

22/06/2004

Provincie West-Vlaanderen

GEMEENTE WINGENE

Ontwerp
Memorie van toelichting

Fase 1 - herziening

BPA NR. 1/24 SECTORAAL BPA INZAKE ZONEVREEMDE ECONOMISCHE ACTIVITEITEN

Herziening van het SBPA inzake zonevremde economische activiteiten,
bpa nr. 1/24, goedgekeurd bij M.B. 24.07.1998

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


Geert Sanders


Mark Geldof


Ilse Verstraeten

Wijzigingen

Aangepast na plenaire vergadering dd. 28.11.2003
Gunstig geadviseerd in GECORO dd. 15.12.2003

opgemaakt op 14.08.2003

INHOUD

1. ALGEMENE SITUERING	5
1.1 AANLEIDING OPMAAK HERZIENING SECTORAAL BPA ZONEVREEMDE BEDRIJVEN, FASE 1, DEELBPA NR. 1/24	7
1.2 CLASSIFICATIE VAN DE BEDRIJVEN	8
1.3 TOETSING AAN TYPES OPEN RUIMTEGEBIEDEN.....	9
1.3.1 Types open ruimtegebieden en randvoorwaarden ten aanzien van zonevreemde bedrijven.....	9
1.4 MOTIVATIE VOOR DE OPNAME IN HET SECTORAAL BPA	11
1.5 RUIMTEBALANS.....	13
2. SAMENSTELLING DOCUMENT	15
3. RUIMTELIJKE AFWEGING VAN HET BEDRIJF	19
3.1 BPA NR 1/24: NV VERBEKE, LEENMOLENSTRAAT 63, 8750 WINGENE	23
3.1.1 Situering binnen typen open ruimte gebieden	23
3.1.2 Historiek - huidige situatie.....	23
3.1.3 Probleemstelling	23
3.1.4 Functionele verenigbaarheid met de omgeving.....	24
3.1.5 Mogelijkheden en voorzieningen van de huidige locatie	24
3.1.6 Bestaande en toekomstig mobiliteits- en bereikbaarheidsprofiel	24
3.1.7 Economische betekenis van het bedrijf en zijn activiteiten.....	25
3.1.8 Ruimtelijke implicaties herlokalisatie	25
3.1.9 Ruimtelijke draagkracht van de omgeving.....	25
3.1.10 Beleidszekerheid, beleidscontinuïteit en bedrijfseconomische implicaties.....	26
3.1.11 Besluit	26
3.1.12 Opzet van het plan.....	26
3.1.13 Ruimtebalans	27
4. PROCEDURE EN ADVIEZEN VAN DE DIVERSE BESTUREN EN OPENBARE INSTELLINGEN BETREFFENDE ONDERHAVIG SECTORAAL BPA	29
4.1 PROCEDURE	31
4.2 BESPREKING VAN ADVIEZEN.....	31
5. BIJLAGE	33

1.1 Aanleiding opmaak herziening sectoraal BPA zonevreemde bedrijven, Fase 1, deelBPA nr. 1/24

In uitvoering van de "Sectorale benadering zonevreemde bedrijven", goedgekeurd door de gemeenteraad van Wingene op 25.10.1997, werd een eerste sectoraal BPA zonevreemde bedrijven in procedure gebracht. 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 zonevreemde bedrijven werd, bij goedkeuring door de gemeenteraad van Wingene op 28.12.1998, in procedure gebracht. Dit BPA werd bij ministerieel besluit van 19 september 2000 goedgekeurd; 3 deelplannen werden volledig van goedkeuring onthouden, met name bvba Trans-beton/bvba P. Devooght, Vandecaveye en nv Philippe Vienne.

Op 27 maart 2000 werd door de gemeenteraad van Wingene beslist een derde sectoraal BPA op te maken voor drie bedrijven die dit wensten. 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 zonevreemde 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 zonevreemde 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 zonevreemde bedrijven fase 1 in herziening te stellen voor het deelBPA nr. 1/24 NV Verbeke, dat goedgekeurd werd bij ministerieel besluit van 24.07.1998.

Op 6 oktober 2000 werd de Omzendbrief 97/01 vervangen door RO 2000/01 over het planologisch attest, het bedrijfs-bpa en het sectoraal bpa zonevreemde bedrijven.

1.2 Classificatie van de bedrijven

De classificatie van de bedrijven naar hun ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse heeft plaats gehad naar aanleiding van de globale inventarisatie voor de opmaak van het eerste sectoraal BPA. De daarin voorgestelde indeling, blijft behouden. De categorieën zijn:

Cat. 1. Bedrijven die niet mogen uitbreiden.

Deze bedrijven kunnen in principe verder werken binnen de bestaande gebouwen. Bij stopzetting van de activiteiten worden geen nieuwe zonevreemde bedrijvigheden toegelaten.

Cat. 2. Bedrijven met beperkte uitbreidingsmogelijkheden.

Verbouwingen en beperkte uitbreidingen zijn mogelijk (10-25%). Een echte schaalvergroting van deze bedrijven is niet toegelaten. De toegelaten activiteiten worden beperkt. De nieuwe activiteit moet qua milieuhinder in principe minder storend zijn dan de bestaande, zowel qua dynamiek als de aard van de activiteit betreft.

Cat. 3. Bedrijven met beperkte uitbreidingsmogelijkheden.

Verbouwingen en beperkte uitbreidingen zijn mogelijk (10-25%). Een echte schaalvergroting van deze bedrijven is niet toegelaten. Er worden geen beperkingen opgelegd voor de aard van de activiteiten.

Cat. 4. Bedrijven die zich verder kunnen ontwikkelen.

De randvoorwaarden voor uitbreiding moeten vastgelegd worden per bedrijf in functie van zijn omgeving. De toegelaten activiteiten worden beperkt. De nieuwe activiteit moet in principe minder storend zijn dan de bestaande, zowel qua dynamiek als de aard van de activiteit betreft.

Cat. 5. Bedrijven die zich verder kunnen ontwikkelen.

De randvoorwaarden voor uitbreiding moeten vastgelegd worden per bedrijf in functie van zijn omgeving. Er worden geen beperkingen opgelegd voor de aard van de activiteiten.

1.3 Toetsing aan types open ruimtegebieden

Vooraleer tot de toetsing te kunnen overgaan, werd, gelet op de verschillen in de diverse gebiedsdelen van de open ruimte, overgegaan tot een selectie van types open ruimtegebieden.

1.3.1 Types open ruimtegebieden en randvoorwaarden ten aanzien van zonevreemde bedrijven

Als uitgangspunt voor de selectie van deze gebieden worden de open ruimtekenmerken, de landschapseenheden, de ecologisch relevante entiteiten en de nederzettingsstructuur genomen.

