

ONTWERP PROVINCIAAL RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN



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

REGIONALE BEDRIJVEN DEGROOTE EN TERRA PLANT INTERNATIONAL TE WINGENE

maart 2006



Planregisternummer 2.13_33_1

ARCADIS Gedas nv
Kortrijksesteenweg 20
9000 Gent
Tel.: (09)242 44 44
Fax: (09)242 44 45



**ONTWERP PROVINCIAAL RUIMTELIJK
UITVOERINGSPLAN****REGIONALE BEDRIJVEN DEGROOTE EN TERRA PLANT
INTERNATIONAL TE WINGENE
STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**

maart 2006

De griffier, H. Ost (get.)	De Bestendige Deputatie verklaart dat onderhavig Provinciaal RUP voor eenieder ter inzage heeft gelegen van tot namens de Bestendige Deputatie, op bevel,	
Gezien en definitief aangenomen door de Provincieraad in vergadering van op bevel, De griffier, H. Ost (get.)	De griffier, H. Ost (get.)	De Voorzitter, P. Breyne (get.)
2.13_33_1		
Ruimtelijk Planner Bart Broeckhove (K09-U-00-4483)		



**ONTWERP PROVINCIAAL RUIMTELIJK
UITVOERINGSPLAN**

**REGIONALE BEDRIJVEN DEGROOTE EN TERRA PLANT
INTERNATIONAL TE WINGENE**

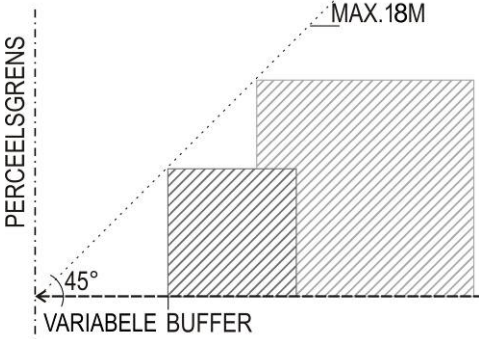
VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

maart 2006



1. VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

I	Art. 1 zone voor specifiek regionaal bedrijventerrein type I
---	---

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VISIE
<p>1.1. Bestemming</p> <p>De zone is bestemd voor bestaande regionale bedrijvigheid en/of de uitbreiding ervan.</p> <p>Met regionale bedrijvigheid wordt bedoeld: complementaire bedrijvigheid en dienstverlening i.f.v. de bedrijfsvoertuigensector.</p> <p>Parkeervoorzieningen voor personeel, wegenis i.f.v. interne circulatie, tijdelijke opslag in open lucht, alle inrichtingen noodzakelijk voor de veiligheid, hygiëne en het welzijn van het personeel, alle voorzieningen en bovengrondse en ondergrondse constructies i.f.v. buffering en infiltratie van hemelwater zijn toegelaten.</p> <p>Deze zone is eveneens bestemd voor de herlocalisatie van bedrijfsparkings.</p>	<p>Het gaat om een uitbreidingszone voor een bestaande regionale activiteit, m.n. de aankoop, verkoop, assemblage, revisie en onderhoud van bedrijfswagens.</p> <p>Gelet op de selectie van Wingene als economisch knooppunt en rekening houdend met de ruimtelijk-economische visie opgesteld door de Provincie West-Vlaanderen wordt het terrein exclusief gereserveerd als regionaal bedrijventerrein.</p> <p>Een regionaal bedrijventerrein is bestemd voor de inplanting van economische activiteiten die de schaal van hun omgeving overschrijden.</p> <p>De ruimte om de verschillende sites van het bedrijf (meer bepaald 2 bedrijfsparkings gelegen buiten de grenzen van het PRUP) te centraliseren op deze plek, wordt voorzien aansluitend bij de uitbreiding in eerste fase.</p>
<p>1.2. Inrichting</p> <p><i>Inplanting</i></p> <p>Inplanting tot op de zonegrens is mogelijk.</p> <p>Indien het bedrijfsgebouw op de zonegrens wordt ingeplant is de hoogte van dit gebouw \leq de breedte van de buffer.</p> <p>De inplanting van bedrijfsgebouwen t.o.v. de perceelsgrenzen met de aanpalende eigenaars bedraagt min. 5 m.</p> <p>Er wordt een buffer aangelegd op de zonegrens tussen art. 1 en art. 3 in afwachting van het aansnijden van het reservegebied. Deze buffer is 5 m breed.</p>	 <p>De interne ordening en de bezettingsgraad wordt vrijgelaten i.f.v. een optimaal ruimtegebruik.</p> <p>Wel worden strenge voorwaarden opgelegd m.b.t. de kwaliteit van materiaalgebruik en de vormgeving van de daken.</p>



