, mei 2002

4. BEROORDELING VAN DE UITBREIDINGSBEHOEFTE VAN HET BEDRIJF EN PLANOPZET

4.1. Toetsing aan de evaluatiecriteria PRS-WV

4.1.1. Ruimtelijke aspecten



feitelijke toestand: topokaart



feitelijke toestand: orthofoto (de buitenopslag van betonelementen op het meest noordelijke perceel en nog zichtbaar op de luchtfoto, is reeds verwijderd)

Ruimtebeslag, schaal van het bedrijf t.o.v. de omgeving

Het bedrijfsterrein van Transbeton bestaat in hoofdzaak uit een betoncentrale, een loods voor vlasverwerking en een aantal opslagplaatsen voor vlas en geprefabriceerde betonelementen. Het terrein is ca. 2,6 ha groot. De ruimte ingenomen door bedrijfsgebouwen bedraagt ongeveer 25%. Een aantal landbouw- en serrebedrijven in de ruime omgeving worden eveneens gekenmerkt door grootschalige bouwvolumes.

Situering in het landschap en voorkomen van het bedrijf

Het bedrijf ligt in een agrarisch gebied dat doorsneden wordt door de Tieltesteenweg en de Rokerstraat. In de omgeving zijn er nog verschillende grootschalige landbouwbedrijven actief. In de directe omgeving zijn er vooral weides en akkers i.f.v. de landbouw.

De bedrijfsgebouwen liggen achterin, de toegang is gecentraliseerd. De bedrijfsgebouwen zijn verenigbaar met de omgeving, enkel de betoncentrale steekt uit boven de bedrijfsgebouwen en is zichtbaar in het landschap.

De buffering naar achterliggende open ruimte is niet volledig doorgetrokken rondom het bedrijfsterrein, achter de opslag op perceel 41G is er momenteel onvoldoende ruimte voor een volwaardig groenscherm.

De buffering naar Tieltesteenweg is voldoende breed, de activiteiten en de installaties zijn grotendeels onttrokken aan het zicht. De hoge installaties zijn eigen aan de bedrijfsactiviteit, een efficiënte integratie ervan is moeilijk te realiseren.



De circulatieruimte wordt door 2 bedrijven gebruikt, dit lijkt op het eerste zicht een nadeel door een gebrek aan interne structuur, echter het dubbelgebruik ervan kan worden beschouwd als duurzaam en ruimtebesparend.

Situering ten opzichte van beschermde monumenten, landschappen en dorpsgezichten of bakens in het landschap

De site is niet gelegen in de nabijheid van een beschermd monument, landschap of dorpsgezicht.

Historiek van het ruimtegebruik

Het bedrijf werd in het begin van de jaren '50 opgericht op de huidige lokatie als vlasbedrijf, eind jaren '60 wordt ook een bouwstoffenbedrijf opgericht op dezelfde plaats. De gebouwen worden afwisselend voor beide activiteiten gebruikt naargelang de marktschommelingen binnen de vlassector.

4.1.2. Aspecten i.v.m. het milieu

Milieuhinder

Devooght:

- Besluit van de Waterzuiveringsmaatschappij van het Kustbekken dd. 02/04/1981 waarbij vergunning wordt verleend voor het lozen van 10 m³/d bedrijfsafvalwater op de gracht langs de Rokersstraat tot 01/09/2011.
- Besluit van de Bestendige Deputatie dd. 06/04/1995 waarbij vergunning wordt verleend voor het verder exploiteren en uitbreiden van een vlasverwerkend bedrijf voor een termijn van 20 jaar tot 06/04/2015.

Tijdens geluidsmetingen werden aanzienlijke overschrijdingen vastgesteld van de algemeen geldende geluidsnormen. Daarom werd in de bijzondere voorwaarden een saneringsplan opgelegd inzake de te treffen voorzieningen om aan de geluidsnormen te voldoen.

Er wordt enkel gewerkt tussen 6.30u en 18 u.

TransBeton:

Besluit van het College van Burgemeester en Schepenen van Wingene dd. 15/06/1999 waarbij vergunning wordt verleend voor het verder exploiteren, wijzigen en uitbreiden van een betoncentrale en werkplaats voor het vervaardigen van prefab elementen tot 15/06/2019.

Openbare nutsvoorzieningen

Het bedrijf is gelegen langs een uitgeruste weg, nutsvoorzieningen zijn aanwezig.

4.1.3. Verkeersaspecten

Verkeershinder – bereikbaarheid

Ligging t.o.v. hoger wegennet

De aan- en afvoerroute voor vrachtwagens richting Kortrijk en Roeselare gebeurt via de N327 (secundaire weg type 2) en N370 (secundaire weg type 2) en de kern van Wingene.

Richting Gent en E40 gebeurt de afwikkeling van het verkeer langs de N370 (secundaire weg type 2) via Beernem.



