

doorgestuurd naar
woold afd.
21-03-2006

Provincie West-Vlaanderen

GEMEENTE WINGENE

Ontwerp
Memorie van toelichting

Fase 4

BPA NR. 4/1 tot 4/4 SECTORAAL BPA INZAKE ZONEVREEMDE ECONOMISCHE ACTIVITEITEN

herziening van het SBPA inzake zonevremde economische activiteiten,
bpa nr. 2/5, goedgekeurd bij M.B. 19.09.2000
bpa nr. 2/2, goedgekeurd bij M.B. 16.12.2002

De ontwerper

West-Vlaamse Intercommunale – dienstverlenende vereniging



Baron Ruzettelaan 35
8310 Brugge
tel. (050)36 71 71
fax (050)35 68 49

Algemeen directeur

Afdelingshoofd

Ruimtelijk planner

P. ZUTTERMAN

Geert Sanders

directeur

Mark Geldof

Ilse Verstraeten

Wijzigingen

Aangepast na plenaire vergadering dd. 11 april 2005

Aangepast na plenaire vergadering dd. 14 oktober 2005

opgemaakt op januari 2005

augustus 2005

november 2005

Gemeente Wingene

ONTWERP

**BPA nr. 4/1 tot 4/4
SECTORAAL BPA INZAKE
ZONEVREEMDE ECONOMISCHE
ACTIVITEITEN**

MEMORIE VAN TOELICHTING

Woord vooraf

In uitvoering van de "Sectorale visie zonevremde bedrijven" van de gemeente Wingene en in navolging van het sectoraal bpa fase 1, 2 en 3 en de respectievelijke herzieningen, wordt een vierde fase van het sectoraal bpa ingeleid.

In een eerste fase werden 29 zonevremde bedrijven opgenomen in een sectoraal BPA inzake zonevremde activiteiten. Dit BPA werd bij ministerieel besluit van 24.07.1998 goedgekeurd; de onderdelen 1/2 Trans-Beton/Delintex, 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 zonevremde 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. Devoocht, 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 zonevremde bedrijven fase 1 in herziening te stellen voor het deelBPA nr. 1/29 Wallecan Erwin en Wallecan L., en het deelBPA 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 zonevremde 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 zonevremde 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 deze vierde fase worden 2 bedrijven die aangegeven hebben dat ze een dringende uitbreidingsbehoefte hebben, opgenomen. Verder worden 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).

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.

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.

Inhoud

1. SAMENSTELLING DOCUMENT	9
2. ALGEMENE TOELICHTING.....	13
2.1 DOELSTELLINGEN VAN HET SECTORAAL BPA.....	15
2.2 RANDVOORWAARDEN VOOR OPNAME IN EEN SECTORAAL BPA	15
2.3 OPBOUW VAN DE MEMORIE VAN TOELICHTING.....	15
2.4 AANPAK.....	15
2.5 GESELECTEERDE BEDRIJVEN.....	16
2.6 RUIMTEBALANS.....	16
3. GLOBALE GEMEENTELIJKE BENADERING	17
3.1 DE BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR OP MESONIVEAU	19
3.1.1 Globale bestaande ruimtelijke structuur op mesoniveau.....	19
3.1.2 Bestaande ruimtelijke structuur op mesoniveau van de diverse deelstructuren	20
3.1.3 De bestaande ruimtelijk – economische structuur op mesoniveau	24
3.1.4 Economische behoefte in Wingene	33
3.2 DE GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR OP MESONIVEAU	39
3.2.1 De gewenste ruimtelijk – economische structuur op mesoniveau.....	43
4. TOETSING GESELECTEERDE BEDRIJVEN AAN AFWEGINGSKADER ZONEVREEMDE BEDRIJVEN	51
5. RUIMTELIJKE AFWEGING PER BEDRIJF.....	63
5.1 BPA NR 4/1: BVBA CAERELS GEBROEDERS, ZESWEGESTRAAT 41, 8750 ZWEVEZELE	65
5.1.1 Situering binnen de ruimtelijke entiteiten.....	65
5.1.2 Historiek - huidige situatie.....	65
5.1.3 Probleemstelling	66
5.1.4 Functionele verenigbaarheid met de omgeving.....	68
5.1.5 Mogelijkheden en voorzieningen van de huidige locatie	68
5.1.6 Bestaande en toekomstig mobiliteits- en bereikbaarheidsprofiel	68
5.1.7 Economische betekenis van het bedrijf en zijn activiteiten.....	68
5.1.8 Ruimtelijke implicaties herlokalisatie	69
5.1.9 Ruimtelijke draagkracht van de omgeving.....	69
5.1.10 Beleidszekerheid, beleidscontinuïteit en bedrijfseconomische implicaties.....	70
5.1.11 Besluit	70
5.1.12 Opzet van het plan.....	70
5.1.13 Ruimtebalans	71
5.2 BPA NR 4/2: CROMBEZ GEERT, WILLEMSTRAAT 2, 8750 ZWEVEZELE	73
5.2.1 Situering binnen de ruimtelijke entiteiten.....	73
5.2.2 Historiek - huidige situatie.....	73
5.2.3 Probleemstelling	73
5.2.4 Integrale ruimtelijke visie woonconcentratie RIK.....	74
5.2.5 Functionele verenigbaarheid met de omgeving.....	85
5.2.6 Mogelijkheden en voorzieningen van de huidige locatie	85
5.2.7 Bestaande en toekomstig mobiliteits- en bereikbaarheidsprofiel	86
5.2.8 Economische betekenis van het bedrijf en zijn activiteiten.....	86

5.2.9	Ruimtelijke implicaties herlokalisatie	86
5.2.10	Ruimtelijke draagkracht van de omgeving.....	87
5.2.11	Beleidszekerheid, beleidscontinuïteit en bedrijfseconomische implicaties.....	87
5.2.12	Besluit	88
5.2.13	Opzet van het plan.....	88
5.2.14	Ruimtebalans	88
5.3	BPA NR 4/3: NV JORIS IDE VESTIGING BOSVELDSTRAAT, BOSVELDSTRAAT 4, 8750 ZWEVEZELE (WINGENE)	89
5.3.1	Situering binnen de ruimtelijke entiteiten	89
5.3.2	Historiek - huidige situatie.....	89
5.3.3	Probleemstelling	90
5.3.4	Functionele verenigbaarheid met de omgeving.....	95
5.3.5	Mogelijkheden en voorzieningen van de huidige locatie	95
5.3.6	Bestaande en toekomstig mobiliteits- en bereikbaarheidsprofiel	95
5.3.7	Economische betekenis van het bedrijf en zijn activiteiten.....	96
5.3.8	Ruimtelijke implicaties herlokalisatie	96
5.3.9	Ruimtelijke draagkracht van de omgeving.....	97
5.3.10	Beleidszekerheid, beleidscontinuïteit en bedrijfseconomische implicaties.....	97
5.3.11	Besluit	98
5.3.12	Opzet van het plan.....	98
5.3.13	Ruimtebalans	98
5.4	BPA NR 4/4: PROXIMUS, RAKESTRAAT 27, 8750 WINGENE	99
5.4.1	Situering binnen de ruimtelijke entiteiten	99
5.4.2	Historiek - huidige situatie.....	99
5.4.3	Probleemstelling	99
5.4.4	Functionele verenigbaarheid met de omgeving.....	100
5.4.5	Mogelijkheden en voorzieningen van de huidige locatie	100
5.4.6	Bestaande en toekomstig mobiliteits- en bereikbaarheidsprofiel	100
5.4.7	Economische betekenis van het bedrijf en zijn activiteiten.....	100
5.4.8	Ruimtelijke implicaties herlokalisatie	100
5.4.9	Ruimtelijke draagkracht van de omgeving.....	101
5.4.10	Beleidszekerheid, beleidscontinuïteit en bedrijfseconomische implicaties.....	101
5.4.11	Besluit	102
5.4.12	Opzet van het plan.....	102
5.4.13	Ruimtebalans	102
6.	PROCEDURE EN ADVIEZEN VAN DE DIVERSE BESTUREN EN OPENBARE INSTELLINGEN BETREFFENDE ONDERHAVIG SECTORAAL BPA	103
6.1	PROCEDURE.....	105
6.1.1	Voorontwerp.....	105
6.1.2	Ontwerp	105
6.2	BESPREKING VAN DE ADVIEZEN PLENAIRE VERGADERING 11 APRIL 2005	106
6.2.1	Algemeen.....	106
6.2.2	Bespreking per deelplan	106
6.3	BESPREKING VAN DE ADVIEZEN PLENAIRE VERGADERING 14 OKTOBER 2005.....	111
6.3.1	Algemeen.....	111
6.3.2	Bespreking per deelplan	111
7.	BIJLAGE	115

1. Samenstelling document

Het dossier sectoraal bpa zonevreemde bedrijven, fase 4 is als volgt samengesteld:

1. Gebundeld sectoraal bpa, inhoudende:

- titelblad
- verklaring bij de grafische voorstelling
- ruimtebalans
- overzichtsplanning van de 4 bedrijven
- per bedrijf, op schaal 1/2.000, een plandocument "bestaande toestand" van het bedrijf met volgnummer van 4/1 tot 4/4, met de ruimtebalans van het bedrijf.
- situeringplan 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 4/1 tot 4/4.

2. Een bundel "Stedenbouwkundige voorschriften"

3. 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

2. Algemene toelichting

2.1 Doelstellingen van het sectoraal BPA

1. 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.
2. Het sectoraal BPA verzamelt alle geselecteerde bedrijven in één document, alhoewel verspreid over het ganse gemeentelijke grondgebied.
3. De selectie gebeurt op basis van twee criteria :
 - een gunstige evaluatie als gevolg van een toetsing aan de ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden voor zonevreedende bedrijven, geschetst in het voorontwerp van het GRS (RD p. 101 ev).
 - het hoogdringend karakter van de uitbreidingsnood
4. Het sectoraal BPA laat toe de zonevreedende activiteit ruimtelijk in te kaderen en de uitbreiding te onderwerpen aan stedenbouwkundige randvoorwaarden. Dit moet leiden tot een betere ruimtelijke ordening en kwaliteitsverbetering.
5. De gemeente wil bovengenoemde inkadering afdwingbaar stellen door nieuwe stedenbouwkundige vergunningen te koppelen aan voorwaarden m.b.t. de aanleg van groenschermen.

2.2 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 zonevreedend of worden door uitbreiding zonevreedend 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.

2.3 Opbouw van de memorie van toelichting

De memorie van toelichting moet volgens de omzendbrief RO 2000/01 volgende items bevatten:

1. de inventaris van de zonevreedende bedrijven, deze inventaris beperkt zich tot de bestaande bedrijven;
2. de globale gemeentelijke benadering, een ruimtelijk onderzoek op het niveau van de gemeente;
3. 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 zonevreedende 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 zonevreedende 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.

2.4 Aanpak

De bedrijven Crombez Geert, Proximus, Caerels en Joris Ide, gaven te kennen dat ze een dringende uitbreidingsbehoefte hebben en/of een planologische probleemstelling kennen.

De bedrijven Caerels en Joris Ide zijn bedrijven die reeds waren opgenomen respectievelijk in fase 2 en fase 2 herziening. Het deelplan 2/5 BVBA Caerels werd goedgekeurd bij M.B. dd. 19.09.2000, het

deelplan 2/2 nv Joris Ide werd goedgekeurd bij M.B. dd. 16.12.2002. Doch, omwille van uitsluiting van delen of een op heden andere behoefte en visie, dienen deze opnieuw te worden bekeken in het kader van onderhavig bpa.

2.5 Geselecteerde bedrijven

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de 4 bedrijven, met hun respectievelijke ligging, die uiteindelijk geselecteerd zijn voor opname in deze fase.

nr.	bedrijf	adres
4/1	Bvba Caerels	Zeswegestraat 41, Zwevezele
4/2	Crombez Geert	Willemstraat 2, Zwevezele
4/3	Nv Joris Ide	Bosveldstraat 4, Zwevezele
4/4	Proximus	Rakestraat 27, Wingene

2.6 Ruimtebalans

Bruto oppervlakte bestaande toestand:	05ha 48a 12ca
Bruto oppervlakte uitbreiding:	00ha 43a 22ca
Netto oppervlakte bestaande toestand:	02ha 06a 96ca
Netto oppervlakte uitbreiding:	00ha 45a 86ca
Totale oppervlakte van de bpa's:	05ha 91a 34ca

3. Globale gemeentelijke benadering

3.1 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).

3.1.1 Globale bestaande ruimtelijke structuur op mesoniveau

■ 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 (Beemem) 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:

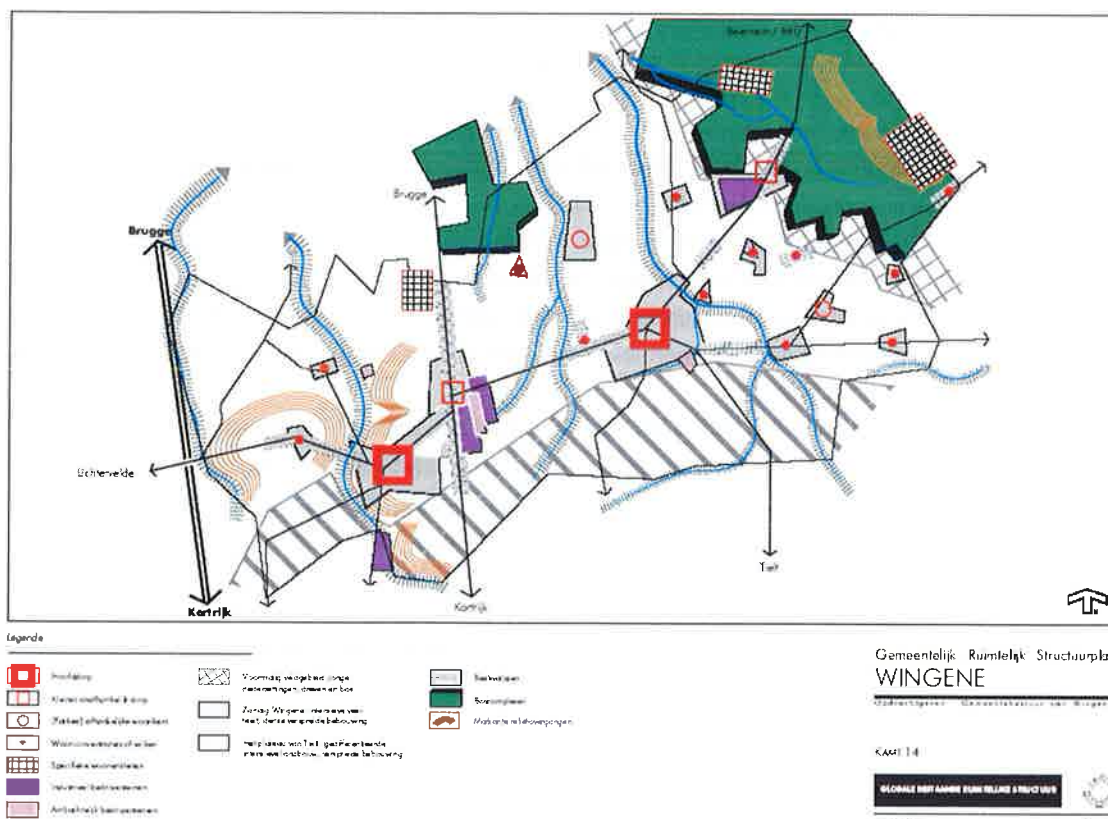
- een sterk gedifferentieerde nederzettingstructuur
- de sterk ruimtelijk structurerende boscomplexen en beekvalleien
- drie open-ruimte gebieden

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.

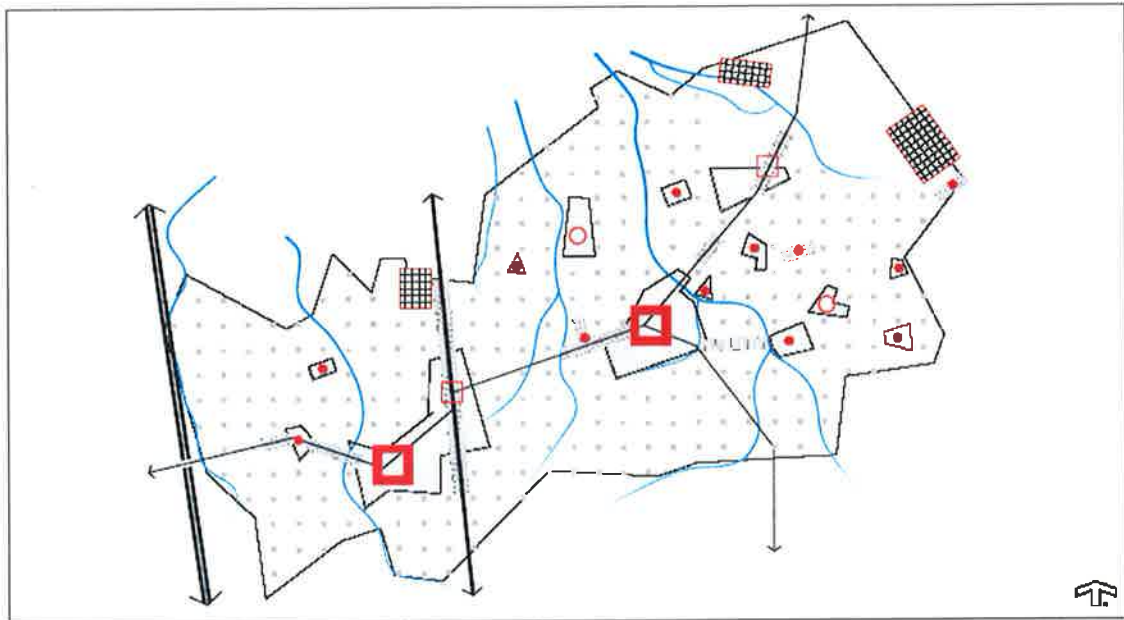
De open ruimte van Wingene bestaat uit drie deelgebieden, nl. het 'zandig Wingene', 'het plateau van Tielt' en het 'Voormalg Veldgebied'. Het 'zandig Wingene' wordt gerelateerd aan het houtland. Het is een landbouwgebied met voornamelijk intense veeteelt en een dens verspreide bebouwing. Op het 'plateau 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

3.1.2 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.



Legende

Verfijnde gebiedsstructuur

- Aansluitende bebouwing
- Uitwijkbebouwing
- Specifieke bebouwing
- Wegvoerde bebouwing

Functiegebieden

- Industrie
- Plaan-structuurtype
- Markt of marktkeuzegebied
- Versterkte marktkeuzegebied
- Specifieke woonwijk
- Wegvoerde bebouwing

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan
WINGENE

Opgesteld door: Gemeentebestuur van Wingene

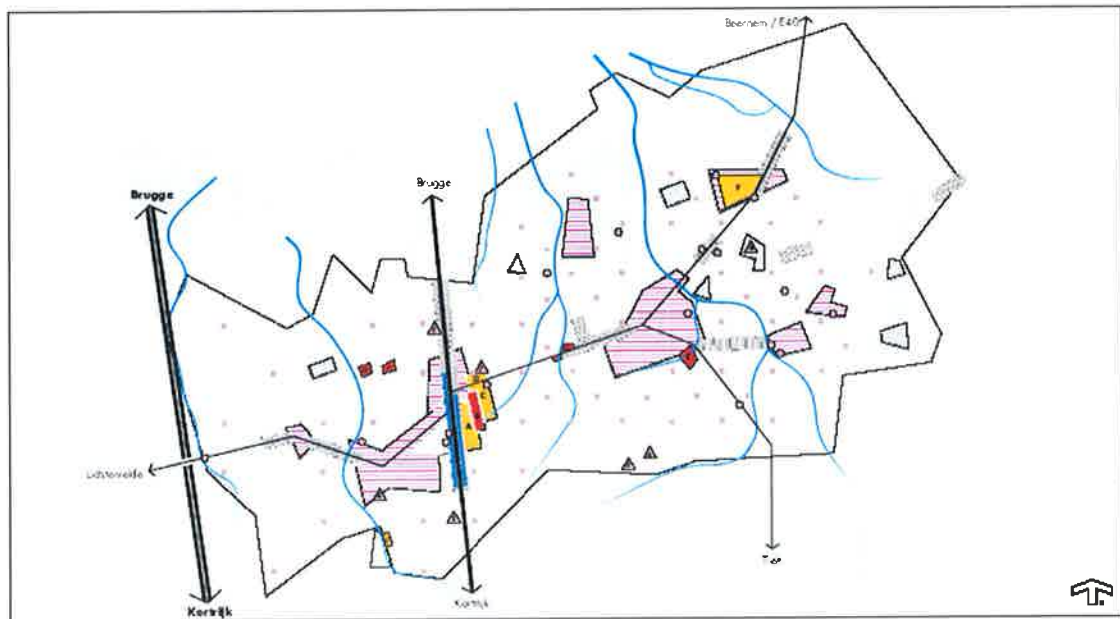
KAART 15

VERBODEN TOEGANG TOT DEZE DOCUMENTEN

1994-2000



Kaart 2: Bestaande nederzetsstructuur op mesoniveau



Legende

Bedrijfsgebied op de bedrijfsterrainen

- P13 bedrijfsterrain (in de bestaande structuur)
- P13 bedrijfsterrain

Bedrijfsgebied buiten de bedrijfsterrainen

- Versterkte bedrijfsterrain op de openbare
- Gebied met versterkte bedrijfsterrain op de openbare
- Gebied met versterkte bedrijfsterrain op de openbare
- Gebied met versterkte bedrijfsterrain op de openbare

- | | |
|--------------|--------------|
| A13 Laarbeek | B13 Laarbeek |
| B13 Laarbeek | B13 Laarbeek |
| B13 Laarbeek | B13 Laarbeek |
| B13 Laarbeek | B13 Laarbeek |
| B13 Laarbeek | B13 Laarbeek |
| B13 Laarbeek | B13 Laarbeek |
| B13 Laarbeek | B13 Laarbeek |
| B13 Laarbeek | B13 Laarbeek |
| B13 Laarbeek | B13 Laarbeek |
| B13 Laarbeek | B13 Laarbeek |

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan
WINGENE

Opgesteld door: Gemeentebestuur van Wingene

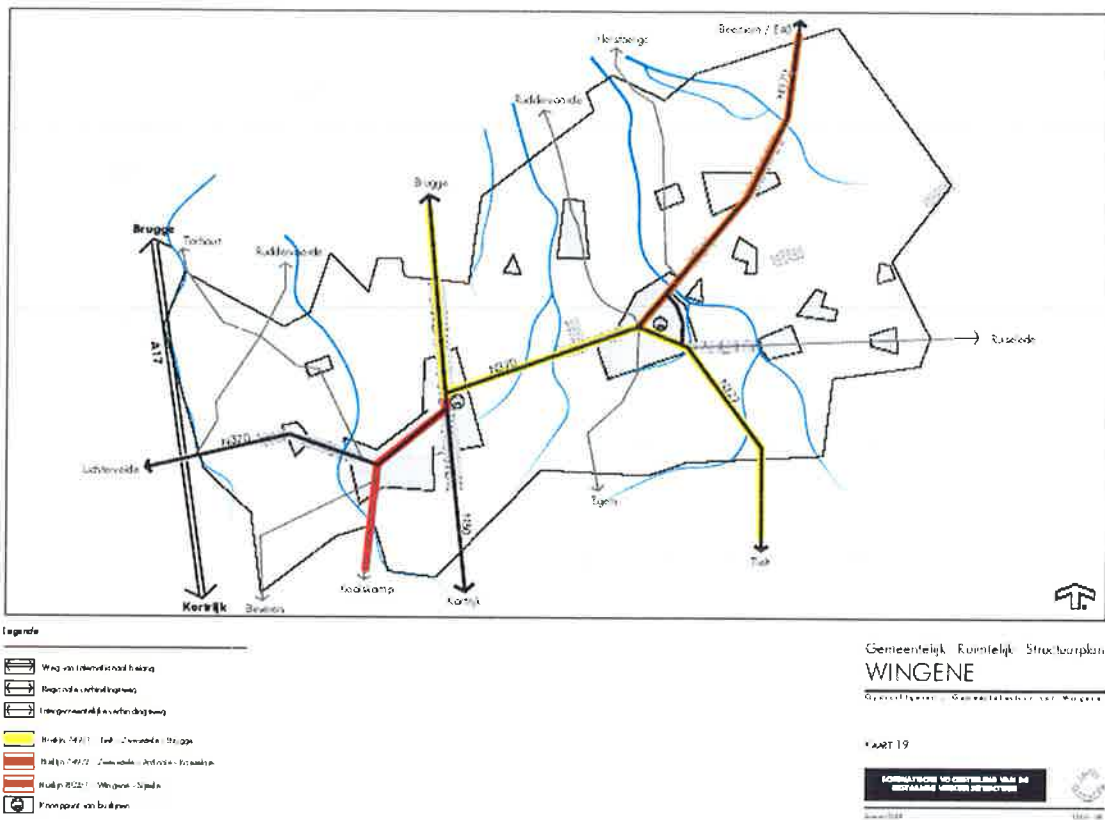
KAART 16

VERBODEN TOEGANG TOT DEZE DOCUMENTEN

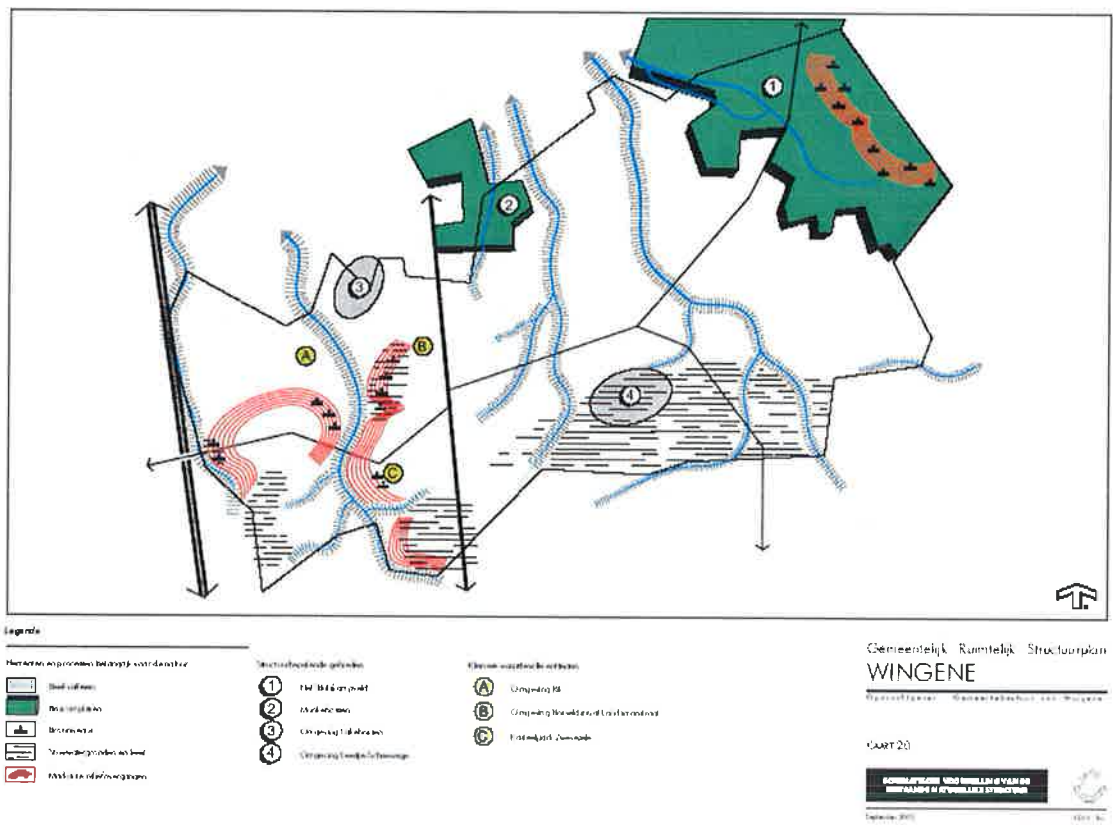
1994-2000



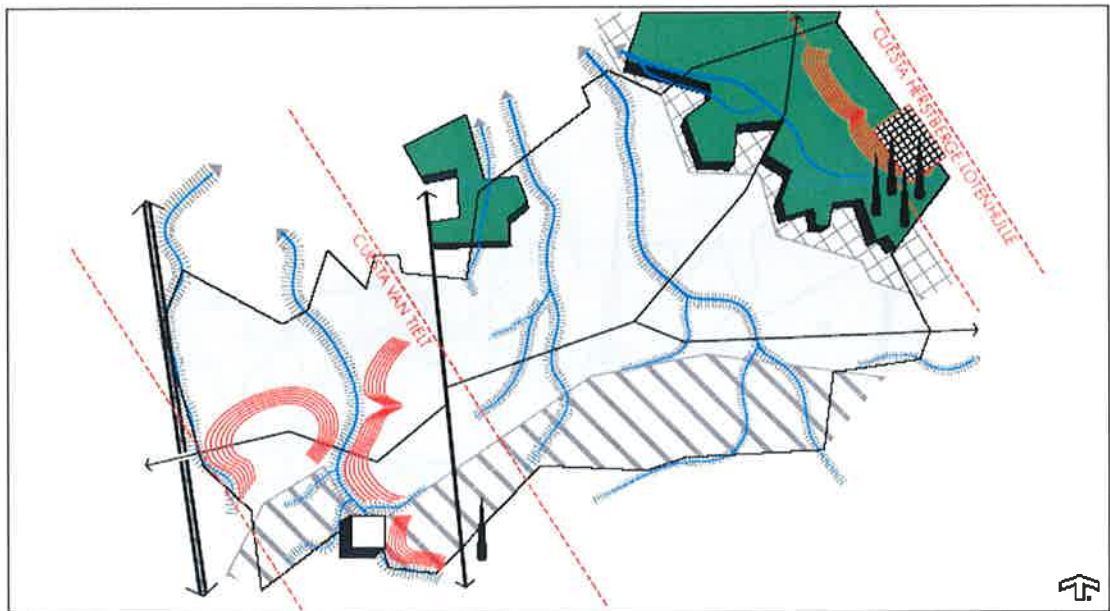
Kaart 3: Bestaande ruimtelijk-economische structuur op mesoniveau



Kaart 4: Bestaande verkeersstructuur op mesoniveau



Kaart 5: Bestaande natuurlijke structuur op mesoniveau



Legende

- | | |
|--|---|
| <p>Elementen van het huidige landschap</p> <ul style="list-style-type: none"> Stadsbebouwing Boscomplexen Huidwoninggebied en omgeving Parken en tuinen Waters met talloze wegen en waterkering Bestaande overdekte landbouwgebouwen | <p>Zones met elementen van de bestaande landschappen</p> <ul style="list-style-type: none"> Het oude veldegebied van Aender Het Herland Het platteland van Aender |
|--|---|

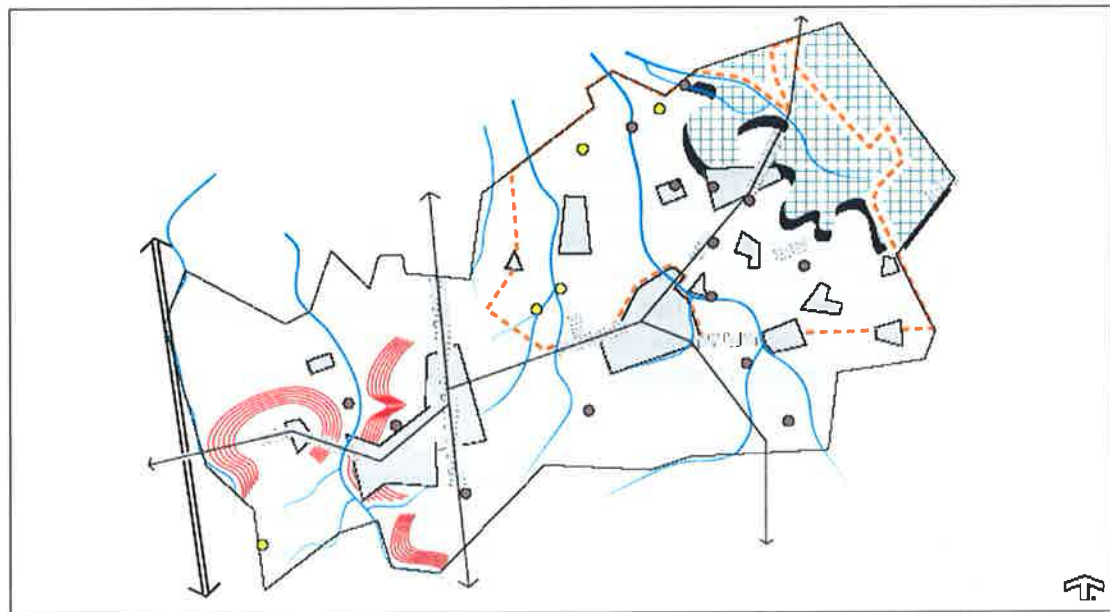
Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan
WINGENE

Gepresenteerd door: Gemeentebestuur van Wingene

KAART 22



Kaart 6: Bestaande landschappelijke structuur op mesoniveau



Legende

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Zandrijpzone (van noord naar zuid) Zandrijpzone (gebruikt bestaande infrastructuur) Blauwrijpzone (bestaande infrastructuur) Groenrijpzone Centrale landbouwbedrijven Centrale landbouwbedrijven | <ul style="list-style-type: none"> Productiegebied |
|---|--|

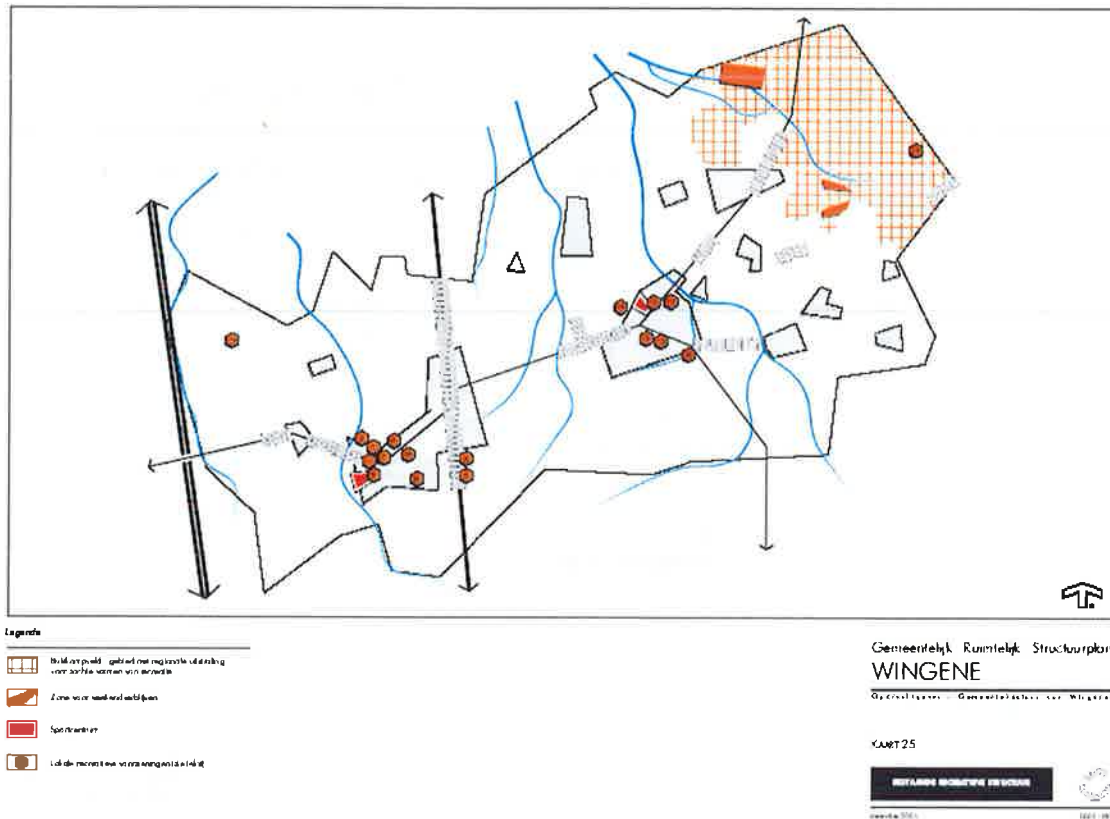
Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan
WINGENE

Gepresenteerd door: Gemeentebestuur van Wingene

KAART 24



Kaart 7: Bestaande agrarische structuur op mesoniveau



Kaart 8: Bestaande recreatieve structuur op mesoniveau

3.1.3 De bestaande ruimtelijk – economische structuur op mesoniveau

- **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 Ardoioe, 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 2004¹ 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.

¹ Gegevens op basis van kadastrale statistieken

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.

■ **Situering van de industriële en ambachtelijke bedrijvigheid**

■ **Analyse van het aanbod aan bedrijventerreinen op 01-03-2005**

❖ 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 2 terreinen na die beiden in optie zijn: 4.964m ² en 4.476m ²
Verrekijker LO	09ha 50a 00ca	Praktisch uitverkocht, nog 1 terrein van 2.689m ² in optie is. Het andere terrein is 4.044m ² . In de dienstenzone zijn 2 terreinen nog vrij, nl. één van 1.900m ² in optie en één van 2.228m ² .
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 2 loten vrij 11.792m ² 10.157m ² zijn in optie.

Tabel 1: evaluatie van de bestaande bedrijventerreinen

De belangrijkste bedrijvenzone 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 Industrierweg 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 ("Akkerstraat / Industrierweg") 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, grotendeels 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. De werken voor de aanleg van de wegenis en nutsleidingen zijn ondertussen uitgevoerd en reeds meer dan 80% van de percelen is verkocht of bebouwd.

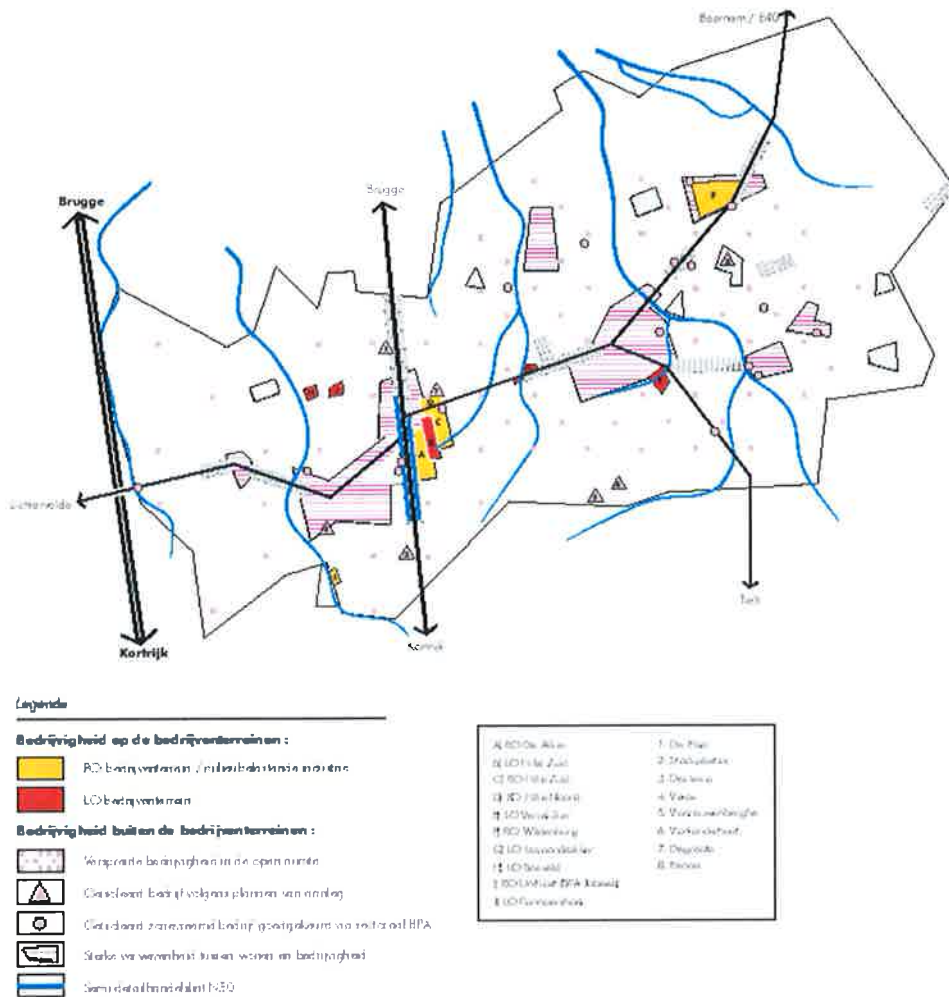
"Wildenburg" is een zone voor milieubelastende industrieën (28ha), gelegen aan de rand van de bosgebieden in het noordoosten van de gemeente, aansluitend op de kern Wildenburg en op korte afstand van de E40. Dit terrein is volledig in particuliere eigendom en is volledig ingenomen; er zijn 34 bedrijven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

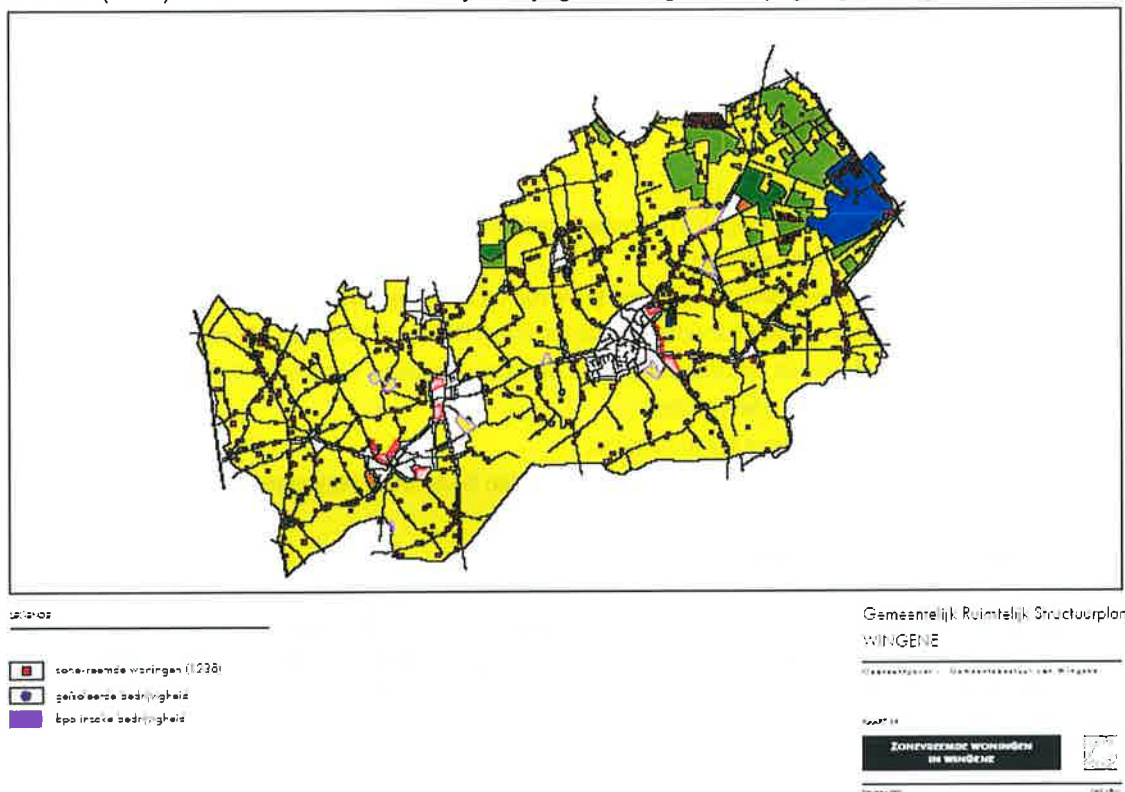
- geïsoleerde bedrijven gelegen in de woonzones
- geïsoleerde bedrijven gelegen in agrarische- en groengebieden
- geïsoleerde bedrijven gelegen in een zone voor bedrijvigheid (paarse vlekjes)

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 drie fases nl. bij MB 24/07/1998, bij MB 19/09/2000 en MB 10/04/2002. Eén regionaal bedrijf

werd doorgedragen voor opname in een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan. Voor de resterende kleinschalige zonevrije 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 zonevrij op het moment van de studie (1997). De meeste van deze bedrijven zijn geheel of gedeeltelijk gelegen in agrarisch gebied.