TYPE WOONKERNEN, -KORRELS EN -LINTEN

De woonkorrels en -linten werden op basis van luchtfoto's en terreinkennis geselecteerd. Het betreft concentraties van bewoning die in de meeste gevallen opgenomen zijn in het gewestplan.

Randvoorwaarden

De bedrijven zijn verweven met het wonen, wat als een kwaliteit wordt aanzien, voorzover de uitgeoefende activiteit niet hinderlijk is voor de omgeving.

De betrokken woonkorrels en -linten zijn bijna allemaal gelegen langs wegen met een verbindende functie; de bereikbaarheid is derhalve goed.

De ruimtelijke draagkracht wordt bepaald door de ruimtelijke structuur van de woningenconcentratie. Het handhaven en beperkt laten uitbreiden van een bedrijf binnen deze structuur zal de ruimtelijke draagkracht niet wezenlijk overstijgen. Een echte schaalvergroting is in deze gebieden niet wenselijk en zou de ruimtelijke en maatschappelijke samenhang verstoren.

Het kan wenselijk zijn de toegelaten activiteiten te beperken, zodat de nieuwe activiteit qua milieuhinder minder storend zal zijn dan de bestaande.

OPEN RUIMTEGEBIED TYPE 1: BOSSTRUCTUREN

Het betreft de omgeving van de Lakebossen, de Munkebossen, het Kraaiveldbos, de Vagevuurbossen, de Degruytersbossen, de Gulke Putten-Sint Pietersveld, Lammersdam, Egemse Veldekens.

De bossen in het noorden van de gemeente maken deel uit van de bossengordel ten zuiden van Brugge; zij zijn bijzonder waardevol en overstijgen de gemeentelijke schaal.

Randvoorwaarden

De ruimtelijke draagkracht wordt er bepaald door:

- het biologisch waardevol karakter van de bossengordel als geheel;
- de aanwezigheid van ecologisch relevante entiteiten;
- de doorgaans moeilijke bereikbaarheid van deze gebieden;
- de hindergevoeligheid van fauna en flora.

Zonevreemde activiteiten kunnen niet toegelaten worden in dit type open ruimtegebied. Voor bestaande activiteiten is uitdoving aangewezen.

OPEN RUIMTEGEBIED TYPE 2: HOMOGENE OPEN RUIMTEGEBIEDEN

Deze gebieden komen voor in het noorden en het zuiden van de gemeente. Zij zijn betrekkelijk open en slechts matig versnipperd door wegen en niet-agrarische bebouwing.

Randvoorwaarden

De ruimtelijke draagkracht wordt er bepaald door :

- het betrekkelijk onaangetaste karakter van het gebied;
- de openheid van het gebied;
- de aanwezigheid van beekvalleien met ecologisch relevante entiteiten;
- de aanwezigheid van kleine landschapselementen.

Behalve indien aansluitend bij een woonkorrel of een cluster van landbouwbedrijven is de verdere ontwikkeling van niet-geëigende activiteiten niet aangewezen. De bereikbaarheid is plaatselijk ongunstig.

OPEN RUIMTEGEBIED TYPE 3: AANGETASTE GEBIEDEN

Het betreft hier gebieden waar de aantasting en versnippering door infrastructuur, woonkorrels en -linten een gemeenschappelijk kenmerk vormt. De landbouwactiviteit is er evenwel nog belangrijk en er wordt niet overwogen deze gebieden te urbaniseren.

Randvoorwaarden

De ruimtelijke draagkracht wordt er bepaald door:

- de densiteit aan wegen;
- de aanwezigheid van diverse woonkorrels en -linten;
- het gebrek aan landschappelijke en ecologische waardevolle entiteiten, behalve het plaatselijk voorkomen van beekvalleien;
- een plaatselijk goede bereikbaarheid.

Het behoud en de verdere ontwikkeling van bestaande niet-geëigende activiteiten in deze gebieden kan overwogen worden onder nader te detailleren ruimtelijke voorwaarden die een goede inpassing garanderen, ondermeer nabij beekvalleien.

Hieronder wordt, voor het bedrijf dat opgenomen wordt bij deze inherzieningstelling van het sectoraal bpa zonevreemde economische activiteiten de respectievelijke ligging, de categorie waartoe het bedrijf behoort en het type open ruimte gebied (met daaraan gekoppeld de randvoorwaarden voor ontwikkeling ter plekke) waarin het zich bevindt, weergegeven.

nr.	bedrijf	Adres	Type open ruimte gebied	categorie
1/24	Verbeke NV	Leenmolenstraat 63, Wingene	Zone 2	2

1.4 Motivatie voor de opname in het sectoraal BPA

Door het bedrijf wordt een oppervlakte ingenomen van 00 ha 27 a 41 ca.

Overeenkomstig de bepalingen van artikel 165 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening kan het bijzonder plan van aanleg afwijken van de voorschriften van het gewestplan. De ruimtelijke afweging gebeurt mede op basis van de principes van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen. Ongeacht de algemene principes, geeft het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen ten aanzien van de "zonevreemde" bedrijven de volgende afwegingselementen weer:

Bestaande bedrijven (zowel zone-eigen als zonevreemd), die niet gelegen zijn op bestaande bedrijventerreinen, maken deel uit van de economische structuur. Ontwikkelingsperspectieven worden bepaald door de aard en het karakter van het bedrijf zelf en door de ruimtelijke draagkracht van de omgeving die door de gemeente voor de betrokken omgeving moet ingevuld worden. De ontwikkelingsmogelijkheden voor de bedrijven buiten de bestaande bedrijventerreinen op de bestaande locatie en buiten de bestemming van het bestaand plan van aanleg wordt geregeld in het sectoraal BPA.

De gemeente krijgt de verantwoordelijkheid om de ontwikkelingsperspectieven van de bestaande bedrijven of economische activiteiten te formuleren op basis van haar verantwoordelijkheid ten aanzien van verlening en/of advisering van de milieuvergunning, haar kennis en inschatting van de plaatselijke toestand en de bepaling van de ruimtelijke draagkracht.