Het vlasverkeer beperkt zich tot één beweging per dag. De eigen vrachtwagen haalt zelf het vlas op en transporteert achteraf de vlasvezels naar de verwerkende bedrijven. De bewegingen voor het vlasbedrijf gebeuren nu verdeeld tussen de Tieltsessteenweg en de Rokerstraat. Op termijn, wanneer het bedrijf zich kan reorganiseren, kan de toegang langs de Rokerstraat vermeden worden.

De aanvoer van grondstoffen en afvoer van stortklaar beton gebeurt uitsluitend via de toegang langs de Tieltsessteenweg en zorgt voor meer vervoersbewegingen, gemiddeld zo'n 50 per dag. De aanvoer van grondstoffen vertegenwoordigt hierin een aandeel van 8 bewegingen per dag, de rest wordt veroorzaakt door het aan en af rijden van de betonmixer-vrachtwagens. Dit verkeer verloopt tijdens de werkuren tussen 6.30u en 18u, bepaald door de werkuren op bouwerven.

Interne mobiliteit

Het personeelsverkeer beperkt zich tot 10 tot 15 bewegingen per dag.

Interne circulatie is in hoofdzaak vrachtwagens die beton komen afhalen.

Clustergebonden karakter, afzetmarkt

De betoncentrale in Wingene kent een vrij lokaal afzetgebied in een straal van 20 à 30 km rondom Wingene. Er wordt voornamelijk beton geleverd voor de bouw van landbouwbedrijven en woningen.

Ontsluiting door openbaar vervoer

Het bedrijf is bereikbaar met openbaar vervoer.

4.1.4. Bedrijfseconomische aspecten

Investerings

Transbeton investeert op jaarbasis €5,5 miljoen en dit sinds 1999. Dit cijfer geldt echter voor alle drie de vestigingen van Transbeton. Deze investeringen gaan voornamelijk naar terreinen, vrachtwagens en verbouwingen.

De investeringen van de firma Devooght bedragen ongeveer €1,5 miljoen per jaar.

Productieproces

Het productieproces van de betoncentrale is eenvoudig en geconcentreerd rond de maalinstallatie. Vanuit de verschillende voorraden zand, grind en keien worden de grondstoffen aangevoerd die gemengd worden tot stortklaar beton. Dit beton wordt rechtstreeks in de betonmixer-vrachtwagen uitgekipt.

Voor het vlas verloopt de productie in verschillende stappen. Eerst en vooral wordt het vlas gedroogd en worden de zaden eruit verwijderd. Daarna worden de rollen vlas afgerold waarbij het vlas uiteengetrokken wordt en er vlasvezels worden bekomen. Hierbij bestaan twee gelijkaardige procedures: voor korte vezels en voor lange vezels. Beiden vereisen een aangepaste productielijn. Nadien worden de vezels geëxporteerd naar verwerkende bedrijven.

Beschikbaarheid gebouwen

Op het terrein zijn momenteel geen gebouwen beschikbaar. Een efficiëntere organisatie van de gebouwen kan echter een grote verbetering zijn, zowel voor de beton- als voor de vlasactiviteit.

Tewerkstelling

Voor Transbeton werken er 11 personen te Wingene, dit cijfer omvat zowel de arbeiders als bedienden.

Devooght stelt 5 mensen te werk. Alle personeelsleden zijn woonachtig in de nabije omgeving van Wingene.



4.2. Toetsing aan de ruimtelijke-economische visie

Het bedrijf is rechtstreeks ontsloten op een secundaire weg.

Het bedrijf is gesitueerd aan de rand van de kern van Wingene. In de directe omgeving bevinden zich geen waardevolle openruimte-elementen.

Bijgevolg kadert de concrete vraag van het bestaande bedrijf om te worden bestendig op deze locatie wel degelijk binnen de conceptelementen uit de ruimtelijke-economische visie.

4.3. Watertoets

Watertoets: maatregelen m.b.t. buffering en infiltratie van hemelwater

BVR dd. 01/10/2004 legt maatregelen op m.b.t. buffering en infiltratie van hemelwater voor dakoppervlaktes en verhardingen.

De noodzakelijke ruimte dient binnen de grenzen van het bestemmingsplan voorzien te worden.


Het waterbergend vermogen van het terrein mag niet verminderd worden. Bij verbouwingen of nieuwbouw/herbouw moeten alle noodzakelijke maatregelen m.b.t. het bufferen en infiltreren van hemelwater worden gerealiseerd op eigen terrein. Dit kan gebeuren in de vorm van bovengrondse of ondergrondse, gesloten of open reservoirs of bekkens.

Het hemelwater wordt momenteel betrokken in het productieproces als water voor de betoncentrale.