Kaart 10: Zonevrije woningen en bedrijven in Wingene

▪ **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 Beememstraat. 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 plasticentrum langs de Beernemsteenweg (N370).

✓ ■ **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 (plaatbewerking).
- BPA Lavoordakker 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 Ardoorie.
- BPA 't Raakske voor het bouwbedrijf Van Eeno in de Rakestraat.

✓ ■ **Sectoraal BPA Zonevremde bedrijven**

In 1998 werd een eerste sectoraal BPA goedgekeurd waarbij oorspronkelijk 29 zonevremde bedrijven werden opgenomen. Dit BPA werd bij ministerieel besluit van 24.07.1998 goedgekeurd; de onderdelen 1/2 Trans-Beton/Delintex, 1/6 Goethals, 1/9 Vandecaveye, 1/14 Deblaere, 1/18 De Grootte 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 zonevremde bedrijven werd bij ministerieel besluit van 19 september 2000 goedgekeurd; 3 deelplannen werden volledig van goedkeuring onthouden, met name bvba Transbeton/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.

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	12.365 m ²	34.804 m ²
bvba Stockplastics	11.866 m ²	10.295 m ²
Van Landschoot	8.048 m ²	12.957 m ²
Totaal	32.279 m²	58.056 m²

De sectorale BPA's overlappen het Gewestplan dus voor 32.279 m².

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 Zonnebekestraat. 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.

BPA Verrekijker uitbreiding

Om de lokale (herlocalisatie-)behoefte voor het structuurondersteunend hoofddorp Wingene op 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 Tielsteenweg.

Er werd reeds een structuurschets ontwikkeld voor een realisatie in twee fases. Het ontwerp BPA is in opmaak en voorziet in de bestemmingswijziging voor de eerste fase en in de aanduiding van een tweede fase als reserveterrein dat kan ontwikkeld worden wanneer de eerste fase voldoende ver is gerealiseerd.

Sectoraal BPA zonevreemde bedrijven fase 4:

In deze vierde fase die momenteel lopende is, worden 2 bedrijven die aangegeven hebben dat ze een dringende uitbreidingsbehoefte hebben, opgenomen. Verder worden 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).

■ Provinciaal RUP

De provincie is gestart met de opmaak van 4 provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen voor bedrijven. De opmaak van de PRUP's beoogt vooral het bieden van rechtszekerheid aan de bestaande activiteiten, verder wordt voorzien in uitbreidingsmogelijkheden voor de bedrijven.

Voor volgende bedrijven wordt 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 fothall 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, Tielstesteenweg 3a. Trans Beton heeft nood aan een uitbreiding van ca. 2000m² inzake uitbreiding stapelplaats betonelementen, de vlasactiviteit Devooght, heeft geen nood aan uitbreiding.

✓ ■ **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	%		
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.

■ **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 (in de tertiaire sector).
- 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 zonevremde bedrijven zijn opgenomen in een sectoraal BPA zonevremde 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 zonevremde 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.

14 3.1.4) **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 beleids mensen 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 mogelijk vier fasen, nl.

- realiseren van bestemmingswijziging
- grondverwerving
- infrastructuraanleg
- 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 bouwdossier 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 vlotte 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.
- Het principe van de IJzeren voorraad betekent volgens de gangbare Vlaamse definitie dat er minstens drie verkoopsjaren bouwrijpe terreinen moeten ter beschikking zijn. 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.
- Bedrijventerreinen – zaak van lange adem
- Het Nederlands Ministerie van Economische Zaken heeft een "Actieplan Bedrijventerreinen 2004 - 2008. Samenwerken aan uitvoering" opgesteld. Op pagina 9 citeren we "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."
- ❖ Verdere ontweaving 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 herlocalisatie 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 herlocalisatie 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 voedingsbodem 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 verkoopscijfers tussen 01-01-1994 en 01-12-2004, een relevante 10-jarenperiode aangezien vóór 1994 er op de gemeente geen aanbod van uitgeruste bedrijventerreinen en bouwrijpe terreinen voorradig was.

Geen enkel bestemd bedrijventerrein (Verrekijker, Hille en Wildenburg) had 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 december 2004 werd er in totaal voor 367.775 m² als ambachtelijke zonebestemde terreinen verkocht aan lokale en regionale bedrijven.

Hiervan werd er 286.772 m² verkocht via de WVI. Daarnaast werden er 81.003 m² verkocht tussen particulieren en bedrijven of tussen bedrijven onderling via 14 transacties. Het aandeel van de lokale ambachtelijke zone, Verrekijker LO (42.012 m² in 20 verkopen) en Hille Zuid LO (67.419 m² in 27 verkopen) is samen 109.431 m² in 47 verkopen.

Wanneer Wildenburg RO/LO (15.156 m² en 3 verkopen) wordt bijgeteld bedraagt de totale netto verkochte oppervlakte voor lokale bedrijven 124.587 m² in 50 verkopen over een periode van bijna 11 jaar of 11.326 m² per jaar of een gemiddelde oppervlakte van 2.492 m² per lot.

Over die periode bedraagt het gemiddeld aantal verkopen op lokale bedrijventerreinen per jaar : $50 : 11 = 4,5$

De voorbije 11 jaar gebeurden er dus gemiddeld per jaar 4,5 verkopen aan lokale bedrijven en dit voor een gemiddelde netto-oppervlakte van 11.326 m² per jaar.

Momenteel zijn op Hille Zuid LO alle resterende percelen (3) in optie met een totale oppervlakte van 11.080 m².

Op Verrekijker LO zijn de resterende ambachtelijke percelen (2) in optie met een totale oppervlakte van 6.733 m².

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

De 11.326m² netto verkochte oppervlakte per jaar vertegenwoordigt dus een bruto behoefte van 1ha 41a 57ca.

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 nettobehoeftes aan lokale bedrijventerreinen op basis van de verkoopscijfers over een periode van 11 jaar is aldus 11.326 m² per jaar. Bruto is dit 14.157 m² per jaar.

Voor de behoefteberekening gaan we uit van een ontwikkelingstermijn van 4 jaar, een bestemmingsvoorraad van 10 jaar zodat er een ijzeren voorraad kan aangehouden worden tot 2020 en een ijzeren voorraad van 3 jaar na realisatie.

De actuele ijzeren voorraad die reeds volledig in optie is bedraagt 11.080 m² (Hille Zuid LO) en 6.733 m² (Verrekijker LO) samen 17.813 m² of minder dan twee jaar. Er ontstaat bijgevolg ook een tekort van twee jaar bij een realisatieduur van 4 jaar.

Bij realisatie van bouwrijpe percelen op 1.1.2009 bedraagt de behoefte voor de planperiode 2007-2018 aldus:

- uitgestelde behoefte 2007-2008 (2)
- bestemmingsvoorraad planperiode 2009-2018 (9)
- ijzeren voorraad van drie jaar na afloop planperiode 2007-2018 (3)
- totaal: 14 jaar

Brutobehoeftes : 14.157 m² bruto x 14 jaar = 198.198 m² = 19ha 81a 98ca

Nettobehoeftes : 11.326 m² x 14 jaar = 15ha 85a 64ca

Zowel het lange tijdstraject voor het ontwikkelen van nieuwe lokale bedrijventerreinen, de behoefte om over te stappen van een continue vraag situatie 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 landbouwte werkstelling versterken de behoefte aan het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen.

INVENTARISATIE BEDRIJVEN WINGENE

13	Bvba Delamillieure Gebr.	Hoogstraat 8 8750 Zwevezele Wingene	Bouwonderneming	AGRARISCH GEBIED	
14	Eenmanszaak De Mil En Zonen	Ruiseledesteenweg 55 8750 Wingene Wingene	Garage - carrosserie	AGR. GEBIED LANDSCH. WAARDEVOL	
15	Depestel Dirk	Ruiseledesteenweg 67 8750 Wingene Wingene	Metaalbewerking	AGR. GEBIED LANDSCH. WAARDEVOL	
16	Desmet Oswald	Tieltsteenweg 19 8750 Wingene Wingene	Garage	AGRARISCH GEBIED	
17	Devlieghere Joel	Gravestraat 12 a 8750 Wingene Wingene	Afbraakwerken	AGR. GEBIED LANDSCH. WAARDEVOL	
18	Bvba Devooght P.-delintex	Tieltsteenweg 3A 8750 Wingene Wingene	Vlasvezelbereiding en textielgrondstoffen	AGRARISCH GEBIED	SBPA faseI 24-07-1998
19	Nv Devos Plaatbewerkingen	Ruddervoordestraat 30 8750 Zwevezele Wingene	plaatbewerking	AGRARISCH GEBIED	SBPA faseI 24-07-1998
20	Fraeyman Gebr.	Wingenesteenweg 28 8750 Zwevezele Wingene	Aannemer van beplantingen teelt en verkoop van planten	AGRARISCH GEBIED	SBPA faseI 24-07-1998
21	Nv Goethals Patrick	Kreukelstraat 56 8750 Wingene Wingene	Grootkeuken - Traitteur	WOONGEB. MET LAND. KAR. AGRARISCH GEBIED	SBPA faseI 24-07-1998 SBPA faseII 19-09-2000

INVENTARISATIE BEDRIJVEN WINGENE

1	Bvba Caerels	Zeswegestraat 41 8750 Zwevezele Wingene	bouwonderreming	AGRARISCH GEBIED WOONGEB. MET LAND. KAR.	SBPA faseI 24-07-1998 SBPA faseII, MB 19-09-2002 gedeeltelijk goedgekeurd
3	Eenmansbedrijf Crombez Geert	Willemsstraat 2 8750 Zwevezele Wingene	garage : werkplaats + carrosserie	AGRARISCH GEBIED	SBPA faseIV
4	Bvba Deblaere Constant	Rozendalestraat 19 8750 Wingene Wingene	bouwonderreming	AGRARISCH GEBIED	SBPA faseI 24-07-1998 SBPA fase II 19-09-2000 gedeeltelijk goedgekeurd
5	Eenmanszaak Debo Home	Akkerstraat 5 8750 Zwevezele Wingene	meubelhandel	AGRARISCH GEBIED GEBIEDEN VOOR MILIEUBELAST. IND.	
6	Nv De Brabandere	Tielsteeuweg 8 8750 Wingene Wingene	Groothandel en fabricatie in veevoeders	AGRARISCH GEBIED	SBPA faseI 24-07-1998
8	Declerck Joost	Gravestraat/Schaapsdreef 8750 Wingene Wingene	Zuivelproductie	AGR. GEBIED LANDSCH. WAARDEVOL	
10	Nv Degroote Trucks En Trailers	Bolerstraat 25 & 27 8750 Zwevezele Wingene	Tweedehandse bestelwagens en vrachtwagens verkoop en herstel <i>vrachtwagens</i>	AGRARISCH GEBIED WOONGEB. MET LAND. KAR. KMO-GEBIED	
11	Bvba De Keyser	Zeswegestraat 42 8750 Zwevezele Wingene	Garage - carrosserie- autohandel	WOONGEB. MET LAND. KAR.	
12	Eenmanszaak De Laere Paul	Lavoordestraat 53 a 8750 Wingene Wingene	Metaalconstructie	WOONGEB. MET LAND. KAR.	

INVENTARISATIE BEDRIJVEN WINGENE

32	Reynaert Guido	Vannekensstraat 2(werkpl) Ricksteenweg 23 (toonz)2 8750 Zwevezele Wingene	Garage - carrosserie	AGRARISCH GEBIED	
33	Schepens Sylvere	Tielfsteenweg 14 8750 Wingene Wingene	afsluitingen	AGRARISCH GEBIED	
34	Nv Scherrens	Romenijstraat 3 8750 Wingene Wingene	Veevoederfabriek	AGR. GEBIED LANDSCH. WAARDEVOL	SBPA fase1 24-07-1998
35	Bvba Stockplastics	Schoolstraat 54 8750 Zwevezele Wingene	Vormspuitwerk	AGRARISCH GEBIED	SBPA fase1 24-07-1998
36	Nv Unifrost	Zwevezeelsestraat 141 8750 Zwevezele Wingene	groentenverwerking	AGRARISCH GEBIED	
37	Eenmanszaak Vandecaveye Jan	Beerneemsteenweg 14 8750 Wingene Wingene	Tuincenter - meststoffen - veevoeders	AGR. GEBIED LANDSCH. WAARDEVOL	SBPA fase1 24-07-1998 SBPA faseII 19-09-2000 niet goedgekeurd
38	Bvba Vande Vijvere Kurt	Meiboomstraat 44 8750 Zwevezele Wingene	Bouwonderneming	AGRARISCH GEBIED	
39	Nv Vandewalle	Ruiseledesteenweg 37 8750 Wingene Wingene	Metaalconstructie	AGR. GEBIED LANDSCH. WAARDEVOL WOONGEB. MET LAND. KAR.	SBPA fase1 24-07-1998
40	Eenmanszaak Vande Walle Walter	Beerweg 1 8750 Wingene Wingene	Veevoeders , drogen van granen, gebruik en verkoop van sproeistoffen, verkoop van kolen en meststoffen	AGR. GEBIED LANDSCH. WAARDEVOL	

INVENTARISATIE BEDRIJVEN WINGENE

22	Nv Haeck Voeders	Heeremeerstraat 7 8750 Wingene Wingene	Veevoederfabrikant	AGRARISCH GEBIED	SBPA fasel 24-07-1998
23	Huys Marc	Brugsesteenweg 39 8750 Zwevezele Wingene	Polystevenwerking	AGRARISCH GEBIED	
24	Nv Ide Joris	Akkerstraat 1 8750 Zwevezele Wingene	Metaalverwerking	AGRARISCH GEBIED	SBPA fasel 24-07-1998 SBPA fasel II 19-09-2000 gedeeltekijk goedgekeurd SBPA fasel II herziening, MIB 16-12-2002 SBPA fasel V
26	Kerckaert Geert	Morellestraat 1 8750 Wingene Wingene	Metaalconstructie - grondwerken - stallenbouw	AGR. GEBIED LANDSCH. WAARDEVOL	SBPA fasel 24-07-1998
27	Maertens Frans	Stampkotmolenstraat 13 8750 Zwevezele Wingene	Schrijnwerkerij	WOONGEB. MET LAND. KAR.	
28	Eenmanszaak Nemegeer Roger	Tielsteenweg 28a 8750 Wingene Wingene	Garage-carrosserie	AGR. GEBIED LANDSCH. WAARDEVOL	
29	Eenmanszaak Quintyn Elie	Beerremsteenweg 41 8750 Wingene Wingene	Chauffage - benzinstation	AGR. GEBIED LANDSCH. WAARDEVOL	
30	Bvba Quintyn Walter	Hilliesteenweg 63 8750 Wingene Wingene	landbouwmachines - tractoren trekkerkeuringstation	AGRARISCH GEBIED	SBPA fasel 24-07-1998
31	Eenmanszaak Quissens Andre	Rozendalestraat 98 8750 Wingene Wingene	Bouwonderneming	AGRARISCH GEBIED	

INVENTARISATIE BEDRIJVEN WINGENE

50	Bvba Antiek-stijl	Beernemsteenweg 53 8750 Wingene Wingene	Meubelfabrikant	GEBIEDEN VOOR MILIEUBELAST. IND.
51	Nv Basin-ghemie	Gravestraat 7a 8750 Wingene Wingene	Verven, vernissen, lijmen	GEBIEDEN VOOR MILIEUBELAST. IND.
52	Cv Belgomilk (ex)	Tieltstraat 72 8750 Wingene Wingene	Zuivelfabriek	WOONGEBIED KMO-GEBIED
53	Cv Berngravo	Rozendalestraat 25 8750 Wingene Wingene	Grondwerken	AGRARISCH GEBIED
54	Bogaert Geert	Tieltstraat 31 a 8750 Wingene Wingene	Garage	WOONGEBIED
55	Bonte Luc	Beernemstraat 85 8750 Wingene Wingene	Garage	WOONGEBIED
56	Nv Bouckaert	Rozendalestraat 3 8750 Wingene Wingene	Confectiebedrijf	WOONGEBIED
57	Braeckvelt Gilbert	Rokerstraat 2b 8750 Wingene Wingene	Verhuur materialen (meubelen)	AGRARISCH GEBIED
58	Brengman Lieven	Polderdreef 2 8750 Wingene Wingene	Stockage afbraakmaterialen	AGRARISCH GEBIED

INVENTARISATIE BEDRIJVEN WINGENE

41	Eenmanszaak Vandeweghe	Boterstraat 20 8750 Zwevezele Wingene	Garage- carrosserie- autohandel	WOONGEB. MET LAND. KAR.
42	Eenmanszaak Van Eenoo Joris	Rozensalestraat 46 8750 Wingene Wingene	garage	WOONGEB. MET LAND. KAR.
43	Nv Verbeke	Leenmolenstraat 63 8750 Wingene Wingene	veeshandel	AGRARISCH GEBIED SBPA fase 1 herziening 16-02-2002
44	Vergote José	Krommestraat 3 8750 Wingene Wingene	Betonwerkerij/ landbouw	AGRARISCH GEBIED
45	Eenmanszaak Verhenne Yvan	Beemmemsteenweg 21 a 8750 Wingene Wingene	garage - carrosserie- verfspuitlokaal	AGR. GEBIED LANDSCH. WAARDEVOL SBPA fase 1 herziening 16-02-2002
46	Vroman Ludwig	Ruiseledesteenweg 60a 8750 Wingene Wingene	garage verfspuitinrichting	WOONGEB. MET LAND. KAR. AGR. GEBIED LANDSCH. WAARDEVOL
47	Eenmanszaak Wallean Erwin	Spietstraat 20a 8750 Zwevezele Wingene	tuinbouwmachines	AGRARISCH GEBIED SBPA fase 1 24-07-1998 SBPA fase 1 herziening 16-12-2002
48	Bvba Aluhavan	Gravestraat 9 8750 Wingene Wingene	Aluminiumconstructies	GEBIEDEN VOOR MILIEUBELAST. IND.
49	Cv Antrants	Gravestraat 8750 Wingene Wingene	Transport	GEBIEDEN VOOR MILIEUBELAST. IND.

INVENTARISATIE BEDRIJVEN WINGENE

69	Bvba Danneels M & Zn	Tieltstraat 76 8750 Wingene Wingene	Schrijnwerkerij	KMO-GEBIED
70	De Grande Luc	Rozendalestraat 31b 8750 Wingene Wingene	Vloeren - Faiencen	AGRARISCH GEBIED
71	De Grande Marc	Peerstalstraat 11 8750 Wingene Wingene	Vloeren - Faiencen	AGRARISCH GEBIED
72	De Ijsvogel	Beernemsteenweg 86 8750 Wingene Wingene	Voeding voor grootkeukens en restaurants	WOONGEB. MET LAND. KAR.
73	De Ketelaere Robert	Roendalestraat 64 8750 Wingene Wingene	Containerverhuur - afvalverwerking e.d.	AGRARISCH GEBIED
74	De Lange Willy	Beernemstraat 65 8750 Wingene Wingene	Nauwkeurighheidsmechaniek	WOONGEBIED
75	De Ruddere Andre	Galgenstraat 10a 8750 Wingene Wingene	Keukeninrichting	WOONGEBIED
76	De Smet Herman	Molenstraat 2 8750 Wingene Wingene	Kolen- en strohandel	WOONGEBIED
77	De Vooght Filip	Keizerstraat 9 8750 Wingene Wingene	Transport	WOONGEBIED

INVENTARISATIE BEDRIJVEN WINGENE

59	Callens Guido	Kapellestraat 35 8750 Wingene Wingene	Poorten en automatische poort- en deursystemen	WOONGEBIED
60	Nv Christiaens	Predikherenstraat 13 a 8750 Wingene Wingene	Natuursteenbedrijf	WOONGEB. MET LAND. KAR.
61	Clarisse Wim	H. Sacramentstraat 32 a 8750 Wingene Wingene	Veevoeders-kleinhandel	WOONGEBIED WOONUITBREIDINGSGEB. SBPA fase1 24-07-1998
62	Bvba Cloet	Tietstraat 2d 8750 Wingene Wingene	Bouwondermerming	KMO-GEBIED
63	Bvba Constant	Predikherenstraat 11 a 8750 Wingene Wingene	Bouwondermerming	WOONGEB. MET LAND. KAR.
64	Coopman Wilfried	Hillegeweg 52a 8750 Wingene Wingene	Glasgravures	WOONGEB. MET LAND. KAR.
65	Bvba Corneel	Schaapsdreef 8c 8750 Wingene Wingene	Loonconfectie - fabriekatie en groothandel sportartikelen - reclamekleding	GEBIEDEN VOOR MILIEUBELAST. IND.
66	Covan	Beerremsteenweg 31 8750 Wingene Wingene	Motorbenodigheden - herstelienst	AGRARISCH GEBIED
68	Nv Danneels Joost	Beerremstraat 8750 Wingene Wingene	Bouwondermerming	WOONUITBREIDINGSGEB.

INVENTARISATIE BEDRIJVEN WINGENE

88	Deroo Marnix	Beernemstraat 74 8750 Wingene Wingene	Landbouwmachines - tractoren	WOONUITBREIDINGSGEB.
89	Bvba Deruddere En Zoon	H. Sacramentstraat 51-56 8750 Wingene Wingene	Bouwonderneming	WOONGEBIED
91	Deserranno Geert	Rakestraat 1 8750 Wingene Wingene	Centrale verwarming - sanitair	AGRARISCH GEBIED
92	Nv Detavernier	Tieltstraat 57 - Ruiseledesteenweg 8750 Wingene Wingene	Brandstofdop	WOONGEBIED
93	Devabel	Egemsestraat 16b 8750 Wingene Wingene	Schrijnwerkerij	WOONGEBIED
94	Devlieghere Joel	Beernemsteenweg 50 8750 Wingene Wingene	Grond- en afbraakwerken	WOONGEB. MET LAND. KAR.
95	Devooght Frans	Beernemstraat 57 8750 Wingene Wingene	Schrijnwerkerij	WOONGEBIED
96	Domar	Schaapsdreef 10 8750 Wingene Wingene	Vleesgroothandel	GEBIEDEN VOOR MILIEUBELAST. IND.
97	Drankenservice Biebuyck	Schaapsdreef 12 8750 Wingene Wingene	Drankcentrale	GEBIEDEN VOOR MILIEUBELAST. IND.

INVENTARISATIE BEDRIJVEN WINGENE

78	Nv Van Landuyt Hans	Oude Bruggestraat 84 8750 Wingene Wingene	natuursteenbedrijf	WOONGEBIED
79	Declerck Andre	Gravestraat 17 8750 Wingene Wingene	Bouwonderneming	AGRARISCH GEBIED
80	Declercq Marnix	Leenmolenstraat 90b 8750 Wingene Wingene	Carrosserie	AGRARISCH GEBIED
81	Decloet Oscar	Keukelstraat 20 8750 Wingene Wingene	Voegwerken	WOONGEB. MET LAND. KAR.
82	Delamillieure Jean-pierre	Egemsestraat 40a 8750 Wingene Wingene	Aanhangwagens en opleggers voor bedrijfsvoertuigen	WOONGEBIED
83	Delamillieure Werner	Bertstraat 4 8750 Wingene Wingene	Metaalbewerking	AGRARISCH GEBIED
84	Delesie Filip	Kokerstraat 35 8750 Wingene Wingene	autohandel	WOONGEBIED
86	Depauw Jozef	Beerremsteenweg 55 8750 Wingene Wingene	Electro	GEBIEDEN VOOR MILIEUBELAST. IND.
87	Deroo Chris	Nieuwstraat 8 8750 Wingene Wingene	Tuïnmachines	WOONGEBIED

INVENTARISATIE BEDRIJVEN WINGENE

108	Bvba Habitat	Ruiseledesteenweg 22 8750 Wingene Wingene	Woningbouw	WOONGEB. MET LAND. KAR.
109	Haeck Filip	Ruiseledesteenweg 67a 8750 Wingene Wingene	Schrijnwerkerij	AGRARISCH GEBIED
110	Hellebuyck Gabriel	H. Sacramentsstraat 39a 8750 Wingene Wingene	Bandencentrale	WOONGEBIED
111	Nv Hellebuyck	Lavoordestraat 52 8750 Wingene Wingene	Schrijnwerkerij en binnenhuisinrichting	WOONGEB. MET LAND. KAR.
112	Huvaere Luc	Lavoordestraat 53 8750 Wingene Wingene	Zetelstofeerder	WOONGEB. MET LAND. KAR.
113	Ide Frans	Beernemsteenweg 51a 8750 Wingene Wingene	Vishandel	GEBIEDEN VOOR MILIEUBELAST. IND.
114	Nv Ide Joris	Gravestraat 8750 Wingene Wingene	Loodsen in opbouw	GEBIEDEN VOOR MILIEUBELAST. IND. SBPA faseI 24-07-1998 SBPA faseII 19-09-2000 gedeeltelijk goedgekeurd SBPA faseIII herziening, MB 16-12-2002 SBPA faseIV
115	Bvba Impress	Beernemsteenweg 51b 8750 Wingene Wingene	Drukkerij	GEBIEDEN VOOR MILIEUBELAST. IND.
116	Nv Insta-decor	Beernemsteenweg 47c 8750 Wingene Wingene	Winkelinrichting	GEBIEDEN VOOR MILIEUBELAST. IND.

INVENTARISATIE BEDRIJVEN WINGENE

98	Bvba Electro Depauw	Gravestraat 1a 8750 Wingene Wingene	Electro	GEBIEDEN VOOR MILIEUBELAST. IND.
99	Nv Femaprint	Beeremsteenweg 51b 8750 Wingene Wingene	Drukkerij	GEBIEDEN VOOR MILIEUBELAST. IND.
100	Bvba Vanparrys Firmin	Zandbergstraat 26 8750 Wingene Wingene	Drukkerij - uitgeverij	WOONGEBIED
101	Gandegas	Hillegesteenweg 33 8750 Wingene Wingene	Gasopslag + verkoop	WOONGEB. MET LAND. KAR.
102	Bvba Gero Keuken	Schaapsdreef 6 8750 Wingene Wingene	Keukeninrichting - badkamerinrichting	GEBIEDEN VOOR MILIEUBELAST. IND.
103	Bvba Gevaert Nina	Beeremsteenweg 51b 8750 Wingene Wingene	Papier- en bureaubehoeften	GEBIEDEN VOOR MILIEUBELAST. IND.
105	Goethals Lionel	Oude Bruggestraat 100 8750 Wingene Wingene	Garage	WOONGEBIED
106	Gryp Daniel	Balgerhoekstraat 33 8750 Wingene Wingene	Schrootopslag	WOONGEB. MET LAND. KAR.
107	Bvba Ha-vac	Ruisseledesteenweg 42 8750 Wingene Wingene	Diepvriesproducten	WOONGEB. MET LAND. KAR.

INVENTARISATIE BEDRIJVEN WINGENE

127	Bvba Vanda	Tieltsteenweg 2b 8750 Wingene Wingene	grondwerken	KMO-GEBIED	
128	Nv Oosterlinck	Schaapsdreef 8b 8750 Wingene Wingene	Deuren-plafonds-parket	GEBIEDEN VOOR MILIEUBELAST. IND.	
129	Bvba Oosthout	Beernemstraat 5a 8750 Wingene Wingene	Deuren-parket-plafonds	WOONGEBIED	
130	Nv Papier Declercq	Hillesteenweg 68 8750 Wingene Wingene	Papierfabrikant - verpakking - drukkerij	AGRARISCH GEBIED	SBPA fase I MB 24/07/1998
131	Vanrobaeys Parket	Hillesteenweg 64 8750 Wingene Wingene	Parket	WOONGEB. MET LAND. KAR.	
132	Nv Perquy Group Belgium	Beernemsteenweg 51e 8750 Wingene Wingene	Plastiekverwerking	GEBIEDEN VOOR MILIEUBELAST. IND.	
133	Pyfferoen Filip	Hillesteenweg 48 8750 Wingene Wingene	Sanitair	WOONGEB. MET LAND. KAR. AGRARISCH GEBIED	
134	Quintyn Elie	Gravestraat 8750 Wingene Wingene	Sanitair - chauffage (loods)	GEBIEDEN VOOR MILIEUBELAST. IND.	
135	Bvba Vanparys	Hoogweg 42 8750 Wingene Wingene	drukkerij	AGRARISCH GEBIED	

INVENTARISATIE BEDRIJVEN WINGENE

117	Bvba Jobert	Guide Gezllestraat 8 8750 Wingene Wingene	Drukkerij	WOONGEBIED	
119	Kerckaert Jacques	Peerstalstraat 9 8750 Wingene Wingene	Opslag gas	AGRARISCH GEBIED	
120	Bvba Vandekerckhove Roger	Oude Bruggestraat 38 8750 Wingene Wingene	Garage	WOONGEBIED	
121	Laethem Joris	Huisakkerstraat 1a 8750 Wingene Wingene	Dakwerken	AGRARISCH GEBIED	SBPA fase1 MB 24/07/1998
122	Lannoo & Zn	Balgerhoekestraat 18 8750 Wingene Wingene	Koel- en vriesinrichtingen	WOONGEB. MET LAND. KAR.	
123	Lauwers Yves	Beernemsteenweg 51d 8750 Wingene Wingene	Stijlmeubelen	GEBIEDEN VOOR MILIEUBELAST. IND.	
124	Bvba Maes Ronny	Schaapsdreef 4a 8750 Wingene Wingene	Metaalconstructie	GEBIEDEN VOOR MILIEUBELAST. IND.	
125	Cv Makina	Bertstraat 1 8750 Wingene Wingene	Metaalbewerking	AGRARISCH GEBIED	
126	Mulier Roger	Egemsestraat 36 8750 Wingene Wingene	Voedingswaren grootkeukens en restaurants	WOONGEBIED	

INVENTARISATIE BEDRIJVEN WINGENE

146	Soenens Raphael	Rozendalestraat 37a 8750 Wingene Wingene	Metaalconstructie - Stalinrichting - Industrieel zaagwerk	WOONGEB. MET LAND. KAR.
147	Nv Paletje	Zandbergstraat 37 8750 Wingene Wingene	herstel paletten	WOONGEBIED
148	Bvba Titanox	Schuijferskapellestraat 2 8750 Wingene Wingene	Vleesgroothandel - uitsnijderij	WOONGEB. MET LAND. KAR.
149	Bvba Wingimo (ex-titanox)	Keukelstraat 7a 8750 Wingene Wingene	Vleesgroothandel - frigo's	AGRARISCH GEBIED SBPA faseI MB 24/07/1998
150	Bvba Trans-beton	Tieltsteenweg 3a 8750 Wingene Wingene	Betoncentrale	AGRARISCH GEBIED SBPA faseII 19-09-2000 niet goedgekeurd
151	Valo-service	H. Sacramentstraat 5 8750 Wingene Wingene	Stoom-, straal- en onderhoudswerken	WOONGEBIED
152	Bvba Van Colen Gebr.	Keukelstraat 66 8750 Wingene Wingene	Transport	WOONGEB. MET LAND. KAR.
153	Bvba Van Damme	Ruiseledesteenweg 69 8750 Wingene Wingene	Algemene bouwwerken	AGRARISCH GEBIED
154	Van Damme Luc	Ruiseledesteenweg 67b 8750 Wingene Wingene	metaalconstructie	AGRARISCH GEBIED

INVENTARISATIE BEDRIJVEN WINGENE

136	Rokatrans	Kleine Veldstraat 17 8750 Wingene Wingene	Transport	AGRARISCH GEBIED
137	Rovimetal	Rozendalestraat 35a 8750 Wingene Wingene	Metaalconstructie	WOONGEB. MET LAND. KAR.
138	Cv Sani-chauff	Lijsterhaan 6 8750 Wingene Wingene	sanitair - Lood - zink- en koperwerken	WOONGEBIED
139	Scherrens Eric	Beermemsteenweg 68 8750 Wingene Wingene	Veevoederfabriek	WOONGEB. MET LAND. KAR.
140	Nv Scherrens	Beermemsteenweg 47a 8750 Wingene Wingene	Transport	GEBIEDEN VOOR MILIEUBELAST. IND.
141	Byba Schollier	Gravestraat 11b 8750 Wingene Wingene	Carrosserie	GEBIEDEN VOOR MILIEUBELAST. IND.
142	Schotte Achiel	Zandbergstraat 51 8750 Wingene Wingene	Veehandel	WOONGEBIED
143	Schotte Roland	Zandbergstraat 54 8750 Wingene Wingene	Schrijnwerkerij	WOONGEBIED
145	Smessaert Geert	Predikherenstraat 31 8750 Wingene Wingene	Sanitair	GEBIEDEN VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN EN OPENBARE NUTSVOORZIENINGEN

INVENTARISATIE BEDRIJVEN WINGENE

164	Vandekerckhove Eric	Lavoordestraat 7 8750 Wingene Wingene	Rolluiken	WOONGEB. MET LAND. KAR.
165	Vandenabeele Quirin	Egemsestraat 16 8750 Wingene Wingene	Schrijnwerkerij	WOONGEBIED
166	Nv Vandenbergh	Hillesteenweg 13 8750 Wingene Wingene	Meubelfabriek	WOONGEBIED KMO-GEBIED
168	Vandewiele Marc	Kozijnhoekstraat 2 8750 Wingene Wingene	Vleesgroothandel	WOONGEBIED
169	Nv Vaneeno	Bedelfstraat 11 8750 Wingene Wingene	Bouw en inrichting van stallen - industriebouw	WOONGEBIED KMO-GEBIED
170	Vanhoutte Plastiëkcentrale	Tielstraat 68a 8750 Wingene Wingene	Doe het zelf	WOONGEBIED
171	Vanaere Steven	Lentakkerlaan 3 8750 Wingene Wingene	Garage - carrosserie	WOONGEBIED
172	Vanlandschoot Geert	Ratelingestraat 32 8750 Wingene Wingene	Houthandel	KMO-GEBIED
173	Deleersnijder	Gravestraat 7-8 8750 Wingene Wingene	Vleesgroothandel	GEBIEDEN VOOR MILIEUBELAST. IND.

INVENTARISATIE BEDRIJVEN WINGENE

155	Van De Moortel Eric Wingene	H. Sacramentstraat 42 8750 Wingene	Vloeren en faiences	WOONGEBIED
156	Van Eenoo Guido	Rozendalestraat 98a 8750 Wingene	Veevoerders	AGRARISCH GEBIED
157	Van Gampelaere Noel	Keukelstraat 18 8750 Wingene	Voegwerken	WOONGEB. MET LAND. KAR.
158	Van Hauwaert Wilfried	Keukelstraat 37 8750 Wingene	Bouwonderneming	WOONGEB. MET LAND. KAR.
159	Nv Van Hove	Beermemsteenweg 55 8750 Wingene Wingene	Auto-afbraak	GEBIEDEN VOOR MILIEUBELAST. IND.
160	Van Riebeke Gino	Schaapsdreef 8 8750 Wingene	Zuivelhandel	GEBIEDEN VOOR MILIEUBELAST. IND.
161	Van Wanseele Gebr. Wingene	Oude Bruggestraat 79 8750 Wingene	Kleinhandel in veevoerders	WOONGEBIED
162	Vancauwenbergherhe Paul	Ratelingestraat 20 8750 Wingene	Houthandel	KMO-GEBIED
163	Bvba Vande Walte	Hillesteenweg 11 8750 Wingene	Garage	WOONGEB. MET LAND. KAR.

INVENTARISATIE BEDRIJVEN WINGENE

185	Bvba Vermeulen	Gravestraat 39 8750 Wingene Wingene	veevoeders - meststoffen kolen	AGRARISCH GEBIED
186	Vervaele Jean	Hillesteenweg 21 8750 Wingene Wingene	voegwerken	WOONGEB. MET LAND. KAR.
187	Vyncke Danny	Speibeekweg 4 8750 Wingene Wingene	Voegwerken en restauratie	AGRARISCH GEBIED
188	Werbrouck Eric	Egemsestraat 8750 Wingene Wingene	zetaelstofeerder	WOONGEBIED
189	Bvba Wings Natuursteen	Ruiseledesteenweg 32 - Rokerstraat 8750 Wingene Wingene	natuursteen	WOONGEB. MET LAND. KAR.
190	Bvba Wings Natuursteen	Gravestraat 8750 Wingene Wingene	natuursteen (loods)	GEBIEDEN VOOR MILIEUBELAST. IND.
191	Bvba Alliet Daniel	Rupsenstraat 5 8750 Zwevezele Wingene	Meubelsculpturen	WOONGEBIED
192	Bvba Alumetal	Akkerstraat 7 8750 Zwevezele Wingene	Metaalconstructie	GEBIEDEN VOOR MILIEUBELAST. IND.
193	Baert Paul	Zeswegestraat 53a 8750 Zwevezele Wingene	centrale verwarming en sanitair	WOONGEB. MET LAND. KAR.

INVENTARISATIE BEDRIJVEN WINGENE

174	Vanveerdeghem Marc	Balgerhoekstraat 77 8750 Wingene Wingene	Centrale verwarming - chauffage	AGRARISCH GEBIED
176	Verdatrans	Oude Bruggestraat 92 8750 Wingene Wingene	Transport	WOONGEBIED
178	Verhenné Frans	Oude Bruggestraat 92 8750 Wingene Wingene	Bouwondermerming	WOONGEBIED
179	Bvba Verkest - Beuselinck	Beermemsteenweg 52 8750 Wingene Wingene	Keukeninrichting	WOONGEB. MET LAND. KAR.
180	Bvba Verkest Geert En Wim	Beermemstraat 67 8750 Wingene Wingene	Bouwondermerming	WOONGEBIED
181	Verkest Guido	Schaapsdraef 8750 Wingene Wingene	Chaufage	GEBIEDEN VOOR MILIEUBELAST. IND.
182	Nv Verkest	Kokerstraat 5 8750 Wingene Wingene	bouwondermerming	WOONGEBIED
183	Bvba Verkest Octaaf En Zn	Beermemsteenweg 50a 8750 Wingene Wingene	Schrijnwerkerij	WOONGEB. MET LAND. KAR.
184	Bvba Verlinde-huys	Beermemsteenweg 47b 8750 Wingene Wingene	metaalconstructie	GEBIEDEN VOOR MILIEUBELAST. IND.

INVENTARISATIE BEDRIJVEN WINGENE

204	De Westhoek	Hille 10 8750 Zwevezele Wingene	groothandel in boter en eieren - fabricatie van wafels	WOONGEBIED
205	Bvba Debaeke-calis	Lichterveldestraat 50 8750 Zwevezele Wingene	schrijnwerkerij	WOONGEBIED
206	Debra	Rupsenstraat 13 8750 Zwevezele Wingene	bouwmaterialen	WOONUITBREIDINGSgeb.
207	Bvba Decock Gebr.	Sprietstraat 23 8750 Zwevezele Wingene	centrale verwarming en sanitair	AGRARISCH GEBIED
208	Delecluyse J.	Kapelledreef 3 8750 Zwevezele Wingene	plafonneerder	WOONPARK
209	Cv Demas	Hille 186 8750 Zwevezele Wingene	verhuur en verkoop van scharliffen	GEBIEDEN VOOR MILIEUBELAST. IND.
210	Bvba Desendre	Brugestraat 36 8750 Zwevezele Wingene	Zitmeubelfabrikant	WOONGEBIED
211	Driessens Rik	Schaapsbrugstraat 19 8750 Zwevezele Wingene	Sanitair - Zink en asfaltwerken	AGRARISCH GEBIED
212	Nv Eismann	Akkerstraat 8 8750 Zwevezele Wingene	Diepvriesprodukten	KMO-GEBIED

INVENTARISATIE BEDRIJVEN WINGENE

194	Behaegel Joe & Zn	Landsmanstraat 21 8750 Zwevezele Wingene	landbouw- en loonwerken	AGRARISCH GEBIED
195	Nv Binca Seafoods	Hille 18b 8750 Zwevezele Wingene	Diepvriesproducten	WOONGEBIED
196	Bousson Kamiel	Hille 190 8750 Zwevezele Wingene	Kleinhandel in veevoerders	WOONGEBIED
197	Sega-invest	Ricksteenweg 23b 8750 Zwevezele Wingene	veesgroothandel	WOONGEBIED WOONUITBREIDINGSGEB. AGRARISCH GEBIED
				SBPA faseI MB 24/07/1998
198	Nv Caerels-braems	Processiestraat 26 8750 Zwevezele Wingene	Houtdraaiwerk en houtsnijwerk	WOONGEBIED
200	Callewaert Arnold	Wingenesteenweg 31 8750 Zwevezele Wingene	Schrootopslag	KMO-GEBIED
201	Bvba Callewaert Brouwerij	Lichterveldestraat 45 8750 Zwevezele Wingene	Brouwerij-drankcentrale	WOONGEBIED
202	Bvba Decokere-jacob	Pieter De Conincklaan 2 8750 Zwevezele Wingene	Elektriciteit	WOONGEBIED
203	De Elkel	Brugsesteenweg 9 8750 Zwevezele Wingene	Meubelfabriek	KMO-GEBIED

INVENTARISATIE BEDRIJVEN WINGENE

222	Martens Eddy	Hille 217 8750	Zwevezele Wingene	Fietsenframes	WOONGEBIED
223	Bvba Masschelein D.	Pastorijstraat 39 8750	Zwevezele Wingene	Zitmeubelfabrikant	WOONGEBIED
224	Bvba Lambert Gaby - Moderne	Hille 125 8750	Zwevezele Wingene	garage-carrosserie	WOONGEBIED
225	Nv Modul Construct	Akkerstraat 6 8750	Zwevezele Wingene		KMO-GEBIED
226	Bvba Mooyaert	Processiestraat 13 8750	Zwevezele Wingene	Bouwonderneming	WOONGEBIED
227	Bvba Muylaert	Hille 196 8750	Zwevezele Wingene	Talonfabriek	WOONGEBIED
229	Bvba Omnin Interfashions	Zeswegestraat 22 8750	Zwevezele Wingene	Confectiebedrijf	WOONGEB. MET LAND. KAR.
230	Pattyn Noel En Zn	Kasteelstraat 6 8750	Zwevezele Wingene	Bouwonderneming	WOONGEBIED
231	Nv Plastimetal -ide Joris	Bosveldstraat 4 8750	Zwevezele Wingene	metaalbewerking	AGRARISCH GEBIED

SBPA faseI 24-07-1998
SBPA faseII 19-09-2000 gedeeltelijk goedgekeurd
SBPA faseIII herziening, MB 16-12-2002
SBPA faseIV

INVENTARISATIE BEDRIJVEN WINGENE

213	Bvba Elina	Sprookjesdreef 24b 8750 Zwevezele Wingene	Algemene bouw- en betonwerken	WOONPARK
214	Bvba Elhino	Hille 111 8750 Zwevezele Wingene	Electriciteit	WOONGEBIED
215	Bvba Fernu	Molenaarstraat 11 8750 Zwevezele Wingene	Houthandel	KMO-GEBIED
216	Garage Maurits	Hille 23 8750 Zwevezele Wingene	Garage-carrosserie	WOONGEBIED
217	Gardin Lieven	Hille 190a 8750 Zwevezele Wingene	garage-carrosserie	WOONGEBIED
218	Nv Gevaert Drukkerij En	Hille 105 8750 Zwevezele Wingene	Drukkerij en ontwerpburo	WOONGEBIED
219	Bvba Huco	Hille 186a 8750 Zwevezele Wingene	Metaalconstructie	GEBIEDEN VOOR MILIEUBELAST. IND.
220	Lipcass	Raverschootsveldstraat 8750 Zwevezele Wingene	Productie pannenkoeken	GEBIEDEN VOOR MILIEUBELAST. IND.
221	Maes Ronny	Veldsprietstraat 23 8750 Zwevezele Wingene	vloerwerken	AGRARISCH GEBIED

INVENTARISATIE BEDRIJVEN WINGENE

241	Nv Tritos	Marktplein 31 8750 Zwevezele Wingene	artisanaal ijsroombereiding	WOONGEBIED
242	Vacama	Lichterveldestraat 18 8750 Zwevezele Wingene	plakwerken	WOONGEBIED
243	Van Colen Willy	Boterstraat 26b 8750 Zwevezele Wingene	transport	AGRARISCH GEBIED
244	Van De Vyvere Ronny	Schoolstraat 29 8750 Zwevezele Wingene	schrijnwerkerij	WOONGEBIED
245	Bvba Vancauwenberghe Noel	Kasteelstraat 35 8750 Zwevezele Wingene	plafonneerder	WOONGEBIED
246	Bvba Vandaele Gino	Wingenesteenweg 9 8750 Zwevezele Wingene	natuursteenbedrijf	WOONGEBIED
247	Bvba Vandekerckhove	Brugsesteenweg 37 8750 Zwevezele Wingene	autocars-reisburo	WOONGEB. MET LAND. KAR.
248	Vandendriessche Hein	Stampkotmolenstraat 2 8750 Zwevezele Wingene	schrijnwerkerij	WOONGEB. MET LAND. KAR.
249	Vandeweghe Patrick	Rijkestraat 21 8750 Zwevezele Wingene	bouwonderneming	WOONGEB. MET LAND. KAR.