Principes bij de beoordeling van ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden zijn:

- een maximale verweving van economische activiteiten met de activiteiten in haar (bebouwde of onbebouwde) omgeving wordt nagestreefd;
- goed nabuurschap moet het uitgangspunt vormen; voor het principe goed nabuurschap kan, net zoals voor het principe ruimtelijke draagkracht, geen algemeen geldende objectieve en meetbare maatstaf voor heel Vlaanderen worden aangereikt. Goed nabuurschap is afhankelijk van de ruimtelijke structuur, het ruimtelijk functioneren van een gebied, de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het gebied, de aard van het bedrijf en haar activiteit. De gemeente zal goed nabuurschap voor de betrokken omgeving kwalitatief moeten bepalen; alle mogelijkheden en voorzieningen (op milieuhygiënisch vlak, qua mobiliteitsproblematiek,...) voor ontwikkeling op de bestaande locatie worden uitputtend aangewend;
- de ruimtelijke implicaties bij een herlokalisatie (bijkomende infrastructuur voor nieuwe lokale en regionale bedrijventerreinen, bijkomend ruimtegebruik, versnipperen van onbebouwde ruimte, verminderen van ontwikkelingsmogelijkheden voor natuur, landbouw en bos,...) worden afgewogen tegenover de ruimtelijke implicaties van een ontwikkeling op de bestaande locatie;
- de ruimtelijke draagkracht van de omgeving mag niet worden overschreden; dit begrip is niet in algemene regels te vatten, maar het wordt gebied per gebied bepaald; historisch gegroeide situaties en hinder zijn mede bepalend voor de draagkracht;
- er wordt ten aanzien van de ontwikkeling van de economische activiteit een maximale beleidszekerheid en beleidscontinuïteit nagestreefd zowel in ruimte als in tijd; de verwachte ontwikkeling en uitbreiding van het bedrijf moeten goed ingeschat worden evenals bedrijfseconomische implicaties (efficiëntere organisatie van de bedrijfsgebouwen, verbeterde ontsluiting,...) volgens het BATNEEC-principe.

De analyse van de economische structuur, de ontwikkelingsperspectieven in functie van de ruimtelijke draagkracht en de aard en het karakter van de bedrijven zelf werd reeds afgewogen in de globale weergave en de classificatie van de bedrijven. Die afweging heeft geresulteerd in het op een algemene wijze vastleggen van de ontwikkelingsperspectieven van de verschillende bedrijven. Het blijft het toekomstperspectief waarbinnen de individuele behoeften van de verschillende bedrijven afgewogen worden en op een concrete wijze zullen vertaald worden.

Aan de hand van de hiernavolgende bespreking per bedrijf wordt verder aangetoond hoe ongeacht de situering van het bedrijf binnen de gemeentelijke visie ten aanzien van de ruimtelijke structuur, de componenten vanuit het bedrijf zelf en zijn onmiddellijke omgeving, de in het BPA voorgestelde ordening voor de twee bedrijven rechtvaardigt. De planvoorstellen zijn aldus de vertolking van het door de gemeente gevoerde afwegingsproces ten aanzien van:

- de situering van het bedrijf binnen de gemeentelijke ruimtelijke structuur;
- de dynamiek van het bedrijf ten aanzien van zijn omgeving, waarbij ruimtelijke kenmerken, milieufactoren en verkeer- en vervoersfactoren een rol spelen;
- de economische argumenten ten aanzien van de lokale economie en de bedrijvigheid zelf.

In een algemene benadering kunnen vanuit de specifieke ruimtelijke situatie van Wingene reeds een aantal voorafgaandelijke basisprincipes vastgesteld worden.

1° ten aanzien van de algemene zoneringsingeleurd in het gewestplan:

de bedrijven opgenomen in het sectorale BPA zijn bedrijven die ofwel ontstaan of gegroeid zijn binnen het bestaande gebouwenpatrimonium van de gemeente; deze oorspronkelijke bebouwing maakt deel uit van het landelijk gebied of van de bestaande woningenconcentraties met functies die in nauwe relatie tot die gebieden staan. Vanuit een eigen, lokale dynamiek, ondersteund door verschuivingen in de traditionele landbouwexploitatie, zijn ze geëvolueerd tot meer industriële of aanverwante bedrijven. De zich wijzigende functies konden autonoom in de bestaande vestigingen tot ontwikkeling komen omdat die ontwikkeling reeds voor het van kracht worden van de gewestplannen was ingezet of omdat er tot 1984 geen verplichting was om voor bestemmingswijzigingen van gebouwen in het agrarisch gebied een bouwvergunning te verkrijgen. Die ontwikkeling werd gestimuleerd door de gewestplanvoorschriften zelf, met name artikel 21 dat een zekere ontwikkelingsdynamiek toestond, en later het decreet van 28 juni 1984 dat verder expansie in de hand werkte.

Vanuit die ontwikkelingen, met de nodige vergunningen, zijn de verschillende bedrijfslokaties op hun bestaande vergunde sites niet langer in overeenstemming met het gewestplan. Hun aanwezigheid als geïsoleerde entiteiten in voor het overige als homogeen ingeleurd bestemmingsgebied, heeft tot gevolg dat het gewestplan ten aanzien van dergelijke ruimtelijke realiteit niet voldoet en in functie van het feitelijk voorkomen van de bedrijven dient bijgesteld te worden.

2° ten aanzien van de algemene economie van het gewestplan:

het gewestplan heeft tot doel de maatregelen van aanleg, vereist om te voldoen aan de economische en sociale behoeften van het gewest vast te leggen. Het bedrijf, opgenomen in dit sectorale BPA maakt deel uit van de ruimtelijke entiteit waarbinnen het gelegen is. Het is vanuit zijn ontstaan en zijn inbedding in de sociaal-economische realiteit van de gemeente een onlosmakelijk deel van het landelijk gebied waarbinnen het verder wilt voortbestaan. De omvang en ligging is van die aard dat zij geen afbreuk doen aan de algemene economie van het landelijk gebied dat nog steeds volgens het vigerende gewestplan gericht is op zijn agrarische functie. De bestemming van het agrarisch gebied komt niet in het gedrang door de aanwezigheid van het bedrijf. Ruimtelijk zijn de entiteiten dusdanig beperkt in omvang dat zij geen

verdringingsfunctie hebben ten aanzien van het landbouwgebied. Herlokalisatie van het bedrijf is daarentegen een oplossing die noch ruimtelijk, noch sociaal-economisch te verantwoorden is, gelet op de ontwrichtende effecten die dergelijke oplossing heeft.

3° het gaat om een beperkt, duidelijk lokaliseerbaar gebied

het gaat hier om 1 bedrijf met een zeer beperkte oppervlakte inname ten opzichte van de gehele grondgebied van de gemeente, dat 6.842ha bedraagt. Het bedrijf is gelegen ten noordwesten van de kern Wingene, met een duidelijke afbakening van de bestaande en in te nemen toekomstige oppervlaktes. Hierdoor worden grenzen gesteld die voor alle partijen de toekomstige grenzen en mogelijkheden vastleggen. In de individuele behandeling hierna wordt concreet aangegeven binnen welke beperkte context een lokale ordening, afwijkend van het gewestplan uitgewerkt wordt.