4.4. Visie en concepten

4.4.1. Begrenzing van de bedrijvigheid – landschappelijke inkleding

Elementen van essentieel belang voor de ordening van de bedrijfssite en de onmiddellijke omgeving en bijgevolg te verankeren in de stedenbouwkundige voorschriften	Op te nemen in de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
I.f.v. de landschappelijke inpassing in het open gebied wordt een gesloten groenscherm aangebracht op de bedrijfsgrenzen of op naastliggende gronden die eigendom zijn van het bedrijf.	<p>Buffer van 15 m breed t.o.v. omliggende open ruimte en bedrijfsgrens. Gelet op de inplanting van de bestaande bedrijfsgebouwen en rekening met de interne circulatie, wordt de breedte plaatselijk beperkt tot 5 m. en minder. (bestaande loods op perceel 41 g). Er kan geopteerd worden voor een begroeide talud die bv. tegen betonelementen rust.</p> 
I.f.v. de landschappelijke inpassing verder langs de Tieltssteenweg, wordt een groenzone aangebracht langs de openbare weg (dit is reeds van toepassing op de bestaande bedrijfssite).	<p>Buffer van minimum 20 m breed t.o.v. openbare weg. Deze buffer is eerder een groenzone dan een dichte buffer, deze loopt verder over de bestaande bedrijfssite (op dit moment reeds gerealiseerd). Deze buffering is essentieel om een goede landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein te kunnen bewerkstelligen.</p>



4.4.2. Zuinig ruimtegebruik en hoogwaardig kwalitatieve beeldvorming

Elementen van essentieel belang voor de ordening van de bedrijfssite en de onmiddellijke omgeving en bijgevolg te verankeren in de stedenbouwkundige voorschriften	Op te nemen in de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>Zuinig ruimtegebruik en hoogwaardig kwalitatieve beeldvorming zijn 2 belangrijke uitgangspunten bij het beoordelen van de uitbreidingsbehoeften van bestaande bedrijven. Daarom worden algemene criteria en inrichtingsprincipes opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften op basis waarvan zuinig ruimtegebruik en beeldkwaliteit kan worden bepaald. De aanvrager moet aantonen op welke manier hij in het ontwerp een invulling geeft aan deze criteria en inrichtingsprincipes. De vergunningverlenende overheid kan de aanvragen toetsen aan deze criteria en inrichtingsprincipes en op deze manier oordelen of het ontwerp in voldoende mate tegemoet komt aan de principes van zuinig ruimtegebruik en beeldkwaliteit.</p>	<p>Criteria en inrichtingsprincipes m.b.t. bedrijfsgebouwen:</p> <ul style="list-style-type: none">- bundelen, stapelen of schakelen van bouwvolumes, voorzieningen, infrastructuur, constructies, e.d. zodat een zo compact mogelijke inplanting wordt verkregen,- de inplanting en de vormgeving van de bouwvolumes vormen een visueel kwalitatieve overgang naar de open ruimte en de omliggende woningen,- de bouwvolumes contrasteren positief met de omgeving door gepast materiaal- en kleurgebruik, ritmering van de gevels, e.d., en geven een meerwaarde aan de uitstraling van het bedrijventerrein,- voor zover de aard van de activiteiten dit toelaat, maximaal gebruik maken van kwalitatieve en duurzame oplossingen en ecologisch verantwoorde technieken wat betreft het stapelen (in open lucht), de opslag en het verwerken van bedrijfsafval, waterzuivering, energieverbruik, e.d. <p>Criteria en inrichtingsprincipes m.b.t. groenbuffers:</p> <ul style="list-style-type: none">- de inrichting van de groenbuffers draagt bij tot de woonkwaliteit van de omliggende woningen,- de inrichting van de groenbuffers draagt bij tot de landschappelijke integratie van het bedrijventerrein in het algemeen en het bedrijf in het bijzonder door bv. het gepast inspelen op bestaande landschapkenmerken (bomenrijen, struwelen, plassen of poelen, solitaire bomen, e.d.) <p>Criteria en inrichtingsprincipes m.b.t. bouwvrije stroken:</p> <ul style="list-style-type: none">- de inrichting van de bouwvrije strook draagt bij tot het representatieve karakter van het bedrijf zelf en van het gehele bedrijventerrein



4.5. Planopzet

Zone voor specifiek regionaal bedrijventerrein

In deze zone kunnen beide activiteiten, vlasverwerking en betoncentrale, verder blijven bestaan. Er wordt voor geopteerd de ontwikkeling van de ene activiteit te koppelen aan een verzwakking of afname van de andere activiteit. Dit wordt hard gemaakt door in te schrijven dat het bestaande volume aan bebouwing niet groter mag worden. Door te werken met het bestaande volume, wordt wel een herschikking en herbouw van de bestaande gebouwen toegelaten. Centraal op de site zijn namelijk een aantal kleinere gebouwen gesitueerd (garage, oude stallen, ...) die momenteel reeds allemaal ingeschakeld zijn als opslagruimte. Om deze ruimte efficiënter en compacter te organiseren, wordt een herbouw binnen het bestaande volume wel toegelaten.