INVENTARISATIE BEDRIJVEN WINGENE

232	Cv Plovan	Hille 23d 8750 Zwevezele Wingene	bouwonderneming	WOONGEBIED
233	Reynaert Dirk	Tramstraat 1a 8750 Zwevezele Wingene	garage-carrosserie	WOONGEBIED
234	Roberto	Akkerstraat 9 8750 Zwevezele Wingene	Schrijnwerkerij	GEBIEDEN VOOR MILIEUBELAST. IND.
235	Rogiers Eric	Sprookjesdreef 42 8750 Zwevezele Wingene	bouwonderneming	WOONPARK
236	Bvba Seys En Roelens	Brokkelingstraat 2 8750 Zwevezele Wingene	bouwonderneming	WOONGEBIED
237	Cv Steddy Vlees	Kapelledreef 12 8750 Zwevezele Wingene	vleesgroothandel	WOONPARK
238	Bvba Stevens	Kortrijksteenweg 14 8750 Zwevezele Wingene	bandencentrale	WOONGEBIED
239	Tack Gebroeders	Hille 182a 8750 Zwevezele Wingene	bouwonderneming	WOONGEBIED
240	To The Point	Hille 66 8750 Zwevezele Wingene	drukkerij	WOONGEBIED

INVENTARISATIE BEDRIJVEN WINGENE

259	Bvba Verscheure Michel	Hille 103 8750 Zwevezele Wingene	internationaal vervoer	WOONGEBIED	
260	Wallecan Leon & Zoon	Sprietstraat 16 8750 Zwevezele Wingene	land- en tuinbouwmachines	AGRARISCH GEBIED	SBPA faseII herziening MB 16/12/2002
261	Bvba Werbrouck Norbert	Molenaarstraat 8750 Zwevezele Wingene	onderhoud en herstellingen	WOONGEBIED	
262	Nv Werbrouck	Bruggestraat 102 8750 Zwevezele Wingene	groentenhandel	WOONGEBIED	
263	Bvba Weyts Drankcentrale	Schoolstraat 51 8750 Zwevezele Wingene	drankcentrale	WOONGEBIED	
264	Inste Decor	Rakestraat 8750 Wingene Wingene	Winkelinrichting	AGRARISCH GEBIED	
267	Bvba Devooght	Beernemstraat 47c 8750 Wingene Wingene	Meubelfabriek	GEBIEDEN VOOR MILIEUBELAST. IND.	
268	Degrande Daniël	Vinkestraat 5 8750 Wingene Wingene	bouwonderneming	AGRARISCH GEBIED	
270	Claeys	Wingensesteenweg 24 8750 Zwevezele Wingene	metaalconstructie poultry and livestock equipment	WOONGEB. MET LAND. KAR.	SBPA faseI MB 24/07/1998

INVENTARISATIE BEDRIJVEN WINGENE

250	Vannieuwenhuysse Marnic	Kortrijksteenweg 14 8750 Zwevezele Wingene	metaalconstructies	WOONGEBIED
251	Vanpachtenbeke Marc	Bosveldstraat 21 8750 Zwevezele Wingene	voeg- en restauratiewerken	AGRARISCH GEBIED
252	Vantornout Walter	Hille 82 8750 Zwevezele Wingene	schrijnwerkerij	WOONGEBIED
253	NV Ve-os	Akkerstraat 8750 Zwevezele Wingene	grondstoffen voor voeding	KMO-GEBIED
254	NV Ve-os	Melboomstraat 1 8750 Zwevezele Wingene	Bloedverwerkend bedrijf valorisatie organische stoffen	KMO-GEBIED
255	Bvba Vens	Kortrijksteenweg 16 8750 Zwevezele Wingene	bouwondermerging	WOONGEBIED
256	Verhaeghe Noel	Zeswegestraat 71 8750 Zwevezele Wingene	schrijnwerkerij	WOONGEB. MET LAND. KAR.
257	Bvba Vermoordele	Hille 187 8750 Zwevezele Wingene	meubelfabriek	WOONGEBIED AGRARISCH GEBIED SBPA faseI MB 16/12/2002
258	Vermoordele Roger	Spirietstraat 17 8750 Zwevezele Wingene	kleinhandel in veevoeders	AGRARISCH GEBIED

2 ~~W~~

3.2 De gewenste ruimtelijke structuur op mesoniveau

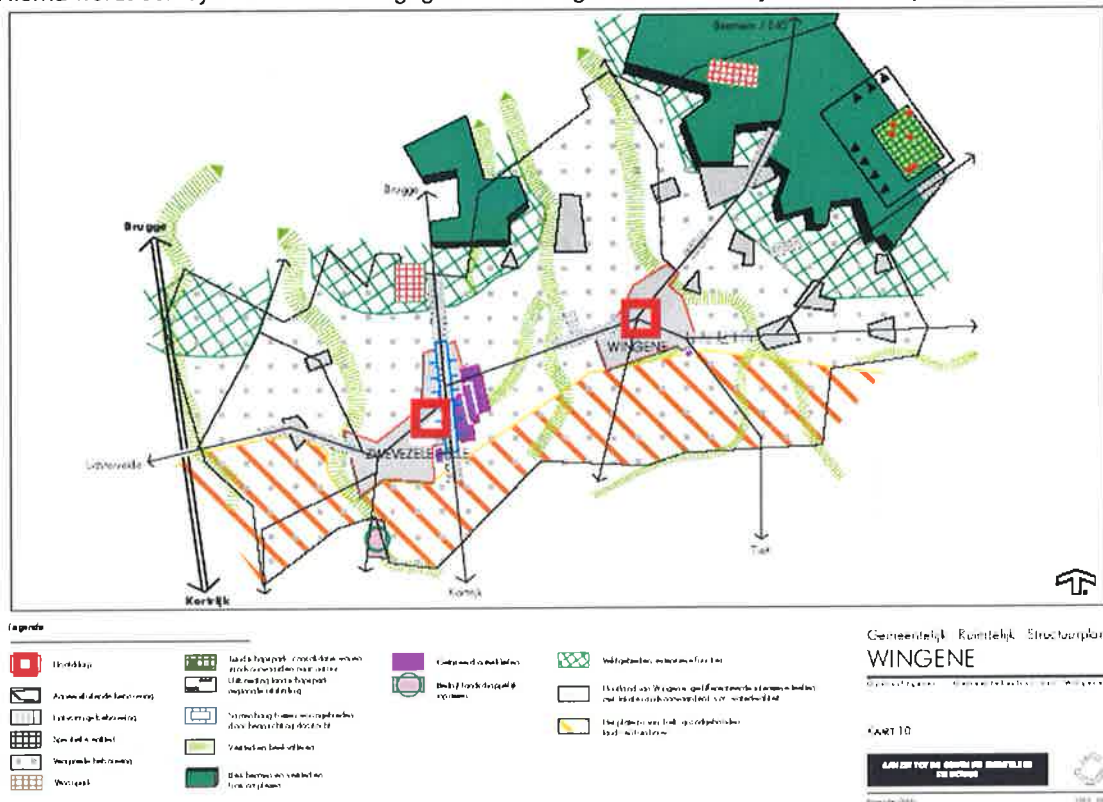
2. 1

■ De globale gewenste ruimtelijke structuur op mesoniveau

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

- De nederzittingsstructuur, bestaande uit de structuurondersteunende hoofdorpen Wingene en Zwevezele – dat morfologisch vergroeid is met Hille, de plattelanddorpen 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 opgevaardeerd 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.

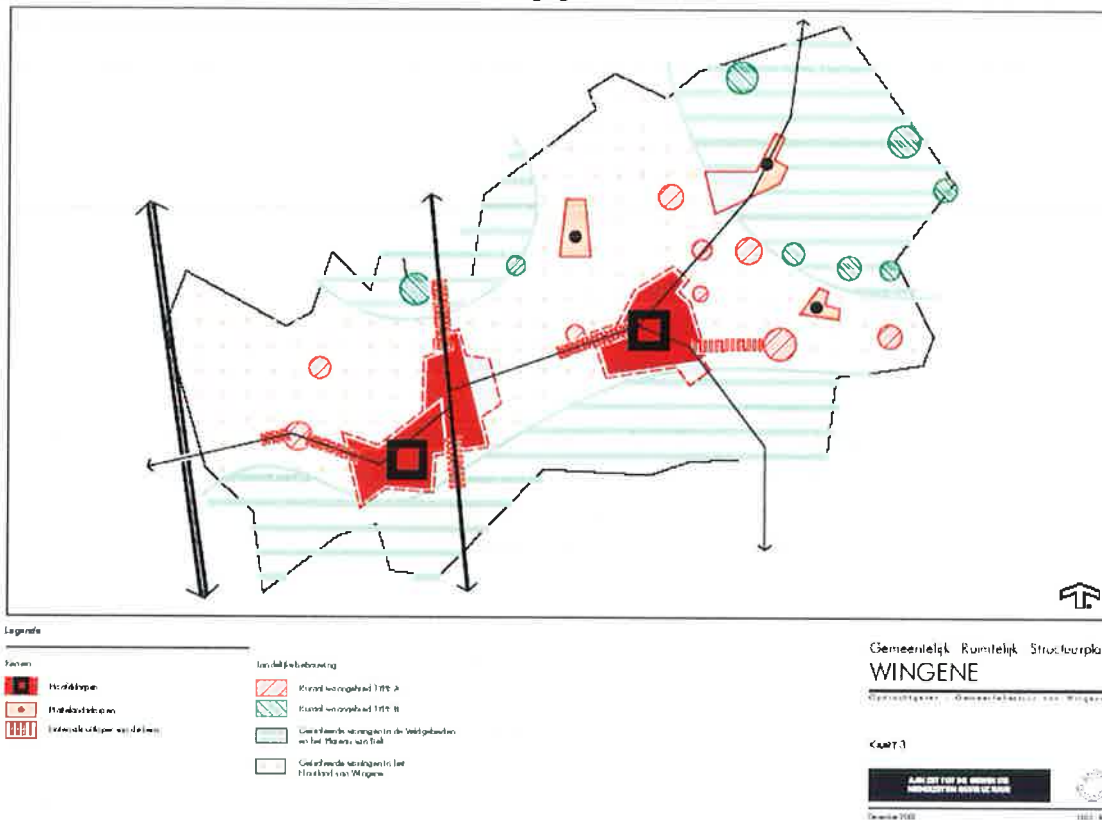
Hierna wordt een synthesekaart weergegeven van de gewenste ruimtelijke structuur op mesoniveau.



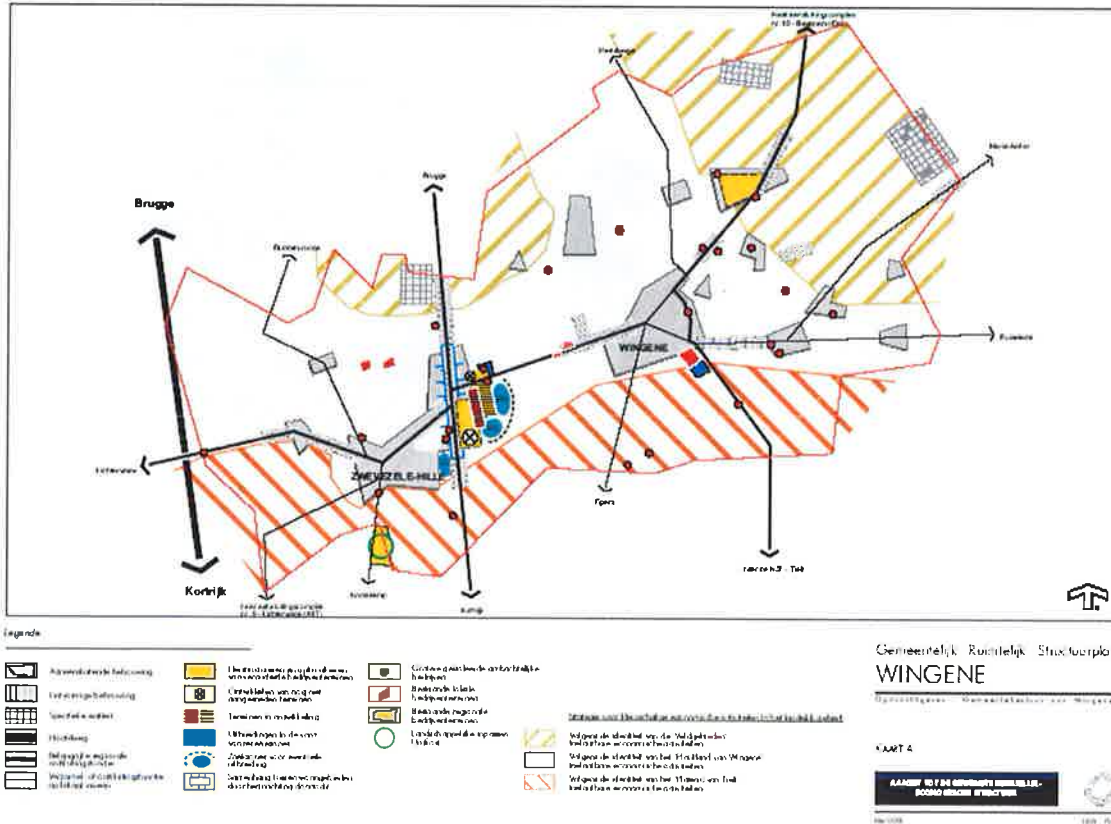
Kaart 11: De gewenste ruimtelijke structuur op mesoniveau

22

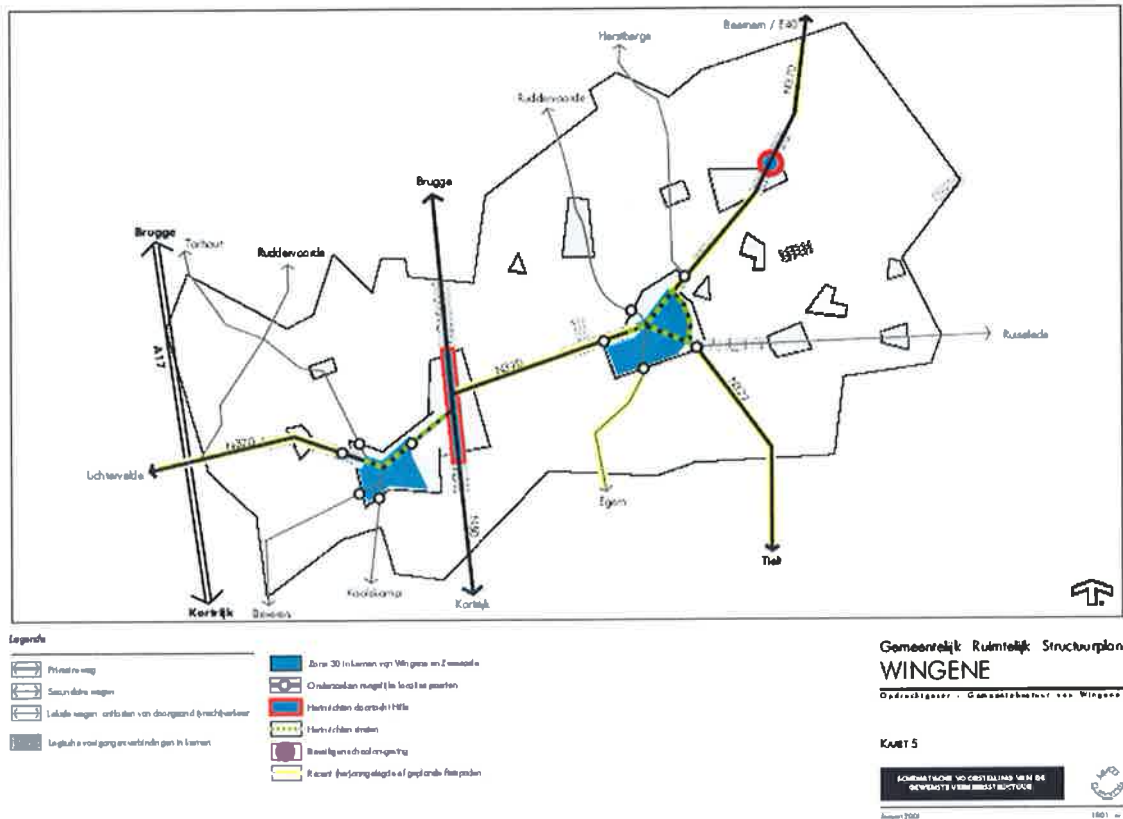
■ **gewenste ruimtelijke structuur op mesoniveau van de diverse deelstructuren**
 Hieronder worden, als synthese van de gewenste ruimtelijke structuur, de resulterende voor onderhavig bpa relevante kaarten van elke deelstructuur weergegeven.



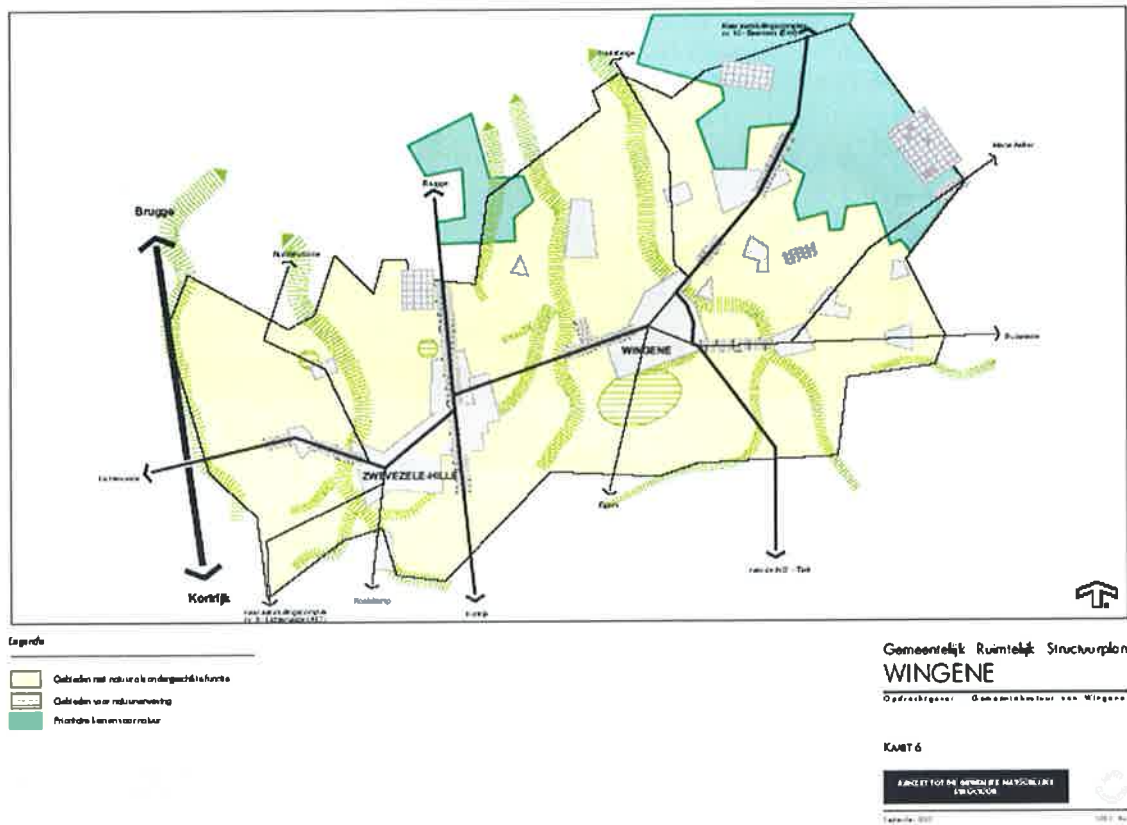
Kaart 12: Aanzet tot de gewenste nederzettingsstructuur



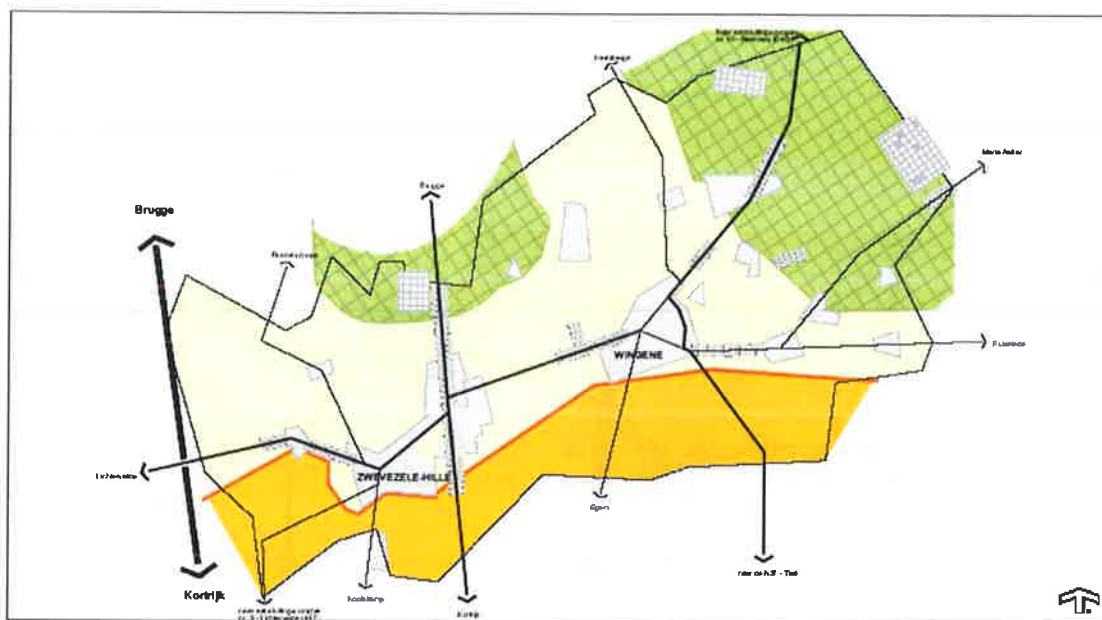
Kaart 13: Aanzet tot de gewenste ruimtelijk-economische structuur



Kaart 14: Gewenste verkeersstructuur



Kaart 15: Aanzet tot de gewenste natuurlijke structuur



- Legende
- Het gebied op basis van de bestemming van het land
 - Het open productieve gebied op basis van het gebruik van het land
 - Het gebied op grond van de bestemming van de veldgebieden

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan
WINGENE
 Oprichtingswet Gemeentebestuur van Wingene

Kaart 7

AAN DE TOEGANG TOT DE AANDELEN VAN
 DE LIDEN VAN DE WINGENE

Totaal: 300



Kaart 16: Aanzet tot de gewenste landschappelijke structuur



- Legende
- Aan de aanplantbare gebieden op basis van de bestemming
 - Aan de aanplantbare gebieden op basis van het gebruik van het land
 - Groengebieden landbouw in cultuur en landbouw
 - Landbouw als meerwaarde gebied
 - Landbouw in een agrarische zone
 - Landbouw voor land- en waterbouw

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan
WINGENE
 Oprichtingswet Gemeentebestuur van Wingene

Kaart 8

AAN DE TOEGANG TOT DE AANDELEN VAN
 DE LIDEN VAN DE WINGENE

Totaal: 300



Kaart 17: Aanzet tot de gewenste ruimtelijke agrarische structuur

3.2.1 De gewenste ruimtelijk – economische structuur op mesoniveau

■ 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. De geconcentreerde bedrijvigheid in de deelgemeente Wingene komt hoofdzakelijk op twee bedrijventerreinen voor, nl. langs de Beememsteenweg te Wildenburg (RO Wildenburg - vlotte afwikkeling naar de E40) en aansluitend op de kern van Wingene langs de Tieltsteenweg (LO Verrekijker - vlotte afwikkeling naar Tielt-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 Beememsteenweg 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"

■ 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 bedrijfsterrinen

a. (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.

b. 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 bedrijfsterrinen 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

c. 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 zijn er nog 2 beschikbaar. Een derde perceel is gereserveerd voor het lokaliseren van een bedrijfsverzamelgebouw en/of ambachtelijk doorgangsbouw voor niet hinderlijke bedrijven.

RO Hille Zuid: Het betreft hier een terrein voor 9,8ha regionale bedrijvigheid. Sinds 2002 zijn er reeds 5 percelen verkocht. Voor de twee resterende percelen zijn er opties in uitvoering en 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 er sinds 2000 reeds 20 van de 22 percelen verkocht.

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

d. 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 dichtslibben. 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 nederzettingsstructuur 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 is de Provincie de procedure gestart voor de opmaak van een Provinciaal RUP.

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 Akkerstraat die reeds is aangelegd als ontsluitingsweg voor het huidige bedrijventerrein. Voor een oostelijke uitbreiding zal nieuwe wegenis infrastructuur 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

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 bedrijvenzone, 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 bedrijvenzones 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 Zonnebekerstraat
 - + 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 bedrijvenczone 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 Zonnebekerstraat ("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

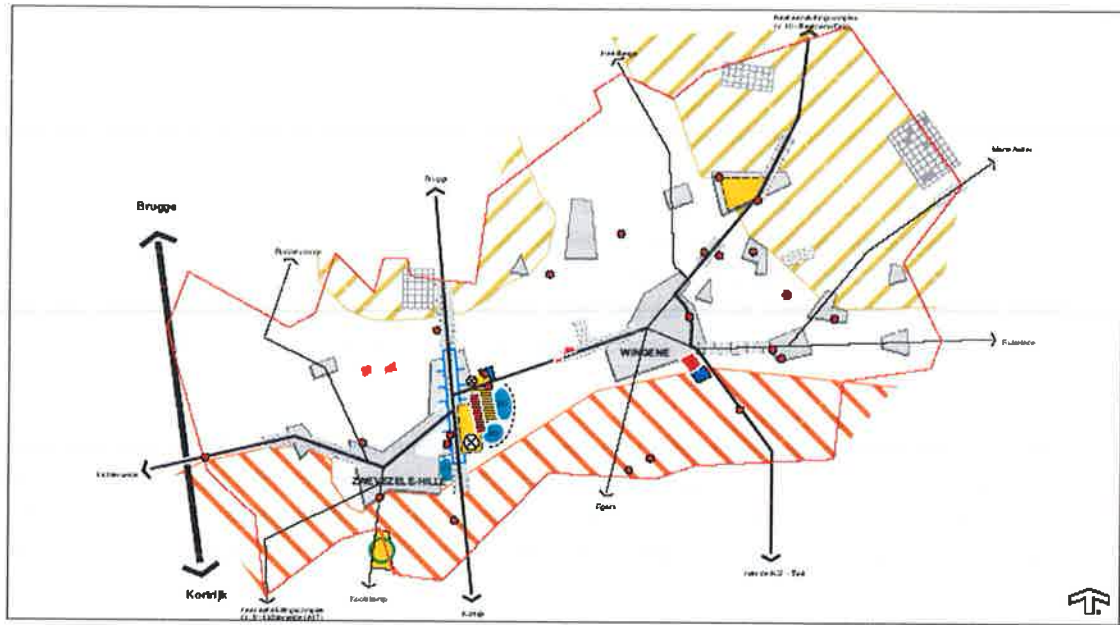
Om de lokale (herlocalisatie-)behoefte voor het structuurondersteunend hoofddorp Wingene op korte en middellange termijn te kunnen opvangen dienen er bijkomende hectaren te worden afgebakend. Dit dient te gebeuren aansluitend bij een hoofddorp of een bestaand bedrijventerrein. Hiervoor wordt een uitbreiding 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 Tielsteenweg.

Er wordt een masterplan opgemaakt voor de ontwikkeling van de volledige zone. Voorkeur gaat naar het bouwrijp maken en aanplanten van de groenzones in één fase. Ingeval de ontwikkeling in twee fases dient te gebeuren dienen de groenzones wel mee opgenomen in fase 1. Fase 2 dient daarbij bestemd te worden als reserveuitbreidingsgebied waarvan het bouwrijp maken kan starten wanneer 80% van fase 1 verkocht of in optie is.

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 langs 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.



Legende

- Aansluitende bebouwing
- Niet-ruge bebouwing
- Spaarvlak bebouwing
- Hoofdweg
- Bedrijfsgebouwen die onvoldoende zijn
- Verkeer of utiliteit geforceerd op (andere) wegen

- Handaantwijzing op grond van een vooraf vastgesteld criterium
- Oude gebouwen met laag energieniveau
- Terrein in onbebouwing
- Uitbreidingsruimte in de omgeving van een woonwijk
- Gebouwen voor meerdere gebruik
- Samenwerking tussen verouderde en nieuwere gebouwen

- Gemeenschappelijke voorzieningen
- Bestaande lokale bedrijfsparkeren
- Bestaande regionale bedrijfsparkeren
- Lokaal openbaar vervoer
- Lokaal openbaar vervoer

- Volgens de identiteit van de 'Nieuwde' en de 'Oude' bebouwing
- Volgens de identiteit van het 'Houtland' van Wingene
- Volgens de identiteit van het 'Houtland' van Wingene

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan
WINGENE
Gemeente Wingene

KAART 4



Kaart 18: Aanzet tot de gewenste ruimtelijk-economische structuur

4. Toetsing geselecteerde bedrijven aan afwegingskader zonevreemde bedrijven

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

1 ■ Afwegingskader voor bebouwing in landelijk gebied

1.1 ■ Gebiedsgericht afwegingscriterium: vaststellen van hoofdruimten

Volgende hoofdruimten worden onderscheiden:

1. Het Houtland van Wingene

Geïsoleerde of zonevrije woningen krijgen alle kansen om volwaardige woongelegenheden te blijven. De hoofddorpen blijven een centrumfunctie vervullen en dienen daarin versterkt te worden. Bestaande geïsoleerde of zonevrije 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.

2. 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.

3. 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.



Alle 4 de bedrijven zijn gelegen binnen het "Houtland van Wingene".

1.2

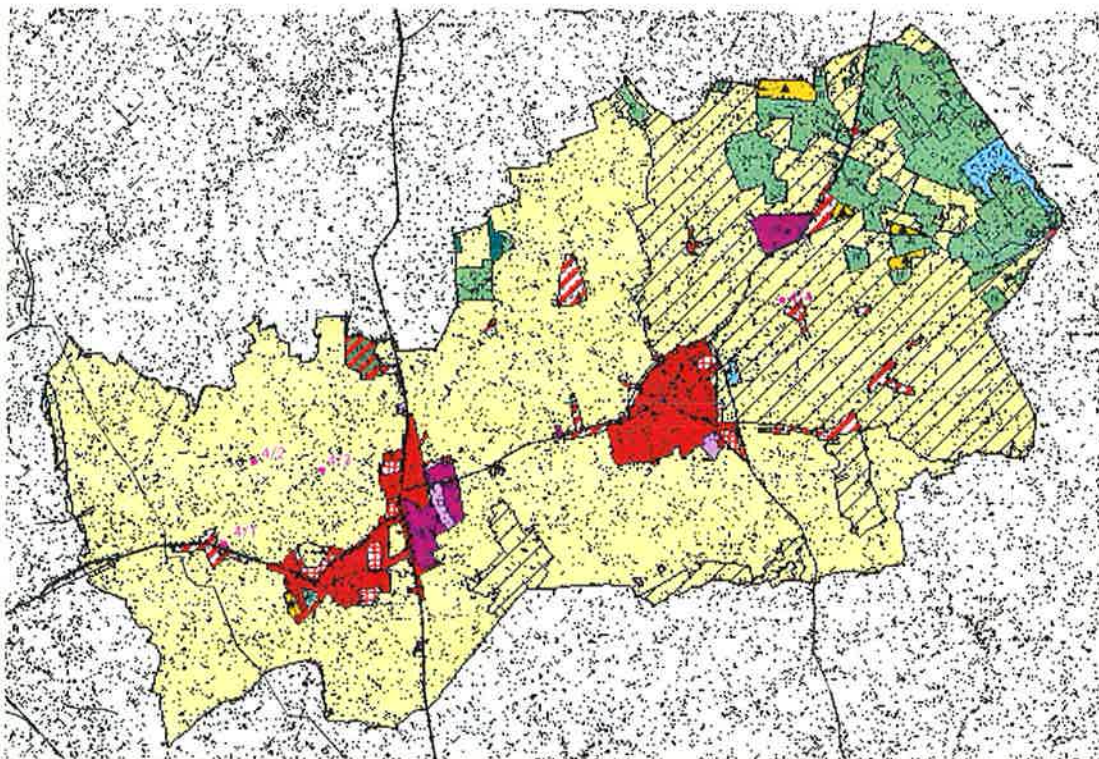
■ Gebiedsgericht afwegingscriterium: opdeling landelijk gebied

1. 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.

2. 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 Caerels gebroeders is gedeeltelijk gelegen binnen woongebied met landelijk karakter en agrarisch gebied, *Crombez Geert* en *NV Joris Ide* zijn beiden volledig binnen het agrarisch gebied gesitueerd en *Proximus* is gesitueerd binnen landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Dus alle 4 de bedrijven zijn gesitueerd binnen gebieden met een voldoende ruimtelijke draagkracht tegenover economische bedrijven.

2 x
9!
■ **Gebruik of herbruik van gebouwen via bestemmings- of functiewijziging**

■ 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 bedrijvigheden 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).

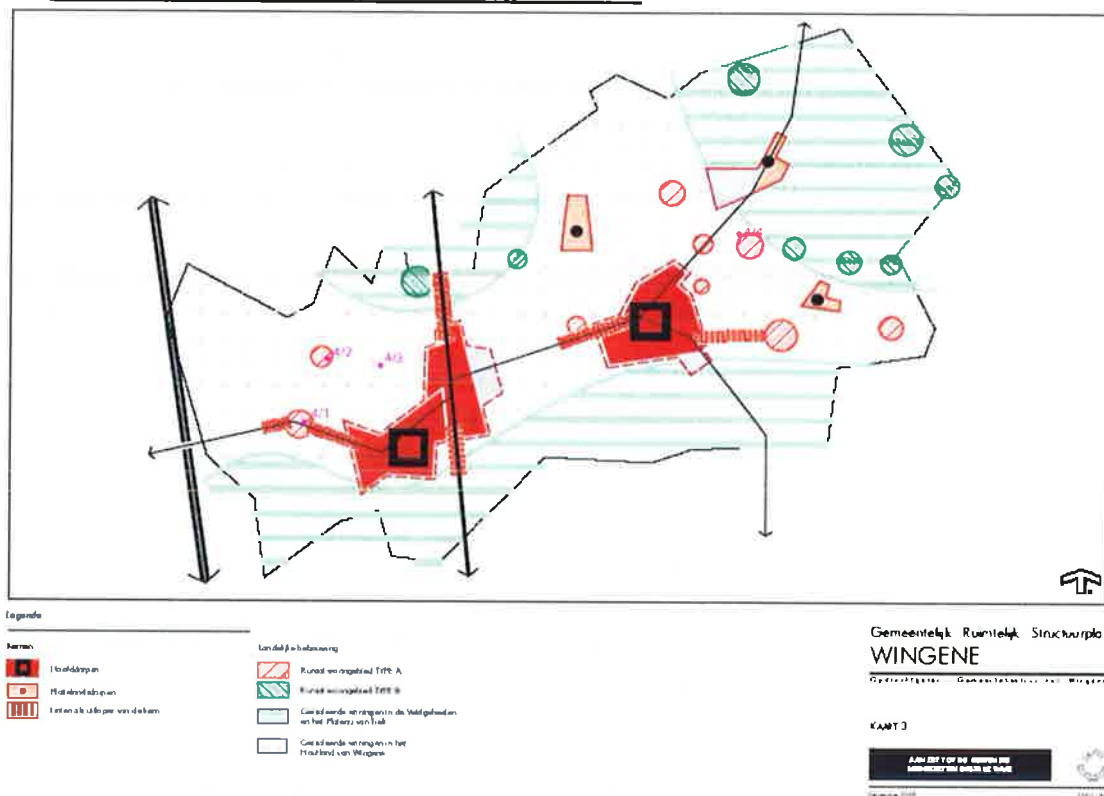
- Wanneer de aard en het karakter van het bedrijf en de ruimtelijke draagkracht van de omgeving het toelaten moeten de bedrijven voldoende ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden geboden worden.
- De problematiek van de geïsoleerde bedrijven dient gebiedsgericht aangepakt te worden. Globaal wordt 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 4;

- 4/1: BVBA Caerels
- 4/2: Crombez Geert
- 4/3: NV Joris Ide
- 4/4: Proximus

22

▪ **Ligging t.o.v. de gewenste nederzittingsstructuur**



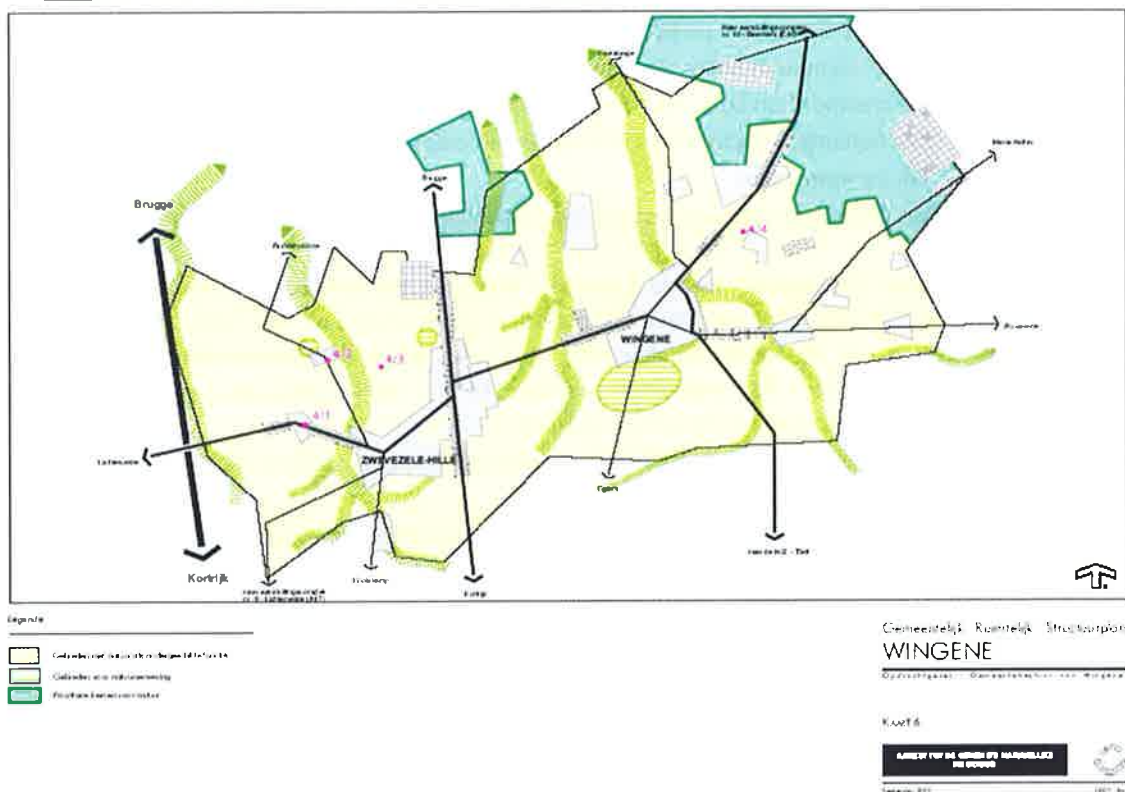
BVBA Caerels gebroeders is gelegen binnen de westelijke uitloper van het hoofddorp Zwevezele en situeert zich binnen het woonlint / gehucht langsheen de Zeswegestraat, dat aangeduid is als een ruraal woongebied type A. Crombez Geert is eveneens gelegen binnen een ruraal woongebied type A, namelijk binnen de woonconcentratie Rick. Proximus is niet gelegen binnen de afgebakende woonconcentratie Raakse, doch de site paalt eraan. NV Joris Ide is niet gelegen in een hoofddorp, plattelandsdorp, lint of andere woonconcentratie.

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 de rurale woongebieden ten nadele van de continuïteit van de open ruimte is niet conform het RSV.

Linten als uitloper van een kern zijn lintvormige woonconcentraties (langs de belangrijkste wegen) met zowel open, halfopen als gesloten bebouwing en met hier en daar een matige vermenging van functies (hoofdzakelijk wonen met ambachtelijke activiteit of detailhandel). Het beleid is er gericht op de ruimtelijke ondersteuning van de woonfunctie (woonomgeving en woning) met als doel de leefbaarheid ten behoeve van het wonen te verhogen. Dit betekent niet alleen het oplossen van een aantal actuele problemen tussen het wonen, bedrijvigheid en verkeer maar ook het voorkomen van mogelijke knelpunten in de toekomst. Toch dienen deze linten te blijven bestaan als gemengde linten. Het stelselmatig voortschrijden van deze linten ten nadele van de continuïteit van de open ruimte is niet conform het RSV.

83 ■ **Ligging t.o.v. de gewenste natuurlijke structuur**



BVBA Caerels gebroeders, Crombez Geert, NV Joris Ide en Proximus zijn niet gelegen in een gebied dat aangeduid is als een gebied voor natuurverbinding of een prioritaire kern voor natuur. Allen zijn ze gelegen binnen een gebied met natuur als ondergeschikte functie. De vallei van de Grote Beek en de concentratie van groenelementen ter hoogte van Rick, zijn wel als een gebied voor natuurverbinding aangeduid in de omgeving van het bedrijf Crombez Geert. Deze natuurverbingsgebieden 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 verbingsgebieden 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 verbingsgebieden 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 bedrijfszetsels waarvoor een uitbreiding noodzakelijk is voor de leefbaarheid van een volwaardig bedrijf.

De beekvallei van de Grote beek is geselecteerd in het PRS en is van bovenlokaal belang, de concentratie van groenelementen ter hoogte van Rick is van lokaal belang. Volgende gebiedsgerichte opties worden voor deze verbindingen naar voor geschoven;

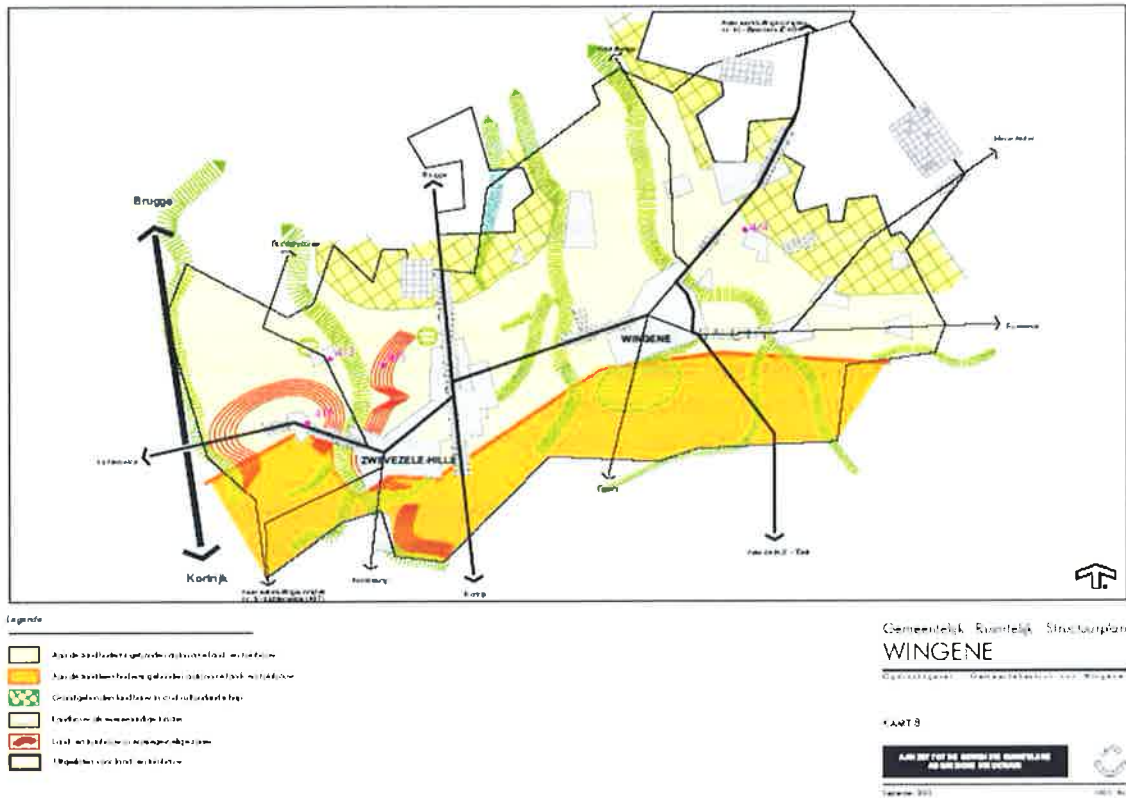
- Behoud van de stiltefunctie van de open ruimte. Dit betekent het weren van harde en/of luidruchtige activiteiten.
- Weren van elke vorm van niet-agrarische bebouwing.
- Geen nieuwe agrarische gebouwen, tenzij bij bestaande bedrijfszetels waarvoor een uitbreiding noodzakelijk is
- Behoud, herstel en ontwikkeling van kleine landschapselementen
- Zachte extensieve recreatie is mogelijk.
- De landbouwers, de particulieren en de overheid als beheerder van ruimte.
- Agrarisch natuurbeheer stimuleren.
- Beschermen van bestaande waardevolle beplantingen
- Een natuurtechnische herprofilering (waar nodig), aanplantingen en een natuurgericht beheer van de waterlopen.
- Het areaal aan gras- en weiland dient behouden en uitgebreid te worden.