1.5 Ruimtebalans

bruto oppervlakte bestaande toestand:	00 ha 19 a 41 ca
bruto oppervlakte uitbreiding:	00 ha 07 a 44 ca
netto oppervlakte bestaande toestand:	00 ha 01 a 94 ca
netto oppervlakte uitbreiding:	00 ha 04 a 36 ca
Totale oppervlakte van het deelbpa :	00 ha 27 a 41 ca

2. Samenstelling document

Algemeen

Het dossier sectoraal bpa zonevremde bedrijven, fase I - herziening is als volgt samengesteld:

1. Gebundeld sectoraal bpa, inhoudende:

- titelblad
- verklaring bij de grafische voorstelling
- ruimtebalans
- overzichtsplanning van het bedrijf
- op schaal 1/2.000, een plandocument "bestaande toestand" van het bedrijf met volgnummer 1/24; met de ruimtebalans van het bedrijf.
- situeringplan op schaal 1/10.000 met aanduiding van de afwijking ten aanzien van het gewestplan.
- op schaal 1/2.000, een plandocument "bestemmingsplan" van het bedrijf met volgnummer 1/24.
- de stedenbouwkundige voorschriften.

2. Een bundel "Memorie van Toelichting", inhoudende

- algemene toelichting
- toelichting bij het bedrijf:
 - situering binnen de typen open ruimte gebieden
 - historiek - huidige situatie
 - probleemstelling
 - toetsing van het bedrijf aan basisprincipes:
 - 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
- bijlagen

3. Ruimtelijke afweging van het bedrijf

Algemeen

Volgende aspecten worden in beschouwing genomen :

- situering binnen de typen open ruimte gebieden
- historiek - huidige situatie
- probleemstelling

- functionele verenigbaarheid met de omgeving (goed nabuurschap)
- mogelijkheden en voorzieningen voor verdere ontwikkeling op de huidige locatie
- bestaand en toekomstig mobiliteits- en bereikbaarheidsprofiel
- huidige economische betekenis van het bedrijf en zijn activiteiten
- ruimtelijke implicaties herlokalisatie ten opzichte van ontwikkeling op bestaande locatie
- ruimtelijke draagkracht van de omgeving
- beleidszekerheid en beleidscontinuïteit zowel in ruimte als tijd en bedrijfseconomische implicaties

- besluit
- opzet van het plan
- ruimtebalans

3.1 BPA nr 1/24: NV Verbeke, Leenmolenstraat 63, 8750 Wingene

Uitbenen en versnijden van varkensvlees, uitvoer

Categorie 2

3.1.1 Situering binnen typen open ruimte gebieden

De NV Verbeke is gelegen ten noorden van de kern van Wingene, langsheen de Leenmolenstraat. De vleesgroothandel is samen met enkele landbouwbedrijven en woningen gelegen in agrarisch gebied. Binnen de globale gebiedsgerichte benadering is het bedrijf gelegen in de zone die aangeduid wordt als Open ruimtegebied type 2, homogene open ruimte gebieden.

3.1.2 Historiek - huidige situatie

De vleesgroothandel Verbeke NV werd als eenmanszaak opgericht in 1985 door vader en zoon Verbeke op huidige locatie. In 1991 werd de naamloze vennootschap opgericht en kwam de tweede zoon erbij. De activiteit van het bedrijf omvat het uitbenen en versnijden van varkensvlees en de uitvoer ervan. In 1985 werd dus de snijzaal opgericht, en in 1988 vond een eerste uitbreiding plaats; aanpassingswerken aan de vleesuitsnijderij werden doorgevoerd. Het bedrijf werd opgenomen in het sectoraal bpa inzake zonevreemde economische activiteiten fase 1, dat werd goedgekeurd bij M.B. dd. 24.07.1998.

3.1.3 Probleemstelling

Volgens het gewestplan is het bedrijf Verbeke NV gelegen in agrarisch gebied.

Het Sectoraal bpa inzake zonevreemde economische activiteiten fase 1, voorzagt voor het bedrijf een zone voor nijverheidsgebouwen, met een oppervlakte van ca. 722m², met een bezettingsgraad van 90%.

Het bedrijf heeft nood aan uitbreiding om diverse aanpassingen te kunnen doorvoeren ten einde conform te blijven aan de reglementeringen van het IVK¹ inzake HACCP². Dit zijn normen³ inzake voedingsmiddelenhygiëne. De noodzakelijke aanpassingswerken die dienen te gebeuren, dienen aan te sluiten bij de reeds bestaande vleesversnijderij. De uitbreiding zoals voorzien in het goedgekeurde deelbpa 1/24, M.B. 24.07.1998, biedt enerzijds te weinig uitbreidingsruimte om te voldoen aan al de normen opgelegd door het IVK, anderzijds is de voorgestelde zonering niet efficiënt om een optimale werking en organisatie van het bedrijf te garanderen.

Ondermeer dient er:

- een koelruimte voor het laden en het lossen bij te komen. Deze dienen afgescheiden te zijn van de snijzaal.
- een koelruimte voor afval voorzien te worden. Dit aangezien het afval niet meer bij het versneden vlees gekoeld mag worden.
- Een afzonderlijke koelruimte voor vet en beenderen voorzien te worden, ook al worden deze dagelijks opgehaald.
- vanaf heden afzonderlijke ruimtes voor het stapelen van vuile bakken, een wasplaats voor de bakken en een stapelplaats voor de gekuiste en ontsmette vleesbakken voorzien te worden.

Verder moeten de bakken via een afzonderlijke ruimte binnen komen, dus niet door de snijzaal, en dienen ze gekuist en ontsmet te worden om dan via een gesloten gang terug in de snijzaal te komen. Momenteel worden deze in de snijzaal gereinigd wanneer er geen vlees meer aanwezig is. Daar dit in afzonderlijke ruimtes dient te gebeuren, moet ook een lokaal voorzien worden enerzijds voor het plaatsen van de hogedrukreiniger en anderzijds voor het stockeren van diverse onderhouds- en ontsmettingsproducten.

¹ Instituut voor veterinaire keuring

² Hazard Analysis Critical Control Points

³ deze normen liggen besloten in het KB van 07-02-1997 inzake de algemene voedingsmiddelenhygiëne, besluit dat uitvoering gaf aan de Europese Richtlijn 93/43/EEG van 14-06-1993.

Het stapelen van verpakkingsmateriaal dient eveneens in een afzonderlijke ruimte te gebeuren. Aangezien er tegenwoordig veel belang gehecht wordt aan de traceerbaarheid, dient een computergestuurde weegschaal in combinatie met etiketten geïnstalleerd te worden. Deze kan echter momenteel niet voorzien worden gezien de vochtigheid, hiervoor dient dus een geïsoleerde ruimte ingericht te worden.