Het herschikken van de bestaande gebouwen heeft als voordeel dat beide in- en uitritten naar de Tieltsesteenweg gerealiseerd kunnen worden. Momenteel is de doorgang tussen deze gebouwen echter te smal om dienst te kunnen doen als ontsluiting voor het bedrijf. Het realiseren van de in- en uitritten naar de Tieltsesteenweg brengt met zich mee dat de Rokerstraat volledig van het bedrijf en bedrijfsverkeer afgescheiden kan worden en dat rondom rond het bedrijf een buffer gerealiseerd kan worden.

Binnen deze zone dient het bedrijf alle gebouwen en stapelplaatsen compact te organiseren. De bestaande woning wordt als bedrijfswoning op de site bestemd.

Zone voor groenbuffer

Overal waar mogelijk dient een buffer van 15 m breed gerealiseerd te worden. Niet overal rond het bedrijf is dit echter mogelijk -door inplanting van de bedrijfsgebouwen of door noodzakelijke circulatie- waardoor op die plekken gekozen wordt voor een buffer van 5 m of een buffer afhankelijk van de breedte tussen bedrijfsgebouw en PRUP-grens.

Door het plaatsen van de buffer dienen vele stapelplaatsen op een andere manier compacter georganiseerd te worden. Dit kan binnen de ruimte voorzien in zone 1.

Zone voor bouwvrije strook

Deze zone die momenteel reeds beplant is, wordt in het plan opgenomen als inkleding van het bedrijf en de woning naar de Tieltsesteenweg toe. Er wordt voor gekozen deze zone te behouden zoals ze op vandaag bestaat. Op twee plaatsen mag deze zone onderbroken worden voor de aanleg van een in- en uitrit naar het achterliggende bedrijfsterrein.

Eventueel kan er nog een derde toegang voorzien worden die enkel dienst doet als toegang tot de bedrijfswoning, indien deze toegang niet mee opgenomen is in de toegang voor het bedrijfsterrein.



5. RUIMTEBALANS EN OP TE HEFFEN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Dit Provinciaal RUP heft:

de voorschriften van de bestemmingen volgens het gewestplan Roeselare - Tielt (KB 17/12/1979) op.

Huidige bestemming	Oppervlakte	Bestemming volgens Provinciaal RUP	Oppervlakte
Agrarisch gebied (Art. 11 van het Koninklijk Besluit 28.12.1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen)	24 702 m ²	Zone voor specifiek regionaal bedrijventerrein	17 986 m ²
		Zone voor groenbuffer	5 006 m ²
		Zone voor bouwvrije strook	3 710 m ²
TOTAAL	24 702 m ²		



6. PLANPROCES

6.1. Beslissing tot opmaak

In zitting van 14 oktober 2004 heeft de Bestendige Deputatie beslist tot de opmaak van een Provinciaal RUP voor 8 bedrijven van bovenlokaal belang, waaronder het bedrijf Trans Beton-Devooght.

6.2. Plenaire vergadering voorontwerp + adviesinstanties

Op 26 april 2005 werd een plenaire vergadering georganiseerd betreffende het voorontwerp RUP.

Volgende instanties werden voor advies aangeschreven:

- College van Burgemeester en Schepenen Wingene;
- AROHM, gewestelijke planologisch ambtenaar;
- AROHM, afdeling Ruimtelijke Planning;
- Procoro;
- AMINAL, afdeling Land;
- Administratie Economie;
- Afdeling Woonbeleid;
- AMINAL, afdeling Milieuvergunningen;
- AMINAL, afdeling Water;
- AWV, afdeling Wegen en Verkeer West-Vlaanderen.

Het verslag van de plenaire vergadering evenals de schriftelijke adviezen zijn terug te vinden in bijlage.

6.3. Voorlopige vaststelling + openbaar onderzoek

Het ontwerp RUP werd op **29 september 2005** voorlopig vastgesteld door de Provincieraad. Het openbaar onderzoek liep van **25 oktober 2005** tot **23 december 2005**

Tijdens dit openbaar onderzoek werd op **22 november 2005** een infomoment in de gemeente Wingene georganiseerd.

6.4. Definitieve vaststelling

Het ontwerp RUP werd door de Provincieraad definitief vastgesteld op ...

6.5. Goedkeuring



**ONTWERP PROVINCIAAL RUIMTELIJK
UITVOERINGSPLAN**

**REGIONAAL BEDRIJF TRANS BETON – DEVOOGHT TE
WINGENE**

VERORDENEND GRAFISCH PLAN

maart 2006



7. BIJLAGE

7.1. Bijlage 1: verslag plenaire vergadering