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 natuurverbindingzones 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.

84

■ **Ligging t.o.v. de gewenste agrarische structuur**



BVBA Caerels Gebroeders, Crombez Geert, NV Joris Ide en Proximus 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.

De vallei van de Grote Beek kreeg een overlay mee als een gebied waar landbouw een evenwaardige functie heeft, natuur en landbouw gaan hier hand in hand.

Doch de site van Proximus situeert zich in een aaneengesloten gebied dat waardevol is voor de landbouw.

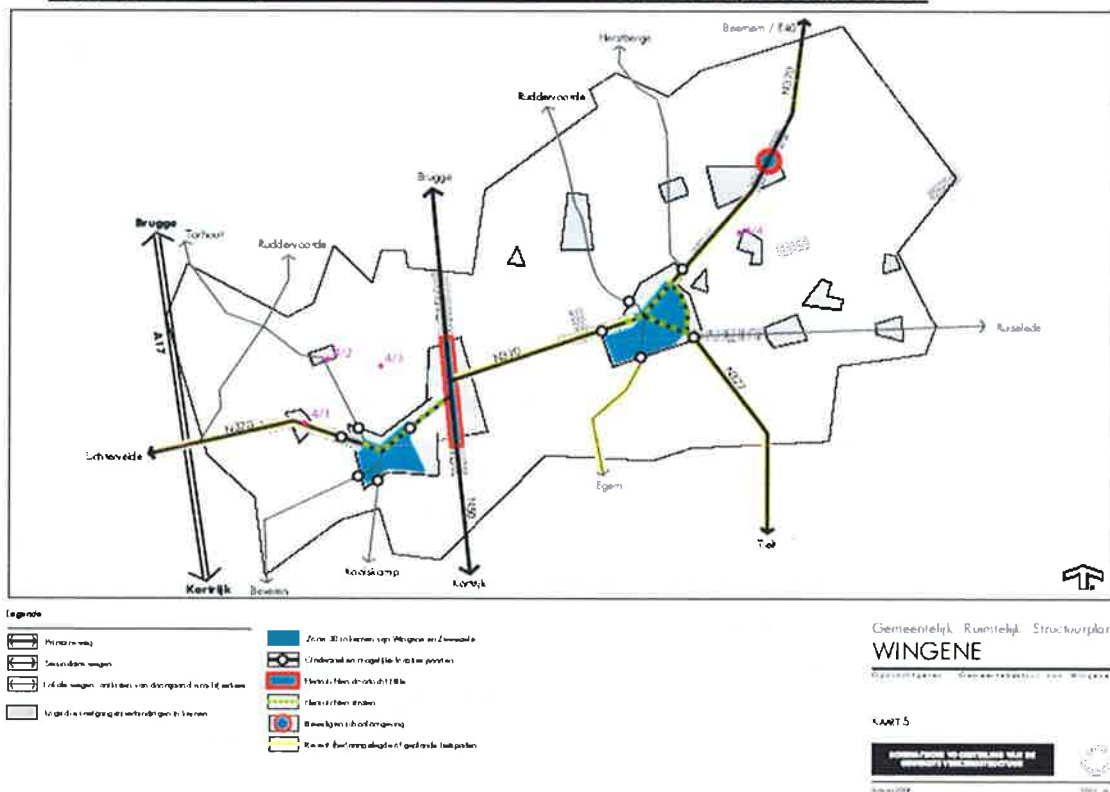
NV Joris Ide situeert zich evenwel aan de rand van een over-lay zone "erosiegevoelige zone". Het doel van deze overlay zones is erosiebestrijding d.m.v. goede landbouwpraktijken en landschapsinrichtende maatregelen en beplanting. Gebiedsgerichte opties zijn hier:

- Afspraken rond goede landbouwpraktijken
- Minimale bodembewerking en bedekt houden van de bodem
- Landschapsinrichtende maatregelen (bv. natuurlijke wachtbekkens, aarden dammen,...).
- Aanleg van (lineaire) beplantingen (bv. houtkanten, bronbosjes,...)
- Nieuwe bebouwing, grote uitbreidingen en niet-waterdoorlatende verhardingen zijn niet toegelaten

Wat betreft de gewenste landschappelijke structuur, wordt als gewenste ontwikkelingsrichting gesteld dat dit landschap iets meer gesloten wordt door het terug aanbrengen van perceelsrandbegroeiingen en het aanplanten van straatbomen, waarbij gepoogd wordt om het typische karakter van het houtland terug herkenbaar te maken in het landschap. Gebiedsgerichte opties inzake de landschappelijke structuur voor het Houtland zijn:

- bestaande inplantingen en nieuwe inplantingen van agrarische gebouwen en eventuele ambachtelijke bedrijven geïntegreerd moeten worden in het landschap.
- De perceelstructuur wordt ingericht naar het landschapspatroon van het houtland maar in functie van de productie-eisen van de landbouw.

25 ■ **Ligging t.o.v. de gewenste verkeers- en vervoersstructuur; bereikbaarheid**



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

BVBA Caerels gebroeders is gelegen aan de N370, een secundaire weg. Crombez Geert ontsluit via de Ricksteenweg die geselecteerd is als een lokale weg op de N370 (secundaire weg). NV Joris Ide ontsluit via de Bosveldstraat naar de N50, eveneens geselecteerd als secundaire weg. Proximus kent via de Rakestraat een rechtstreekse ontsluiting op de N370.

26

▪ **Aard van de activiteit**

BVBA Caereels gebroeders een woningbouwbedrijf dat geen productieactiviteiten op de site aan de Zeswegenstraat uitvoert. Er gebeurt daar enkel stockage van bouwmaterialen en het onderhoud van het machinepark. Deze activiteit kan in die zin niet belastend voor de omgeving genoemd worden. Bovendien wordt de omgeving gekenmerkt door een sterke verwevenheid van bedrijvigheid en wonen.

Crombez Geert is een garagebedrijf. De activiteiten zijn heel kleinschalig te noemen. Deze activiteit is niet in die zin belastend voor de omgeving dat ze zou moeten worden afgezonderd op een daartoe bestemd terrein.

De vestiging van Joris Ide aan de Bosveldstraat is dienstig als service-centrum voor de ontwikkeling en opstart van machines voor de groep Joris Ide. Verder worden hier ook bouwstaalmatten geproduceerd. Deze activiteit is niet in die zin belastend voor de omgeving dat ze zou moeten worden afgezonderd op een daartoe bestemd terrein.

Proximus is gelegen aan de Rakestraat en deze site wordt gebruikt als stockageruimte. Tevens is ze dienstig als uitvalsbasis voor de technici. Er is hier dus ook geen productie.

27 ■ **Besluit: categorisering**

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

- + = positieve, gunstige ligging
- O = neutrale ligging
- = negatieve, slechte ligging

	Gewenste nederz. structuur	Gewenste natuurlijke structuur	Gewenste agrarische structuur	Gewenste verkeers-structuur	activiteit	totaal
4/1 BVBA Caerels	+	+	+	+	+	+++++
4/2 Crombez Geert	+	O	+	+	+	++++
4/3 NV Joris Ide	O	+	O	+	+	+++
4/4 Proximus	O	+	O	+	+	+++

Vertrekkende van bovenstaande tabel, komen we tot volgende categorisering:

Crombez Geert, NV Joris Ide en Proximus

Categorie 2, gezien hun ligging tov de natuurlijke, agrarische of nederzettingsstructuur.

Verbouwingen en beperkte uitbreidingen, in het kader van een efficiëntere werking van de activiteiten, zijn mogelijk. 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.

BVBA Caerels

Categorie 4. Gelet op de positieve beoordeling over de volledige lijn van de diverse criteria, kan het bedrijf BVBA Caerels Gebroeders aanzien worden als een categorie 4, doch, in werkelijkheid zal louter een beperkte uitbreiding in het kader van een efficiëntere werking van de activiteiten, doorgevoerd worden (= categorie 2).

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.

5. Ruimtelijke afweging per bedrijf

1 5.1 BPA nr 4/1: BVBA Caerels Gebroeders, Zeswegestraat 41, 8750 Zwevezele (Wingene)

Algemene woningbouw

Categorie 4 – in feite wordt een categorie 2 toegepast

1.1 5.1.1 Situering binnen de ruimtelijke entiteiten



In het voorontwerp van het GRS van Wingene is de gemeente opgedeeld in 3 deelgebieden. BVBA Caerels Gebroeders is gelegen in het gebied 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. Caerels is gevestigd langsheen de Zeswegestraat N370, die een regionale verbindingsweg is en het verkeer afleidt naar het hogere wegennet. Het bedrijf is gelegen binnen het hogergelegen gehucht Zeswege, gevormd rond de Zeswegestraat, Rijkestraat, Aspergemstraat en

Stampkotmolenstraat. Binnen het GRS is Zeswege aangeduid als een woonconcentratie die gekenmerkt wordt door een sterke verwevenheid tussen wonen en bedrijvigheid. Zeswege is met de kern Zwevezele verbonden door het bebouwingslint langsheen de Lichterveldestraat.

5.1.2 Historiek - huidige situatie

Het bouwbedrijf BVBA Caerels Gebroeders is een familiaal bedrijf dat werd opgericht in 1965, met als activiteit de algemene woningbouw. Het bedrijf wordt geleid door de 3 broers Danny, Marc en Ronny. Elk hebben ze een specifieke taak; Danny is verantwoordelijk voor de uitvoering van de werken, aankoop van materialen, het onderhoud van het machinepark en de opvolging van de werken, Marc staat in voor de verkoop en Ronny staat in voor de vloeren, de afwerking en de toonzaal.

De burelen met toonzaal zijn gelegen aan de Tielststeenweg, in het centrum van Wingene. Op deze locatie vinden de administratieve en commerciële activiteiten van het bedrijf plaats. Het stapelen van bouwmaterialen, het stallen en het onderhoud van het machinepark gebeurt uitsluitend op onderhavige site.

Er wordt rechtstreeks in opdracht van de bouwheer gebouwd, het bedrijf maakt dus geen deel uit van een bouwgroep, promotor of immobiliëngroep. De woningen behoren tot alle prijsklassen en er wordt gebouwd volgens het systeem "sleutel op de deur". Op jaarbasis worden er tussen de 30 à 40 private woningen gebouwd, en dit overwegend in de omgeving van Wingene en de subregio van het Tieltsse.

Het bedrijf is in de eerste plaats actief in de nieuwbouw, maar voert ook restauratiewerken uit. Op heden nemen de restauratiewerken ongeveer 10% van de activiteiten in. Gezien het feit dat de bouw van het aantal nieuwbouwwoningen daalt en dit een blijvende trend zal zijn, wenst het bedrijf zich verder toe te leggen op de vernieuwbouw en de renovatieactiviteiten. Het bedrijf wenst haar huidige marktpositie niet te wijzigen of uit te breiden, daar het organisatorisch goed gestructureerd is om 30 à 40 woningen per jaar te bouwen.

Het bedrijf heeft in de jaren '90 een gemengd groenscherm aangelegd aan de rand van het ganse perceel, waardoor de activiteiten grotendeels afgeschermd zijn ten aanzien van de achterliggende open ruimte.

5.1.3 Probleemstelling

1. Problematiek gedeeltelijke goedkeuring SBPA fase 2, M.B. 19.09.2000



Het sectoraal bpa inzake zonevremde economische activiteiten fase 2 deelplan 2/5, voorzag voor het bedrijf een zone voor bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van ca. 2.153m². Bij de goedkeuring van dit sbpa werd een gedeelte van onderhavige zone uitgesloten, namelijk 579m². Bijgevolg bedroeg de zone voor bedrijfsgebouwen 1.574m². De vooropgestelde bezettingsgraad bedroeg 50%, dus 787m² kon bebouwd worden.

Het probleem met dit goedgekeurde planvoorstel stelt hem niet in de vooropgestelde bezettingsgraad van 50%, maar in het feit dat het terrein een langgerekte, vrij smalle structuur heeft, en dat er rondom een 10meter brede bufferzone voorzien wordt onmiddellijk palend aan de bedrijfsgevels. Verder kan er maar op 1 plaats een toerit van 5 meter breed voorzien worden binnen de bufferzone. Bijgevolg kan het bedrijf aansluitend aan het bestaande bedrijfsgebouw geen loods oprichten, aangezien men dan niet over de noodzakelijke doorgangruimte en manoeuvreerruimte (draaicirkel) voor vrachtwagens beschikt. Dit staat ook een goede afwikkeling van het laden en lossen in de weg en zo kan er eveneens geen optimaal terrein- en stockagebeheer gevoerd worden.

2. Problematiek planologisch attest

Een tweede element is het feit dat er door het bedrijf een planologisch attest met een korte en een lange termijnvisie werd aangevraagd, en dat in eerste instantie op 10 december 2003 verleend werd door het College van de gemeente Wingene. De planologisch ambtenaar tekende echter op 12 januari 2004 beroep aan tegen deze beslissing bij de Vlaamse regering, die op haar beurt op 10 maart 2004 een ministerieel besluit uitgevaardigd heeft tot inwilliging van het beroep van de planologisch ambtenaar. Zodoende werd het planologisch attest na dit beroep van de planologisch ambtenaar, niet goedgekeurd door de minister en is er bijgevolg geen (negatief of positief) planologisch attest.

Eén van de belangrijkste argumenten aangehaald in de motivering bij het beroep van de planologisch ambtenaar, was het feit dat de gevraagde uitbreiding binnen het planologisch attest een schaalvergroting was van het bedrijf, waardoor de ruimtelijke draagkracht van de omgeving werd overschreden.



Korte termijnvraag uit planologisch attest



Lange termijnvraag uit planologisch attest

Binnen dit planologisch attest werd er namelijk op korte termijn een uitbreiding gevraagd van een nieuwe opslagloods van 450m² losstaand en aan de andere zijde van het terrein (met een kroonlijsthoogte van 5m en een nokhoogte van 8,5 meter), waarbij de opslagruimte in open lucht ook werd uitgebreid met ca. 1.734m². Op lange termijn voorzag het planologisch attest eveneens een uitbreiding van 450m² inzake opslagloods, aansluitend op vorige. Tevens werd er voorzien om de open opslagplaats verder te laten uitbreiden over het gehele perceel, namelijk met 2.180m².

Dus zoals hierboven gesteld, werden in de aanvraag tot planologisch attest voor het bedrijf ontwikkelingen op korte en lange termijn weergegeven. **De opties in dit planologisch attest, voorzien op lange termijn acht het bedrijf economisch niet haalbaar.** Verder zijn de voorgestelde wijzigingen binnen onderhavige herziening van het deelplan, kleiner dan de opties die voorgesteld werden op korte termijn binnen de aanvraag tot planologisch attest.

Samenvattend kan gesteld worden dat het de vraag is van het bedrijf om een correct planologisch kader te creëren, afgestemd op de bestaande toestand en die de werkbaarheid van het bedrijf bewerkstelligd, waarbij geen afbreuk gedaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening. Het huidige bestemmingsplan wil met een beperkte aanpassing het bedrijfseconomische functioneren van het bedrijf optimaliseren.

Het bedrijf beseft dat de bestendinging en de beperkte uitbreiding van het bedrijf zoals ingetekend binnen onderhavig plan, een **éénmalige uitbreiding** betreft. Het bedrijf beseft dat het, indien het op lange termijn nog zou wensen uit te breiden, dient te herlokalisieren.

3. Verantwoording ruimtevraag

De problematiek van het bedrijf is tweeledig. Enerzijds is er het feit dat bouw materiaal nu enkel in zeer kleine hoeveelheden aangekocht kan worden aangezien men niet over de nodige stockageruimte (zowel overdekt als openlucht) beschikt. Dit is dus niet efficiënt voor het bedrijf en werkt kostenverhogend. Anderzijds heeft men het probleem dat (bouw)materialen niet beschut geplaatst kunnen worden.

Verder is de huidige loods te klein en te laag om alle materiaal te kunnen bergen. Het bedrijf heeft nood aan een bijkomende loods van ca. 400m² voor opslag van bouwmaterialen en het stallen van het rollend materiaal. Niet-weerbestendige bouwmaterialen alsook het rollend materiaal (machinepark) staan nu in open lucht. Het buiten stapelen van het rollend materiaal schaadt de duurzaamheid, zeker van het rollend materiaal aangezien de elektrische en elektronische gedeelten geschonden worden. Veel van het materiaal blijft door plaatsgebrek en gebrek aan stockageruimte nu nodeloos lang op de werven liggen, met beschadiging en diefstal tot gevolg. De bestaande loods heeft een beperkte kroonlijst- en nokhoogte van respectievelijk 3,00 meter en 4,80 meter, waardoor het dus niet mogelijk is om te werken met een heftruck om het stapelen en ophalen van bouwmaterialen te vereenvoudigen. Ook de diepte van het terrein is van belang, aangezien de beperkte diepte van 28 meter in het goedgekeurde plan niet toereikend is om vrachtwagens te kunnen laten draaien.

4. Conclusie probleemstelling

Concluderend kunnen we ten eerste stellen dat er geen negatief of positief planologisch attest afgeleverd is. Ten tweede werd binnen de aanvraag tot planologisch attest een korte en lange termijnbehoefte aangevraagd. Ten overstaan van hetgeen binnen onderhavige herziening van het deelplan wordt voorgesteld, houdt deze voorgestelde wijziging een beperktere uitbreiding in dan op korte termijn in het planologisch attest werd aangevraagd. Verder houdt deze voorgestelde wijziging niet in dat er méér volume kan opgetrokken worden dan ten overstaan van hetgeen goedgekeurd werd bij M.B. dd. 19.09.2000, integendeel, de mogelijks te bebouwen oppervlakte of uitbreiding is zelfs kleiner dan hetgeen goedgekeurd werd. Het probleem situeert hem hier louter in het feit dat bedrijfsorganisatorisch het goedgekeurde plan, niet werkbaar is.

5.1.4 Functionele verenigbaarheid met de omgeving

Ligging in een geëigende zone:

Het bedrijf is volgens het gewestplan gedeeltelijk gelegen in woongebied met landelijk karakter en gedeeltelijk gelegen binnen agrarisch gebied. Door de opname in het sectoraal bpa inzake zonevreemde economische activiteiten (M.B. 19.09.2000, deelplan 2/2), heeft het gedeeltelijk de bestemming nijverheidsgebouwen en aanverwante voorzieningen en bufferzone verkregen, en dit voor het gedeelte gelegen in het agrarisch gebied.

Goed nabuurschap met de omgeving:

De ruimtelijke draagkracht van de omgeving wordt niet overschreden. Langsheen de Stampkotmolenstraat, kruising met de Driekavenstraat is bebouwing aanwezig en zijn er ook een paar (landbouw)-bedrijven 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.

Binding met de omgeving:

Het bedrijf is gericht op de lokale woningmarkt, het is overwegend werkzaam in de omgeving van Wingene en de subregio van het Tieltsse.

5.1.5 Mogelijkheden en voorzieningen van de huidige locatie

Ligging aan een uitgeruste weg:

Het bedrijf is gelegen langsheen de N370 een gewestweg die uitgerust is met alle nodige rioleringen en nutsvoorzieningen.

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.

5.1.6 Bestaande en toekomstig mobiliteits- en bereikbaarheidsprofiel

Bereikbaarheid:

Gelegen langsheen 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 aantal bewegingen van en naar de klanten varieert per werkdag tussen de 10 à 15, en dit omvat de eigen vrachtwagenbewegingen, het aanvoer van bouwmaterialen door toeleveringsbedrijven en het transporteren van bouwmaterialen naar de werven. Het transport gebeurt tussen 7uur 's ochtends en 18uur 's avonds op werkdagen. Het laden en lossen gebeurt volledig op het terrein, zodat er geen hinder ontstaat voor het doorgaand verkeer op de N370.

5.1.7 Economische betekenis van het bedrijf en zijn activiteiten

Tewerkstelling:

Naast de 3 bedrijfsleiders, stelt Caerels momenteel 19 personen te werk, namelijk 17 arbeiders en 2 bedienden. Het bedrijf vermoed dat in de toekomst de tewerkstelling zal toenemen met ca. 4 arbeiders, daar vernieuwbouw en renovatiewerken arbeidsintensiever zijn dan nieuwbouw.

Omzet:

De vorige jaren schommelde de omzet van het bedrijf tussen de €3.100.000 en €3.350.000. Het bedrijf realiseerde in 2002 een omzet van ca. € 3.314.000. De cash flow bedroeg vorig jaar € 150.000, of gemiddeld de voorbije jaren € 134.310, zijnde gemiddeld 4% van de omzet.

Geïnvesteerd kapitaal:

Bedrijfsgebouw, 240m ² :	€ 60.000
Terrein:	€ 150.000
verhardingen:	€ 16.259
Groenvoorzieningen:	€ 20.829

Investeringen t.b.v. het milieu:

Afvalstoffen (bestaande uit verpakkingsmateriaal) worden opgehaald door gespecialiseerde bedrijven.

5.1.8 Ruimtelijke implicaties herlokalisatie

Nieuwe potentie van de bestaande lokatie bij herlokalisatie:

Bij een eventuele herlokalisatie krijgt onderhavige site geen nieuwe potentie die een ruimtelijke meerwaarde ten opzichte van de omgeving en de huidige situatie zou betekenen. Het bedrijf is immers via de gedeeltelijke goedkeuring in de mogelijkheid gesteld om op deze locatie zijn activiteiten te bestendigen en beperkt uit te breiden. Er zou dus geen aaneengesloten agrarisch gebied ontstaan.

Deel van de gewenste ruimtelijke structuur:

De Zeswegestraat N370 (Lichtervelde – Wingene) is geselecteerd als secundaire weg categorie 2 waarbij de verzamelfunctie op bovenlokaal en lokaal niveau primeert. Het bedrijf Caerels is gelegen binnen het Houtland, waarbij algemeen gesteld wordt dat het landschap terug een besloten karakter dient te krijgen door ondermeer het aanbrengen van perceelsrandbegroeiing. Bestaande en eventueel nieuwe inplantingen van agrarische en eventueel ambachtelijke bedrijven moeten geïntegreerd worden in het landschap. De site van Caerels is volgens het GRS gelegen binnen een ruraal woongebied type A. 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 structureren houdt in dat dergelijk gebied volgens zijn ruimtelijke structuur wordt afgebakend, waardoor 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. Het stelselmatig voortschrijden van de rurale woongebieden ten nadele van de continuïteit van de open ruimte is niet conform het RSV. De omgeving van Zeswege is binnen de gewenste natuurlijke structuur aangeduid als een gebied met natuur als ondergeschikte functie. Wel is er in de omgeving van het gehucht Zeswege een erosiegevoelige zone aangeduid, wat betekent dat men behoedzaam moet omspringen met de bodem en met bedrijfsuitbreidingen.

Verlies van open ruimte bij herlokalisatie:

Bij herlokalisatie zou het verlies aan open ruimte aldaar niet opwegen tegen de ruimte-inname van het bedrijf op zijn huidige locatie. Elders wordt dan minstens evenveel open ruimte ingenomen.

5.1.9 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 en door het glooiend reliëf van de achterliggende ruimte. Rondom de site in eigendom van het bedrijf, zowel naar de aanpalende tuinen van de bebouwing langsheen de Zeswegestraat en Stampkotmolenstraat is een schermgroen voorzien, zoals dit eveneens aangeplant is langsheen de noordelijke en oostelijke zijde van het terrein.



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, zowel aan de overkant van de Zeswegestraat en langsheen de Stampkotmolenstraat / Driekavenstraat komt er (landbouw)bedrijvigheid van eenzelfde omvang 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, het vormt een onderdeel van de lintbebouwing langsheen de N370 binnen het gehucht Zeswege.

Het bedrijf is niet gelegen in of in de nabijheid van een ecologisch relevante entiteit aangeduid binnen het GNOP. De vallei van de Grote Beek en de omgeving van Rick, aangeduid als ecologisch relevante entiteit, zijn eerder gelegen aan de kern van Zwevezele,

Aantasting van de leefbaarheid van de omgeving:

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

5.1.10 Beleidszekerheid, beleidscontinuïteit en bedrijfseconomische implicaties

Beleidscontinuïteit:

Volgende stedenbouwkundige vergunningen werden verkregen:

- Bergplaats gebouwd voor de wet van 29.03.1962 houdende de organisatie van de RO en van de stedenbouw
- 28.01.1971: bouwen van een loods
- 07.01.1988: bouwen van een woning (na slopen oude woning)
- 16.04.1993: bouwen van een garage

Milieuvergunningen:

- 20.08.1993: aktename milieuvergunning klasse 3

Dynamiek van het bedrijf:

Er worden momenteel 21 personen tewerkgesteld door het bedrijf. Wegens de evolutie in de bouwsector naar renovatie en vernieuwbouwactiviteiten, zal het bedrijf op termijn 4 arbeiders bij in dienst nemen. Verder verloopt de omzet in stijgende lijn.

Technologie en organisatie:

Bouw materiaal moet nu steeds in zeer kleine hoeveelheden aangekocht worden, wat niet efficiënt is en kostenverhogend werkt. Verder moet tot op heden het gestapeld materiaal in open lucht te vaak verplaatst worden, wat tevens de efficiënte werking niet ten goede komt.

Kostprijs herlokalisatie:

Bij herlokalisatie zou de totale investeringskost ongeveer € 620.000 bedragen en dit tegenover een cash flow van gemiddeld € 134.310. de jaarlijkse investeringskost aan rollend materiaal bedraagt € 60.000, zodat een investeringslast voor een nieuwe vestigingsplaats aan de helft van de cash flow van € 67.155 zou betekenen dat het bedrijf gedurende 10 jaar de helft van haar cash flow (of haar resterend gedeelte van de cash flow na aftrek productieve investeringen rollend materiaal) zou moeten besteden aan deze herlokalisatie-investering. Voor het bedrijf is dit bedrijfseconomisch helemaal niet haalbaar.

5.1.11 Besluit

De activiteit (geen productie) is functioneel verenigbaar met de omgeving en overschrijdt de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet. Het bedrijf is gelegen binnen een ruraal woongebied type A volgens het GRS en kent gelegen langsheen de N370 een goede bereikbaarheid en ontsluiting. De mogelijkheden en de voorzieningen (aangelegde groenvoorzieningen) van de huidige locatie zijn positief en herlokalisatie weegt niet op tegen bestendiging ter plaatse.

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 lokatie de bedrijvigheid te bestendigen en beperkt uit te breiden. De uitbreiding zoals ingetekend binnen onderhavig plan betreft een éénmalige uitbreiding. Indien het bedrijf op langere termijn een uitbreidingsbehoefte kent, dringt een herlokalisatie zich op.

5.1.12 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 ingetekend rondom het bestaande bedrijfsgebouw, zodat de beperkte uitbreiding in bedrijfsgebouwen onmiddellijk aansluitend op het bestaande bedrijfsgebouw dient te gebeuren. Deze zone kan voor 35% (of max. 1.338m²) bebouwd worden, wat in overeenstemming is met het bebouwingspercentage goedgekeurd in het sbpa fase 2, deelplan 2/5 (zelfs 10m² minder). Palend 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 wordt een groenzone voorzien, die een visuele inkleding van het bedrijf garandeert, naast het reeds bestaande groenscherm op het einde van het perceel (niet opgenomen in dit plan). Binnen de stedenbouwkundige voorschriften werd voor wat betreft de zone voor het schermgroen opgelegd dat deze beplanting onder de vorm van een groenblijvende haag ingericht dient te worden, met een minimum hoogte van 3 meter, om de buffering naar de aanpalende woningen toe te verzekeren. De oprit werd ondergebracht in een zone 2 private parkeerplaatsen, toeritten, laad- en losplaatsen. De bestaande woning wordt bestendig in een zone voor woonbebouwing, de tuin werd ondergebracht in een achteruitbouwzone.

5.1.13 Ruimtebalans

bruto oppervlakte bestaande toestand:	00 ha 44a 17ca
bruto oppervlakte uitbreiding:	00 ha 15a 83ca
netto oppervlakte bestaande toestand:	00 ha 05a 61ca
netto oppervlakte uitbreiding:	00 ha 07a 77ca
Totale oppervlakte van het deelbpa :	00 ha 60a 00ca

5.2 BPA nr 4/2: Crombez Geert, Willemstraat 2, 8750 Zwevezele

Garage

Categorie 2

5.2.1 Situering binnen de ruimtelijke entiteiten



In het voorontwerp van het GRS van Wingene is de gemeente opgedeeld in 3 deelgebieden. Het bedrijf van Crombez Geert is gelegen in het gebied het "Houtland van Wingene". Deze deelruimte uit zich globaal gezien als een multifunctionele, hoogdynamische zone waarbij ambachtelijke activiteit van diverse aard er sterk verweven voorkomt met wonen, landbouwactiviteiten en handel. Het bedrijfje is gevestigd aan de Willemstraat, en is gelegen in de woonconcentratie of wijk Rik. In de nabijheid van het bedrijf, in het oosten, is de Grote Beek gelegen. De Willemstraat wordt via de Ricksteenweg ontsloten naar het hogere wegennet.

5.2.2 Historiek - huidige situatie

Na enkele jaren werknemer te zijn geweest in een garage, begon Crombez Geert in 1990 een zelfstandige garage uit te baten op onderhavige locatie in de ouderlijke landbouwgebouwen. De activiteit bestaat in hoofdzaak uit garageactiviteiten, carrosseriewerken nemen een kleiner deel in. Takeldienst, hoofdzakelijk in opdracht van de politie, wordt ook uitgevoerd. Het terrein is aan de oostelijke zijde belast met een erfdienstbaarheid naar het achtergelegen serrebedrijf.

5.2.3 Probleemstelling

Een vernieuwing van het achterste gebouw dringt zich op aangezien de slechte staat van dit gebouw. De spuitcabine kan mogelijks beschadigd worden door deze slechte staat. Om efficiënter te kunnen werken, zijn aanpassings- en beperkte uitbreidingswerken noodzakelijk. Ook het inrichten van een bureelruimte is een noodzaak, aangezien men niet over de aangepaste infrastructuur beschikt om de klanten te ontvangen.

In 1994 werd door Geert Crombez een werkplaats opgericht zonder vergunning, waarvoor hij veroordeeld werd tot het betalen van een meerwaardesom maar het bouwwerk werd evenwel niet geregulariseerd en is bijgevolg een onvergund bouwwerk. De milieuvergunning die verleend werd op 31 augustus 1993 werd geschorst, aangezien er geen bouwvergunning werd verleend voor bovenvermelde werken.

In 2002 werd een stedenbouwkundige vergunning aangevraagd tot vernieuwen van de dakconstructie van het achterste gedeelte van de werkplaats en voor een gedeeltelijke uitbreiding en vernieuwbouw van een aantal berguimtes. Deze stedenbouwkundige vergunning werd in 2004 geweigerd aangezien deze uitbreiding in agrarisch gebied zou geschieden en er aldus geen correct planologisch kader voorhanden was. In het advies afgeleverd door de gemachtigde ambtenaar werd vermeld dat gelet op het plaatselijk sterk aangetast karakter van het agrarisch gebied, en overwegende dat het bestaand volume behouden blijft, er geen bezwaren zijn tegen de inplanting op zich. Tegen deze beslissing werd in beroep gegaan bij de bestendige deputatie. Op 09-09-2004 besliste de bestendige deputatie dat via een sectoraal bpa een correct planologisch kader gecreëerd diende te worden.

5.2.4 Integrale ruimtelijke visie woonconcentratie RIK

Rik is een woonconcentratie midden in de open ruimte van Wingene, meer bepaald in het Houtland ten westen van de N50 en ten noorden van Zwevezele-Hille. Het is gesitueerd langs de Ricksteenweg ter hoogte van het kruispunt met de Willemstraat.

De woonconcentratie grenst aan de vallei van de Grote Beek. De omgeving van de Grote Beek en het Houtland in het algemeen worden gekenmerkt door de aanwezigheid van KLE's. De Grote Beek is een structuurbepalend element voor de streek.

■ Visie binnen het GRS

Binnen de gewenste woon- en leefstructuur wordt voor de bebouwing buiten de kernen en de gehuchten (woonconcentraties, specifieke woonentiteiten en verspreide bebouwing) gestreefd naar het behoud van de leefbaarheid en dient deze bebouwing ontwikkelingskansen te krijgen door zich te specialiseren in hun verscheidenheid en door het verbeteren van de kwaliteit van de woonfunctie. De basis voor de ontwikkelingsmogelijkheden van deze landelijke bebouwing wordt aangereikt vanuit de identiteitsstrategie voor het landelijk gebied en is gebiedsgericht.

De woonconcentratie Rik wordt ingedeeld als 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 te allen tijde mogelijk, binnen de daartoe uitgetekende beleidskaders. Een beperkte groeimogelijkheid is eventueel mogelijk in de vorm van inbreiding. Het stelselmatig voortschrijden van de rurale woongebieden ten nadele van de continuïteit van de open ruimte is niet conform het RSV.

Binnen de gewenste verkeers- en vervoersstructuur is op provinciaal niveau de N370 tussen de N50 en Lichtervelde geselecteerd als een secundaire weg cat. II. De verbinding Zwevezele – Ruddervoorde (Ricksteenweg) is geselecteerd als lokale weg cat I. De Ricksteenweg is eveneens geselecteerd als onderdeel van het provinciaal fietsroutenetwerk als bovenlokale fietsroute en er loopt een buslijn langs met halte in de woonconcentratie.

Binnen de gewenste openruimte structuur wordt het Houtland geselecteerd als een deelruimte. Deze deelruimte kenmerkt zich hoofdzakelijk als een multifunctionele, hoogdynamische zone. Land- en tuinbouw, natuurelementen, ambachtelijke bedrijvigheid en verspreid wonen in een kleinschalig landschap zijn er de belangrijkste thema's. Het landschap wordt er versterkt op basis van de bestaande perceelsstructuur en het bestaande wegenpatroon. De bebouwing binnen deze deelruimte krijgt een kwaliteitsvolle invulling en wordt doorspekt door een kleinschalig net van allerhande groenelementen. De teelten worden gerelateerd aan de zandbodems. De hoge functionaliteit van deze gebieden brengt mee dat de ruimte zo efficiënt mogelijk moet worden benut en ingericht. Doch dienen er een aantal randvoorwaarden in functie van andere gebruikers (basiskwaliteit voor natuur, landschappelijke ingrepen, recreatie) gerespecteerd te worden.

De natuurlijke structuur bestaat hier over het algemeen uit kleine landschapselementen en valleigebieden en speelt een ondergeschikte rol – met uitzondering van een aantal verbindingsgebieden – t.o.v. de agrarische functie. Haar nut bestaat erin de basiskwaliteit voor natuur in stand te houden. Vanuit de kwetsbaarheid van het grondwater (zandbodems bieden over het algemeen weinig bescherming aan de grondwaterlagen) worden hoge eisen gesteld aan de kwaliteit van het milieu. De natuurlijke structuur wordt ingezet om de kwaliteit van dit milieu te hogen.

Binnen de gewenste natuurlijke structuur worden wel specifieke gebieden afgebakend, o.a. natuurverbindingsgebieden.

De verbindingsgebieden zijn die 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 verbindingsgebieden 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 verbindingsgebieden 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 bedrijfszetels waarvoor een uitbreiding noodzakelijk is voor de leefbaarheid van een volwaardig bedrijf.

De Beekvallei van de grote Beek is hierbij van bovenlokaal belang, ook een aantal gebieden in het Houtland zijn hierbij geselecteerd.

De beleidsopties die hierbij naar voor geschoven worden:

- Behoud van de stiltefunctie van de open ruimte. Dit betekent het weren van harde en/of luidruchtige activiteiten.
- Weren van elke vorm van niet-agrarische bebouwing.
- Geen nieuwe agrarische gebouwen, tenzij bij bestaande bedrijfszetels waarvoor een uitbreiding noodzakelijk is voor de leefbaarheid van een volwaardig bedrijf.
- Behoud, herstel en ontwikkeling van kleine landschapselementen
- Zachte extensieve recreatie is mogelijk.
- De landbouwers, de particulieren en de overheid als beheerder van ruimte.
- Agrarisch natuurbeheer stimuleren.
- Beschermen van bestaande waardevolle beplantingen
- Een natuurtechnische herprofilering (waar nodig), aanplantingen en een natuurgericht beheer van de waterlopen.
- Het areaal aan gras- en weiland dient behouden en uitgebreid te worden.

Binnen de landschappelijke structuur wordt de open ruimte van Wingene opgedeeld in 3 landschappen. Het Houtland is er 1 van. Voor ieder type landschap zijn beleidscategoriën uitgewerkt.

Het gesloten agrarisch landschap van het Houtland:

- *Gewenste ontwikkelingsrichting:*
Dit landschap wordt iets meer gesloten door het terug aanbrengen van perceelsrandbegroeiingen en het aanplanten van straatbomen. Er wordt gepoogd om het typische karakter van het houtland terug herkenbaar te maken in het landschap. Daarbij dient de maaswijdte van het beplantingsnet zodanig gekozen te worden dat er weinig hinder is voor de productie-eisen van de land- en tuinbouw.
- *Gebiedsgerichte opties:*
 - o Bestaande inplantingen en nieuwe inplantingen van agrarische gebouwen en eventuele ambachtelijke bedrijven moeten geïntegreerd worden in het landschap, bv. d.m.v. hoogstammige bomen.
 - o De perceelstructuur wordt ingericht naar het landschapspatroon van het Houtland maar in functie van de productie-eisen van de landbouw.

Alle landbouwgronden in het Houtland Wingene vallen bij de gewenste agrarische structuur onder "Gebieden met aan de zandbodems gebonden autonome land- en tuinbouw":

- *Gewenste ontwikkelingsrichting:*

Dit zijn agrarisch autonome productiegebieden waar hoofdzakelijk landbouwactiviteiten voorkomen naast niet agrarische landelijke functies: vnl. wonen, ambachtelijke bedrijvigheid, infrastructuur en natuur. De eigenheid van deze gebieden laat toe dat de ruimte flexibel kan ingericht worden in functie van de landbouw. Naast het behoud en de ontwikkeling van de land- en tuinbouw, waarbij ondermeer voldoende flexibiliteit wordt gewaarborgd voor bodemgebruik door (intensieve) grondgebonden teelten gerelateerd aan de zandbodems, zal veel aandacht dienen te gaan naar het structureren en eventueel weren van functies, activiteiten en externe invloeden die de landbouw ernstig kunnen belemmeren. Voorts is het van belang dat nieuwe ontwikkelingsrichtingen en initiatieven in de land- en tuinbouw worden gerelateerd aan de zandbodems. Vanuit diverse invalshoeken (bv. kwetsbaarheid van het grondwater, bescherming van het oppervlaktewater) zullen eisen gesteld worden aan de kwaliteit van het milieu en de natuur (basiskwaliteit). Ook de landschappelijke context blijft een aantal randvoorwaarden opleggen die het karakter van een kleinschalig landschap met veel groenelementen moet versterken.
- *Gebiedsgerichte opties:*
 - o Bestaande landbouwbedrijfszetels mogen uitbreiden; nieuwe bedrijven en gebouwen worden enkel toegelaten op bestaande en/of verlaten sites.
 - o Bestaande gebouwen en vrijkomende bedrijfsgebouwen kunnen ingenomen worden door de voor het "Houtland van Wingene" toelaatbare activiteiten
 - o Het gebied kan zodanig ingericht worden dat de ruimtelijke condities van de landbouw voor een flexibel gebruik in de tijd werkelijk gestalte krijgen.
 - o Ontwikkelen van flexibele bedrijfsstijlen (bv. landbouwfunctie in combinatie met para-agrarische aan landbouw verwante functie).
 - o Landbouwzetels moeten in het landschap ingepast worden: opstellen van een erfbeplantingsprogramma.

Binnen het GRS is een beleid inzake wonen en werken in landelijke gebieden uitgewerkt en opgenomen.

- afwegingskader voor bebouwing in landelijk gebied:
 - o *Vaststellen van hoofdruimten: Het Houtland van Wingene*

Geïsoleerde of zonevreedde woningen krijgen alle kansen om volwaardige woonegelegenheden te blijven. De hoofddorpen blijven een centrumfunctie vervullen en dienen daarin versterkt te worden. Bestaande geïsoleerde of zonevreedde bedrijven krijgen eveneens alle kansen om hun activiteiten op een volwaardige manier te kunnen verder zetten, 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.
 - o *Opdeling landelijk gebied: 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 zonevreedde woningen.
 - o *Categorieën van concentratie; kleinere woonconcentraties*

Voor de kleine woonconcentraties die niet gelegen zijn in het landelijk woongebied volgens het gewestplan, is het aangewezen een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) op te maken. Door de opmaak van een specifiek gebiedsgericht ruimtelijk uitvoeringsplan kan verder gegaan worden dan de huidige decreetsbepalingen voor zonevreedde woningen (nader te bepalen). Afhankelijk van de ligging van de woonconcentratie en het soort

woonconcentratie (lineair, concentrisch, bebouwing aan één zijde van de weg, bebouwing aan twee zijden van de weg, aansluitend bijbestaande kernen,...) kan een specifiek beleid gevoerd worden. Er kunnen een aantal beperkende maatregelen zoals woningdifferentiatie, functie, woninggrootte, minimale perceelsoppervlakte in functie van doorkijkassen naar open ruimte toe, door het vastleggen van delen van het woongebied of van het woongebied met landelijk karakter als private bouwvrije deelzones, onbebouwd laten van relatief grote open stroken, enz. worden opgesteld. Woningen, al dan niet in een goedgekeurde verkaveling, worden opgenomen in een woonconcentratie wanneer er minimum 5 woningen met een maximale afstand (de afstand tussen twee individuele zonevremde woningen wordt berekend vanaf de voorgevels van beide woningen) van 30-70 m tussen twee individuele woningen. Binnen de afbakening van nieuwe woonconcentraties zijn er geen nieuwe woningen toegestaan maar bestaande krijgen wel dezelfde rechten als een woning in landelijk gebied.

In het kader van de opmaak van een specifiek gebiedsgericht RUP zullen de verschillende woonconcentraties verder moeten onderzocht worden. Er moet bij de **erkenning van kleine woonconcentraties rekening gehouden te worden met volgende criteria:**

- Bereikbaarheid;
- Uitrustingsgraad van de wegenis;
- Ruimtelijke draagkracht in het kader van de in de gewenste ruimtelijke structuur weerhouden gebieden die gelden als belangrijke gebieden voor de natuurlijke en landschappelijke structuur.
- Historisch karakter van de kleine woonconcentratie (aanwezigheid op historische kaarten, toponiemen);
- Grootte van de kleine woonconcentratie.

Zolang er geen specifieke gebiedsgerichte RUP's worden opgemaakt voor de kleine woonconcentraties, vallen de groeperingen woningen gelegen buiten de geëigende woonzones onder de bepalingen opgenomen in het globaal RUP voor verspreide zonevremde bebouwing.

Voor geïsoleerde woningen is in het Houtland van Wingene bepaald dat herbouw, beperkte uitbreidingen, verbouwingen worden toegelaten alsook beperkte functiewijzigingen die gebiedsconform kunnen verantwoord worden.