Ook dient het sanitaire gedeelte aangepast te worden; doordat men nu met personeel werkt, dient het bedrijf een aparte kleedkamer, refter, toilet en douche te voorzien. Deze ruimtes moeten in contact staan met elkaar maar moeten gescheiden zijn van de snijzaal, en zo enkel via een sas bereikbaar zijn.

Tevens is het gebouw (tegen de achterste perceelsgrens) dat ingekleurd is als zone voor bedrijven in het goedgekeurde deelbpa 1/24, niet in eigendom van de vennootschap Verbeke en wordt dit gebouw heden ten dage geenszins gebruikt als bedrijfsgebouw maar wel als garage en stalling voor de paarden.

3.1.4 Functionele verenigbaarheid met de omgeving

Ligging in een geëigende zone:

Het bedrijf is volgens het gewestplan gelegen in agrarisch gebied, door de opname in het sectoraal bpa inzake zonevremde economische activiteiten, heeft het de bestemming nijverheidsgebouwen en aanverwante voorzieningen gekregen. De gevraagde en noodzakelijke uitbreiding om aan de eisen van het IVK te voldoen, is gelegen in het agrarisch gebied.

Goed nabuurschap met de omgeving:

De activiteit is kleinschalig. Er wordt geen afbreuk gedaan aan het goed nabuurschap met de omgeving. In de onmiddellijke nabijheid van het bedrijf, in het agrarisch gebied, zijn woningen en landbouwbedrijven gelegen. Het bedrijf veroorzaakt geen hinder naar de omgeving toe. De NV Verbeke is een landbouwverwant bedrijf dat vergroeid is met zijn omgeving. In de deelnota bedrijvigheid wordt het bedrijf beschouwd als een para-agrarisch bedrijf gericht op de output, voor afname zonder conditionering.

Binding met de omgeving:

Het bedrijf is hier sinds 1985 gevestigd en heeft zich op deze locatie verder kunnen ontwikkelen. De afzet gebeurt voor 95% in West-Vlaanderen, de overige 5% over het ganse land.

3.1.5 Mogelijkheden en voorzieningen van de huidige locatie

Ligging aan een uitgeruste weg:

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

Bedrijfsafvalwater en ander afval:

Het bedrijf produceert geen afvalwater. Beenderen en vleesafval worden opgehaald door de firma Cominbel.

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

De gronden gelegen binnen de geëigende zone volgens het SBPA fase 1, zone voor nijverheidsgebouwen, bieden onvoldoende mogelijkheden naar uitbreiding toe om tegemoet te kunnen komen aan de eisen van het IVK. De paardenstallen/garage (in sbpa fase 1 ondergebracht in de zone voor nijverheidsgebouwen) zijn niet opgenomen in de vennootschap en naar haalbaarheid en efficiënte werking toe, zou het geen optimale situatie zijn om deze paardenstallen om te bouwen tot bedrijfsgebouwen. Dit aangezien een optimale werking bekomen wordt bij een compact volume en een uitbreiding in het verlengde van de versnijderij niet efficiënt zou zijn. Er is geen leegstand in de bestaande bedrijfsgebouwen. Het bedrijf heeft sinds het begin van 2003 het aanpalende perceel in eigendom.

3.1.6 Bestaande en toekomstig mobiliteits- en bereikbaarheidsprofiel

Bereikbaarheid:

Het bedrijf is makkelijk te bereiken aangezien de Leenmolenstraat rechtstreeks aansluit op de N370, waardoor er een vlotte ontsluiting gegarandeerd wordt. Deze weg die de verbinding tussen Beernem-Wingene-Lichtervelde vormt, is een weg van regionaal belang. Via deze N370 is het op- en afrittencomplex van de E40 in Beernem makkelijk te bereiken.

Mobiliteit:

De aanvoer van geslachte varkens gebeurt dagelijks (één maal per dag) door middel van eigen vervoer. De aanvoer gebeurt vanuit de slachthuizen van Ruiselede en Tielt. De uitvoer van het versneden vlees wordt eveneens door eigen vervoer verzorgd en dit gebeurt enkel in de voormiddag. Er is dus praktisch geen aan- en afvoer door externen, in hoofdzaak zijn het dus eigen wagens die de bedrijfssite aandoen.

3.1.7 Economische betekenis van het bedrijf en zijn activiteiten

Tewerkstelling:

Het bedrijf stelt 2 arbeiders te werk. Daarnaast werken de twee echtgenotes van de afgevaardigde bestuurders ook mee in de zaak.

Omzet:

1996:	1.930.782 €
1997:	2.081.287 €
1998:	1.659.988 €
1999:	1.519.938 €
2000:	1.912.193 €
2001:	2.277.778 €

3.1.8 Ruimtelijke implicaties herlokalisatie

Nieuwe potentie van de bestaande lokatie bij herlokalisatie:

Bij herlokalisatie van het bedrijf krijgt deze locatie geen nieuwe potentie die een ruimtelijke meerwaarde zou betekenen ten opzichte van de huidige situatie. Het bedrijf wordt immers omgeven door andere (landbouw)bebouwing en het is immers via het goedgekeurde SBPA fase 1, in de mogelijkheid gesteld om op deze locatie zijn activiteiten te bestendigen en verder uit te breiden.

Deel van de gewenste ruimtelijke structuur:

Binnen de "aanzet tot ruimtelijke visie en concepten, proeve van gewenste deelruimten" van de startnota van het GRS, is het bedrijf gelegen in de deelruimte "Het Houtland van Wingene". Hierbij wordt gesteld dat de nederzettingsstructuur binnen deze deelruimte moet openstaan voor een kwaliteitsvolle dynamiek en dat deze doorspekt wordt door een kleinschalig net van allerhande groenelementen. Bestaande geïsoleerde of zonevremde bedrijven krijgen eveneens alle kansen om hun activiteiten op een volwaardige manier te kunnen verderzetten, zolang zij een schaal en activiteit behouden die geen grote hinder veroorzaakt.

De verdere bestendiging en uitbreiding van het bedrijf vormt geen probleem voor de realisatie van de gewenste ruimtelijke structuur. Het bedrijf Verbeke nv. is qua schaal en activiteit in overeenstemming met zijn omgeving.

Verlies van open ruimte bij herlokalisatie:

Gezien het huidige bedrijf volledig zone-eigen gelegen is volgens het SBPA fase 1, en het bedrijf omringd wordt door landbouwbedrijven en andere bebouwing, zou bij herlokalisatie het verlies aan open ruimte aldaar niet opwegen tegen de beperkte ruimte-inname van het bedrijf op zijn huidige locatie.