Voor het gebruik of herbruik van gebouwen via bestemmings- of functiewijziging dient er specifieke aandacht besteed te worden aan de integratie van de bedrijvigheden in het open ruimte-gebied. Het is belangrijk dat dit open ruimte-karakter behouden blijft, dat het landschap niet verder gecompartmenteerd wordt en dat de valleigebieden gevrijwaard blijven van een verdere aantasting.

Zonevremde bedrijven kunnen uitbreiden indien zij in- of aansluiten op woonkernen en –korrels zolang ze verweefbaar blijven met de woonfunctie. Ten opzichte van de gewenste natuurlijke structuur dient nagegaan te worden of er beperkingen en/of herlocalisatie dienen opgelegd te worden ten opzichte van beekvalleien en veldgebieden. Op de randen kunnen ze getolereerd worden.

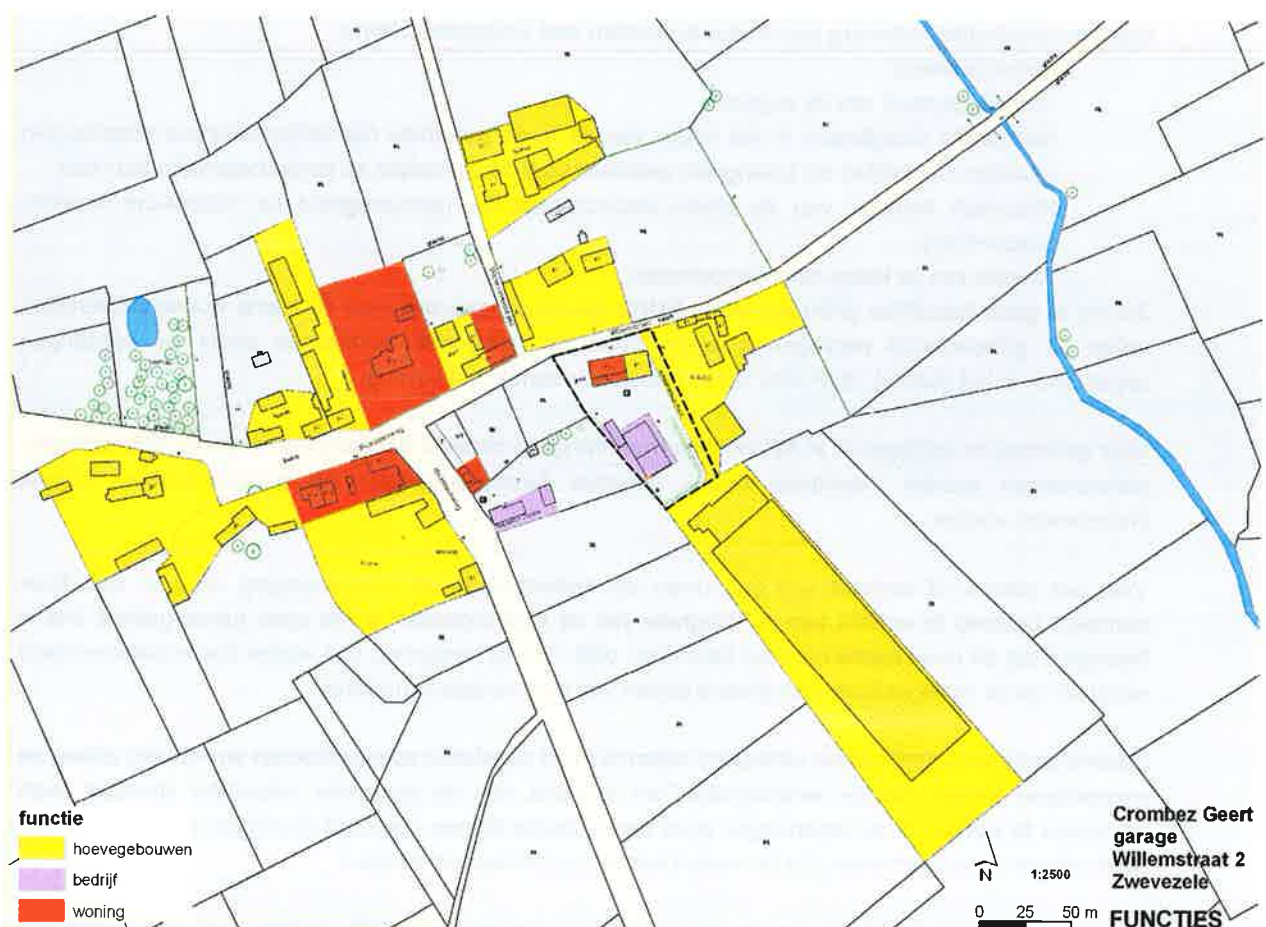
Voor zonevremde bedrijven en de herbestemming ervan in landelijk gebied met een voldoende ruimtelijke draagkracht is naar Zeelands voorbeeld gekozen voor de opmaak van een selectief model. Voor deze zones wordt een positieve lijst opgesteld .

■ Beschrijving bestaande toestand RIK

■ Functies

De woonconcentratie bestaat uit een 18-tal woningen. Een 10-tal zijn hoeses, al dan niet in functie als landbouwbedrijf, uitdovend of hobby-landbouw, 1 garagebedrijf, 1 kapsalon en 1 serrebedrijf. De resterende en omliggende percelen zijn in gebruik door de landbouw als weiland of akker. 1 perceel is beplant met hakhout. In de omliggende open ruimte komt verspreide bebouwing voor, merendeel hoeve-sites.

Rik is omgeven door agrarisch gebied, hoofdzakelijk akkerland en in meer beperkte mate weiland. Ten westen loopt de Grote Beek. Deze beek is aangeduid als natuurverbingsgebied. Het natuurlijk overstromingsgebied van deze beek bevindt zich in hoofdzaak langs de westelijke oever. Rik heeft geen hinder van overstromingsgevaar (nog natuurlijk, nog recent) en is bijgevolg ook geen risicogebied. De bebouwing bevindt zich op ruime afstand van de beek en er zijn geen intenties om de beekvallei verder aan te snijden.



■ Ontsluiting

De woonconcentratie wordt ontsloten via de Ricksteenweg. Deze weg verbindt Zwevezele met Ruddervoorde (deelgemeente Oostkamp). De Ricksteenweg is binnen het GRS aangeduid als een lokale weg cat I, m.a.w. een lokale verbindende weg. De Ricksteenweg geeft een vlotte verbinding via de N370 naar de N50 en verder op bovenlokaal niveau.

De Ricksteenweg is verder aangeduid als deel van het provinciaal fietsroutenetwerk. De woonconcentratie wordt eveneens ontsloten door openbaar vervoer.

▪ Fotoreportage bestaande toestand



Het omringende landschap



Serrebedrijf in het zuiden

De Grote Beek (ten zuiden en ten noorden van de Willemstraat)



Zicht op Rik vanuit westen

vanuit het noorden





Vanuit het zuiden



Bebouwing Willemstraat



Bebouwing Ricksteenweg



richting kern Zwevezele



richting Rudderveorde



Serrebedrijf palend aan de woonconcentratie, ontsloten via Willemstraat



▪ **Historische achtergrond RIK**

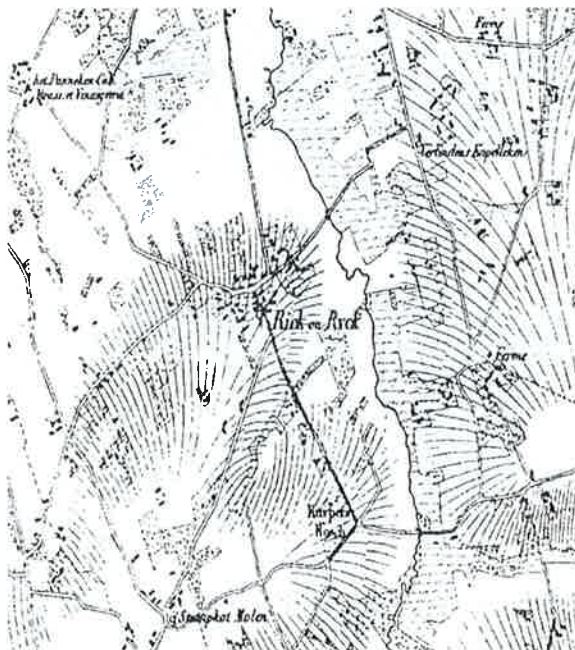
De woonconcentratie Rik is historisch gegroeid. De woonconcentratie is reeds terug te vinden op de Ferrariskaarten (1750) en later ook op de kaart van Ph. Vandemaelen (1850) , kaart uit 1875, Dépôt de la Guerre (1894) en MCI (1998).

De woonconcentratie heeft reeds vanaf de vroegste cartering ongeveer dezelfde oppervlakte en is in de loop de jaren zeer weinig uitgebreid. De bijkomende woningen bevinden zich in de woonconcentratie, verder aansnijding van de open ruimte is steeds zeer beperkt gebleven.

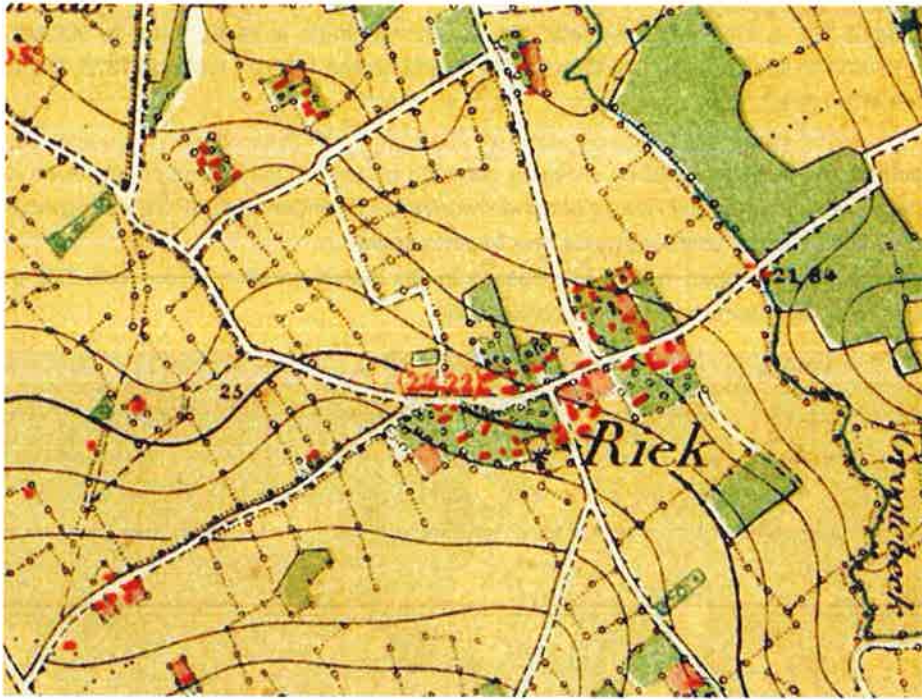
De grootste aansnijding van open ruimte is gebeurd in de laatste jaren met de realisatie van het serrebedrijf dat aansluit ten zuiden van de woonconcentratie.



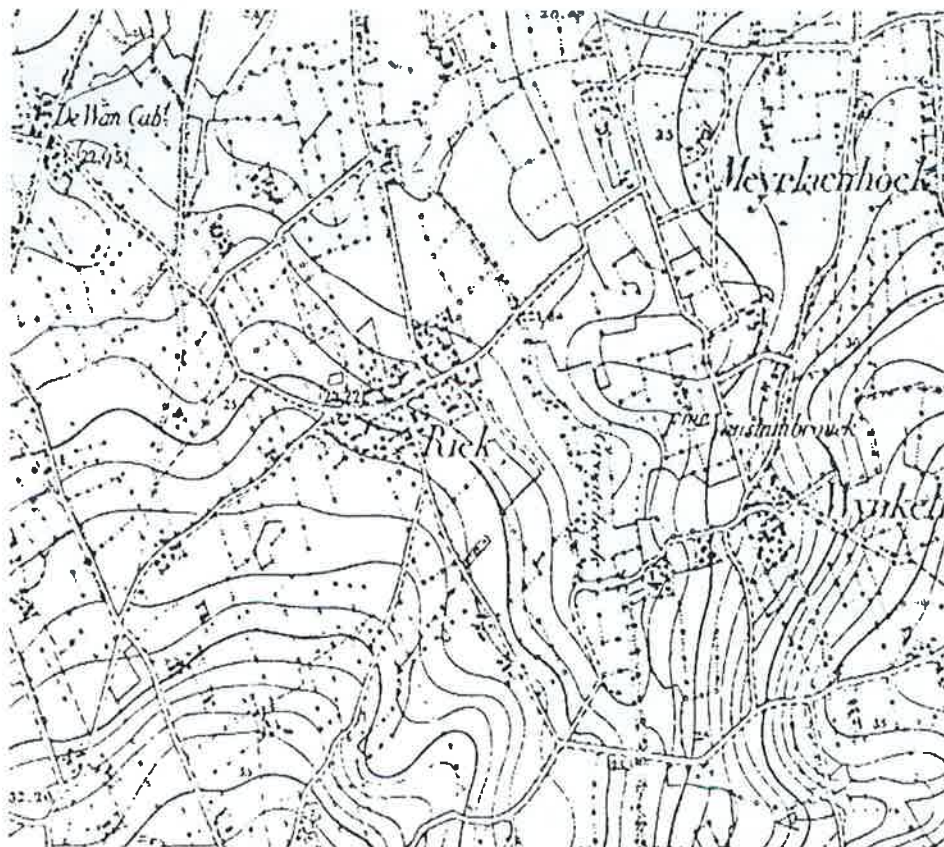
Ferrariskaart 1750



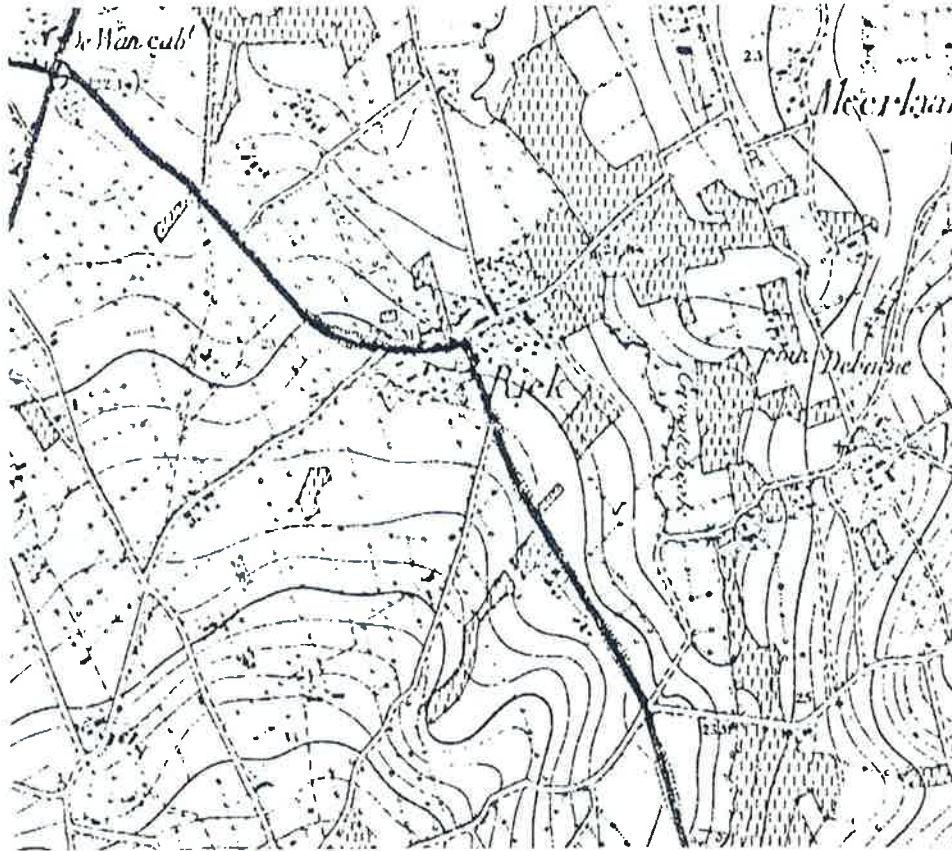
Kaart Ph. Vandermaelen (1850)



Kaart 1875 (bron: www.patrimoine.met.wallonie.be/cartotheque)



Kaart Dépôt de la Guerre (1894)



MCI (1898)

■ Conclusie bestaande toestand RIK

De woonconcentratie Rik is historisch gegroeid op het kruispunt van de Ricksteenweg met de Willemstraat. In de loop der jaren is de concentratie wel verdicht maar slechts zeer beperkt uitgebreid. De woonconcentratie is goed ontsloten, zowel voor autoverkeer als met het openbaar vervoer. Op termijn zullen ook fietspaden voorzien worden.

De meeste woningen die zich in de woonconcentratie bevinden hebben een agrarische functie (al dan niet uitdovend). Het resterende deel hebben een woonfunctie. Slechts 2 bedrijfjes zijn er gevestigd: een kapperszaak en een garage. Beide bedrijfjes zijn geïntegreerd in de bestaande woonconcentratie en zijn kleinschalig. De concentratie is ingebed in het agrarisch gebied en omringd door KLE's.

Gezien de historische groei, de goede ontsluiting door middel van een lokale weg cat. 1, de aanwezigheid van hoofdzakelijk agrarische functies en het uitblijven van bebouwingsdruk op de beekvallei of de agrarische omgeving, kunnen we stellen dat de draagkracht van de omgeving niet overschreden wordt.

Vanuit het GRS wordt bepaald dat woonconcentraties die niet opgenomen zijn als woongebied met landelijk karakter in stand kunnen gehouden worden mits zijn voldoen aan enkele vooropgestelde criteria. De woonconcentratie Rik voldoet aan deze criteria.

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

Er is geen leegstand in de bestaande bedrijfsgebouwen en het bedrijf beschikt niet over andere bruikbare gronden in een geëigende zone.

5.2.7 Bestaande en toekomstig mobiliteits- en bereikbaarheidsprofiel

Bereikbaarheid:

Via de Ricksteenweg kent het bedrijf een vlotte ontsluiting naar het hogere wegennet.

Mobiliteit:

Het aantal vrachtwagens voor levering en afhaling beperkt zich tot ca. 5 vrachtwagens per maand.

Gemiddeld bezoeken per dag 5 particuliere klanten het bedrijf voor onderhoud van hun wagen. Door het feit dat er geen toonzaal bij het bedrijf is, is het verkeer dus zeer beperkt en wordt er geen hinder voor de omgeving gegenereerd.

5.2.8 Economische betekenis van het bedrijf en zijn activiteiten

Tewerkstelling:

De garage startte in 1990 op, als éénmanszaak. Een jaar later nam Geert Crombez 1 werknemer in dienst. In 1996 is de echtgenote in de zaak gekomen. Regelmatig wordt een stagiair in dienst genomen.

Omzet:

1994:	€ 245.903
1995:	€ 133.099
1996:	€ 151.686
1997:	€ 123.508
1998:	€ 109.536
1999:	€ 125.490
2000:	€ 109.186
2001	€ 125.502

Geïnvesteed kapitaal:

- Aankoop gebouwen en grond
- Bouwen van het nieuwe gedeelte van de werkplaats
- Aanleg van een groenscherm
- Plaatsen van omheining
- Inrichten van spuitcabine met droge filters
- Plaatsen van 2 nieuwe bruggen naast de 3 bestaande
- Plaatsen van een remtestbank

Investerings t.b.v. het milieu:

1990:	opslagtank voor afvalolie € 1250
2000:	inkuipen van tanks € 1250
2001:	inrichten van speciale batterijopslagplaats € 250
Per jaar:	huur containers voor filters ca. € 300/jaar
	Huur container restafval ca. € 360/jaar

5.2.9 Ruimtelijke implicaties herlokalisatie

Nieuwe potentie van de bestaande lokatie bij herlokalisatie:

Bij herlokalisatie zal onderhavige site waarschijnlijk in gebruik genomen worden als stapelplaats met woongelegenheid, of verder ingenomen worden door de glastuinbouw die er onmiddellijk aan paalt.

Deel van de gewenste ruimtelijke structuur:

De N370 (Lichtervelde – Wingene) is geselecteerd als secundaire weg categorie 2, waarbij de verzamelfunctie op bovenlokaal en lokaal niveau primeert en dit voor de verschillende vervoersmodi. Het bedrijf Crombez is gelegen binnen het Houtland, waarbij algemeen gesteld wordt dat het landschap terug een besloten karakter dient te krijgen door ondermeer het aanbrengen van perceelsrandbegroeiing. Bestaande en eventueel nieuwe inplantingen van agrarische en eventueel ambachtelijke bedrijven moeten geïntegreerd worden in het landschap.

De site van Crombez Geert is volgens het GRS gelegen binnen een ruraal woongebied type A. 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 de rurale woongebieden ten nadele van de continuïteit van de open ruimte is niet conform het RSV.

In de omgeving van het bedrijf is de vallei van de Grote Beek aangeduid als gebied voor natuurverweving. Verder is ook de omgeving ten noorden van Rik, waar plaatselijk een concentratie van kle's voorkomt, ook aangeduid als gebied voor natuurverweving. Binnen gebieden voor natuurverweving zijn natuur en landbouw nevensgeschikt aan elkaar.

Verlies van open ruimte bij herlokalisatie:

Bij een herlokalisatie zal elders een grote oppervlakte aan open ruimte ingenomen worden.

5.2.10 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 heeft na de beslissing van de rechtbank in eerste aanleg, rond het bedrijfsgebouw een groenscherm, bestaande uit hagen en hoogstammige bomen aangeplant.

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:

De schaal van het bedrijf is in verhouding tot het achterliggende serrebedrijf kleinschalig te noemen. Dit serrebedrijf maakt een diepe insnijding in de open ruimte.

Ligging t.o.v. waterwinningsgebied:

Niet van toepassing.

Ligging in een waardevol open ruimtegebied:

Het bedrijf is gelegen in de nabijheid van de vallei van de Grote Beek, die aangeduid wordt binnen het GRS als een waardevol landschapselement.

Aantasting van de leefbaarheid van de omgeving:

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

5.2.11 Beleidszekerheid, beleidscontinuïteit en bedrijfseconomische implicaties

Beleidscontinuïteit:

Volgende stedenbouwkundige vergunningen werden verkregen:

- Woning / schuur: gebouwd voor de wet van 29.03.1962 houdende de organisatie van de RO en van de stedenbouw
 - 20.03.1958: verbouwen van schuur tot woonhuis
 - 06.05.1977: uitbreiden van bergplaats
 - 03.03.1983: uitbreiden bestaande woning
 - 23.10.1996: vonnis correctionele rechtbank Brugge herstel in vorige toestand bevolen inzake garage / loods; vordering meerwaardesom – geen regularisatie
 - 09.09.2004: beslissing inzake bouwberoep tot het herbouwen van bergplaats en garage
- Milieuvergunning:
- 31.08.1993: exploiteren van een garage - inrichting, looptijd 20 jaar (geschorst omwille van bouwovertreiding)

Technologie en organisatie:

Het productieproces dient geoptimaliseerd, maar hiervoor dient een uitbreiding van de accommodatie doorgevoerd te worden.

Kostprijs herlokalisatie:

Gezien het een familiaal, kleinschalig bedrijf is en de binding met de omgeving belangrijk is, is herlokalisatie niet wenselijk. Een ontubbeling van de activiteiten is hier niet van toepassing.

5.2.12 Besluit

Het bedrijf is gelegen binnen een ruraal woongebied type A volgens het GRS. De woonconcentratie Rik is zoals blijkt uit de analyse van historische kaarten, historisch gegroeid. Over de jaren heen is deze woonconcentratie amper gegroeid, een ruimtelijke metamorfose kwam er recentelijk door het serrebedrijf dat zich vestigde achter het garagebedrijf. Dit serrebedrijf heeft dus visueel een veel sterkere impact dan de andere kleinschalige bebouwing binnen de woonconcentratie. Rik wordt ontsloten via de Ricksteenweg die Zwevezele met Ruddervoorde verbindt. Deze weg is binnen het GRS geselecteerd als een lokale weg categorie 1, m.a.w. een lokale verbindende weg. De Ricksteenweg geeft een vlotte verbinding via de N370 naar de N50 en verder op bovenlokaal niveau. Tevens wordt Rik ontsloten door het openbaar vervoer. De activiteit van Crombez Geert (garagebedrijf) is kleinschalig van aard en de ruimtelijke impact van het bedrijf blijft beperkt. De bedrijvigheid genereert weinig verkeer en veroorzaakt geen hinder voor de omwonenden. Binnen de uitgewerkte ruimtelijke ontwikkelingsvisie op Rik, wordt gesteld dat de woonconcentratie kan inbreiden binnen de bestaande oppervlakte, aansnijden van bijkomende open ruimte, is geen mogelijkheid. Verder wordt ook gesteld dat er gestreefd wordt naar een landschappelijke inkleding van de bestaande bebouwing, waarbij ook het serrebedrijf verzekerd dient te worden van een inkleding in het landschap. Dit zal gebeuren door middel van kle's, die zo ook een verbinding kunnen vormen naar de beekvallei van de Grote Beek, waardoor natuurverweving tot stand kan komen. Wat betreft de visie naar mogelijke functies toe, wordt gesteld dat door de goede ontsluiting en de beperkte druk vanuit de woonconcentratie op de omgeving, de functies zoals vooropgesteld binnen het GRS, waaronder kleinschalige ambachtelijke activiteit, (met uitzondering van functies zoals bv. recreatie die van die orde zijn dat ze een grote verkeersdruk met zich meebrengen binnen de woonconcentratie), toegelaten kunnen worden. Als voorwaarde wordt wel gesteld dat er geen aansnijden van de open ruimte kan geschieden. De functies dienen zich binnen de bestaande perceelsstructuur te kunnen ontwikkelen, een beperkte uitbreiding of herbouw van bestaande bebouwing wordt toegelaten in functie van het goed functioneren van de activiteit.

Gelet op de beleidscontinuïteit en bedrijfseconomische aspecten en gelet op bovenstaande synthese is het de wens van het gemeentebestuur de mogelijkheid te bieden aan het bedrijf op de huidige lokatie de bedrijvigheid te bestendigen en beperkt te laten uitbreiden. De uitbreiding zoals ingetekend binnen onderhavig plan betreft een éénmalige uitbreiding. Indien het bedrijf op langere termijn nog wenst uit te breiden, dringt een herlokalisatie zich op.

5.2.13 Opzet van het plan

Aansluitend op de bestaande loods wordt de mogelijkheid geboden binnen onderhavig bpa om een uitbreiding te realiseren van ca. 290m². De bestaande bedrijfsgebouwen nemen momenteel een oppervlakte in beslag van ca. 505m². Een landschappelijke inkleding wordt verzekerd door de bufferzone die voorzien wordt rond de gehele site. Specifieke voorschriften worden tevens geformuleerd naar verschijningsvorm en materiaalgebruik. Op de oostelijke en westelijke perceelsgrenzen wordt een haag voorzien. De toegang tot het bedrijf wordt verzekerd door een zone 2, private parkeerplaatsen, toeritten, laad- en losplaatsen. De erfdienstbaarheid naar het achtergelegen serrebedrijf werd opgenomen in een zone 2 voor toeritten. De woning werd ondergebracht in een zone voor woonbebouwing.

5.2.14 Ruimtebalans

bruto oppervlakte bestaande toestand:	00 ha 42a 98ca
bruto oppervlakte uitbreiding:	00 ha 00a 00ca
netto oppervlakte bestaande toestand:	00 ha 09a 42ca
netto oppervlakte uitbreiding:	00 ha 02a 90ca
Totale oppervlakte van het deelbpa :	00 ha 42a 98ca

5.3 BPA nr 4/3: NV Joris Ide vestiging Bosveldstraat, Bosveldstraat 4, 8750 Zwevezele (Wingene)

Metaalprofileerbedrijf

Categorie 2

5.3.1 Situering binnen de ruimtelijke entiteiten



Onderhavige site is gelegen ten noorden van de kern van Zwevezele, langsheen de Bosveldstraat. In het voorontwerp van het GRS van Wingene is de gemeente opgedeeld in 3 deelgebieden. Het bedrijf is gelegen in het gebied het Houtland van Wingene. Deze deelruimte uit zich als een multifunctionele, hoogdynamische zone. Ambachtelijke activiteit van diverse aard komt er sterk verweven voor met wonen, landbouw-activiteiten en handel.

5.3.2 Historiek - huidige situatie

In 1965 werd door Achiël Ide, de vader, op onderhavige locatie aan de Bosveldstraat bedrijvigheid opgestart die gerelateerd was aan de agrarische sector, namelijk reparaties van landbouwmachines. Geleidelijk aan gebeurde er een uitbreiding in activiteiten door de handel in landbouwmachines. In 1980 stapte de zoon, Joris Ide ook in het bedrijf. Ten gevolge van de neerwaartse trend in de landbouwsector heeft het bedrijf zich in 1985 opgesplitst in 2 activiteiten, waarbij de handel in landbouwmachines behouden werd en de activiteit uitgebreid werd met de productie en profilering van metalen platen (Plastimetal). De productie van de dakplaten geschiedde eveneens in de loodsen die gebruikt werden voor de reparaties van de landbouwmachines. Door plaatsgebrek zijn er stelselmatig uitbreidingen doorgevoerd. Dit verklaart de verwevenheid van de 2 activiteiten op de site, met de smidse voor reparaties en verkoop van landbouwmachines en de productie van metaalplaten.

De NV Joris Ide heeft als activiteit de productie van bouwstaalmatten en productie van geprofileerde stalen platen voor dak- en wandbekleding. De hoofdzetel van het bedrijf is 4 jaar geleden verhuisd naar een site op de Hille te Zwevezele.

De site aan de Hille is het moederbedrijf en hier vinden de kernactiviteiten inzake het produceren van geïsoleerde en niet-geïsoleerde panelen en gordingen plaats. Hier geschiedt aldus de hoogdynamische activiteiten. De site maakt momenteel onderdeel uit van een Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan. Binnen dit PRUP zal ca. 14.680m² bestemd worden als industriegebied, aansluitend op het reeds bestemde. Het is de bedoeling op het resterend industriegebied tussen de Akkerstraat en de Raverschootsveldstraat een nieuwe continue productielijn op te starten, die een rechte lijn behoeft van min. 200m lengte en een breedte van 40meter. Het betreft een zgn. technisch gedefinieerde sandwichpaneellijn die noodzakelijk is om de productiecapaciteit te kunnen verhogen, aangezien het gamma van producten verder verfijnd en gedifferentieerd dient te worden en aangezien men moet kunnen beantwoorden aan de groeiende vraag naar metalen systeem profielproducten. De uitbreiding in industriegebied die voorzien wordt binnen het PRUP, is noodzakelijk zodanig dat het bedrijf kan beschikken over een voldoende grote aansluitende zone om te stockeren. Gezien de aard van de productie moet onmiddellijk daarop een zgn. warme stockage gebeuren, waarbij de afgewerkte producten kunnen afkoelen zonder veel verplaatst te worden, m.a.w. onmiddellijk en fysisch aansluitend op het productieproces. Deze uitbreiding sluit ruimtelijk en bedrijfsorganisatorisch aan bij het moederbedrijf en zijn kernactiviteiten.

De leegstaande Hero-gebouwen te Ruddervoorde – Oostkamp is niet in eigendom van het bedrijf Joris Ide nv, het is in eigendom van een afzonderlijke vennootschap die los staat van de activiteiten en beheer

van de nv Joris Ide. Wel is de heer Joris Ide als private persoon mede-vennoot van deze vennootschap. Het is een leegstaande meubelfabriek die qua configuratie, lengte – breedte – hoogte, ... niet geschikt is om een volledig nieuwe sandwichpaneel-productielijn te kunnen onderbrengen. Rekening houdende met deze gebruiksmogelijkheden zal een gedeelte van het gebouw wel door de nv Joris Ide specifiek gebruikt worden voor het stockeren, groeperen en herstellen van 2^{de} keuze panelen en andere materialen in functie van verdere verkoop. Op heden liggen deze 2^{de} keuze producten op de stockageruimtes Hille zuid, waardoor er minder plaats is voor de 1^{ste} keus materialen die rechtstreeks kunnen verkocht worden.

De vestiging aan de Bosveldstraat dient als service-centrum voor de ontwikkeling en opstart van machines voor de groep Joris Ide en staat dus ten dienste van de vestiging aan de Hille. Verder worden hier bouwstaalmatten, binnendozen en golfplaten geproduceerd en gepoederlakt. Het betreffen allen laagdynamische activiteiten die op deze site geschieden, maar die welliswaar sterk ruimtebehoevend zijn. Dit is een andere bedrijfstak en staat los van de activiteiten die op de Hille gebeuren, namelijk de fabricage van sandwichpanelen, metalen platen en metalen gordingen.

De site Bosveldstraat beslaat de bedrijfsgebouwen en 2 bestaande woningen, waarvan ene gerelateerd aan de oorspronkelijke hoeve. Joris Ide is eigenaar van het ganse terrein, maar zijn vader Achiel heeft het vruchtgebruik van de kadastrale percelen gekend 2^e afd., sectie B, nummers 231n en 234c. Het bedrijfsgebouw van Achiel Ide wordt door hem gebruikt als opslagplaats voor landbouwmachines.

5.3.3 Probleemstelling

Volgens het gewestplan is onderhavig plangebied gelegen in agrarisch gebied.

A. Historiek van opname



Eerste opname sbpa, MB 19.09.2000

De site werd een eerste maal opgenomen in het sectoraal bpa inzake zonevremde economische activiteiten fase 2, en kende een gedeeltelijke goedkeuring bij M.B. dd. 19.09.2000.

Het westelijk stuk dat in deze fase werd opgenomen, werd bij de goedkeuring uitgesloten. Het betrof een reeds aangelegde bufferzone en een gedeelte dat bestemd was als zone voor bedrijfsgebouwen, met een benaderende oppervlakte van 4.800m².



Herziening sbpa, MB 16.12.2002

Naar aanleiding van het indienen van een milieuvergunningaanvraag klasse 1 gaf de afdeling ROHM West-Vlaanderen een ongunstig advies (07.11.2001). Op basis hiervan leverde de Provinciale milieuvergunningcommissie vervolgens een ongunstig advies af op (07.12.2001). Het ongunstige advies was gebaseerd op het feit dat de totale oppervlakte van zone 1 (= zone voor bedrijfsgebouwen) 19.917m² bedroeg en dat daarvan 13.040m² of 65% bebouwd was, en dat het bpa slechts 60% toeliet. Deze 65% bebouwing ontstond door de schrapping van een gedeelte van de vooropgestelde bedrijfsoppervlakte, waardoor de totale bedrijfsoppervlakte daalde en het bebouwingspercentage bijgevolg steeg, waardoor dus de 60% werd overschreden. Bijgevolg werd een herziening van dit deelplan doorgevoerd.

B.....Huidige problematiek

Op basis van het goedgekeurde plan MB 16.12.2002, diende het bedrijf Joris Ide NV een aanvraag tot regularisatie in voor het metaalprofileerbedrijf. De stedenbouwkundige vergunning voor regularisatie werd verleend op 25.06.2003, met uitsluiting van alle vergunningsplichtige constructies in de bufferzones, dit aangezien er delen van verhardingen en keermuren gezoneerd zijn als bufferzone, en volgens de voorschriften binnen onderhavige zone niet toegelaten zijn. Deze verhardingen zijn noodzakelijk voor de ontsluiting van de bedrijfsgebouwen en zijn eveneens dienstig voor de brandweer.

Voor de site aan de Bosveldstraat werden er twee processen verbaal van vaststelling opgesteld op 25 juni 2004. Enerzijds werd een proces verbaal opgesteld voor de percelen die gebruikt worden door Achiel Ide, kadastraal gekend Wingene 2^e afd., sectie B, nummers 231n en 234c, voor het aanleggen van verhardingen, oprichten van constructies (berg- en stapelplaatsen) en stapelen van materialen binnen de volgens het sectoraal BPA (MB 16.12.2002) aangeduide zone 2, bufferzone. Op basis van dit P.V. werd een herstellvordering ingesteld. In gevolge het feit dat de vader Achiel Ide, over het vruchtgebruik van de meest oostelijk gelegen percelen beschikt, kan Joris Ide op huidig ogenblik geen aanplantingen van bufferzones, herstelmaatregelen, ingebruikname van de bedrijfsgebouwen, regularisatieaanvraag ed. uitvoeren .

Anderzijds werd een tweede proces verbaal opgesteld voor de percelen die gebruikt worden door Joris Ide, kadastraal gekend zijnde: Wingene, 2^e afd., sectie B, nummers 141d, 143m, 144, 231r, 231s, 231t en 231v, voor:

- het aanleggen van verharding, oprichten van een keermuur en stapelen van materialen binnen de volgens het sectoraal BPA (MB 16.12.2002) aangeduide zone 2, bufferzone.
- Het aanleggen van verharding, oprichten constructies (open stapelplaatsen, prefab constructies), oprichten van een keermuur en stapelen van materialen binnen het volgens het sectoraal BPA (MB 16.12.2002) uitgesloten deel (bestemming volgens het gewestplan KB 17.12.1979: agrarisch gebied).
- Het aanleggen van verharding, oprichten van constructie (hondenhok) en stapelen van materialen binnen de volgens het sectoraal BPA (MB 16.12.2002) aangeduide zone 3, achteruitbouwzone.

C.....Verantwoording noodzaak aan openlucht stapelruimte, productie- en testruimte

Het bedrijf Joris Ide kampt dus enerzijds met bovenvermelde problematiek. Anderzijds heeft het bedrijf nood aan een verdere modernisering en optimalisatie van de productie- en testruimtes en aan opslagruimtes voor grondstoffen (ronde draad) voor bouwstaalmatten en voor afgewerkte goederen.

C.1.....Verantwoording productie- en testruimte

Het bedrijf heeft nood aan verdere modernisering van de productie- en testruimte. Deze modernisering en uitbreiding is noodzakelijk om de concurrentie blijvend te kunnen aangaan, tevens is modernisering en uitbreiding noodzakelijk ten einde de productie meer rendabel te laten verlopen. Een uitbreiding in bedrijfsgebouwen is sinds de goedkeuring van de eerste opname in sbpa, niet kunnen geschieden gezien bovenvermelde feiten.

Op de site Bosveldstraat, in de gebouwen van Joris Ide, staan ondermeer opgesteld:

- 1 profileerlijn voor binnendozen
- 2 profileerlijnen voor golfplaten
- 1 profileerlijn voor bouwstaalmatten
- 1 laklijn
- Onderhoud / werkplaats voor voertuigen

De machinestraat voor bouwstaalmatten heeft een lengte van ca. 80 m in lijn. Rond deze betonnetlijn heeft men een ruimte nodig van ca. 2.000m² inzake veiligheid, opzetten en afnemen van afgewerkte producten, In totaal neemt dit productieproces dus een oppervlakte in van ca. 3.000m².

De beide golfplaatprofileermachines nemen ongeveer eenzelfde oppervlakte in, nl. ca. 2500m². Een gedeelte van deze productieloods wordt tevens ingenomen om afgewerkte golfplaten te stockeren. De poederlaklijn neemt zo'n 1.000m² in beslag.

De afdeling binnendozen neemt een ruimte in beslag van zo'n 1.500m².

Overdekte opslag- of stockageruimte is noodzakelijk voor het stockeren van basismateriaal enerzijds, en anderzijds voor het stockeren van afgewerkte producten.

Het basismateriaal, namelijk rollen staal en ronde draad dienen binnen gestockeerd te worden. Ronde draad wordt gebruikt voor het produceren van betonnetten. Rollen staal zijn het basismateriaal voor het produceren van golfplaten. Voor dit basismateriaal te stockeren dient een oppervlakte van ca. 2.000m² voorzien te worden. Het stockeren van de afgewerkte golfplaten en het stockeren van machines en onderdelen dient eveneens binnen te gebeuren. De machines staan momenteel her en daar opgesteld, m.a.w. waar er vrije ruimte ter beschikking is. Voor het effectieve opstarten en testen van deze machines en voor verdere opvang van overdekte stockageruimte, zou ondermeer de op termijn vrijkomende ruimte van Achiel Ide (zone 1B) ingeschakeld worden. Dit betreft dus zo'n 3.500m².

C.2.....Verantwoording openlucht stapelruimte en noodzaak aan verharde oppervlakte

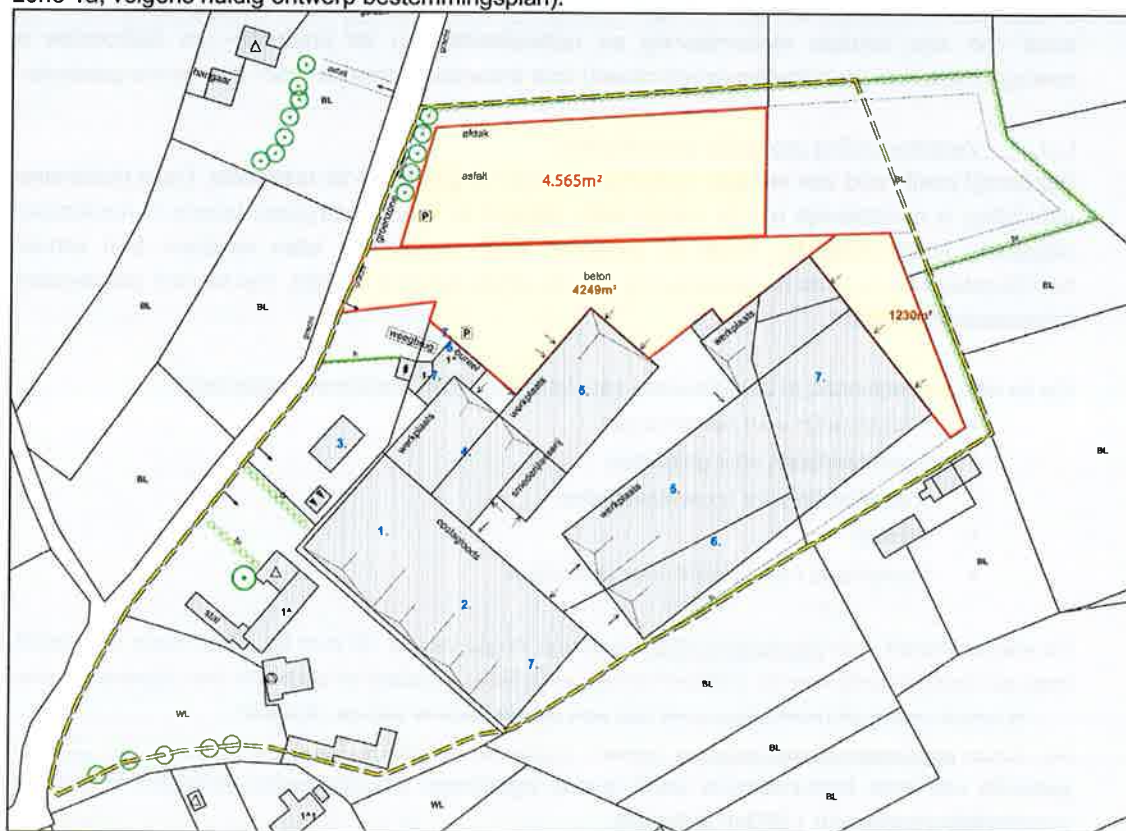
Per dag wordt er 50 ton / per ploeg aan bouwstaalmatten geproduceerd. Per dag zijn er 2 ploegen werkzaam, dit betekent dat er 100ton bouwstaalmatten geproduceerd wordt per dag. Er dient een opslagruimte voor bouwstaalmatten voorzien te worden voor een termijn van 20 productiedagen, dit betekent dat er dus nood is aan een openlucht opslagruimte voor 2000 ton bouwstaalmatten.

Een toren bouwstaalmatten van 15ton neemt een hoogte van 4meter in beslag en neemt een oppervlakte in van 2,5 meter op 5meter. Dit bedraagt dus 12,50meter/15ton bouwstaalmatten.

Tussen 2 rijen bouwstaalmatten dient een gang van 5,00 meter manoeuvreerruimte voorzien te worden om de afgewerkte producten te kunnen stapelen / stockeren.

Een gang van 5meter manoeuvreerruimte tussen 2 rijen bouwstaalmatten betekent dat er voor 30ton bouwstaalmatten te stockeren er een oppervlakte ingenomen wordt van 50m²: (2,50m + 5,00m + 2,50m) x 5,00m= 50,00m².

Dit betekent dat wanneer 2000ton bouwstaalmatten gestockeerd wordt, er een openluchtstapelruimte nodig is van (2000ton / 30= 66,67. 66,67 x 50,00m²) ca. **3.333m²**. Deze stockageruimte kan praktisch niet opgevangen worden op de verharding voorzien vóór de bedrijfsgebouwen (dus verharding gelegen binnen zone 1a, volgens huidig ontwerp bestemmingsplan).



Deze oppervlakte voor de bedrijfsgebouwen bedraagt ca. 4.250m². Hiervan dient men nog de vrije ruimtes af te trekken voor aan- en afvoer naar de bedrijfsgebouwen; dus 1 x breedte van 15m over de totale lengte van het terrein tot tegenaan de verschillende inrijpoorten, verder dienen er ook uitwijk en kruismogelijkheden voorzien te worden. Verder dient men hier ook de benodigde bocht- en draaicirkels in rekening te brengen voor het laden en lossen aan de bedrijfsgebouwen en op het terrein zelf.

De vergunde weegbrug gelegen aan de burelen heeft een afmeting van 3m op 18m en heeft een tonnage van 40 ton. De ruimte voor en achter de weegbrug kan niet ingenomen worden om te stapelen, laden en lossen aangezien deze ruimte niet belemmerd mag worden. Ook dient de nodige vrije ruimte voorzien te worden voor het aan- en afrijden naar de weegbrug toe en verder dient ruimte voorzien voor parkeergelegenheden. De verharde ruimte van ca. 1.230m² tussen bufferstrook en bedrijfsgebouwen moet volledig vrij gehouden worden voor laden en lossen, bereikbaarheid en brandveiligheid. Dit wil zeggen dat praktisch de volledige verharde ruimte binnen de op het bestemmingsplan paars gekleurde zone, gereserveerd moet worden voor aan- en afvoer, kruisen van vrachtwagens, laden en lossen en circulatie. Dit betekent dat deze ruimte niet in aanmerking komt voor het stapelen van goederen. Dus praktisch gezien betekent dit dat het stapelen van afgewerkte producten, de aangetoonde 3.333m² elders dient te geschieden. Vandaar de noodzaak aan bestemmen van de verharde zone binnen de zone 2a op het bestemmingsplan.

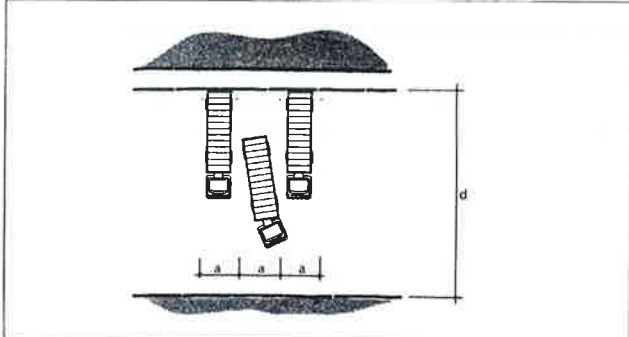


De opliggers die leveren en afgewerkte producten ophalen, hebben doorgaans een minimum lengte van 13,60meter + truck samen is dit 18meter. De draaicirkel van deze vrachtwagens bedraagt 26m diameter. Tevens is er ruimte noodzakelijk voor wachtende vrachtwagens die komen laden of lossen.

Het valt voor dat 2 vrachtwagens met oplegger op het zelfde ogenblik staan te wachten om te laden of te lossen, 3 wachtende vrachtwagens is uitzonderlijk. Om dit op te vangen, dient aldus parkeerruimte voorzien voor deze vrachtwagens met oplegger.

Volgende schema's uit CROW geven de benodigde oppervlakte aan voor laad- en losplaatsen evenwijdig aan de gevel en voor het achterwaarts lossen tegen de gevel:

Meervoudige laad- en losplaats - achterwaarts tegen gevel ASVV: 15.3.6



Toepassingsgebied

- vrachtauto's kunnen buiten de rijbaan worden opgesteld

Maatvoering [m]

	90°	60°	45°	30°
- d vrachtauto ≥	20	18	14	10
vr.auto+aanb. ¹⁾ ≥	22	20	17	14
trekker+opl. ≥	26	23	19	17

- a = 3,50
- bij bredere plaatsen kan de manoeuvreer ruimte worden verkleind
- ¹ aangenomen dat een arriverende aanhangwagen eventueel vooraan wordt aangekoppeld, en dat van de belendende stilstaande combinaties alleen de aanhangwagens aanwezig zijn

Uitvoering

- als deel van manoeuvreerruimte tevens rijbaan is, beide functies duidelijk in de vormgeving laten uitkomen
- bij opstelling onder een hoek van 90° met de gevel zijn veelal voorzieningen aan de gevel noodzakelijk

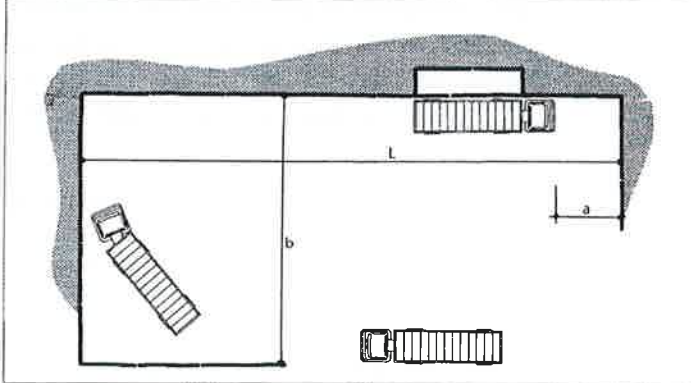
Positieve aspecten

- per plaats minimum aan gevallengte nodig
- inoerdere plaatsen naast elkaar

Negatieve aspecten

- veel manoeuvreerruimte nodig

Laad- en losplaats op binnenterrein - evenwijdig aan gevel ASVV: 15.3.5



Toepassingsgebied

- in winkelcentra en op bedrijfsterreinen

Maatvoering

- b x L = 21,00 x 43,00 m voor vrachtauto
- = 21,00 x 48,00 m voor vrachtauto + aanhangwagen
- = 8,00 x 48,00 m voor trekker + oplegger
- a = 8 à 10,00 m

Positieve aspecten

- laden en lossen buiten de rijbaan
- in middengedeelte kunnen parkeerplaatsen voor personenauto's worden aangelegd (personeel)

Negatieve aspecten

- veel gevallengte nodig
- binnenterrein kan ook voor opslag van goederen worden gebruikt waardoor parkeer-manoeuvre moeilijker wordt

Dikwijls komt de grondstof voor bouwstaalmatten (ronde draad) toe in gesloten containers van overzee. Deze containers van 20 voet en 40 voet (respectievelijk 6,80m en 13,60m), dienen dan gelost te worden. De containers worden gelost met een clark of met een mobiel systeem, nl. een oprijdbare ramp waarmee in de container gereden kan worden met een heftruck. De container blijft op de vrachtwagen staan tijdens het lossen, samen neemt dit dus een lengte in van 18meter. Logischerwijze neemt dit dus ook de nodige ruimte in om deze activiteiten uit te voeren.

Per vrachtwagen met oplegger kan er 20ton afgewerkte producten vervoerd worden. Aan 100ton per dag productie, betekent dit dus dat er 5 vrachtwagens komen laden en 5 die komen grondstoffen lossen per dag.

Conclusie

Concluderend kunnen we ten eerste stellen dat een correct planologisch kader, afgestemd op de bestaande toestand en een goede ruimtelijke ordening, dient geschapen te worden teneinde uit deze

impasse te geraken van pv's. Verder werd hierboven duidelijk aangegeven dat het bedrijf sterke ruimtebehoevende activiteiten uitoefent, maar dat de activiteiten op zich een laagdynamisch karakter kennen. Bedrijfsorganisatorisch is de verharde ruimte een noodzaak om de te stapelen afgewerkte producten te kunnen opslaan, om wachtende vrachtwagens te kunnen stallen en om containers te kunnen laden / lossen. Het bedrijf heeft geenszins de bedoeling meer om – zoals ooit bij een eerste opname in sectoraal bpa gevraagd was- deze ruimte te kunnen bebouwen. Dit is dan ook zo weergegeven in het bestemmingsplan door een intekening als zone voor private parkeerplaatsen, toeritten, laad- en losplaatsen.

Wat de ruimtevraag inzake bedrijfsgebouwen betreft, is dit niet in eerste instantie de uitbreiding in oppervlakte van gebouwen, maar wel het mogelijk maken van een herconfiguratie van het terrein om aan de noodwendigheden van het bedrijf tegemoet te kunnen komen. Zo blijkt dat het uit bedrijfseconomische aspecten en organisatie wenselijk zou zijn om het gebouw, opgenomen in zone 1B, op termijn te draaien in dezelfde langrichting als de andere bedrijfsgebouwen.

5.3.4 Functionele verenigbaarheid met de omgeving

Ligging in een geëigende zone:

Volgens het gewestplan is onderhavig plangebied gelegen in agrarisch gebied, door de opname in het sectoraal bpa inzake zonevremde economische activiteiten, heeft het de bestemming nijverheidsgebouwen en aanverwante voorzieningen gekregen.

Goed nabuurschap met de omgeving:

In de onmiddellijke nabijheid van het bedrijf, in het agrarisch gebied, zijn een aantal woningen en (landbouw)bedrijven gelegen. Het bedrijf veroorzaakt geen hinder naar de omgeving toe.

Binding met de omgeving:

Het betreft een historisch gegroeid bedrijf, van oorsprong ontstaan uit de landbouw en vergroeid met de site. De huidige bedrijfsactiviteit is hier reeds sinds 1985 gevestigd en heeft zich op onderhavige locatie kunnen ontwikkelen. Een groot aantal klanten bevindt zich in de regio en het merendeel van het personeel komt uit de onmiddellijke omgeving.

5.3.5 Mogelijkheden en voorzieningen van de huidige locatie

Ligging aan een uitgeruste weg:

Het bedrijf is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg. Voor de af- en aanvoer van producten werd met toestemming van het gemeentebestuur de bestaande wegenis verbeterd. Hierdoor is de ontsluiting van het bedrijf geoptimaliseerd en stellen er zich verkeerstechnisch geen problemen.

Bedrijfsafvalwater en ander afval:

Het bedrijf produceert geen bedrijfsafvalwater. Ander afval, wordt gerecupereerd in de metaalsector.

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

Het bedrijf Joris Ide kent geen leegstand van bedrijfsgebouwen gelegen in een geëigende zone.

5.3.6 Bestaande en toekomstig mobiliteits- en bereikbaarheidsprofiel

Bereikbaarheid:

Het bedrijf situeert zich aan een landelijke weg, die aansluiting vindt op de N50, waardoor er een vrij vlotte ontsluiting gegarandeerd wordt.

Mobiliteit:

Alle vrachtwagens voor het laden en lossen van goederen, komen zich eerst aanmelden op de Hille. Afhankelijk van wat ze dienen te laden / lossen, worden ze ofwel op de Hille geladen of gelost, ofwel worden ze doorgestuurd naar de Bosveldstraat. Verkeer met eigen vrachtwagens komt zelden voor, enkel als er ergens basismateriaal te kort is, wordt dit tussen de vestigingen getransporteerd. Dit kan zowel heen als terug van de Hille zijn. Ongeveer 8à10 vrachtwagens bezoeken de vestiging aan de Bosveldstraat dagelijks voor de aanvoer van grondstoffen en de afvoer van afgewerkte producten. Er is geen verkeer van particuliere klanten.

5.3.7 Economische betekenis van het bedrijf en zijn activiteiten

Tewerkstelling:

Momenteel worden 98 personen tewerkgesteld binnen het bedrijf Joris Ide NV.

11 personen worden tewerkgesteld binnen de vestiging aan de Bosveldstraat, de andere 87 personeelsleden zijn tewerkgesteld op de vestiging aan de Hille.

Omzet:

	28-02-2001	31-03-2002	31-03-2003	31-03-2004
Hille	43,9 mio €	49,41 mio €	54,14 mio €	66,58 mio €
Bosveld	2,70 mio €	4,12 mio €	5,62 mio €	8,42 mio €
Som	46,30 mio €	53,53 mio €	59,76 mio €	75,00 mio €

Geïvesteerd kapitaal:

- Vestiging BOSVELD

1998: 979.000

1999: 3.371.000

2000: 2.976.000

2001: 58.000

2002: 511.000

2003: 328.000

2004: 484.000

Investerings t.b.v. het milieu:

Afval wordt gesorteerd, hiertoe werden kleine afvalcontainers aangekocht. Grote afvalcontainers worden gehuurd.

5.3.8 Ruimtelijke implicaties herlokalisatie

Nieuwe potentie van de bestaande locatie bij herlokalisatie:

Bij herlokalisatie van het bedrijf krijgt huidige locatie geen nieuwe potentie die een ruimtelijke meerwaarde zou betekenen ten aanzien van de omgeving en de huidige situatie. Het bedrijf is immers via het goedgekeurde SBPA fase 2 herziening, in de mogelijkheid gesteld om op deze locatie zijn activiteiten te bestendigen.

Deel van de gewenste ruimtelijke structuur:

De N50 (Oostkamp – Ingelmunster en de N370 (Hille-Wingene – Beemem) werden geselecteerd als secundaire weg categorie 2, waarbij de verzamel functie op bovenlokaal en lokaal niveau primeert en dit voor de verschillende vervoersmodi.

Het bedrijf Ide is gelegen binnen het Houtland, waarbij algemeen gesteld wordt dat het landschap terug een besloten karakter dient te krijgen door ondermeer het aanbrengen van perceelsrandbegroeiing. Bestaande en eventueel nieuwe inplantingen van agrarische en eventueel ambachtelijke bedrijven moeten geïntegreerd worden in het landschap. Het bedrijf is niet gelegen binnen of in de onmiddellijke omgeving van een gebied voor natuurverweving of een gebied aangeduid als prioritaire kern voor natuur. Wel is het gesitueerd in de omgeving van een gebied waarbinnen een beleid inzake erosiebestrijding gevoerd wordt.

Verlies van open ruimte bij herlokalisatie:

Bij een eventuele herlokalisatie zouden zowel het zone-eigen als de gedeeltes in overtreding verplaatst dienen te worden, waardoor er elders, op een nieuwe locatie minimum evenveel oppervlakte zou ingenomen worden. Het bedrijf omvat reeds een zekere oppervlakte, en gezien het gedeeltelijk zone-eigen karakter (volgens het SBPA fase 2 herziening) van het bedrijf en de aanwezigheid van andere (landbouw)bedrijven in zijn omgeving, zal de ruimtelijke impact bij uitbreiding / bestending op onderhavige site eerder beperkt zijn ten aanzien van wat reeds bestaat. Een herlokalisatie en daarmee gepaard gaande sanering van de site is heel onwaarschijnlijk en weinig haalbaar, gezien het gedeeltelijke zone-eigen karakter en de mate van aanwezigheid van bestaande gebouwen en verharding.

5.3.9 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:

Het bedrijf ligt gedeeltelijk ingegraven t.o.v. de aanliggende percelen en mede door een passende kleurkeuze van de gebruikte materialen, is het vanuit het omringende landschap visueel niet opvallend aanwezig. Er zijn reeds ruime, streekeigen en grotendeels volgroeide bufferzones aangeplant in de onmiddellijke nabijheid van het bedrijf, en dit op de percelen in gebruik van Joris Ide. Langsheen de Bosveldstraat werd recentelijk een groenscherm voorzien.

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:

Vanuit de omgeving komt het bedrijf naar voren als een grootschalige entiteit. In de onmiddellijke omgeving bevinden er zich verschillende grootschalige industriële en agrarische gebouwen en is er aanwezigheid van glastuinbouw.

Ligging t.o.v. waterwinningsgebied:

Niet van toepassing.

Ligging in een waardevol open ruimtegebied:

Het bedrijf ligt niet in een typisch open ruimtegebied maar eerder in een structureel aangetast gebied. Er zijn geen natuurlijke noch landschappelijke kwaliteiten in het geding.

Aantasting van de leefbaarheid van de omgeving:

Het bedrijf tast noch de leefbaarheid van de aanpalende woningen noch van de aanpalende (agrarische) bedrijvigheid aan. De eventuele hindergeneratie kan volledig binnen het eigen terrein en de bebouwde ruimtes opgevangen worden. Het is een volledig beheersbare problematiek die geen enkele externe aantasting van de agrarische omgeving tot gevolg heeft. De aangepaste infrastructuur heeft de verkeersproblematiek uit het verleden, opgevangen.

5.3.10 Beleidszekerheid, beleidscontinuïteit en bedrijfseconomische implicaties

Beleidscontinuïteit:

Volgende stedenbouwkundige vergunningen werden verkregen:

- 08.06.1972: bouwen van een loods
- 18.12.1975: uitbreiden van een loods
- 19.11.1981: bouwen van een woning
- 04.10.1984: uitbreiden gebouw voor landbouwmachines
- 30.01.1991: regeling regularisatie
- 05.02.1993: bouwen van een loods na slopen
- 25.06.2003: regularisatie metaalprofileerbedrijf voor het bouwen van werkplaatsen en uitbreiding bureau's

Proces-verbaal

- 25.06.2004: Onderwerp: aanleggen verhardingen, oprichten constructies en stapelen materialen
- 25.06.2004: Onderwerp: 1. aanleggen verharding, oprichten keermuur en stapelen materialen binnen de bufferzone, 2. aanleggen verharding, oprichten constructies, oprichten keermuur en stapelen materialen binnen het volgens het sbpa MB 16.12.2002 uitgesloten deel, 3. aanleggen verharding, oprichten constructie (hondenhok) en stapelen materialen binnen de zone 3 achteruitbouwzone

Volgende milieuvergunningen werden afgeleverd:

- 11.05.1993: basisvergunning
- 16.10.2003: looptijd tot 11.05.2013

Technologie en organisatie:

Om productiever te kunnen werken dient er een machine aangekocht te worden voor de verwerking van ronde draad tot gekartelde draad, de grondstof voor bouwstaalmatten.

Kostprijs herlokalisatie:

Ontdubbelen of splitsing van de bedrijfsactiviteiten is praktisch onmogelijk omdat deze bedrijfstak reeds een afsplitsing en een specifieke tak is binnen de bedrijfsvoering. Het herinstalleren van dergelijke machines in machinestraten is een te grote investering en zou financieel te zwaar doorwegen ten aanzien van de reeds gedane investeringen in het terrein, de gebouwen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en andere voorzieningen.

5.3.11 Besluit

De NV Joris Ide is een historisch gegroeid bedrijf. De mogelijkheden en voorzieningen van de huidige lokatie zijn positief en worden door het bedrijf optimaal aangewend. Herlokalisatie weegt niet op tegen bestending ter plaatse, wat reeds in voorgaand goedgekeurd sbpa geschiedde. Het bedrijf is dus gelegen in een geëigende zone (nl. zone voor nijverheidsgebouwen en aanverwante voorzieningen) en is functioneel verenigbaar met de omgeving. De opgelegde beplantingen binnen de bufferzones van het SBPA fase 2, zijn op heden reeds volledig gerealiseerd wat betreft het gedeelte in volle eigendom van Joris Ide.

Gelet op de beleidscontinuïteit, bedrijfseconomische aspecten en het extensief ruimtegebruik, is het de wens van het gemeentebestuur de mogelijkheid te bieden aan het bedrijf om op de huidige locatie de bedrijvigheid verder te bestendigen en het bedrijf in de mogelijkheid te stellen om uit de impasse van het opstellen van pv's te geraken, aangezien sommige elementen zoals verharding, keermuren, bestaande woning,... in voorgaand goedgekeurd sbpa in bufferzone gelegen waren en bijgevolg in overtreding waren.

5.3.12 Opzet van het plan

In onderhavig plan wordt gewerkt met deelzones A en B over de verschillende hoofdzones heen. Deze opsplitsing is gekoppeld aan het vruchtgebruik van de percelen. De voorziene bufferzones zoals in het SBPA fase 2, zijn reeds gerealiseerd voor wat betreft het gedeelte dat in eigendom en in vruchtgebruik is van Joris Ide. De bufferzones werden in dit planvoorstel effectief ingetekend, waarbij geen verhardingen in de bufferzone werden opgenomen. De bedrijfsgebouwen werden ingetekend in een zone voor nijverheidsgebouwen enerzijds een deelzone A voor diegene die Joris Ide in volle eigendom heeft en er het vruchtgebruik van heeft, anderzijds een deelzone B voor die gebouwen waar Achiel Ide het vruchtgebruik van heeft. Het bezettingspercentage binnen zone 1 deelzone A bedraagt 60%. Dit komt neer op een netto oppervlakte uitbreiding in gebouwen van 1.742m². Het bezettingspercentage binnen zone 1 deelzone B, wordt voor wat betreft bedrijfsgebouwen vastgelegd op de huidige 3.650m² van het bestaande bedrijfsgebouw. Voor de bedrijfswoning en aanhorige (woon)gebouwen werden specifieke bepalingen inzake zonevreemde woningen omschreven binnen de stedenbouwkundige voorschriften. Bijgevolg betekent dit dat er geen netto oppervlakte uitbreiding is voor wat betreft deze deelzone. De bufferzones werden specifiek ingetekend om de bedrijfsgebouwen en de stapelruimte die in onderhavig bpa ingetekend wordt, landschappelijk beter in te kleden in de omgeving. Langs de Bosveldstraat werd een achteruitbouwzone voorzien, eveneens opgesplitst in een deelzone A en B, om de site aan de straatzijde van landschappelijke inkleding te verzekeren. Binnen deze respectieve deelzone A en B in de achteruitbouwzone, werden 2 deelzones voor inrit en uitrit tot de woning aangeduid en één inrit en uitrit tot de bedrijfsgebouwen voorzien.

5.3.13 Ruimtebalans

bruto oppervlakte bestaande toestand:	04ha 12a 87ca
bruto oppervlakte uitbreiding:	00ha 00a 00ca
netto oppervlakte bestaande toestand:	01ha 78a 18ca
netto oppervlakte uitbreiding:	00ha 17a 42ca
Totale oppervlakte van het deelbpa :	04ha 12a 87ca

5.4 BPA nr 4/4: Proximus, Rakestraat 27, 8750 Wingene

Netwerkinstallatie

Categorie 2

5.4.1 Situering binnen de ruimtelijke entiteiten



In het voorontwerp van het GRS van Wingene is de gemeente opgedeeld in 3 deelgebieden. De site van Proximus is gelegen in het gebied het "Houtland van Wingene". 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.

Het remote center van Belgacom Mobile is gevestigd aan de Rakestraat 27, en is gelegen in de nabijheid van het gehucht Raakske, gevormd rond de Bedelfstraat en de Rakestraat.

Binnen het GRS is Raakske aangeduid als een woonconcentratie of wijk die gekenmerkt wordt door een sterke verwevenheid van wonen, landbouw-activiteiten en ambachtelijke activiteiten.

5.4.2 Historiek - huidige situatie

Belgacom Mobile "Proximus" is opgericht op 22 december 1994 en is een dochteronderneming van Belgacom waarvan de activiteit mobiele telefonie is. Sinds 1998 is het remote center op onderhavige locatie aan de Rakestraat gevestigd. Belgacom Mobile huurt de terreinen en gebouwen van Johan Vaneenoo – Dorine Lambert, die de terreinen in 1997 aankochten.

De hoofdzetel is gelegen te 1210 Brussel, Vooruitgangstraat 55 en stelt momenteel meer dan 2500 werknemers te werk, met remote centers, verspreid over het gehele land om snelle interventies te kunnen doen bij storingen.

De site is een uitvalsbasis voor de technische dienst die samengesteld is uit veld technici en ingenieurs, die instaan voor het onderhoud van de sites (pylonen en antennes) over geheel Oost- en West-Vlaanderen. Op de site aan de Rakestraat wordt hoofdzakelijk materiaal gestockeerd.

5.4.3 Probleemstelling

Op onderhavige site er is steeds ambachtelijke activiteit geweest, zoals ondermeer het vervaardigen van winkelininstallaties. Onderhavige locatie is zonevreemd gelegen binnen landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De uitbreiding is noodzakelijk om het waardevolle rollend materiaal te kunnen stockeren, aangezien het overgrote deel van het waardevolle materiaal nu in open lucht gestockeerd dient te worden. Ook dienen de vrachtwagen en een aantal aanhangwagens die gebruikt wordt bij noodsituaties (zoals bv. brand in een hoofdcentrale), onderdak te hebben. Deze vrachtwagen wordt ingezet om noodsituaties op te vangen over gans België om in een zo kort mogelijke tijd de mobiele telecommunicatie terug operationeel te maken. Deze vrachtwagen is voorzien van de modernste faciliteiten (alook een uitschuifbare pyloon) om alle euvels op te vangen. Deze kan momenteel niet gestationeerd worden in de bestaande gebouwen (te beperkte kroonlijsthoogte). Men heeft nood aan een loods van 300m², deze zou aangebouwd worden aan de bestaande bedrijfsgebouwen..

5.4.4 Functionele verenigbaarheid met de omgeving

Ligging in een geëigende zone:

Het bedrijf is gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De gevraagde uitbreiding situeert zich eveneens in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Goed nabuurschap met de omgeving:

In de nabijheid van de site, is het ambachtelijk bedrijf Vaneenoo gelegen die tevens eigenaar is van onderhavige site. Verder is er in de onmiddellijke omgeving geen bebouwing aanwezig.

Binding met de omgeving:

5 werknemers zijn woonachtig te Wingene. Vanuit onderhavige locatie worden werken uitgevoerd binnen Oost- en West-Vlaanderen.

5.4.5 Mogelijkheden en voorzieningen van de huidige locatie

Ligging aan een uitgeruste weg:

Het bedrijf is gelegen langs de Rakestraat, die uitgerust is met alle nodige nutsvoorzieningen en riolering.

Bedrijfsafvalwater en ander afval:

Er is op onderhavige site geen productie, bijgevolg wordt er dus geen afvalwater geproduceerd.

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

In de bestaande bedrijfsgebouwen is er geen leegstand.

5.4.6 Bestaande en toekomstig mobiliteits- en bereikbaarheidsprofiel

Bereikbaarheid:

De Rakestraat sluit aan op de N370, de verbinding Beernem – Wingene – Lichtervelde. Via deze N370 is het op- en afrittencomplex van de E40 in Beernem makkelijk te bereiken. Het bedrijf kent bijgevolg een goede bereikbaarheid.

Mobiliteit:

Verkeer van particuliere klanten is er niet, het verkeer dat de site aandoet is maximaal 10 personenwagens per dag. De vrachtwagentrafiek is minimaal en beperkt zich tot gemiddeld één vrachtwagen per week.

5.4.7 Economische betekenis van het bedrijf en zijn activiteiten

Tewerkstelling:

Het remote center te Wingene stelt 20 personen te werk.

Omzet:

1997:	€ 576.576.168
1998:	€ 817.722.994
1999:	€ 1.202.287.312
2000:	€ 1.574.307.579
2001:	€ 1.917.580.278
2002:	€ 2.057.468.398
2003:	€ 2.206.900.068

Geïnvesteed kapitaal:

Proximus Mobile huurt de gebouwen van Vaneenoo.

Investerings t.b.v. het milieu:

Investerings en infrastructuur ten behoeve van het milieu zijn niet van toepassing, aangezien er enkel stockage gebeurt.

5.4.8 Ruimtelijke implicaties herlokalisatie

Nieuwe potentie van de bestaande locatie 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 aanwezigheid van de Rakestraat en Bedelfstraat op korte afstand van de site hypothekeren dit, alsook de aanwezigheid van andere bebouwing en activiteiten.

Deel van de gewenste ruimtelijke structuur:

De N370 (Hille-Wingene – Beernem) is geselecteerd als secundaire weg categorie 2, waarbij de verzamelfunctie op bovenlokaal en lokaal niveau primeert en dit voor de verschillende vervoersmodi. De omgeving Bulskampveld tot Merkenveld (gedeeltelijk op grondgebied van Wingene), is geselecteerd als natuuraandachtzone.

De site van Proximus paalt aan een ruraal woongebied type A. 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 structureren houdt in dat dergelijk gebied volgens hun ruimtelijke structuur worden afgebakend, waardoor 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 te allen tijde mogelijk, tenzij lokale bepalingen anders vermelden. Een beperkte groeimogelijkheid is eventueel mogelijk in de vorm van inbreiding Het stelselmatig voortschrijden van de rurale woongebieden ten nadele van de continuïteit van de open ruimte is niet conform het RSV. Het is bedrijf is niet gelegen binnen een gebied prioritair voor de natuurlijke structuur.

Verlies van open ruimte bij herlokalisatie:

Bij een eventuele herlokalisatie wordt elders minstens evenveel ruimte ingenomen.

5.4.9 Ruimtelijke draagkracht van de omgeving

Milieuhinder:

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

Landschappelijke inkleding:

De site is tot op vandaag niet landschappelijk ingekleed. Vooraan aan de straatzijde is een (verwilderde) tuin gelegen. Het bedrijf Vaneenoo, palend aan de site is wel voorzien van een bufferzone.

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

De site situeert zich in de nabijheid (op enkele 100-en meters) van het Bulskampveld, dat aangeduid is als een relictzone.

Schaal van het bedrijf:

De site beslaat een woning en 1 bedrijfsgebouw. De bedrijfsgebouwen van het aanpalende bedrijf, vertonen een grotere schaligheid en zijn dominant aanwezig in het landschap.

Ligging t.o.v. waterwinningsgebied:

Niet van toepassing.

Ligging in een waardevol open ruimtegebied:

Het bedrijf is gelegen binnen het Houtland van Wingene en is op zichzelf niet gelegen binnen een waardevol open ruimtegebied. Het situeert zich wel in de nabijheid van het Bulskampveld, een waardevol boscomplex.

Aantasting van de leefbaarheid van de omgeving:

Naar de omgeving toe veroorzaakt het bedrijf geen hinder, er gebeurt geen productie op de site, enkel stockage van materialen en opleiding aan het personeel.



5.4.10 Beleidszekerheid, beleidscontinuïteit en bedrijfseconomische implicaties

Beleidscontinuïteit:

Volgende stedenbouwkundige vergunning werd verkregen:

- 28.10.1966: woonhuis en werkplaats

Milieuvergunningen:

Niet van toepassing.

Dynamiek van het bedrijf:

Belgacom Mobile is een jong, dynamisch en sterk groeiend bedrijf dat voortdurend de nieuwe technologieën op de voet volgt en marktleider is op gebied van telecommunicatie binnen België. De tewerkstelling groeit voortdurend aan.

Technologie en organisatie:

Het bedrijf is uitgerust met een moderne technologie. Door nijpend plaatsgebrek kan het kostbare materiaal niet gehuisvest worden.

Kostprijs herlokalisatie:

Belgacom Mobile heeft geen investeringen in de site gedaan aangezien men de gebouwen huurt.

5.4.11 Besluit

Het bedrijf is gelegen binnen de rurale woonconcentratie type A het Raakske. De bedrijfsactiviteit die geen productieactiviteit omvat (stockage), is laagdynamisch van aard, functioneel verenigbaar met de omgeving en overschrijdt de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet. Er is steeds ambachtelijke activiteit aanwezig geweest op deze site. De gevraagde uitbreiding betreft een beperkte uitbreiding in bedrijfsgebouwen om materiaal overdekt en afgesloten te kunnen bergen. Het bedrijf is gelegen nabij de N370 die onmiddellijk ontsluiting biedt naar het hogere wegennet. Aangrenzend is eveneens een bedrijf aanwezig, met bovendien veel grootschaliger activiteiten.

Het gemeentebestuur is, mede gelet op de bedrijfseconomische tewerkstelling (hoge tewerkstelling), de mening toegedaan dat het bedrijf in de mogelijkheid moet gesteld worden om haar activiteiten op de huidige lokatie te bestendigen en éénmalig uit te breiden.

5.4.12 Opzet van het plan

De bedrijfsgebouwen en de gevraagde, beperkte uitbreiding in gebouwen werden ondergebracht in een zone 1 voor nijverheidsgebouwen en aanverwante voorzieningen, die voor 85% bebouwd kan worden (of een uitbreiding van max. 400m²). De stapelruimte en overige verhardingen die als toegang tot de gebouwen dienen, werden ondergebracht in een zone 2 private parkeerplaatsen, toeritten, laad- en losplaatsen. Vooraan, langsheen de Rakestraat werd een achteruitbouwzone ingetekend. Langsheen de perceelsgrenzen wordt een bufferzone voorzien, om het bedrijf landschappelijk in te kleden in de omgeving.

5.4.13 Ruimtebalans

bruto oppervlakte bestaande toestand:	00ha 48a 10ca
bruto oppervlakte uitbreiding:	00ha 27a 39ca
netto oppervlakte bestaande toestand:	00ha 13a 75ca
netto oppervlakte uitbreiding:	00ha 17a 77ca
Totale oppervlakte van het deelbpa :	00ha 75a 49ca

**6. Procedure en adviezen van de diverse besturen
en openbare instellingen betreffende
onderhavig sectoraal bpa**

6.1 Procedure

6.1.1 Voorontwerp

■ Adviesronde plenaire vergadering 11 april 2005

Het voorontwerp werd voor advies overgemaakt op 10.03.2005 aan de onderstaande besturen en werd besproken op een plenaire vergadering dd. 11.04.2005.

volgende besturen:

• AROHM -Afdeling Ruimtelijke Planning	<u>advies in bijlage:</u> geen advies ontvangen
• ROHM - Afdeling West-Vlaanderen	geen advies ontvangen
• Provincie West-Vlaanderen, DRUM	06-04-2005 en <u>bijgestuurd advies dd. 28-04-2005</u>
• GOM – West-Vlaanderen	05-04-2005
• AMINAL afdeling Land	29-03-2005
• AMINAL algemeen Milieubeleid	geen advies ontvangen
• Administratie Wegen en Verkeer West-Vlaanderen	13-04-2005

■ Adviesronde plenaire vergadering 14 oktober 2005

Het aangepaste voorontwerp werd voor advies overgemaakt op 08.09.2005 aan de onderstaande besturen en werd besproken op een plenaire vergadering dd. 14.10.2005.

volgende besturen:

• AROHM -Afdeling Ruimtelijke Planning	<u>advies in bijlage:</u> 26-09-2005
• ROHM - Afdeling West-Vlaanderen	13-10-2005
• Provincie West-Vlaanderen, DRUM	13-10-2005
• GOM – West-Vlaanderen	13-10-2005
• AMINAL afdeling duurzame landbouw	28-09-2005
• AMINAL algemeen Milieubeleid	geen advies ontvangen
• Exploitatie Wegen West-Vlaanderen	03-10-2005

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

Behandeling in zitting van: **13 maart 2006**

Advies: **gunstig**

6.1.2 Ontwerp

Voorlopige aanvaarding gemeenteraad:

.....

Openbaar onderzoek:

het plan ligt ter inzage van..... tot

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

Behandeling in zitting van:

Advies:

Definitieve aanvaarding gemeenteraad:

.....

6.2 Bespreking van de adviezen plenaire vergadering 11 april 2005

6.2.1 Algemeen

- Het is nodig de volledige vergunningtoestand voor de verschillende gebouwen binnen de deelplan-BPA's duidelijk weer te geven. Er dient over gewaakt te worden dat de vergunningtoestand zoals die wordt weergegeven in de memorie van toelichting overeenkomt met de weergave ervan op de plannen bestaande toestand.
De ontbrekende elementen werden aangevuld. Verder werden ook de zaken vermeld binnen de memorie en op de plannen bestaande toestand, op elkaar afgestemd.
- De afstemming op het ontwerp GRS van de aangepaste sectorale visie moet consequent uitgewerkt worden.
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.

6.2.2 Bespreking per deelplan

■ BPA nr. 4/1: BVBA Caerels Gebroeders

DRUM:

- Op het plan bestaande toestand dienen de vergunningen aangeduid te worden. Het kan niet de bedoeling zijn in het SBPA een onvergunde situatie op te nemen en op die manier nieuwe bedrijven in de open ruimte te laten ontstaan.
De bestaande toestand werd aangevuld met de verkregen stedenbouwkundige vergunningen.
- De belangrijkste overwegingen en conclusies uit de procedure van het planologisch attest dienen te worden weergegeven.
Deze elementen werden nog verder verfijnd. De probleemstelling geschetst op pagina's 64-65 werd verder verduidelijkt.
- De suggestie wordt gemaakt om rondom het terrein in plaats van schermgroen een reële bufferzone te voorzien.
Op de percelen in eigendom, werd in de loop der jaren reeds een gemengd groenscherm aangebracht. Hierdoor is het bedrijf visueel ingekleed ten overstaan van de omgeving. Binnen onderhavig deelplan wordt aansluitend op de ruimte ingenomen voor bedrijvigheid, een groenscherm voorzien onder de vorm van een groenblijvende haag en dit in functie van eventuele bladvervuiling in de open grondstoffensilo's van zand, steenslag,....
- Op basis van de aangehaalde argumenten, dat het bedrijf enkel een beperkte uitbreiding van de bedrijfsgebouwen wenst maar dat deze zodanig moeten ingeplant kunnen worden dat een efficiënte en werkbare bedrijfsorganisatie mogelijk is, en dat ten opzichte van het vorige sectoraal BPA slechts weinig achterliggende open ruimte wordt aangesneden, kan deze uitbreiding ruimtelijk worden aanvaard.

GOM West-Vlaanderen:

- Op het plan bestaande toestand ontbreekt het overzicht van de stedenbouwkundige vergunningen.
Dit werd aangevuld.
- Is het niet aangewezen het schermgroen te vervangen door een bufferzone?
Zie aangehaalde argumenten hierboven.
- Op het plan bestaande toestand is de configuratie van het goedgekeurde deelplan (M.B. 19.09.2002) ingetekend maar deze intekening is niet correct aangezien de uitsluiting niet vermeld werd.
Dit werd aangepast.

LAND:

- De impact op de agrarische structuren is beperkt. De perimeter is niet sterk gewijzigd in vergelijking tot de perimeter zoals die eerder werd goedgekeurd door het M.B. van 19.09.2002. Gunstig advies.

WEGEN West-Vlaanderen:

- Een vijver wordt toegelaten volgens de stedenbouwkundige voorschriften. Binnen de zone non aedificande van 8m langs de N370 is dit echter niet toegelaten. Deze moet minstens op 17m uit de as der rijweg aangelegd worden.
Dit werd aangepast.
- De afsluitingen langs de gewestweg moeten voldoen aan de bepalingen van Wegen West-Vlaanderen.
Deze bepalingen werden aangevuld binnen betrokken stedenbouwkundige voorschriften.

■ BPA nr. 4/2: Crombez Geert

DRUM:

- Bij de behandeling van het bouwberoep betreffende het herbouwen van een bergplaats en garage, werd op 09.09.2004 door de bestendige deputatie beslist dat hiertoe eerst een correct planologisch kader diende gecreëerd te worden, bvb door opname in een sectoraal BPA.
- Gunstig advies.

GOM West-Vlaanderen:

- De informatie over de stedenbouwkundige vergunningen (kaart bestaande toestand en memorie p. 71) is niet duidelijk.
De opsomming binnen de memorie en deze vermeld op het plan bestaande toestand, werden op elkaar afgestemd.
- Positief advies.

LAND:

- De impact op de agrarische structuur is verwaarloosbaar gezien de bestaande bebouwingstoestand in de onmiddellijke omgeving. Gunstig advies.

■ BPA nr. 4/3: NV Joris Ide

DRUM:

- Gezien de problematiek van opeenvolgende pv's kan aanvaard worden dat er voor deze bedrijven een planologische oplossing wordt gezocht.
- Het opsplitsen van het terrein in een zone A en B houdt het risico in dat zich hier op termijn twee nieuwe bedrijven kunnen vestigen wat niet wenselijk is aangezien dit een verhoging van de dynamiek kan inhouden.
Het is geenszins de bedoeling om nieuwe bedrijven te vestigen op deze site wanneer Achiel Ide zijn activiteiten stopzet. De stedenbouwkundige voorschriften werden in die zin aangevuld dat het ter bestemming is van de bestaande activiteiten. Verder werd ook specifiek omschreven onder de bepalingen van de deelzone B, dat wanneer binnen onderhavige deelzone, het huidige, aldaar gevestigde bedrijf verdwijnt, deze ruimte enkel ingenomen kan worden door het bedrijf gevestigd binnen de deelzone A. Tevens werd bepaald dat een opdeling/splitsing van de terreinen, en dit om meerdere bedrijven te vestigen, niet mogelijk is.
- Het lijkt aangewezen een alternatieve 'splitsing' van het terrein te onderzoeken, en strikte voorwaarden op te leggen wanneer Joris Ide het terrein volledig inneemt. Ook dient dan de extra toegang tot het bedrijf gesupprimeerd te worden.
Zie bovenstaande aanvullingen. Momenteel zijn er 3 toegangen tot de gehele site, waarvan 1 voor het bedrijf in eigendom van Joris Ide, één voor de voorgelegen bedrijfswoning en één voor de bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen op eigendom van Achiel Ide. De toegangen tot beide woningen blijven steeds nodig. Wanneer wordt herbouwd of uitgebreid op het perceel van Achiel Ide, kan deze toegang als bedrijfstoegang eventueel vervallen, zodat alles georiënteerd wordt naar de huidige bedrijfstoegang. Wel is het aangewezen om een tweede toegang in functie van de bereikbaarheid door de brandweer.
- In de memorie van toelichting dient de verhouding tussen de verschillende vestigingen van het bedrijf Joris Ide beter in kaart te worden gebracht. Welke activiteiten worden waar uitgevoerd? Hoe zit het met de interne mobiliteit tussen de verschillende vestigingen?
Dit werd verder uitgewerkt in onderhavige memorie van toelichting (zie pg. 76 e.v.).

- Kan bij de opmaak van een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan voor Joris Ide op de Hille geen deel van de activiteiten Bosveldstraat geherlocaliseerd worden naar het regionaal bedrijventerrein? *Nee en dit om diverse redenen. De lopende uitbreiding op de Hille gebeurt in functie van de kernactiviteiten (panelen en gordingen). De voorziene uitbreiding binnen het PRUP komt tegemoet aan de noodzakelijke ruimtebehoefte om investeringen / uitbreidingen te kunnen doorvoeren binnen voornoemde productieactiviteiten. Om een herlokalisatie door te voeren van de activiteiten Bosveldstraat naar de Hille, is er na uitbreiding, geen ruimte genoeg. Verder zijn de activiteiten die uitgevoerd worden in de vestiging Bosveldstraat, eerder laagdynamische activiteiten die los staan van de productieprocedures die op de Hille worden uitgevoerd.*
- Momenteel voorwaardelijk ongunstig advies

GOM West-Vlaanderen:

- Positief advies

LAND:

- De oostelijke uitbreiding van de planperimeter is veeleer het gevolg van een toevallige eigendomstoestand en komt de landbouwstructuren niet ten goede.
- Geen overwegend bezwaar vanuit landbouwstructureel oogpunt. Voorwaardelijk gunstig advies.

■ **BPA nr. 4/4: Proximus**

DRUM:

- In dit geval kan moeilijk gesproken worden over een historisch gegroeid bedrijf aangezien Proximus pas sinds 1998 op deze locatie gevestigd is.
- Vanuit ruimtelijk oogpunt is een uitbreiding van de gebouwen en bijgevolg een steeds verdergaande versnippering van het agrarisch gebied moeilijk aanvaardbaar. De site sluit ruimtelijk gezien niet aan bij het bestaande bedrijf Van Eenoo en bij het gehucht 'Raakske'. Enkel een bestemming van de bestaande gebouwen in functie van ambachtelijke activiteit (daterend uit 1966) kan op deze site aanvaard worden.
Zoals vermeld, hebben zich hier steeds -sinds 1966 ambachtelijke activiteiten- voorgedaan, ondermeer productie van winkelinstallaties. Deze activiteit bracht eerder een grotere dynamiek teweeg dan de laagdynamische activiteit die door Proximus op deze site (opslag van goederen) wordt uitgeoefend. Deze activiteit brengt geen enkele vorm van hinder met zich mee; noch verkeershinder, geluidshinder of geurhinder.
- De kunstmatig aanvoelende ingreep van het landschappelijk schermgroen op de naastliggende percelen is moeilijk verdedigbaar. Het zorgen voor een degelijke landschappelijke inkleding dient op het eigen terrein te gebeuren, zonder naastliggende percelen en het omliggende landbouwgebied te versnipperen.
De site van Proximus is gelegen binnen het traditionele landschap het Houtland, op de grens met het Veldgebied. Deze landschappen kenmerken zich (oorspronkelijk door) als een besloten landschap waarbij kle's vaak netwerken vormen en zo het karakter van het landschap bepalen. Door de jaren heen zijn vele kleine landschapselementen, zoals bomenrijen, hagen, houtkanten, ... verdwenen in hoofdzaak door een schaalvergroting van de landbouw. Dit leidt tot een uniformisering en het uitwissen van de traditionele verscheidenheid van het landschap. Door het voorzien van een zone "Landschappelijk schermgroen" kan aan de perceptie en de beleving van deze omgeving gewerkt worden en kan aan het landschapsherstel gewerkt worden. Dit is een uitgelezen kans om eens meer dan "schaamgroen" alleen rond een bedrijf aan te brengen, temeer dat de percelen waarop het "Landschappelijk schermgroen" voorzien wordt, allen in eigendom zijn van de eigenaar van de bedrijfsgronden en bereid is de nodige inspanningen te leveren.
- Voorwaardelijk gunstig advies, enkel de historisch gegroeide gebouwen, nl. deze daterend uit 1966, kunnen op deze site bestemd worden.