3.1.9 Ruimtelijke draagkracht van de omgeving

Milieuhinder:

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

Landschappelijke inkleding:

Het bedrijf heeft, na goedkeuring in het eerste sbpa, inspanningen geleverd om het bedrijfsgebouw langs de noordzijde met groen aan te kleden ten opzichte van de aanpalende functies en activiteiten. Door de herziening en uitbreiding van dit bpa, zal dit groenscherm echter verdwijnen maar wordt er voorzien in een nieuwe bufferzone.

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

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

Schaal van het bedrijf:

Het bedrijf is vrij kleinschalig en is in verhouding tot de landbouwbedrijven en andere bebouwing uit de omgeving.

Ligging t.o.v. waterwinningsgebied:

Niet van toepassing.

Ligging in een waardevol open ruimtegebied:

Het bedrijf ligt volgens de gebiedsgerichte benadering in een zone die aangeduid is als open ruimtegebied type 2, homogene open ruimte gebieden. Nochtans is op deze plaats het landschap niet zo open aangezien er hier clusters van bebouwing voorkomen. Hierdoor heeft de open ruimte een versnipperde indruk.

Aantasting van de leefbaarheid van de omgeving:

Het bedrijf tast noch de leefbaarheid van de aanpalende woningen noch van de aanpalende (agrarische) bedrijvigheid aan. Naar de omgeving toe veroorzaakt het bedrijf dus geen hinder.

3.1.10 Beleidszekerheid, beleidscontinuïteit en bedrijfseconomische implicaties

Beleidscontinuïteit:

Volgende *bouwvergunningen* werden verkregen:

- 17-01-1985: bouwen van een snijzaal
- 29-09-1988: het uitvoeren van aanpassingswerken aan vleesuitsnijderij

Volgende *milieuvergunningen* werden verkregen:

- 11-04-1995: klasse 3, geldig voor een termijn van 20 jaar.

Andere:

- 12-07-1984: vestigingsgetuigschrift

Dynamiek van het bedrijf:

De laatste jaren heeft het bedrijf een stijging gekend van de omzet en de tewerkstelling blijft constant. De uitbreiding, die in functie staat van het voldoen aan de strengere reglementeringen opgelegd door het IVK, is niet van die aard dat het bedrijf een veel grotere dynamiek zal creëren, waardoor er een conflict zou kunnen ontstaan met de omgeving.

Technologie en organisatie:

De organisatie van het productieproces is te optimaliseren en te reorganiseren om te voldoen aan de strengere reglementeringen opgelegd door het IVK.

Kostprijs herlokalisatie:

Er werden reeds heel wat investering gedaan in gebouwen, verharding, infrastructuur, ... Mede door de bestendinging en mogelijkheden tot uitbreiding door opname van het bedrijf in het SBPA fase 1, valt herlokalisatie niet te verantwoorden.

3.1.11 Besluit

Het bedrijf maakt optimaal gebruik van de aanwezige voorzieningen, is momenteel gelegen in een geëigende zone (nl. zone voor nijverheidsgebouwen en aanverwante voorzieningen), is kleinschalig en functioneel verenigbaar met de omgeving, genereert weinig verkeer en overschrijdt de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet. De mogelijkheden en de voorzieningen van de huidige locatie zijn positief en herlokalisatie weegt niet op tegen bestendinging ter plaatse, wat reeds in het SBPA Fase 1 geschiedde.

Mede gelet op de beleidscontinuïteit en de bedrijfseconomische aspecten, is het de wens van het gemeentebestuur de mogelijkheid te bieden aan het bedrijf om op de huidige locatie de bedrijvigheid verder uit te breiden.

3.1.12 Opzet van het plan.

Er wordt een vereenvoudiging voorgesteld van de zoneringen. Aansluitend op de bestaande bedrijfsgebouwen wordt een zone voorzien voor uitbreiding van nijverheidsgebouwen en aanverwante voorzieningen die voor 100% mag bebouwd worden. Deze zone is compacter voorgesteld ten aanzien van de zonering in het oorspronkelijk goedgekeurde deelbpa 1/24. De in eerste fase goedgekeurde zone voor nijverheidsgebouwen heeft een oppervlakte van 725m² en mocht voor 90% bezet worden. In het huidige

voorstel wordt dus voorzien in een compacte zone die 660m² groot is en volledig bezet kan worden, wat ten opzichte van het oorspronkelijk goedgekeurde bpa dus een zelfde oppervlakte-inname inhoud, maar wel leidt tot een efficiëntere werking en organisatie van de bedrijfsvloer. De voorziene bufferzone in het SBPA fase 1, was reeds gerealiseerd maar zal dus heraangelegd dienen te worden aangezien de noodzakelijke uitbreiding op deze plaats terecht komt. Wat betreft de bedrijfswoning en aanpalende gebouwen, (nl. de paardenstallen/garage die in het goedgekeurde sbpa fase 1 ingekleurd werden als zone voor nijverheidsgebouwen), werd tevens een vereenvoudiging in zonering voorgesteld, waarbij 60% van onderhavige zone mag bebouwd worden.

3.1.13 Ruimtebalans

bruto oppervlakte bestaande toestand:	00 ha 19 a 41 ca
bruto oppervlakte uitbreiding:	00 ha 07 a 44 ca
netto oppervlakte bestaande toestand:	00 ha 01 a 94 ca
netto oppervlakte uitbreiding:	00 ha 04 a 36 ca
Totale oppervlakte van het deelbpa :	00 ha 27 a 41 ca

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

4.1 Procedure

Voorontwerp

Adviesronde

Het voorontwerp werd voor advies overgemaakt op 03-11-2003 aan de volgende besturen:

	<u>advies in bijlage:</u>
• AROHM -Afdeling Ruimtelijke Planning	28-11-2003
• ROHM - Afdeling West-Vlaanderen	geen advies ontvangen
• Provincie West-Vlaanderen, MIRONA - PPD	28-11-2003
• GOM – West-Vlaanderen	24-11-2003
• AMINAL afdeling Land	geen advies ontvangen
• AMINAL algemeen Milieubeleid	geen advies ontvangen

Het voorontwerp werd besproken op de plenaire vergadering dd. 28-11-2003.

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

Behandeling in zitting van: 15 december 2003

Advies: **gunstig**

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:

.....

4.2 Bespreking van adviezen

GOM West-Vlaanderen: brengt een positief advies uit ten aanzien van het voorontwerp tot wijziging van het Sectoraal BPA Zonevreemde Bedrijven fase 1 voor wat betreft het deelplan 1/24, firma Verbeke.

Provinciale Planologische Dienst: Gezien het voorliggende BPA in hoofdzaak een herschikking betreft van zones die in het voorgaande BPA werden goedgekeurd, zijn hierop geen verdere opmerkingen te geven.