GOM West-Vlaanderen:

- Men vraagt zich af waarom een zone "Landschappelijk schermgroen" is voorzien.
Zie bovenstaande motivatie.
- Positief advies

LAND:

- De impact op de agrarische structuren is niet al te groot.
- Het landschappelijk bufferen van de inplanting dient te gebeuren in de bufferzone zelf, binnen de eigenlijke perimeter van de bedrijvenzone, daarom wordt het "landschappelijk schermgroen" dat geen deel uitmaakt van de bedrijvenzone zelf, vanuit landbouwstructureel oogpunt afgewezen. Voorwaardelijk gunstig advies.

6.3 Bespreking van de adviezen plenaire vergadering 14 oktober 2005

6.3.1 Algemeen

- De inventaris van zonevreemde bedrijven ontbreekt. *Deze werd toegevoegd.*
- In het verdere structuurplanningsproces en in de verdere uitwerking van de sectorale visie dient het beleid voor zonevreemde functies duidelijker uitgewerkt te worden, waarbij GRS en sectorale visie blijvend op elkaar afgestemd dienen te worden.

6.3.2 Bespreking per deelplan

■ BPA nr. 4/1: BVBA Caerels Gebroeders

DRUM:

- gelet op de max. bezetting van 35%, zal de toegelaten uitbreiding van de bedrijfsgebouwen gelijkaardig zijn als het reeds goedgekeurde deelplan. De uitbreiding kan ruimtelijk aanvaard worden.
- Het is wenselijk rondom het terrein in plaats van schermgroen een reële bufferzone te voorzien. *Op de plenaire vergadering werd afgesproken om een verplichte hoogte van 3meter op te leggen voor wat betreft het schermgroen. Dit werd aangevuld binnen de stedenbouwkundige voorschriften, zie pg. 14.*

ARP:

- Meer aandacht dient besteed te worden aan de buffering van het bedrijf, vnl. ter hoogte van de aanwezige woningen. *Op de plenaire vergadering werd afgesproken om een verplichte hoogte van 3meter op te leggen voor wat betreft het schermgroen. Dit werd aangevuld binnen de stedenbouwkundige voorschriften/*

ROHM West-Vlaanderen:

- Er wordt gesteld dat eerst bijkomende duiding en een standpunt over het al dan niet wijzigen van de verkaveling (23/02/93 mevr. Ramboer denise) door het bpa noodzakelijk is vooraleer een eindoordeel kan genomen worden. *Beslissing van de gemeente Wingene: de grenzen van het bpa blijven behouden. Dit gedeelte wordt uit de verkaveling gehaald, voor dit gebied zullen de stedenbouwkundige voorschriften van het bpa gelden. Tijdens de procedure van het openbaar onderzoek in kader van onderhavig bpa, zullen de andere mede-eigenaars uit de verkaveling aangeschreven worden.*
- Binnen het schriftelijk advies wordt gesteld dat ten aanzien van het achterliggende open gebied een buffer van 5 m over de volledige breedte aangelegd dient te worden, ten aanzien van de voorliggende woningen een buffer van eveneens 5 meter breedte en ten aanzien van de westelijke perceelsgrens een breedte van 2meter. *Op de plenaire vergadering werd afgesproken om voor wat betreft de groenbuffers ten aanzien van aanpalende woonbebouwing, de hoogte van de groenblijvende haag vast te leggen op minimum 3 meter. Er werd geopteerd om een minimum hoogte op te leggen en te stellen dat deze haag uit groenblijvende soorten dient te bestaan, gezien het feit dat men met een beperkte perceelsbreedte te kampen heeft en men anders weer in het gedrang komt met draaicirkels, manoeuvreerruimte, stapelruimte en dergelijke. Dit werd specifiek omschreven binnen de stedenbouwkundige voorschriften, pg. 14.*

GOM:

- Foutieve datum op plan bestaande toestand bij MB. *Dit werd aangepast op het plan.*
- Gezien de aard van de activiteiten (stapelen) is et aangewezen een minimale hoogte van het groenscherm op te leggen. *Op de plenaire vergadering werd afgesproken om een verplichte hoogte van 3meter op te leggen voor wat betreft het schermgroen. Dit werd aangevuld binnen de stedenbouwkundige voorschriften, zie pg. 14.*
- Positief advies.

DUURZAME LANDBOUW:

- Vanuit landbouwstructureel standpunt is er geen overwegend bezwaar, gunstig advies.

■ BPA nr. 4/2: Crombez Geert

DRUM:

- Bij de behandeling van het bouwberoep betreffende het herbouwen van een bergplaats en garage, werd op 09.09.2004 door de bestendige deputatie beslist dat hiertoe eerst een correct planologisch kader diende gecreëerd te worden, bvb. Door opname in een sbpa.
- Gezien het tuinbouwbedrijf dat gelegen is achter dit bedrijf, kan ook een beperkte en compacte uitbreiding aanvaard worden.
- Gunstig advies.

ARP:

- Het betreft een wederrechtelijk, niet vergund bedrijf.
- Op de plenaire vergadering werd door ARP gesteld dat er een visie voor de woonconcentratie Rik opgemaakt dient te worden, vooraleer er een doorvertaling gebeurt naar uitvoeringsplan. *Verder onderzoek werd verricht onder de vorm van een integrale ruimtelijke visie voor de woonconcentratie Rik. Deze visie werd toegevoegd op pg. 73 tot en met 85*

ROHM West-Vlaanderen:

- Het betreft een wederrechtelijk, niet-vergund bedrijf.
- Het opstarten of regulariseren van dit bedrijf is in strijd met huidige beleidskader en wordt ongunstig geadviseerd.
- Voorliggend plan voorziet daarentegen zelfs nog een grote uitbreiding, wat helemaal niet aanvaardbaar is. Het bestaand gebouwenpatrimonium kan eventueel een (para-) agrarische functie krijgen of als opslagruimte dienen (cfr. Besluit inzake de toelaatbare functiewijzigingen).
- Ongunstig advies

GOM:

- Positief advies.

DUURZAME LANDBOUW:

- Gelet op de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving is de impact op de landbouw van deze inplanting verwaarloosbaar. Er wordt een gunstig advies verstrekt.

■ BPA nr. 4/3: NV Joris Ide vestiging Bosveldstraat

DRUM:

- Er wordt gesproken over de herziening van het sectoraal BPA, goedgekeurd bij MB dd. 16-12-2002. Op de figuur staat geen deel aangeduid dat uitgesloten is, terwijl daar in de tekst wel sprake van is. Het is noodzakelijk om dit te verduidelijken.
Bij de goedkeuring MB dd. 16-12-2002 van de herziening van dit deelplan, werd alles goedgekeurd. Het is bij de eerste opname van het bedrijf (MB dd. 19-09-2000), dat er een gedeelte van goedkeuring onthouden werd.
- Gezien de problematiek van opeenvolgende pv's kan aanvaard worden dat een planologische oplossing wordt gezocht.
- Men stelt in vraag of het noodzakelijk is dat in zone 1B, die voorheen volledig in de bufferzone was ingetekend, nu 60% bebouwd mag worden. Het lijkt aangewezen het bebouwingspercentage in deze deelzone te beperken tot de huidige gebouwen.
Dit is niet volledig correct. In voorgaande fase waren enkel de woongebouwen opgenomen in de bufferzone, het bedrijfsgebouw was reeds in de bedrijvenzone opgenomen. In aangepast ontwerp werd specifiek opgesplitst naar deelzone 1A, 60% bebouwingspercentage opgelegd en voor wat betreft 1B, voorgesteld de huidige bezetting te handhaven.
- Het is wenselijk het extra perceel mee opgenomen als bufferzone, uit het plan te laten.
De opname van dit perceel als bufferzone, werd in het aangepaste plan achterwege gelaten.
- Er dient aangetoond te worden waarom een dergelijke ruimte voor parkeerplaatsen, toeritten en laad- en losplaatsen nodig is en voorzien wordt.
Een bijkomende motivering werd aangeleverd inzake ruimtenoodzaak voor parkeerplaatsen, laad- en losplaatsen en manoeuvreerruimte. Zie pg. 90-94.
- Voorwaardelijk gunstig advies.

ARP:

- Er dient vermeden te worden dat er 2 aparte bedrijven ontstaan. Daartoe is het aangewezen de gronden in gebruik door de vader te bestemmen als zone voor het landbouwbedrijf met nabestemming bufferzone zodat na uitdoving van de activiteiten de gronden kunnen toegevoegd worden bij het bedrijf van Joris Ide als bufferstrook. De aanvraag is onvoldoende gemotiveerd om deze gronden toe te voegen als uitbreiding bij het bedrijf van Joris Ide.
Binnen de stedenbouwkundige voorschriften staat duidelijk geformuleerd dat er geen opdeling doorgevoerd kan worden van de terreinen om meerdere bedrijven te vestigen. Verder staat ook expliciet vermeld dat wanneer het huidige gevestigde bedrijf binnen de deelzone B, verdwijnt, de ruimtes zoals voorzien binnen de deelzones B, enkel ingenomen kunnen worden door het bedrijf gevestigd binnen de deelzone A. Dit betekent dat er zich slecht 1 bedrijf, ook naar de toekomst toe, zich op deze site aan de Bosveldstraat kan vestigen.
- De reden voor de gevraagde uitbreiding naar opslag toe, nl. zone 2a is onduidelijk en onvoldoende gemotiveerd.
Een bijkomende motivering werd aangeleverd inzake ruimtenoodzaak voor parkeerplaatsen, laad- en losplaatsen en manoeuvreerruimte. Zie pg. 90-94.
- Een bestendiging van het bedrijf op huidige locatie is aanvaardbaar, uitbreiding ten opzichte van het goedgekeurde plan niet.

ROHM West-Vlaanderen:

- Er dient vermeden te worden dat er 2 aparte bedrijven ontstaan, of dat na stopzetting van de activiteiten van de vader, een schaalvergroting kan ontstaan. Daartoe is het aangewezen de gronden in gebruik door de vader te bestemmen als zone voor het landbouwbedrijf met nabestemming bufferzone zodat na uitdoving van de activiteiten de gronden kunnen toegevoegd worden bij het bedrijf van Joris Ide als bufferstrook. De aanvraag is onvoldoende gemotiveerd om deze gronden toe te voegen als uitbreiding bij het bedrijf van Joris Ide.
Binnen de stedenbouwkundige voorschriften staat duidelijk geformuleerd dat er geen opdeling doorgevoerd kan worden van de terreinen om meerdere bedrijven te vestigen. Verder staat ook expliciet vermeld dat wanneer het huidige gevestigde bedrijf binnen de deelzone B, verdwijnt, de ruimtes zoals voorzien binnen de deelzones B, enkel ingenomen kunnen worden door het bedrijf gevestigd binnen de deelzone A. Dit betekent dat er zich slecht 1 bedrijf, ook naar de toekomst toe, zich op deze site aan de Bosveldstraat kan vestigen.
- De reden voor de gevraagde uitbreiding naar opslag toe, nl. zone 2a is onduidelijk en onvoldoende gemotiveerd.
Een bijkomende motivering werd aangeleverd inzake ruimtenoodzaak voor parkeerplaatsen, laad- en losplaatsen en manoeuvreerruimte. Zie pg. 90-94.
- Een bestendiging van het bedrijf op huidige locatie is aanvaardbaar, uitbreiding ten opzichte van het goedgekeurde plan niet.
- Een deel van de bestaande bedrijfsgebouwen is gelegen in de toekomstige groenzones, hoe wordt dit opgelost?
Onder de Algemene voorschriften, 1.4. Bestaande constructies, staat vermeld: "Bestaande gebouwen, verhardingen en andere elementen die rechtmatig 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". Dit betekent dat de huidige, bestaande bebouwing behouden kan worden, maar wanneer een nieuwbouw opgericht zou worden, de voorgestelde groenbuffers binnen de deelzone B aangelegd dienen te worden, zoals voorgesteld op het bestemmingsplan.

GOM:

- Positief advies.

DUURZAME LANDBOUW:

- Het voorstel behelst de bevestiging van de bestaande toestand. Gunstig advies.

■ **BPA nr. 4/4: Proximus**

DRUM:

- Enkel een bestemming van de bestaande gebouwen in functie van ambachtelijke activiteit (daterend uit 1966) kan op deze site aanvaard worden.
- De functie van de zone voor landschappelijk schermgroen is onduidelijk.
Deze zone werd in het aangepaste bestemmingsplan achterwege gelaten.
- Voorwaardelijk gunstig advies.

ARP:

- Gezien de aard van de activiteit en bestaande vergunde toestand, is een bevestiging ervan evenals een beperkte uitbreiding aanvaardbaar.
- De functie van de zone voor landschappelijk schermgroen is onduidelijk.
Deze zone werd in het aangepaste bestemmingsplan achterwege gelaten.

ROHM West-Vlaanderen:

- In 1966 werd een vergunning afgeleverd voor woonhuis en werkplaats. Bestemming en geringe uitbreiding zoals voorzien in het sbpa is aanvaardbaar.
- De functie van de zone voor landschappelijk schermgroen is onduidelijk.
Deze zone werd in het aangepaste bestemmingsplan achterwege gelaten.
- Dateren de bedrijfsgebouwen werkelijk uit 1966? Cfr. Materiaalgebruik
De gebouwen dateren inderdaad van 1966, maar in 1997 werden er sandwichpanelen aan de buitenkant aangebracht (zonder vergunning)
- Voorwaardelijk gunstig

GOM:

- Positief advies.

DUURZAME LANDBOUW:

- Het betreft een historisch gegroeide zonevremde inplanting. De impact op de agrarische structuren is niet groot.
- Het schermgroen wordt afgewezen, in deze zin voorwaardelijk gunstig advies.
Deze zone werd in het aangepaste bestemmingsplan achterwege gelaten.

7. Bijlage

- Gemeenteraadsbeslissing tot herziening sectoraal BPA 2/5 – BVBA Caerels, MB 19.09.2000, zonevreemde economische activiteiten
- Gemeenteraadsbeslissing tot herziening sectoraal BPA 2/2 – NV Joris Ide, MB 16.12.2002, zonevreemde economische activiteiten
- Gemeenteraadsbeslissing opmaak sectoraal BPA Zonevreemde economische activiteiten – fase 4 voor de bedrijven Crombez en Vaneeno / Proximus
- Ingewonnen adviezen naar aanleiding van de plenaire vergadering dd. 11 april 2005
- Verslag van de plenaire vergadering dd. 11 april 2005
- Ingewonnen adviezen naar aanleiding van de plenaire vergadering dd. 14 oktober 2005
- Verslag van de plenaire vergadering dd. 14 oktober 2005
- Ingewonnen advies van de Gecoro dd. 13 maart 2006

Gemeentebestuur 8750 Wingene

Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad

Zitting van 25-oktober-2004

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. Devaecht, C. Dewit,
T. Braet, E. Lanckriet, K. Vanderplaetse, A. Vermeersch, F. Allaert:
Raadsleden, C. De Meulemeester: Gemeentesecretaris

Verontschuldigd : Raadslid Ruth Devacht

10. Herziening sectoraal BPA 2/5 - BVBA Caerels, M.B. 19/092000, Zonevreemde economische activiteiten.

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

Gelet op de vraag van het bedrijf en de overeenkomst hierover afgesloten op 12 oktober 2004;

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

Overwegende dat zij bijgevolg op basis van hun terreinkennis en geïnformatiseerde 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 19.09.2000 sectoraal BPA zonevreemde economische activiteiten 2/5 BVBA Caerels 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 25-oktober-2004

Namens de gemeenteraad,

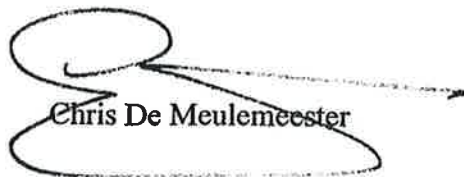
De secretaris,
Get. C. De Meulemeester

De burgemeester-voorzitter,
Get. H. Verkest

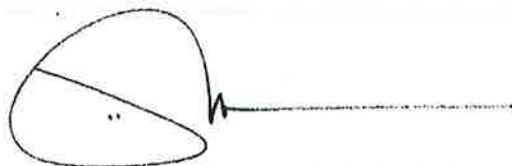
De secretaris,

Voor eensluidend afschrift,

De burgemeester,



Chris De Meulemeester



Hendrik Verkest

Gemeentebestuur 8750 Wingene

Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad

Zitting van 25-oktober-2004

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. Devaecht, C. Dewit,
T. Braet, E. Lanckriet, K. Vanderplaetse, A. Vermeersch, F. Allaert:
Raadsleden, C. De Meulemeester: Gemeentesecretaris

Verontschuldigd : Raadslid Ruth Devacht

11. Herziening sectoraal BPA 2/2 - NV Joris Ide, MB 16/12/2002, Zonevreemde economische activiteiten.

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

Gelet op de vraag van het bedrijf en de overeenkomst hierover afgesloten op 12 oktober 2004;

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

Overwegende dat zij bijgevolg op basis van hun terreinkennis en geïnformatiseerde 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 16/12/2002 sectoraal BPA zonevreemde economische activiteiten 2/2 NV Joris Ide 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 25-oktober-2004
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

Gemeentebestuur 8750 Wingene

Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad

Zitting van 25-oktober-2004

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. Devaecht, C. Dewit,
T. Braet, E. Lanckriet, K. Vanderplaetse, A. Vermeersch, F. Allaert:
Raadsleden, C. De Meulemeester: Gemeentesecretaris

Verontschuldigd : Raadslid Ruth Devacht

12. Opmaak sectoraal BPA Zonevremde economische activiteiten - fase 4 voor de bedrijven Crombez (Rick) en Vaneenoo/Proximus (Rakestraat).

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

Gelet op de vraag van deze bedrijven en de overeenkomsten daarover afgesloten met de Dhr. Geert Crombez en met Dhr. Johan Vaneenoo op 12 oktober 2004;

Overwegende dat beide vestigingen zijn opgenomen in de inventaris zonevremde economische activiteiten;

Overwegende dat de WVI als ontwerper werd aangesteld van het sectoraal BPA zonevremde economische activiteiten, fase 1,2 en 3 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 de twee bedrijven die opgenomen worden in fase 4;

Op voorstel van het college;

BESLUIT :

Artikel 1

De WVI wordt in opvolging van eerdere aanverwante opdracht belast met de opmaak van sectoraal BPA zonevremde economische activiteiten, fase 4.

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 25-oktober-2004

Namens de gemeenteraad,

De secretaris,
Get. C. De Meulemeester

De burgemeester-voorzitter,
Get. H. Verkest


De secretaris,

Voor eensluidend afschrift,

De burgemeester,


Chris De Meulemeester




Hendrik Verkest



Aan het college van burgemeester en schepenen van en te

8750 WINGENE

Sint-Andries, 6 april 2005	Betreft: voorontwerp sectoraal BPA zonevreemde bedrijven 4 ^e fase - BPA 4/1 t.e.m. 4/4	Contactpersoon: Liesbeth De Muer
Onze ref.: 05/325/LDM 05/15/3916		Telefoon 050 40 35 19 Fax 050 40 33 76 e-mail: liesbeth.de_muer@west-vlaanderen.be
Uw ref.: rief wvi 2005/0550/IVS/KDR	Bijlagen: -	

Geachte 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 de wvi van 10.03.2005. Het voorontwerp werd op 11.03.2005 op het provinciebestuur ontvangen, een plenaire vergadering over het voorontwerp wordt op 11.04.2005 gehouden.

Het voorwerp van advies is het volgende document:

Gemeente Wingene – Sectoraal BPA inzake zonevreemde bedrijven 4^e fase - BPA nr. 4/1 tot 4/4 - voorontwerp dd. maart 2005, opgemaakt door WVI, bestaande uit:

- Memorie van toelichting (bevattend een sectorale visie inzake zonevreemde economische bedrijven en een afweging per bedrijf)
- Kaartenbundel met bestaande toestand, bestemmingsplan, liggingsplan/gewestplan, ruimtebalans en overzichtsplan
- Stedenbouwkundige voorschriften

In deze vierde fase van het sectoraal BPA wil Wingene 2 bedrijven die reeds eerder opgenomen waren in het sectoraal BPA (Joris Ide en Caerels) in herziening stellen. Daarnaast worden 2 andere bedrijven met uitbreidingsvragen opgenomen.

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 Vlarem 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.

Van de bedrijven voorkomend in dit sectoraal BPA zijn er enkel over het bedrijf Joris Ide op het provinciebestuur hieromtrent gegevens gekend (zie verder bij afweging per bedrijf).

De globale gemeentelijke benadering en de inventaris van bedrijven

Het provinciebestuur hecht een groot belang aan een consequente ruimtelijke visie (het gewensd 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 zonevreedde bedrijven) dient immers in overeenstemming te zijn met de gewenste ruimtelijke structuur van het (in opmaak zijnde) gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS).

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 zonevreedde functies beter diende gekoppeld te worden aan de gebiedsgerichte beleidscategorieën (hoofddorp, plattelandsdorp, ...) 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 zonevreedde 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 zonevreedde functies duidelijker uitgewerkt te worden, waarbij GRS en sectorale visie blijvend op elkaar afgestemd dienen te worden.

De ruimtelijke afweging, bestemmingszones en stedenbouwkundige voorschriften per bedrijf

Het is nodig de volledige vergunningtoestand voor de verschillende gebouwen (woningen, werkplaatsen, ...) binnen de deelplan-BPA's duidelijk weer te geven. Dit is nodig omdat bedrijven waar een deel van de gebouwen onvergund zijn, niet kunnen opgenomen worden in een sectoraal BPA voor zonevreedde bedrijven, aangezien dit instrument niet kan worden ingezet om nieuwe bedrijventerreinen in de open ruimte mogelijk te maken. Er dient ook over gewaakt te worden dat de vergunningtoestand zoals die wordt weergegeven in de memorie van toelichting overeenkomt met de weergave ervan op de plannen bestaande toestand.

BPA nr. 4/1 – bvba Caerels gebroeders (algemene woningbouw) – Zeswegestraat 41

Op het plan bestaande toestand dienen de vergunningen aangeduid te worden. Het kan niet de bedoeling zijn in het sectoraal BPA een onvergunde situatie op te nemen en op die manier nieuwe bedrijven in de open ruimte te laten ontstaan.



Uit de memorie van toelichting kan afgeleid worden dat het bedrijf een negatief planologisch attest heeft gekregen. In dit geval betekent dit dat er geen tegenstrijdigheid mag zijn met het afgeleverde attest. Zo is zelfs bestemming ter plaatse niet wenselijk. Bijgevolg is de opname van het bedrijf in het sectoraal BPA niet te verantwoorden.

Door de onduidelijkheden met betrekking tot de vergunningtoestand en het planologisch attest, wordt dit deelplan ongunstig geadviseerd.

BPA nr. 4/2 – Crombez Geert (garage) – Willemstraat 2

Bij de behandeling van het bouwberoep betreffende het herbouwen van een bergplaats en garage, werd op 09.09.2004 door de bestendige deputatie beslist dat hiertoe eerst een correct planologisch kader diende gecreëerd te worden, bvb door opname in een sectoraal BPA.

Gezien het tuinbouwbedrijf (van de broer) dat gelegen is achter dit bedrijf, kan ook een beperkte en compacte uitbreiding aanvaard worden.

Dit deelplan wordt gunstig geadviseerd.

BPA nr. 4/3 – NV Joris Ide vestiging Bosveldstraat (metaalprofileerbedrijf) – Bosveldstraat 4

Door de opsplitsing in een deelzone A en B, waarbij elk bedrijf hun eigen toerit, activiteiten, bedrijfswoning en voorzieningen voor bedrijvigheid kunnen hebben en gekoppeld worden aan afzonderlijke voorschriften bvb voor de realisatie van de buffers, kunnen hier in plaats van één bedrijf twee bedrijven gevestigd worden. Dit komt neer op het creëren van nieuwe bedrijvigheid in open ruimte, wat in strijd is met de huidige geldende beleidskaders.

Verder wordt de vraag gesteld of voor het bedrijf Joris Ide op deze locatie verdere uitbreidingsmogelijkheden voorzien moeten worden, gezien de opmaak van een provinciaal RUP voor de vestiging te Hille. Het is wenselijk dat een geleidelijke herlocalisatie van de activiteiten van de Bosveldstraat naar de locatie Hille overwogen wordt.

Dit deelplan wordt bijgevolg ongunstig geadviseerd.

BPA nr. 4/4 – Proximus (netwerkinstallatie) – Rakestraat 27

Er bestaat onduidelijkheid over de vergunningtoestand van de gebouwen. De bouwvergunning dateert van 1966 (bouwen van woonhuis en werkplaats), doch de hier aanwezige gebouwen lijken recenter.

Volgens de memorie van toelichting wil men op deze site leslokalen installeren om opleidingen te kunnen geven. Volgens de voorschriften is dit echter niet mogelijk.

Bovendien brengt de inplanting van een bedrijf op deze locatie een verdere versnippering van het landbouwgebied met zich mee.

Dit deelplan wordt ongunstig geadviseerd.



Besluit

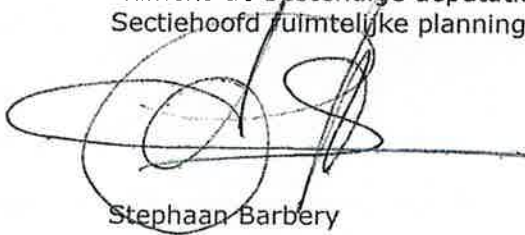
De indeling van bedrijven in verschillende categorieën naar mogelijkheden voor uitbreiden, stroken niet altijd met de gemeentelijke sectorale visie. Het is noodzakelijk deze op elkaar af te stemmen.

Samenvattend worden de verschillende deelplan-BPA's als volgt beoordeeld:

- gunstig: 4/2
- voorwaardelijk gunstig:
- ongunstig: 4/1, 4/3, 4/4

Met de meeste hoogachting,

Namens de bestendige deputatie,
Sectiehoofd ruimtelijke planning



Stephaan Barbery



Aan het college van burgemeester en schepenen van en te

8750 WINGENE

Sint-Andries,
28 april 2005

Onze ref.:
05/393/LDM
05/15/3916
Uw ref.:

Betreft:
voorontwerp sectoraal BPA zonevrije bedrijven 4^e fase
- BPA 4/1 t.e.m. 4/4

Bijlagen: -

Contactpersoon:
Liesbeth De Muer

Telefoon 050 40 35 19
Fax 050 40 33 76
e-mail:

liesbeth.de_muer@west-vlaanderen.be

Geachte 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 de wvl van 10.03.2005. Het voorontwerp werd op 11.03.2005 op het provinciebestuur ontvangen, een plenaire vergadering over het voorontwerp werd op 11.04.2005 gehouden.

Zoals afgesproken op de plenaire vergadering wordt hierbij, rekening houdend met de toen aangehaalde argumenten, een verfijnd advies geformuleerd.

Het voorwerp van advies is het volgende document:

Gemeente Wingene - Sectoraal BPA inzake zonevrije bedrijven 4^e fase - BPA nr. 4/1 tot 4/4 - voorontwerp dd. maart 2005, opgemaakt door WVI, bestaande uit:

- Memorie van toelichting (bevattend een sectorale visie inzake zonevrije economische bedrijven en een afweging per bedrijf)
- Kaartenbundel met bestaande toestand, bestemmingsplan, liggingplan/gewestplan, ruimtebalans en overzichtsplan
- Stedenbouwkundige voorschriften

In deze vierde fase van het sectoraal BPA wil Wingene 2 bedrijven die reeds eerder opgenomen waren in het sectoraal BPA (Joris Ide en Caërels) in herziening stellen. Daarnaast worden 2 andere bedrijven met uitbreidingsvragen opgenomen.

Het voorontwerp sectoraal BPA voor zonevrije 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 - zonevrije 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 Vlaamse 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. Van de bedrijven voorkomend in dit sectoraal BPA zijn er enkel over het bedrijf Joris Ide op het provinciebestuur hieromtrent gegevens gekend (zie verder bij afweging per bedrijf).

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 zonevremde bedrijven) dient immers in overeenstemming te zijn met de gewenste ruimtelijke structuur van het (in opmaak zijnde) gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS).

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 zonevremde functies beter diende gekoppeld te worden aan de gebiedsgerichte beleidscategorieën (hoofddorp, plattelandsdorp, ...) 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 zonevremde 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 zonevremde functies duidelijker uitgewerkt te worden, waarbij GRS en sectorale visie blijvend op elkaar afgestemd dienen te worden.

De ruimtelijke afweging, bestemmingszones en stedenbouwkundige voorschriften per bedrijf

Het is nodig de volledige vergunningtoestand voor de verschillende gebouwen (woningen, werkplaatsen, ...) binnen de deelplan-BPA's duidelijk weer te geven. Dit is nodig omdat bedrijven waar een deel van de gebouwen onvergund zijn, niet kunnen opgenomen worden in een sectoraal BPA voor zonevremde bedrijven, aangezien dit instrument niet kan worden ingezet om nieuwe bedrijventerreinen in de open ruimte mogelijk te maken. Er dient ook over gewaakt te worden dat de vergunningtoestand zoals die wordt weergegeven in de memorie van toelichting overeenkomt met de weergave ervan op de plannen bestaande toestand.

In de algemene stedenbouwkundige voorschriften is het nodig de verwijzing naar de specifieke zones (nummers van deze zones) na te kijken en zo nodig te corrigeren. Zo wordt verwezen naar schermgroen uit zones 8 en 9.

De stedenbouwkundige voorschriften zijn, vooral naar toegelaten activiteiten, vrij algemeen en ruim geformuleerd. Het is wenselijk deze voorschriften te verfijnen en de toegelaten activiteiten specifiek te omschrijven.

BPA nr. 4/1 - bvba Caerels gebroeders (algemene woningbouw) - Zeswegestraat 41

Zoals op de plenaire vergadering besproken, mag verwacht worden dat de vergunningtoestand zal aangevuld worden en dat de belangrijkste overwegingen en conclusies uit de procedure van het planologisch attest zullen worden weergegeven in de memorie van toelichting.

Op basis van de aangehaalde argumenten, dat het bedrijf enkel een beperkte uitbreiding van de bedrijfsgebouwen wenst, maar dat deze zodanig moeten ingeplant kunnen worden dat een efficiënte en werkbare bedrijfsorganisatie mogelijk is, en dat ten opzichte van het vorige sectoraal BPA slechts weinig achterliggende open ruimte wordt aangesneden, kan deze uitbreiding ruimtelijk worden aanvaard.

Het is evenwel wenselijk rondom het terrein in plaats van schermgroen een reële bufferzone te voorzien. Dit deelplan wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd.

BPA nr. 4/2 - Crombez Geert (garage) - Willemstraat 2

Bij de behandeling van het bouwberoep betreffende het herbouwen van een bergplaats en garage, werd op 09.09.2004 door de bestendige deputatie beslist dat hiertoe eerst een correct planologisch kader diende gecreëerd te worden, bvb door opname in een sectoraal BPA.

Gezien het tuinbouwbedrijf dat gelegen is achter dit bedrijf, kan ook een beperkte en compacte uitbreiding aanvaard worden.

Dit deelplan wordt gunstig geadviseerd.

BPA nr. 4/3 - NV Joris Ide vestiging Bosveldstraat (metaalprofileerbedrijf) - Bosveldstraat 4

Gezien de problematiek van opeenvolgende pv's kan aanvaard worden dat een planologische oplossing voor deze bedrijven wordt gezocht. Het opsplitsen van het terrein in een zone A en B, brengt echter het risico met zich mee dat zich hier op termijn twee nieuwe bedrijven kunnen vestigen, wat een verhoging van de dynamiek kan meebrengen. Gezien de minder gunstige ontsluiting van het bedrijf via de Bosveldstraat, is dit niet wenselijk.

Het lijkt aangewezen een alternatieve 'splitsing' van het terrein te onderzoeken, bijvoorbeeld het landbouwbedrijf van de vader bestemmen in een tijdelijk alternatieve bestemming (bvb landbouwgebied), met een nabestemming voor wanneer Joris Ide het terrein volledig inneemt. Deze nabestemming dient strikte voorwaarden inhouden naar toegelaten activiteiten, gevolgen voor de mobiliteit rond de site, Ook dient bij realisatie van de nabestemming de extra toegang tot het bedrijf gesupprimeerd te worden.

In de memorie van toelichting dient de verhouding tussen de verschillende vestigingen van het bedrijf Joris Ide beter in kaart te worden gebracht. Welke activiteiten worden waar uitgevoerd? Hoe zit het met de interne mobiliteit tussen de verschillende vestigingen? Kan bij de opmaak van een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan voor Joris Ide op de Hille geen deel van de activiteiten geherlocaliseerd worden naar het regionaal bedrijventerrein?

Het hier voorliggende plan wordt momenteel ongunstig beoordeeld. Er dienen alternatieve mogelijkheden onderzocht te worden. Het is aangewezen een nieuw voorstel voor dit deelplan voor te leggen en te bespreken vooraleer het planproces wordt verdergezet.

BPA nr. 4/4 – Proximus (netwerkinstallatie) – Rakestraat 27

Hoewel het sectoraal BPA een middel is om voor historisch gegroeide bedrijven een oplossing te zoeken, kan in dit geval moeilijk gesproken worden over een historisch gegroeid bedrijf. Proximus is pas sinds 1998 op deze locatie gevestigd, en wist dat het ging om een zonevreemd gebouw en de hieraan gekoppelde beperkingen.

Ook vanuit ruimtelijk oogpunt is een uitbreiding van de gebouwen en bijgevolg een steeds verdergaande versnippering van het agrarisch gebied moeilijk aanvaardbaar. Bovendien sluit de site ruimtelijk gezien niet aan bij het bestaande bedrijf Van Eenoo en bij het gehucht 'Raakske'. Enkel een bestemming van de bestaande gebouwen in functie van ambachtelijke activiteit (daterend uit 1966) kan op deze site aanvaard worden. Ook de kunstmatig aanvoelende ingreep van het landschappelijk schermgroen op de naastliggende percelen is moeilijk verdedigbaar. Het zorgen voor een degelijke landschappelijke inkleding dient op het eigen terrein te gebeuren, zonder naastliggende percelen en het omliggende landbouwgebied nog verder te versnipperen.

Dit deelplan wordt bijgevolg voorwaardelijk gunstig geadviseerd. De landschappelijke inkleding dient op de eigen site te gebeuren, en enkel de historisch gegroeide gebouwen, nl. de gebouwen daterend uit 1966, kunnen op deze site bestemd worden.

Besluit

Samenvattend worden de verschillende deelplan-BPA's als volgt beoordeeld:

- gunstig: 4/2
- voorwaardelijk gunstig: 4/1, 4/4
- ongunstig: 4/3

Met de meeste hoogachting,

Namens de bestendige deputatie,
Sectiehoofd ruimtelijke planning



Stephaan Barbey

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

Uw kenmerk

Ons kenmerk
B_05_7009_JH-027

Datum
5/4/2005

Sectoraal BPA zonevreemde bedrijven, fase 4

Mijnheer de burgemeester

Ten aanzien van de in dit voorontwerp uitgetekende voorstellen formuleren wij volgende adviezen.

4/1. Caerels

- in wezen positief advies;
- is het niet aangewezen het schermgroen rond de westelijke helft van het terrein te vervangen door een bufferzone (vb. 5 m breedte) met het oog op een betere functionele inkleding?
- op de kaart van de bestaande toestand ontbreekt het overzicht van de stedenbouwkundige vergunningen;
- op de kaart van de bestaande toestand is de configuratie van SBPA II Caerels ingetekend. Vergelijking met de figuur in de memorie van toelichting (blz. 64) laat vermoeden dat deze intekening niet correct is (uitsluiting van deel blijft onvermeld).

4/2. Crombez

- de informatie over de stedenbouwkundige vergunningen (kaart bestaande toestand en memorie van toelichting blz. 71) is niet duidelijk;
- tenzij er harde juridische bezwaren zouden zijn: positief advies.


4/3. Ide

- tenzij er harde juridische bezwaren zouden zijn: positief advies.

4/4. Proximus

- in wezen positief advies;
- is Proximus niet eerder een instelling in de sfeer van "gemeenschapsvoorzieningen"? Hoort dit dossier wel thuis in een sectoraal BPA zonevreemde bedrijven zoals de huidige regelgeving dit omschrijft?
- men kan zich vragen stellen waarom een zone "Landschappelijk schermgroen" (zone 7) is voorzien.

Met vriendelijke groeten


Jacques Hemschoote
hoofd afdeling toegepast sociaal-economisch
onderzoek en ruimtelijke ordening


Luc Vermandere
wnd. administrateur-generaal

Aan het college van burgemeester en schepenen
van en te
Oude Bruggestraat 13
8750 WINGENE

uw kenmerk
2005/0547/IVS/KDR

ons kenmerk
LLS/3234/2005141/GPAN

bijlagen
-

vragen naar/e-mail
Hendrik Neven
hendrik.neven@lin.vlaanderen.be

telefoonnummer
(02)553 21 91

datum
29 maart 2005



Betreft: de adviesaanvraag van 10 maart 2005 vanwege WVI, advies uit
landbouwkundig standpunt en uit het oogpunt van een goede
landinrichting

Geacht college,

De afdeling Land heeft de adviesaanvraag behandeld met betrekking tot:
Voorontwerp SBPA fase 4, adviesvraag - plenaire vergadering

Na een onderzoek verleent de afdeling Land de volgende adviezen:

4/ 1 BVBA Caerels gebroeders, algemene woningbouw

De zonevreemde inplanting is hoofdzakelijk in agrarisch gebied gelegen, achter woongebied met landelijk karakter, en tegen een dorpskern aan. De perimeter is niet sterk gewijzigd in vergelijking tot de perimeter zoals die eerder werd goedgekeurd door het M.B. van 19-09-2002. De impact op de agrarische structuren is beperkt. Vanuit landbouwstructureel oogpunt wordt een gunstig advies verstrekt.

4/ 2 Crombez Geert, garage

De zonevreemde inplanting is gelegen in een grote bewoningscluster in een open agrarisch gebied. Gelet op de bestaande bebouwingstoestand in de onmiddellijke omgeving is de impact op de agrarische structuren verwaarloosbaar. Vanuit landbouwstructureel oogpunt wordt een gunstig advies verstrekt.

4/ 3 NV Joris Ide, metaalprofileerbedrijf

De zonevreemde inplanting is gelegen in een actief uitgebaat agrarisch gebied met verspreide bebouwing. De perimeter is weliswaar niet sterk gewijzigd in vergelijking tot de perimeter zoals die eerder werd goedgekeurd door het MB van 19-09-2002, maar de oostelijke uitbreiding is veeleer het gevolg van een toevallige eigendomstoestand dan van ruimtelijke planning; deze uitbreiding komt de landbouwstructuren niet ten goede. In zoverre de voorgestelde uitbreiding vanuit algemeen ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar zou zijn, is er ook geen overwegend bezwaar vanuit landbouwstructureel oogpunt. In deze zin wordt een voorwaardelijk gunstig advies verstrekt.

4/ 4 Proximus, netwerkinstallatie

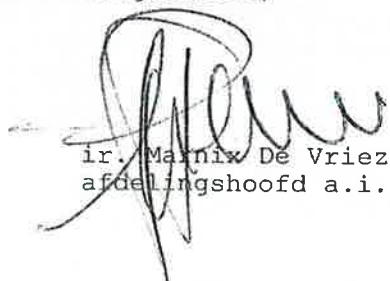
De historisch gegroeide zonevreemde inplanting is gelegen in een actief uitgebaat agrarisch gebied met verspreide bebouwing, in de nabijheid van een kleine bewoningskern in woongebied met landelijk karakter. De impact op de agrarische structuren is niet al te groot.

Het landschappelijk bufferen van de inplanting dient te gebeuren in de bufferzone zelf, binnen de eigenlijke perimeter van de bedrijvzone; daarom wordt het 'landschappelijk schermgroen' dat geen deel uitmaakt van de bedrijvzone zelf, vanuit landbouwstructureel oogpunt afgewezen. In deze zin wordt een voorwaardelijk gunstig advies verstrekt.

Gelieve de vertegenwoordiger van de afdeling Land te willen verontschuldigen voor de aanstaande plenaire vergadering.



Hoogachtend,


ir. Marnix De Vrieze,
afdelingshoofd a.i.

14-04-2005

A I US

Het college van burgemeester en
schépenen
van en te
8750 WINGENE

uw kenmerk

ons kenmerk

bijlagen

V2005/067/BPA

vragen naar / e-mail

telefoonnummer

datum

Ing. Erik Van Daele
erik.vandaele@lin.vlaanderen.be

050/30.11.42

13 april 2005

Betreft : Voorontwerp SBPA fase 4 Zonevreemde Economische Activiteiten, Wingene ,N370

Geachte mevrouw,
Geachte heer,

Hierbij laat ik u weten dat enkel het BPA 4/1 BVBA Caerels grenst aan een gewestweg nl. de N370 tussen de kmpt. 17.615 en 17.670 rechts.

Het voorontwerp geeft aanleiding tot volgende opmerkingen.

Zone 4 1°) In het art. 4.1.2 is voorzien dat er een vijver toegelaten is.

Dit is niet toegelaten binnen de zone non aedificande van 8 m langs de N370.

D.w.z. dat de vijver dient aangelegd te worden op minstens $9 + 8 = 17$ m uit de as der rijweg.

2°) De afsluitingen langs de gewestweg dienen te voldoen aan volgende voorwaarden:

Muurtjes mogen max. 0,75 m hoog zijn al dan niet met een hekwerk er bovenop tot een totale max. hoogte van 2,25 . Boven de 1,50 m dient de afsluiting meer open dan gesloten delen te vertonen.

Wanneer het een levende haag betreft mag deze niet meer dan 1,50 m stamhoogte hebben.

Mag ik u vragen deze aanpassingen door te voeren zoniet is het advies ongunstig.

Met de meeste hoogachting,

Voor het afdelingshoofd,

Ing. Erik Van Daele
De adjunct van de directeur

VERSLAG PLENAIRE VERGADERING DD. 11 april 2005, Sectoraal BPA FASE IV.

Aanwezig:

- Ilse Verstraeten, WVI
- Dhr. Hemschoote, GOM
- Els De Meestere, Provinciale Planologische Dienst
- Liesbeth De Muer, Provinciale Planologische Dienst
- Hendrik Verkest, Burgemeester Gemeentebestuur Wingene
- Willy Vermeersch, Schepen Gemeentebestuur Wingene
- Chris De Meulemeester, Secretaris Gemeentebestuur Wingene
- Alex Kerckaert, Technische Dienst Wingene, Verslaggever

1. bespreking voorontwerp BPA sectoraal BPA fase IV

1.1. schriftelijke adviezen:

Dienst	Datum	Korte samenvatting
Provinciale Planologische Dienst	13 april 2005	Nog niet afgewerkt
Afdeling Land	29 maart 2005	4/1: Caerels: gunstig advies 4/2: Geert Crombeze: gunstig advies 4/3: NV Joris Ide: voorwaardelijk gunstig advies, geen landbouwstructureel bezwaar 4/4: Proximus: voorwaardelijk gunstig; men gaat er van uit dat het landschappelijk schermgroen binnen de bedrijvenzone moet gelegen zijn.
AWV West-Vlaanderen	13 april 2005	Voorwaardelijk Gunstig. Aanpassingen gevraagd in de zone 4 vnl. mbt. de zone non-aedificandi en afsluitingen tov. de gewestweg
Afdeling Ruimtelijke Planning		Niet ontvangen
Arohm West-Vlaanderen		Niet ontvangen
GOM West-Vlaanderen	05 april 2005	4/1: Caerels: in wezen positief advies, enkele opmerkingen die toegelicht kunnen worden op de plenaire vergadering 4/2: Crombez: positief advies 4/3 Ide: positief advies 4/4: Proximus: in wezen positief advies

1.2. bespreking:

Er wordt door de afdeling Drum provincie meegedeeld dat ze wegens onduidelijkheden in het dossier enkel beschikken over een pre-advies. Er wordt voorgesteld om deze onduidelijkheden te bespreken en daarna een aangepast advies te formuleren.

- sectorale visie:

de afstemming op het ontwerp-GRS van de aangepaste sectorale visie moet consequent uitgewerkt worden.

- BVBA Caerels Gebrs.:

Het betreft de herziening van het sectoraal BPA goedgekeurd bij MB van 19 september 2000.

De toelichting van het ontwerp wordt gegeven door Ilse Verstraeten.

Het betreft een bedrijf cat. 4. Er werd een planologisch attest aangevraagd met een korte en lange termijn visie. Het gemeentebestuur heeft enkel de korte termijn van dit planologisch attest goedgekeurd. Het Planologisch attest is na beroep van de Planologisch ambtenaar niet goedgekeurd door de Minister. Dit betekent dat er op dit moment eigenlijk geen planologisch attest bestaat zowel niet negatief als positief.

Het huidige ontwerp wil met een beperkte aanpassing het bedrijfseconomische functioneren van het bedrijf optimaliseren.

* vergunningtoestand: ok, aangepast plan toe te voegen (aanduidingen vergunningen staan er nu niet op)

* memorie van toelichting: uitleg planologisch attest: verfijnen, verdere duiding toe te voegen (zoals supra: praktische invulling terrein en het feit dat er eigenlijk geen planologisch attest is) Het gaat hier dus over een beperktere uitbreiding dan op korte termijn in het planologisch attest werd aangevraagd.

* uitgangspunt van dit ontwerp BPA: synthese tussen Ruimtelijke inpassing en economisch functioneren van het bedrijf.

opm.: schermgroen: wordt een groenblijvende haag ifv. eventuele bladvervuiling in de open grondstoffensilo's (zand, steenslag,...)

opm.: nu cat. 4, vroeger 2?: in de logica van de memorie is dit Bedrijf een cat.4, maar het blijft 2 (zie p.63)

- 35% bebouwing: OK beter te vermelden: 35% en/of max.m².

- Geert Crombez:

Toelichting wordt gegeven door Ilse Verstraeten.

Het betreft een bestaande garage waar bestaande naastgelegen bebouwing wordt toegevoegd aan de bedrijfsvoering. Het is de bedoeling om van alle gebouwen een architecturaal geheel te maken en tevens de inkleding van de site te waarborgen.

Het bedrijf wordt een categorie 2 toegewezen.

Er werd in een beroepsprocedure inzake een bouwaanvraag van het bedrijf door de Bestendige Deputatie gesuggereerd om een sectoraal BPA op te maken voor de site. (herbouwen kon, maar de functiewijziging niet)

- NV Joris Ide, Bosveldstraat:

De toelichting wordt gegeven door Ilse Verstraeten.

Problematiek: de groenzones werden in het huidig geldende BPA getekend tot tegen de gevels van de bedrijfsgebouwen. De toegangspoorten tot de gebouwen komen op heden in de bufferzones. Dit betekent dat de bedrijfsgebouwen zonder door de groenzone te gaan, niet bereikbaar zijn, ook niet voor de brandweer.

Het komt er op neer dat de hoofdkern van de bedrijvsite in vorige BPA-procedures werd goedgekeurd, maar dat op heden enkele PV's werden opgemaakt omtrent verharding en opslag in de huidige BPA-groenzone, die in feite oorspronkelijk al in gebruik waren voor het bedrijf als toegang en praktisch gezien ook niet anders georganiseerd kunnen worden. Daarnaast werd de woning van Achiël Ide in de

groenzone ingekleurd zodat deze op heden minder rechten heeft dan als de woning in de landbouwzone zou gelegen zijn.

Ook de parking aan de westkant werd in deze vorige procedures uitgesloten van goedkeuring. Deze parking is echter niet recupereerbaar als landbouwzone zodat de vraag kan gesteld worden wat de kleinste maatschappelijke kost is: enerzijds een voor de landbouw al lang verloren stuk terug gebruiken als parking of op een andere site nieuwe landbouwgrond inpalmen om dezelfde functie te gaan toepassen. Bovendien is er rond dit perceel al een volgroeide groenzone aanwezig, zodat de inkleding van het totale bedrijf onmiddellijk als 1 geheel kan beschouwd worden met dit perceel er bij.

Het hele ontwerp komt eigenlijk neer op de afwerking van het geheel

Het gaat over het optimaliseren van het praktisch gebruik van de site en de bevestiging van de bestaande toestand en niet over een uitbreiding of de mogelijkheid om aldaar nieuwe bedrijven te laten huisvesten.

opm.: om dit tegen te gaan dient in de voorschriften een splitsing of verkaveling van de bedrijfssite te worden verboden.

Het betreft hier eigenlijk een gedeelde verantwoordelijkheid tussen bedrijf en overheid waarbij beide verantwoordelijk zijn voor de goede integratie en afwerking van deze historische bedrijfssite.

- Proximus, Rakestraat:

Toelichting door Ilse Verstraeten.

Hier wordt opgemerkt dat eigenlijk de huurder het BPA aanvraagt. Het is echter aangevraagd met goedkeuring van de eigenaar, zodat dit probleem zich dan ook niet stelt. Bovendien kan een bedrijf ook een gebouw huren van een vennootschap die door dezelfde personen bestuurd wordt, en dus eigenlijk in dezelfde situatie verkeert. Ruimtelijk doet dergelijke discussie eigenlijk niet ter zake.

Er wordt gesteld dat eventuele nieuwe activiteiten na Proximus minder hinderend moeten zijn en dat de groene inbuffering die voorgesteld wordt in het voorliggende ontwerpBPA een ruimtelijke meerwaarde biedt.

Het voorontwerp voorziet dat de huidige bedrijfsite wordt behouden. De buffering wordt op de aangrenzende percelen(ook in eigendom van de eigenaar) gelegd. Op de bestaande site wordt wel een uitbreiding van de bebouwing met ong. 400m² toegestaan.

opm. de verwijzing naar eventuele realisatie van leslokalen wordt best uit de memorie weggelaten, omdat dit aspiraties laat vermoeden die er niet zijn Deze leslokalen dienen beschouwd als vergaderlokaal die bij de administratieve bedrijfsvoering hoort. De leslokalen worden immers enkel gebruikt om de eigen werknemers te scholen. Er is geen sprake van vorming van externen aan het bedrijf.

Voor verslag,

Alex Kerckaert
TD Wingene

Aan het College van Burgemeester
en Schepenen
Oude Bruggestraat 13

8750 WINGENE

ons kenmerk
2.26/37018/104.1
vragen naar/ e-mail
Jan Zaman
Jan.Zaman@lin.vlaanderen.be

uw kenmerk

telefoonnummer
02 553 76 48

uw brief van
26 september 2001
datum



Betreft : Voorontwerp sectoraal BPA zonevreedde bedrijven fase 4 van de gemeente Wingene

Geacht College,

Naar aanleiding van uw verzoek volgt het advies van de afdeling ruimtelijke planning bij het voorontwerp sectoraal BPA zonevreedde bedrijven fase 4.

Algemene bemerkingen

Formeel voldoet het dossier niet aan de vereisten van de omzendbrief RO 2000/01 over het planologisch attest, het bedrijfs-BPA en het sectoraal BPA zonevreedde bedrijven. Hoewel de gemeente in de eerste fase een volledig dossier volgens de toen geldende omzendbrief heeft voorgelegd, ontbreekt momenteel de inventaris van zonevreedde bedrijven.

In deze 4^{de} fase van het sectoraal BPA worden 2 nieuwe bedrijven (Crombez en Proximus) met uitbreidingsvragen opgenomen. Er worden eveneens 2 bedrijven (BVBA Caerels Gebroeders, Joris Ide) herzien die reeds in een vorige fase van het sectoraal BPA al dan niet gedeeltelijk waren goedgekeurd.

Bemerkingen bij de deelplannen

4/1 BVBA Caerels gebroeders (algemene woningbouw)
Woongebied met landelijk karakter + agrarisch gebied

Voorliggend plan werd reeds opgenomen in het sectoraal BPA zonevreedde bedrijven fase 2; hierbij werd een beperkt deel van het deelplan van goedkeuring onthouden. Aangezien dit goedgekeurde plan bedrijfsorganisatorisch niet werkbaar bleek, werd een aangepast plan in voorliggend dossier opgenomen.

De bedrijfsactiviteiten zijn niet gericht op productie. Het voorliggend plan voorziet een beperktere uitbreiding dan eerst in het planologisch attest werd gevraagd. De gevraagde wijziging beoogt een optimalisatie van de bestaande bedrijfsgronden in functie van de interne mobiliteit en stockage. Gelet op de maximale bezetting van 35% zal de toegelaten uitbreiding van de bedrijfsgebouwen gelijkaardig zijn als het reeds goedgekeurde deelplan uit fase II. De bebouwbare

oppervlakte bestemd voor bedrijfsgebouwen blijft nagenoeg dezelfde. Er wordt bovendien aangegeven dat het om een eenmalige uitbreiding gaat.

Er moet meer aandacht worden besteed aan de landschappelijke inkleding en buffering van het bedrijf naar de omliggende woonomgeving. Dit is vooral noodzakelijk ter hoogte van de aanwezige woningen.

Voorwaardelijk gunstig

4/2 Crombez Geert (garage)
Agrarisch gebied

Het bedrijf is zonder de nodige vergunningen opgestart en uitgebreid. De milieuvergunning is niet uitvoerbaar gelet op het ontbreken van de nodige bouwvergunningen. Het betreft dus een volledig wederrechterlijk, niet-vergund bedrijf.

Gelet op de wederrechterlijk opgerichte constructies en het feit dat dit deelplan voornamelijk de regularisatie van deze overtredingen mogelijk maakt, is het voorgestelde ruimtelijk niet aanvaardbaar.

4/3 NV Joris Ide vestiging Bosveldstraat (metaalprofileerbedrijf)
Agrarisch gebied

Voorliggend deelplan werd in een vorige fase van het sectoraal BPA zonevreemde bedrijven reeds opgenomen. In het ministerieel besluit werd een deel van voorliggend plan van goedkeuring onthouden.

Gelet op de splitsing van het plangebied (1A en 1B), dient vermeden te worden dat 2 aparte bedrijven ontstaan. Hoewel in de voorschriften wordt vermeld dat binnen de zone geen opdeling kan worden doorgevoerd van de terreinen om meerdere bedrijven te vestigen, lijkt een opsplitsing in functie van 2 aparte bedrijven mogelijk. Het is immers niet duidelijk of dit voorschrift slaat op de gehele zone 1 of op zone 1A en zone 1B.

Het is daartoe aangewezen de gronden in gebruik door de vader (2°afd. sectie B nr. 231n en 234c) te bestemmen als zone voor het landbouwbedrijf met nabestemming bufferzone zodat na uitdoving van de activiteiten de gronden kunnen toegevoegd worden bij het bedrijf van Joris Ide als bufferstrook. Aanvaard kan worden dat dan ook de bedrijfswoning van de vader de ontwikkelingsmogelijkheden krijgt conform de uitzonderingsbepalingen inzake zonevreemde woningen.

De aanvraag is onvoldoende gemotiveerd opdat de gronden na uitdoving van de activiteiten van Achiel Ide kunnen worden toegevoegd als uitbreiding bij het bedrijf van zoon Joris Ide, zoals vooropgesteld.

De gevraagde uitbreidingen zowel voor de bedrijfsgebouwen als voor de openlucht-opslagplaatsen zijn onvoldoende onderbouwd. De term modernisering om de concurrentie blijvend te kunnen aangaan is te vaag en biedt geen concreet beeld van de gewenste toekomstige activiteiten en uitbreidingen.

De reden voor de gevraagde uitbreiding naar opslag toe, nl. zone 2A, is onduidelijk en niet gemotiveerd. Het feit dat de verharding reeds wederrechtelijk werd aangelegd is onvoldoende om dergelijke uitbreiding te rechtvaardigen, te meer daar die problematiek ook al speelde ten tijde van de vroegere versies van het sectorale BPA.

Bovendien zijn, gelet op de schaal en dynamiek van de huidige bedrijfsactiviteiten, verdere uitbreidingen van dit bedrijf ten opzichte van het goedgekeurde plan op huidige locatie niet mogelijk. Een bestending is aanvaardbaar.

Gezien de herziening van het plan grotendeels betrekking heeft op de wederrechtelijk opgerichte constructies en verhardingen en geen bijkomende ruimtelijke redenen worden aangehaald die een herziening van het plan kunnen verantwoorden, is het voorgestelde ruimtelijk niet aanvaardbaar.

4/4 Proximus (netwerkinstallatie)

Landschappelijk waardevol agrarisch gebied

Gezien de aard van de activiteit (stockage) en de bestaande vergunde toestand is een bevestiging van de bestaande toestand evenals een beperkte uitbreiding aanvaardbaar. De functie van de zone voor landschappelijk schermgroen is echter onduidelijk. Dit groen lijkt eerder een kunstmatige versnippering teweeg te brengen en kan daarbij een aanzet geven tot verdere uitbreiding naar de noordzijde van het perceel.

Hooftachtend,



Roger LIEKENS
afdelingshoofd

College van burgemeester en schepenen van Wingene

Oude Bruggestraat 13
8750 WINGENE

uw kenmerk

vragen naar/e-mail

Gaëtane Maes

gaetane.maes@lin.vlaanderen.be

bijlage:

ons kenmerk

2.24/37018/630.8

telefoonnummer

050-44 28 90

uw brief van

datum

Betreft :

onderwerp: Sectoraal BPA inzake zonevreemde economische activiteiten,
Fase 4

gemeente : WINGENE

Geacht college,

In toepassing van artikel 18 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, kan ik u mede delen dat vanuit AROHM, Afdeling Rohm West-Vlaanderen, Werkhuisstraat 9, 8000 Brugge de volgende opmerkingen worden geformuleerd :

In deze vierde fase van het sectoraal BPA wil Wingene 2 bedrijven die reeds werden opgenomen in een eerder SBPA in herziening stellen. Daarnaast worden 2 nieuwe bedrijven met uitbreidingsvragen opgenomen.

BVBA Caerels Gebroeders

De bedrijfsactiviteiten ter plaatsen richten zich vooral op stockage van bouwmaterialen en onderhoud van het machinepark, productie is hier niet aanwezig. Gelet op de smalle structuur van de zone bestemd voor bedrijfsgebouwen is de ruimte voor manoeuvreren, een degelijk terreinbeheer, doorgang en resterende opslag beperkt. De gevraagde wijzigingen beogen een optimalisatie van de bestaande bedrijfsgronden in functie van de interne mobiliteit en stockage, rekening houdende met de juridische toestand van het vigerend BPA alsook met de bedenkingen van de planologische ambtenaar naar aanleiding van de aanvraag van een planologisch attest.

De ruimte voorzien voor bedrijfsgebouwen is gesitueerd rondom de bestaande loods waardoor compacte aansluiting mogelijk wordt. Gelet op de maximale bezetting van 35% zal de toegelaten uitbreiding van bedrijfsgebouwen gelijkaardig zijn als het SBPA fase II, de bebouwbare oppervlakte bestemd voor bedrijfsgebouwen blijft quasi dezelfde.

Er dient evenwel opgemerkt dat voor een klein deel van het plangebied een verkaveling van kracht is vergund op 23/02/93 door het college aan Mevr. Ramboer Denise.

Bijkomende duiding van de bestaande toestand en motivering van opname én een standpunt over het al dan niet wijzigen van de verkaveling door het BPA lijkt noodzakelijk vooraleer hieromtrent een eindoordeel kan genomen worden.

Ter hoogte van het achterliggende open gebied (Noordelijke perceelsgrens) dient over de volledige breedte een groenbuffer te worden aangelegd met een breedte van 5.0m.

Ter hoogte van de voorliggende woningen gelegen langs de Zeswegestraat (zuidelijke perceelsgrens) dient een groenbuffer te worden aangelegd met een breedte van 5.0m.

Op de westelijke perceelsgrens dient een groenbuffer te worden aangelegd met een breedte van 2.0m.

Dit ter vrijwaring van de voorliggende woonomgeving en van het omringende landschap

Voorwaardelijk gunstig

Geert Crombez

Het bedrijf is zonder de nodige bouwvergunningen opgestart (functiewijziging) én uitgebreid (werkplaats). Een milieuvergunning, afgeleverd in strijd met de stedenbouwwetgeving, is niet uitvoerbaar gelet op het ontbreken van de nodige bouwvergunningen. Het betreft dus een volledig wederrechtelijk, niet-vergund bedrijf.

Bijkomend kan gewezen worden op de ligging in het buitengebied, alwaar nieuwe ontwikkelingen verwezen worden naar de kernen. Het bedrijf is niet gelegen in de kern van Zwevezele (structuurondersteunend hoofddorp). Het opstarten of regulariseren van dit bedrijf is in strijd met huidige beleidskader en dient ongunstig geadviseerd. Voorliggend plan voorziet daarentegen zelfs nog een grote uitbreiding, wat helemaal niet aanvaardbaar is. Het bestaand gebouwenpatrimonium (gedoogd via meerwaardesom) kan eventueel

een (para-)agrarische functie krijgen of als opslagruimte dienen (overeenkomstig het besluit inzake de toelaatbare functiewijzigingen).

Ongunstig

NV Joris Ide vestiging Bosveldstraat

Het betreft hier een historisch gegroeid bedrijf ontstaan uit de landbouw. Gelet op de splitsing van het plangebied, dient vermeden te worden dat 2 aparte bedrijven ontstaan of dat na stopzetting van de activiteiten van de vader een schaalvergroting kan ontstaan.

Het is daartoe aangewezen de gronden in gebruik door de vader (2^oafd. sectie B nr. 231n en 234c) te bestemmen als zone voor het landbouwbedrijf met nabestemming bufferzone zodat na uitdoving van de activiteiten de gronden kunnen toegevoegd worden bij het bedrijf van Joris Ide als bufferstrook. Aanvaard kan worden dat dan ook de bedrijfswoning van de vader de ontwikkelingsmogelijkheden krijgt conform de uitzonderingsbepalingen inzake zonevreemde woningen.

De aanvraag is onvoldoende gemotiveerd opdat de gronden na uitdoving van de activiteiten van Achiel Ide kunnen worden toegevoegd als uitbreiding bij het bedrijf van zoon Joris Ide, zoals vooropgesteld.

De gevraagde uitbreidingen zowel voor de bedrijfsgebouwen als voor de openlucht-opslagplaatsen zijn onvoldoende onderbouwd. De term modernisering om de concurrentie blijvend te kunnen aangaan is te vaag en biedt geen concreet beeld van de gewenste toekomstige activiteiten en uitbreidingen. Beperkte uitbreidingen in functie van het nemen van toegang en brandveiligheid zijn daarentegen wel aanvaardbaar.

De reden voor de gevraagde uitbreiding naar opslag toe, nl. zone 2A, is onduidelijk en niet gemotiveerd. Het feit dat de verharding reeds wederrechtelijk werd aangelegd is onvoldoende om dergelijke uitbreiding te rechtvaardigen, te meer daar die problematiek ook al speelde ten tijde van de vroegere versies van het sectorale BPA.

Bovendien zijn, gelet op de schaal en dynamiek van de huidige bedrijfsactiviteiten, verdere uitbreidingen van dit bedrijf op huidige locatie niet gewenst, een bestemming is aanvaardbaar.

Een deel van de bestaande bedrijfsgebouwen zijn gelegen in de toekomstige groenzones, hoe wordt dit opgelost?

Ongunstig

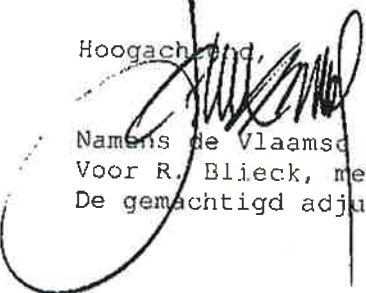
Proximus

In 1966 werd een vergunning afgeleverd voor een woonhuis en werkplaats, een bestemming van de gebouwen waarin ambachtelijke activiteiten worden toegestaan en een geringe uitbreiding zoals voorzien in het ontwerp BPA is aanvaardbaar.

De functie van zone 7, het landschappelijk schermgroen, blijft onduidelijk en brengt een kunstmatige versnippering teweeg, temeer daar deze een aanzet kan geven tot een verdere uitbreiding naar de linker zijde van het perceel. Er dient wel opgemerkt dat vanuit de bijgevoegde fotoreportage het zeer de vraag is of de bedrijfsgebouwen werkelijk dateren van 1966, zoals vermeld op het plan bestaande toestand.

Voorwaardelijk gunstig

Hoogachtend,



Namens de Vlaamse Minister bevoegd voor ruimtelijke ordening,
Voor R. Blicck, met verlof,
De gemachtigd adjunct van de directeur, F. Ramault



Aan het college van burgemeester en schepenen van en te

8750 WINGENE

Sint-Andries, 13 oktober 2005	Betreft: voorontwerp sectoraal BPA zonevrije bedrijven 4 ^e fase - BPA 4/1 t.e.m. 4/4	Contactpersoon Liesbeth De Mu
Onze ref.: 05/890/LDM 05/15/3916		Telefoon 050 40 35 1 Fax 050 40 33 7 e-ma
Uw ref.:	Bijlagen: -	liesbeth.de_muer@west-vlaanderen.t

Geachte 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 de wvi van 06.09.2005. Het voorontwerp werd op 09.09.2005 op het provinciebestuur ontvangen, een plenaire vergadering over het voorontwerp wordt op 14.10.2005 gehouden.

Het voorwerp van advies is het volgende document:

Gemeente Wingene - Sectoraal BPA inzake zonevrije bedrijven 4^e fase - BPA nr. 4/1 tot 4/4 - voorontwerp dd. september 2005, opgemaakt door WVI, bestaande uit:

- Memorie van toelichting (bevattend een sectorale visie inzake zonevrije economische bedrijven en een afweging per bedrijf)
- Kaartenbundel met bestaande toestand, bestemmingsplan, liggingplan/gewestplan, ruimtebalans en overzichtsplan
- Stedenbouwkundige voorschriften

In deze vierde fase van het sectoraal BPA wil Wingene 2 bedrijven die reeds eerder opgenomen waren in het sectoraal BPA (Joris Ide en Caerels) in herziening stellen. Daarnaast worden 2 andere bedrijven met uitbreidingsvragen opgenomen.

Het voorontwerp sectoraal BPA voor zonevrije 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 - zonevrije 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 Vlarem 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.

Van de bedrijven voorkomend in dit sectoraal BPA zijn er enkel over het bedrijf Joris Ide op het provinciebestuur hieromtrent gegevens gekend (zie verder bij afweging per bedrijf).

De globale gemeentelijke benadering en de inventaris van bedrijven

Deze zaken werden in het advies op het eerste voorontwerp reeds meegegeven, maar worden hier herhaald omwille van de volledigheid van het advies.

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).

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.

De ruimtelijke afweging, bestemmingszones en stedenbouwkundige voorschriften per bedrijf

De stedenbouwkundige voorschriften zijn, vooral naar toegelaten activiteiten, vrij algemeen en ruim geformuleerd. Het is wenselijk deze voorschriften te verfijnen en de toegelaten activiteiten specifiek te omschrijven.

BPA nr. 4/1 – bvba Caerels gebroeders (algemene woningbouw) – Zeswegestraat 41

De uitbreiding ten opzichte van het vorige sectoraal BPA, wordt gevraagd omwille van bedrijfsorganisatorische redenen. Hiertoe wordt een vrij beperkte extra zone aangesneden. Het bebouwingspercentage wordt ten opzichte van het goedgekeurde deel uit het sectoraal BPA 2^e fase beperkt. Vanuit deze overwegingen kan de uitbreiding ruimtelijk worden aanvaard.

Het is evenwel wenselijk rondom het terrein in plaats van schermgroen een reële bufferzone te voorzien. Dit deelplan wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd.

BPA nr. 4/2 – Crombez Geert (garage) – Willemstraat 2

Bij de behandeling van het bouwberoep betreffende het herbouwen van een bergplaats en garage, werd op 09.09.2004 door de bestendige deputatie beslist dat hiertoe eerst een correct planologisch kader diende gecreëerd te worden, bvb door opname in een sectoraal BPA.

Gezien het tuinbouwbedrijf dat gelegen is achter dit bedrijf, kan ook een beperkte en compacte uitbreiding aanvaard worden.

Dit deelplan wordt gunstig geadviseerd.

BPA nr. 4/3 – NV Joris Ide vestiging Bosveldstraat (metaalprofileerbedrijf) – Bosveldstraat 4

Op het gewestplan (liggingsplan) werd de ligging van dit bedrijf niet weergegeven. Het is aangewezen dit toe te voegen.

In de memorie van toelichting wordt gesproken over de herziening van het sectoraal BPA, goedgekeurd bij MB 16.12.2002. Op de figuur staat geen deel aangeduid dat uitgesloten is, terwijl daar in de tekst wel sprake van is. Het is noodzakelijk dit te verduidelijken.

Op de provincie beschikken wij nog steeds niet over de juiste plannen, zoals op de eerste plenaire vergadering aan het licht is gekomen. Er wordt gevraagd zo snel mogelijk de juiste versie van de herziening van dit deelplan (goedgekeurd bij MB 16.12.2002) over te maken.

Gezien de problematiek van opeenvolgende pv's kan aanvaard worden dat een planologische oplossing voor de verhouding tussen beide bedrijven wordt gezocht.

Wel wordt in vraag gesteld of het noodzakelijk is dat in zone 1B, die voorheen volledig in de bufferzone was ingetekend, nu 60% bebouwd mag worden. Het lijkt aangewezen het bebouwingspercentage in deze deelzone te beperken tot de huidige gebouwen. Indien deze zone later deel gaat uitmaken van het bedrijf in zone 1A, kan ze bvb als stapelruimte dienst doen, en is een hoger bebouwingspercentage dan niet meteen aan de orde.

Er wordt ten opzichte van de contouren van de vorige BPA's nog een extra perceel meegenomen, dat volledig als buffer wordt bestemd. Het nut van deze ingreep wordt in vraag gesteld, aangezien er ook zonder deze uitstulping reeds een aanzienlijke buffer kan gerealiseerd worden.

Er wordt niet aangetoond waarom dergelijke ruimte voor parkeerplaatsen, toeritten en laad- en losplaatsen nodig is en voorzien wordt. Uit het overzicht van de bouwvergunningen blijkt dat de bestaande verhardingen er onvergund zijn aangelegd, in het uit het vorige sectoraal BPA uitgesloten deel.

Dit deelplan wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd. De ruimtebehoefte voor het bijkomende terrein voor parkeerplaatsen, toeritten en laad- en losplaatsen dient verduidelijkt te worden, alsook de noodzaak voor een bebouwingspercentage van 60% in zone 1B. Verder dient de ruimte voor de buffer te worden beperkt tot wat werkelijk nodig is om een degelijke landschappelijke inkleding te bekomen.

BPA nr. 4/4 – Proximus (netwerkinstallatie) – Rakestraat 27

Hoewel het sectoraal BPA een middel is om voor ambachtelijke bedrijven die in open ruimte gevestigd zijn een oplossing te zoeken, kan in dit geval moeilijk gesproken worden over een ambachtelijk bedrijf dat reeds lang op deze site is gevestigd. Proximus is pas sinds 1998 op deze locatie gevestigd, en wist dat het ging om een zonevreemd gebouw en de hieraan gekoppelde beperkingen.

Ook vanuit ruimtelijk oogpunt is een uitbreiding van de gebouwen en bijgevolg een steeds verdergaande versnippering van het agrarisch gebied moeilijk aanvaardbaar, gelet op de eerder geïsoleerde ligging. Bovendien sluit de site ruimtelijk gezien niet aan bij het bestaande bedrijf Van

Eenoo en bij het gehucht 'Raakske'. Enkel een bestendiging van de bestaande gebouwen in functie van ambachtelijke activiteit (daterend uit 1966) kan op deze site aanvaard worden. Ook de kunstmatig aanvoelende ingreep van het landschappelijk schermgroen op de naastliggende percelen is moeilijk verdedigbaar. Het zorgen voor een degelijke landschappelijke inkleding dient op het eigen terrein te gebeuren, zonder naastliggende percelen en het omliggende landbouwgebied nog verder te versnipperen.

Dit deelplan wordt bijgevolg voorwaardelijk gunstig geadviseerd. De landschappelijke inkleding dient op de eigen site te gebeuren, en enkel de historisch gegroeide gebouwen, nl. de gebouwen daterend uit 1966, kunnen op deze site bestendig worden.

Besluit

Samenvattend worden de verschillende deelplan-BPA's als volgt beoordeeld:

- gunstig: 4/2
- voorwaardelijk gunstig: 4/1, 4/3, 4/4

Met de meeste hoogachting,

Namens de bestendige deputatie,
Diensthoofd ruimtelijke planning en mobiliteit

Ir. Fabiaan Van de Sande

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

Uw kenmerk

Ons kenmerk
B_05_7009_JH-060

Datum

Voorontwerp Sectoraal BPA Zonevremde bedrijven,
fase 4

Mijnheer de burgemeester

Ten aanzien van het voorontwerp van sectoraal BPA zonevremde bedrijven, fase 4, brengen wij volgende adviezen uit:

4.1. Caerels

- in wezen: positief advies;
- de configuratie van de verschillende zones in de noordoostelijke hoek van het bPA roept vragen op: kan dit niet eenvoudiger?
- schermgroen (zone 6): gezien de aard van de activiteiten (stapelen van bouwmaterialen) is het wellicht aangewezen een minimale hoogte van het groenscherm op te leggen.
- op het bestemmingsplan is sprake van SBPA II MB 19-09-2002. Wellicht is bedoeld: 2000

4.2. .Crombez

- positief advies.

4.3. Ide

- positief advies.

4.4. Proximus

- positief advies

Met vriendelijke groeten

Jacques Hemschoote
hoofd afdeling toegepast sociaal-economisch
onderzoek en ruimtelijke ordening

Luc Vermandere
wnd. administrateur-generaal

Gemeente Wingene
Aan het college van Burgemeester en Schepenen
Kokerstraat 5
8750 Wingene



uw kenmerk

ons kenmerk
1SFA/RP/WINGENE

Bijlagen

vragen naar/ e-mail

Els Soenen

els.soenen@ewbl.vlaanderen.be

Telefoonnummer
02-553 63 54

Datum

28 september 2005

Betreft : voorontwerp SBPA fase 4 te Wingene,
adviesaanvraag, tweede plenaire vergadering op 14 oktober 2005,
WVI voor gemeentebestuur van Wingene

Geacht college,

Na een onderzoek worden vanuit landbouwkundig standpunt de volgende adviezen verleend:

1 BVBA Caerels gebroeders, algemene woningbouw

Deze zonevrije inplanting is hoofdzakelijk in het landbouwgebied gelegen, achter woongebied met landelijk karakter, en tegen de dorpskern aan.

De hinder voor de landbouw blijft beperkt.

Vanuit landbouwstructureel standpunt is er geen overwegend bezwaar en wordt een gunstig advies verstrekt.

2 Crombez Geert, garage

Deze zonevrije inplanting is gelegen in een grote bewoningscluster in open agrarisch gebied.

Gelet op de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving is de impact op de landbouw verwaarloosbaar.

Vanuit landbouwkundig standpunt wordt een gunstig advies verstrekt.

3 NV Joris Ide, metaalprofileerbedrijf

De sinds geruime tijd aanwezige zonevrije inplanting is gelegen in een actief uitgebaat agrarisch gebied met verspreide bebouwing.

Het voorstel behelst in hoofdzaak de bevestiging van de bestaande toestand. De bijkomende impact op de agrarische structuren is beperkt.

Vanuit landbouwkundig standpunt is er geen overwegend bezwaar en wordt een gunstig advies verstrekt.

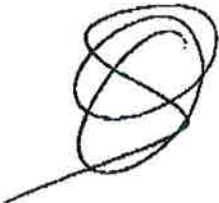
4/ 4 Proximus, netwerkinstallatie

De historisch gegroeide zonevreemde inplanting is gelegen in een actief uitgebaat agrarisch gebied met verspreide bebouwing. De impact op de agrarische structuren is niet al te groot zodat er geen overwegend bezwaar is tegen de inplanting.

Zoals voorheen gesteld door de afdeling Land zijn wij van oordeel dat het landschappelijk bufferen van de inplanting dient te gebeuren in de bufferzone zelf, binnen de eigenlijke perimeter van de bedrijvzone. Het landschappelijk schermgroen heeft wellicht een landschappelijke functie maar belemmert een efficiënt landgebruik. De toevallige eigendomssituatie is geen argument. Hierbij wordt gepleit voor een spaarzaam ruimtegebruik en eerbied voor het agrarisch gebied. Het schermgroen wordt afgewezen. In deze zin wordt een voorwaardelijk gunstig advies verstrekt.

Gelieve de vertegenwoordiger van de afdeling Duurzame Landbouw te willen verontschuldigen voor de plenaire vergadering.

Hoogachtend,



Els Soenen
Ingenieur
Afdeling Duurzame Landbouw

Rijselstraat 231, 8200 BRUGGE
Tel. (050)30 11 40 - Fax (050)30 11 30

03-10-2005
P

IV

Het college van burgemeester en
schepenen
van en te
8750 WINGENE

uw kenmerk

ons kenmerk
V2005/164/BPA

bijlagen

vragen naar / e-mail

Ing. Erik Van Daele
erik.vandaele@lin.vlaanderen.be

telefoonnummer
050/30.11.42

datum
28 september 2005

Betreft : Voorontwerp SBPA fase 4 , BPA nr. 1/1 tot 4/4, Wingene ,N370.
Plenaire vergadering op vrijdag 14/10/05.

Geachte mevrouw,
Geachte heer,

Hierbij maak ik u het advies van AWV over i.v.m. het
voorontwerp sectoraal BPA fase 4.

Enkel het SBPA 4/1 BVBA Caerels grenst aan een gewestweg zodat voor
de overige het advies van AWV niet vereist is.

Wat betreft het SBPA 4/1 Caerels gelegen langs de N370 tussen
de kmpt. 17.615 en 17.670 rechts zijn er geen opmerkingen met
uitzondering van het feit dat in het punt 4.1.2 van de
stedenbouwkundige voorschriften vermeld is dat er een
vijverconstructie toegelaten is. Dit kan enkel op minimum $9 + 8 =$
17 m uit de as der rijweg. Dit dient gespecificeerd te worden in de
voorschriften.

Indien deze aanpassing gebeurt is het advies gunstig.

Met de meeste hoogachting,

Voor het afdelingshoofd,

Ing. Erik Van Daele
De adjunct van de directeur

V2005/164/BPA

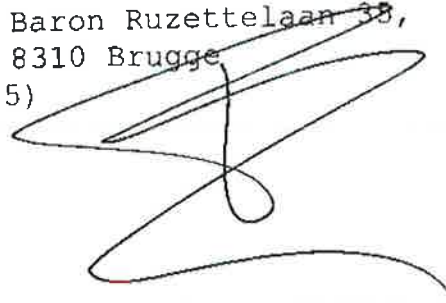
Afschrift ter kennisgeving aan : WVI

Baron Ruzettelaan 38,
8310 Brugge

Kenmerk: 2005/1336/IVS/KDR (6/9/05)

Brugge, 28 SEP. 2005

Voor het afdelingshoofd,

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke at the bottom.

Ing. Erik Van Daele
De adjunct van de directeur

V2005/164/BPA

Afschrift ter kennisgeving aan
De heer Ing. M. Pissens, regiechef,
Kenmerk: 6A05/1081 (19/09/05)

Brugge,
Voor het afdelingshoofd,

Ing. Erik Van Daele
De adjunct van de directeur

VERSLAG 2^{DE} PLENAIRE VERGADERING DD. 14.10.2005
SECTORAAL BPA FASE IV

Aanwezig :

Ilse Verstraeten, WVI
 Liesbeth De Muer, Provinciale Dienst Ruimtelijke Planning en Mobiliteit (DRUM)
 Gaëtane Maes, AROHM Brugge
 Jan Zaman en Griet De Meulder, ARP Brussel
 Frans De Smaele, AWV
 Jacques Hemschoote, GOM
 Hendrik Verkest, Burgemeester
 Chris De Meulemeester, Gemeentesecretaris

Verontschuldigd :

Alex Kerckaert, Dienst Infrastructuur Wingene

1. Schriftelijke adviezen

<i>Dienst</i>	<i>Datum</i>	<i>Korte samenvatting</i>
Provincie DRUM	13.10.2005	4/1 Caerels : voorwaardelijk gunstig 4/2 Crombez : gunstig 4/3 Ide : voorwaardelijk gunstig 4/4 Proximus : voorwaardelijk gunstig
ARP	13.10.2005	4/1 Caerels : voorwaardelijk gunstig 4/2 Crombez : ruimtelijk niet aanvaardbaar 4/3 Ide : ruimtelijk niet aanvaardbaar 4/4 Proximus : aanvaardbaar
AROHM	14.10.2005	4/1 Caerels : voorwaardelijk gunstig 4/2 Crombez : ongunstig 4/3 Ide : ongunstig 4/4 Proximus : voorwaardelijk gunstig
AWV	28.10.2005	4/1 Caerels : gunstig mits alle constructies 17 meter uit de as van de weg
GOM	5.10.2005	4/1 Caerels : gunstig 4/2 Crombez : gunstig 4/3 Ide : gunstig 4/4 Proximus : gunstig
Duurzame landbouw	28.9.2005	4/1 Caerels : gunstig 4/2 Crombez : gunstig 4/3 Ide : gunstig 4/4 Proximus : gunstig

2. Bespreking

2.1. Caerels

Vanuit de adviezen wordt er een bredere groenbuffer gevraagd rond het BPA; het BPA voorziet oostelijk en noordelijk een bufferzone en westelijk en zuidelijk schermgroen.

Eenzijds is er reeds een groenzone rond de aangrenzende percelen die ook eigendom zijn maar niet behoren tot het BPA.

Anderzijds gaat stapelen van bouwmaterialen en bladverliezende groenschermen niet goed samen.

Er wordt gewezen op de noodzaak tot aanleg van een voldoende hoog groenscherm om de gestapelde materialen maximaal aan het zicht te onttrekken.

Er wordt een consensus gevonden om aan de buitenranden van zone 3 een winterhard schermgroen van 3 meter hoogte op te leggen zodat het geheel kan afgeschermd worden met een groenblijvende haag van 3 meter hoogte.

2.2. Crombez

Het bedrijf is gevestigd op een voormalige hoeve met nog bestaande hoevegebouwen en een werkplaats die gedoogd wordt via meerwaardesom.

De stedenbouwkundige vergunning voor herbouw van de oude hoevegebouwen binnen het bestaande volume werd geweigerd wegens geen correct planologisch kader voor de uit te oefenen functie (2004).

In het advies afgeleverd door de gemachtigde ambtenaar werd vermeld dat gelet op het plaatselijk aangetast karakter van het agrarisch gebied en overwegende dat het bestaand volume behouden blijft er geen bezwaren zijn tegen de inplanting op zich.

Volgens ARP moet de ruimtelijke context waarin het bedrijf zich bevindt, nl. de woonkorrel Rick met agrarisch en voormalig agrarische bedrijven daarom beter geduid worden en het behoud moet verder gemotiveerd vanuit ruimtelijke motieven.

In het voorontwerp GRS legt de gemeente het accent op herbruik van bestaande bebouwing in combinatie met ruimtelijke kwaliteitsverbetering, een zinvolle functie en een aanvaardbare schaal. Deze uitgangspunten dienen gebruikt als toets voor het bedrijf.

Voorts wordt gevraagd om de 65 % bezettingsgraad te vervangen door het maximaal aantal m² bezetting.

2.3. Ide

De BPA-herziening wordt gevraagd wegens de activiteitenwijziging die er gebeurd is na de verhuis naar de hoofdzetel Hille 4 jaar geleden; dit betekent de overschakeling van een hoogdynamische naar een laagdynamische site waar weliswaar verder sterk ruimtebehoevende goederen worden geproduceerd en ook machines voor de hoofdzetel worden ontworpen.

De productie van bouwstaalmatten is een recente activiteit.

Dit vergt enerzijds werkbare toegangen rondom de bedrijfsgebouwen en anderzijds een bijkomende parkingruimte.

Bij de bespreking wordt gesteld dat het voorzien van een werkbare rand rond de bedrijfsgebouwen zodat de nodige toegangen mogelijk zijn voor bedrijfsactiviteiten, geen probleem is.

Het voorzien van een parking is niet zo evident en vraagt bijkomende motivatie zowel ruimtelijk als vanuit de bedrijfsactiviteiten.

Elementen hierbij zijn :

- * waar vroeger op die plaats een potentieel bebouwbare zone werd voorzien is die bedoeling nu volledig weg
- * de site Bosveld wordt verder gebruikt als servicecentrum voor onderzoek en ontwikkeling ten dienste van de hoofdzetel en voor de productie van bouwstaalmatten en golfplaten; dit zijn weliswaar laagdynamische maar toch sterk ruimtebehoevende activiteiten die ook buiten stapelruimte, parking- en draairuimte voor aan- en afvoer vragen
- * de voorziene parking is al volledig ingesloten door een volwaardige groenbuffer.

Er wordt opgemerkt dat het voorzien van een bijkomende bufferzone 3A ten noordoosten niet noodzakelijk volledig in het BPA moet opgenomen worden. Dit is evenwel gebeurd als blijk van goodwill en als garantie voor een betere landschapsinkadering van de bedrijfssite.

Voorts worden er kanttekeningen geplaatst bij de uitbreiding van de bebouwbare ruimte op deel 1B.

Het opzet hiervan is niet uitbreiding van gebouwen maar wel het mogelijk maken van herconfiguratie; het gebouw moet kunnen "gedraaid" worden in functie van de noodwendigheden van de bedrijfseconomische organisatie zonder dat er sprake is van effectieve uitbreiding.

Dit kan wellicht best geregeld worden door in de deelzone 1B het percentage 60 % te vervangen door het bestaande aantal m² bebouwing en voor de woning de uitzonderingsbepalingen inzake de zonevreemde woningen toe te passen.

2.4. Proximus

De bedrijfsactiviteit wordt uitgeoefend door een huurder. Dit is ruimtelijk op zich geen probleem; het belang van het bedrijf wordt als uitgangspunt genomen. Meer ruimte vragen zou wel niet kunnen wanneer de "nieuwe" activiteit niet in relatie zou staan met de bestaande.

De voorgestelde landschapsintegratie wordt wel als een probleem ervaren omdat ze het vermoeden oproept dat de eigenaar alzo via de buffers een verbinding wil maken met zijn bedrijf in functie van toekomstige uitbreiding.

De voorgestelde inbuffering kwam er niet op vraag van de eigenaar of het bedrijf maar is een voorstel van de ontwerper vanuit het oogpunt van landschapsinkadering;

Toevoeging lijst zonevreemde bedrijven

Aan het dossier dienen nog de uittreksels toegevoegd van de inventaris zonevreemde bedrijven waarin de respectievelijke bedrijven zijn opgenomen.

Wingene, 14 maart 2006

GEMEENTELIJKE COMMISSIE VOOR RUIMTELIJKE ORDENING

Aan College van Burgemeester
en Schepenen
Oude Bruggestraat 13
8750 Wingene

Behandelende ambtenaar :
Alex Kerckaert
☎ 051/65.00.80
alex.kerckaert@wingene.be
Uw kenmerk :
Ons kenmerk : 871.46/ak/2006/ro/adviessectBPAIV

Betreft : advies GECORO betreffende het voorontwerp sectoraal BPA zonevreemde economische activiteiten fase IV.

Geachte Mevrouw,
Geachte Heer,

De GECORO heeft in vergadering van 13 maart 2006 kennis genomen van het voorontwerp "sectoraal BPA inzake zonevreemde economische activiteiten fase IV nrs. 4/1 tot 4/4 ".

Advies:

De Gecoro verleent gunstig advies aan het voorliggend voorontwerp sectoraal BPA Fase IV.

Met de meeste hoogachting,

De Secretaris,


Alex Kerckaert

De Voorzitter,


Chris De Meulemeester