ARP: wat betreft het bijgebouw in de zone voor koeren en hovingen, dient in de voorschriften vermeld te worden dat hier geen bedrijfsactiviteiten worden toegelaten. Tevens dient vermeld voor welke functies (garages, stallingen voor huisdieren...) dit bijgebouw wel gebruikt kan worden.

Dit werd aangevuld bij de stedenbouwkundige voorschriften.

5. Bijlage

- Gemeenteraadsbeslissing inzake opmaak gemeentelijk ruimtelijk structuurplan dd. 25.10.1999
- Gemeenteraadsbeslissing tot herziening en uitbreiding sectoraal BPA Zonevreemde Bedrijven fase I – nv. Verbeke
- Ingewonnen adviezen en verslag van de plenaire vergadering dd. 28.11.2003
- Ingewonnen advies van de GECORO op het voorontwerp dd. 15.12.2003

Gemeentebestuur 8750 Wingene

Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad

Zitting van 25 oktober 1999

Aanwezig : H. Verkest, Burgemeester-Voorzitter,
 W. Yde, M. Wybo, P. Degroote, D. Cannoot en H. Kerckhove, schepenen.
 R. Behaegel, H. Claeys, A. Vancauwenbergha, R. Denolf, W. Vandenbroek, M. Vanoverveldt,
 M. Vandewegha, K. Vande Walle, R. Persyn, B. Nommegeer, K. Delodder, L. Huys, T. Verbeke,
 J. Devooght en C. Quésens, raadsleden.
 Cluis De Meulemeester, gemeentesecretaris.

8. **Principesbeslissing tot opmaak gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.**

De Gemeenteraad,
 In openbare vergadering,

Gelet op artikel 117 van de gemeentewet;

Gelet op het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen definitief vastgesteld bij Besluit van de Vlaamse Regering op 23 september 1997;

Gelet op de bekrachtiging van de bindende bepalingen van dit besluit van de Vlaamse Regering door het Vlaams Parlement bij decreet van 17 december 1997;

Gelet op het decreet van 4 maart 1997 betreffende de Ruimtelijke Ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (B.S. 15.03.1997);

Gelet op het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening;

Gelet op het in opmaak zijnde Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan;

Overwegende dat het de gemeenteraad toebehoort te beslissen over de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, het lastenboek en de wijze van gunnen;

Overwegende dat de gemeente al beschikt over een sectorale visie zonevreemde bedrijven (gemeenteraad 27 oktober 1997), een studie sectorale visie zonevreemde woningen (september 1999) en een mobiliteitsplan (gemeenteraad 25 mei 1998);

Op voorstel van het college;

Na beraadslaging met 16 ja-stemmen, geen neen-stemmen en geen onthoudingen;

BESLUIT:

Artikel 1:

Opdracht te geven tot het opstarten van de procedure voor het opmaken van een Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan.

Artikel 2:

Het College te gelasten tot het opstellen en voorleggen van een lastenboek binnen een periode van drie maand.

Aldus vastgesteld in zitting van 25 oktober 1999

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 23-juni-2003

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

Verontschuldigd : Schepen Diana Cannoot en Raadslid Ann Mesure

Raadslid Toni Verbeke verlaat de vergadering ingevolge artikel 92 van de NGW.

3. Herziening en uitbreiding sectoraal BPA Zonevreemde Bedrijven fase I - nv. Verbeke, en aanstelling van de WVI als ontwerper.

Met 20 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 (B.S. 15.03.1997);

Gelet op de Omzendbrief RO 93/1 betreffende de BPA's welke afwijkingen inhouden ten opzichte van de gewestplannen; (?)

Gelet op de Omzendbrief RO97/01 in verband met het BPA zonevreemde bedrijven;

Gelet op de gemeenteraadsbeslissingen van :

- 26 januari 1998 houdende voorlopige aanvaarding van het sectoraal BPA zonevreemde activiteiten met ondermeer het bedrijf 1/24 – Verbeke nv.-Vleesgroothandel
- 24 april 1998 houdende definitieve aanvaarding van het sectoraal BPA zonevreemde activiteiten fase I, met ondermeer het bedrijf 1/24 - Verbeke nv – Vleesgroothandel

Gelet op het goedgekeurde BPA NR. RP 2.26/37018/101.1 deelplan 1/24 bij ministerieel besluit van 24 augustus 1998 (BS. 21 oktober 1998);

Gelet op de aanvraag met toelichting en een voor-ontwerp, ingediend door de NV. Grootvleeshandel Verbeke dd. 15 mei 2003 voor een inderzieningstelling en uitbreiding van het sectoraal BPA Zonevreemde activiteiten fase I, deelplan 1/24 Verbeke nv;

Gelet op de gemeenteraadsbeslissing dd. 27 december 1995 houdende vaststelling van een gemeentelijk reglement met betrekking tot de deelname van een particulier in de kosten tot opmaak, herziening of wijziging van een BPA;

Gelet op de ondertekende overeenkomst dd. 3 juni 2003 met betrekking tot de deelname van een particulier in de kosten tot opmaak, herziening of wijziging van een Bijzonder Plan van Aanleg;

Overwegende dat het aangewezen is bedoeld BPA – deelplan 1/24 te laten herzien en uit te breiden volgens het bijgevoegd voorontwerp na verbouwing van de vleesgroothandel;

Op voorstel van het College;

BESLUIT :

Artikel 1.

Het sectoraal BPA inzake zonevreemde economische activiteiten deelplan 1/24 Verbeke nv. Vleesgroothandel, in herziening te stellen en het uit te breiden.

Artikel 2.

De WVI wordt belast met de opmaak van de studie en de plannen nodig voor de herziening en uitbreiding van het sectoraal BPA zonevreemde bedrijven deelplan 1/24.

Artikel 3.

De studiekosten zijn volledig ten laste van de aanvragen nv. Verbeke – Wingene.

Artikel 4.

Afschrift van onderhavig besluit wordt voor verder gevolg overgemaakt aan de WVI – Brugge.

Aldus vastgesteld in zitting van 23-juni-2003

Namens de gemeenteraad,

De secretaris,

Get. C. De Meulemeester

De burgemeester-voorzitter,

Get. H. Verkest

Voor eensluidend afschrift,

De secretaris,

De burgemeester,


Chris De Meulemeester


Hendrik Verkest

Aan het College van Burgemeester
en Schepenen
van en te

8750 WINGENE

ons kenmerk
2.26/37018/101.3
vragen naar / e-mail
Jan Zaman
Jan.Zaman@lin.vlaanderen.be

uw kenmerk
2003/1422/IVS/KDR
telefoonnummer
02 553 76 48

uw brief van
3 november 2003
datum



Betreft : Voorontwerp herziening van de eerste fase van het sectoraal BPA
zonevreemde bedrijven (deelplan 1/24) van de gemeente Wingene.

Geacht College,

Naar aanleiding van uw verzoek volgt het advies van de afdeling ruimtelijke
planning bij de herziening van deelplan 24 van de eerste fase van het sectoraal
BPA zonevreemde bedrijven. De afdeling zal niet aanwezig zijn op de plenaire
vergadering van 28 november 2003, en wenst zich te verontschuldigen.

In vergelijking met het oorspronkelijk deelplan 1/24 wordt het gebied nu met
ongeveer 650m² uitgebreid. Deze ruimtelijke uitbreiding gaat volgens de
toelichting niet gepaard met een effectieve groei van het bedrijf, maar is
voornamelijk een reorganisatie om de bestaande vleesgroothandel de mogelijkheid
te bieden om te voldoen aan de opgelegde normen van HACCP en het IVK. Globaal
kan de afdeling akkoord gaan met deze voorgenomen wijziging.
Op de plaats waar in het geldende BPA een zone voor nijverheidsgebouwen is, en
waar in de voorgestelde wijziging "zone voor koeren en hovingen" wordt voorzien,
staat nog een bedrijfsgebouw. Binnen de redenering dat het bedrijf de
bedrijfsvoering wil aanpassen aan de geldende normen, zonder effectieve
uitbreiding, is het logisch dat een overgangsmaatregel wordt voorzien om de
aanpassing door te voeren. Het behouden van een "bijgebouw" van 200 m² in de
zone voor koeren en hovingen kan echter niet worden aanvaard. Maximaal kan een
bijgebouw van 40 m² voorzien worden, waarin geen bedrijfsactiviteiten worden
toegelaten.

Hoogachtend,

Roger LIEKENS
afdelingshoofd

Aan het college van burgemeester en schepenen van en te

8750 WINGENE

<p>Sint-Andries, 27 november 2003</p> <p>Onze ref.: 03/699/LVB Uw ref.: brief WVI 3.11.2003</p>	<p>Betreft: provinciaal advies voorontwerp herziening BPA nr. 1/24 sectoraal BPA inzake zonevreemde economische activiteiten Wingene</p> <p>Bijlagen: -</p>	<p>Contactpersoon: Lode Vanden Bussche</p> <p>Telefoon 050 40 35 33 Fax 050 40 33 76 e-mail: lode.vanden_bussche@west-vlaanderen.be</p>
---	---	---

Mijnheer de burgemeester,
Geacht college,

Conform art. 18 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996 brengt het provinciebestuur advies uit over het in de rand vermelde voorontwerp. De officiële adviesvraag door de gemeente Wingene werd gesteld in de brief van de WVI van 3.11.2003. Het voorontwerp werd op 5.11.2003 op het provinciebestuur ontvangen, een coördinatievergadering over het voorontwerp wordt op 28.11.2003 gehouden.

Het voorwerp van advies is het volgende document:

Gemeente Wingene - herziening BPA nr. 1/24 sectoraal BPA inzake zonevreemde economische activiteiten - voorontwerp dd. 14.08.2003, opgemaakt door de WVI, bestaande uit:

- bestaande toestand: plan, foto's en situering volgens gewestplan;
- bestemmingsplan en stedenbouwkundige voorschriften;
- memorie van toelichting (35 p. en bijlagen).

Het BPA wordt getoetst op de overeenstemming met het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV), goedgekeurd bij ministerieel besluit van 6.03.2002. Daarnaast worden er specifieke aandachtspunten aangehaald op niveau van het gemeentelijk BPA zelf.

Overeenstemming met het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen

Er worden geen strijdigheden vastgesteld met de beleidsopties van het PRS-WV. Het gebied waarop het BPA betrekking heeft, komt niet voor in concreet geselecteerde beleidscategorieën van het PRS-WV.

Specifieke aandachtspunten

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een herziening van het BPA nr. 1/24 dat onderdeel vormt van het sectoraal BPA inzake zonevreemde economische activiteiten, goedgekeurd bij M.B. van 24.07.1998. Het betreft het bedrijf nv Verbeke, actief in het uitbenen en versnijden van varkensvlees.

De zone voor nijverheidsgebouwen die in het goedgekeurde BPA voorzien was, is volgens de memorie van toelichting van de herziening niet efficiënt om een optimale werking en organisatie

van het bedrijf te garanderen; de toen voorziene uitbreidingsruimte zou niet voldoen aan de normen opgelegd door het Instituut voor Veterinaire Keuring (IVK). Daarom wordt in het bestemmingsplan nu voorzien in een compactere uitbreiding aansluitend bij de bestaande vleessnijderij. De oppervlakte voor de bedrijfsvoering wordt daarbij ongeveer gelijk gehouden.

Gezien het voorliggende BPA aldus in hoofdzaak een herschikking betreft van zones die in het voorgaande BPA werden goedgekeurd, zijn hierop geen verdere opmerkingen te geven.

Besluit

Gunstig advies.

Met oprechte hoogachting,

Namens de bestendige deputatie,
Sectiehoofd van de Provinciale Planologische Dienst

Ir. Fablaan Van de Sande



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

Uw kenmerk

Ons kenmerk
B_03_7009_JH-041

Datum
19/11/2003

**Sectoraal BPA Zonevremde Bedrijven fase 1
Voorontwerp herziening 1/24**

Mijnheer de burgemeester

Op basis van de ons overgemaakte documenten kunnen wij een **positief** advies uitbrengen ten aanzien van het voorontwerp tot wijziging van het Sectoraal BPA Zonevremde Bedrijven, fase 1, voor wat betreft het deelplan 1/24, firma Verbeke.

Het is ons niet mogelijk aanwezig te zijn op de plenaire vergadering van 28 november 2003. Gelieve ons te verontschuldigen.

Met vriendelijke groeten

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

Jan Callens
administrateur-generaal

Wingene, 15 december 2003

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 brief van
Uw kenmerk :
Oms kenmerk : 871.46/ak/2001/ro/adviesNVVerbeke

Betreft : advies GECORO betreffende het voorontwerp BPA herziening "zonevreemde economische activiteiten fase I-1/24, NV Verbeke".

Geachte Mevrouw,
Geachte Heer,

De GECORO heeft in vergadering van 15 december 2003 kennis genomen van het voorontwerp herziening "Zonevreemde economische activiteiten , fase I – 1/24, NV Verbeke"

Het voorontwerp wordt gunstig geadviseerd.

Met de meeste hoogachting,

De Secretaris,


Alex Kerckaert

De Voorzitter,


Chris De Meulemeester