<p><i>Bouwhoogte</i> Max. 18 m. Technische installaties worden zoveel mogelijk geïntegreerd in het bedrijfsgebouw.</p> <p><i>Materiaalgebruik en vormgeving</i> Het materiaalgebruik en de dakvorm zijn vrij voor zover een duurzame en kwalitatieve afwerking van de gevels en de daken van alle bedrijfsgebouwen wordt voorzien en aandacht wordt besteed aan de landschappelijke inpassing in de omgeving. Bij het beoordelen van de aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning zal bijzondere aandacht worden besteed aan de manier waarop wordt omgegaan met duurzaam en zuinig ruimtegebruik, het materiaalgebruik en de vormgeving van de bedrijfsgebouwen en de integratie in het landschap. Daarbij moet de aanvrager aantonen op welke manier de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voldoet aan volgende principes:</p> <ul style="list-style-type: none">- bundelen, stapelen of schakelen van bouwvolumes, voorzieningen, infrastructuur, constructies, e.d. zodat een zo compact mogelijke inplanting wordt verkregen,- de inplanting en de vormgeving van de bouwvolumes vormen een visueel kwalitatieve overgang naar de open ruimte en de omliggende woningen,- de bouwvolumes contrasteren positief met de omgeving door gepast materiaal- en kleurgebruik, ritmering van de gevels, e.d., en geven een meerwaarde aan de uitstraling van het bedrijventerrein,- voor zover de aard van de activiteiten dit toelaat maximaal gebruik maken van kwalitatieve en duurzame oplossingen en ecologisch verantwoorde technieken wat betreft het stapelen (in open lucht), de opslag en het verwerken van bedrijfsafval, het gebruik van waterdoorlatende verhardingen, waterzuivering, energieverbruik, e.d. <p>De niet bebouwde delen mogen worden verhard. Er wordt maximaal gebruik gemaakt van waterdoorlatende verhardingen, tenzij sectorale wetgeving het gebruik van dergelijke materialen uitsluit.</p> <p>Werken, bovengrondse en ondergrondse constructies i.f.v. openbare nutsleidingen en voorzieningen (rioleringen, electriciteitscabines e.d.) zijn steeds toegelaten.</p>	
<p>1.3. Beheer</p> <p>De herlocalisatie van 2 bedrijfsparkings dient te gebeuren binnen de zone. De herlocalisatie dient gerealiseerd te worden binnen 5 jaar na de verwerving van de gronden en goedkeuring van het provinciaal RUP door de Vlaamse Regering.</p> <p>De bestaande toegang via de Boterstraat mag tijdelijk in gebruik blijven via de zone voor groenbuffer totdat de herlocalisatie van de 2 bedrijfsparkings gelegen buiten het plangebied een feit is. Na de herlocalisatie van deze parkings naar deze site, verliest deze bedrijfstoegang zijn functie. Hij kan dan nog enkel dienst doen als noodtoegang, op dat moment wordt geen bedrijfsverkeer meer toegelaten in de Boterstraat.</p>	<p>De percelen met kadastrale nummers 4, 5 en 11 worden voorzien voor de herlocalisatie van de bedrijfsparkings. Binnen 5 jaar na het verwerven van deze gronden dienen de parkings geherlocaliseerd te zijn. Is dit niet het geval, dan kunnen ze op hun huidige locatie als bouwvoertredingen worden geverbaliseerd.</p> <p>Een tweede voorwaarde wordt geformuleerd in die zin dat de zone voor reservegebied niet mag worden aangesneden als de parkings niet geherlocaliseerd zijn.</p>

**deelzone voor groenaanplant en buffer****1.1. Bestemming**

De zone is bestemd voor de aanleg van een groenzone die maximaal gevrijwaard wordt van bebouwing. De zone heeft een bufferende werking.

Verhardingen en stapelen zijn niet toegelaten. Toegangen tot het bedrijfsterrein via de zone voor groenaanplant en buffer zijn niet toegelaten.

Alle voorzieningen en ondergrondse constructies i.f.v. buffering en infiltratie van hemelwater zijn toegelaten op voorwaarde dat de bufferende werking van de deelzone voor groenaanplant en buffer niet in het gedrang komt.

2.1 Inrichting

De gemiddelde breedte van de deelzone voor groenaanplant en buffer bedraagt 15 m. Plaatselijk mag de breedte worden gereduceerd. **De minimumbreedte van de deelzone voor groenaanplant en buffer bedraagt echter ten allen tijde 5m.** De plaatsen waar de breedte wordt gereduceerd, dienen op andere plaatsen binnen het RUP, aansluitend aan de buffer, te worden gecompenseerd. De buffer wordt daar plaatselijk breder dan 15 m. Er mag geen afbreuk worden gedaan aan de bufferende werking en evenmin aan de principes m.b.t. de kwaliteit van de groenaanplant en de buffers. In het beplantingsplan wordt aangetoond dat de gemiddelde breedte van 15 meter wordt gerespecteerd.

De zone wordt beplant met streekeigen soorten waarbij een kwalitatieve inrichting voorop staat.

Het aanleggen van taluds, groen- en zichtscheren uit natuurlijke materialen is toegelaten. Het oprichten van afsluitingen is toegelaten.

Een beplantingsplan maakt integraal deel uit van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de realisatie van de uitbreidingen binnen de zone voor specifiek regionaal bedrijventerrein type I.

Bij het beoordelen van het beplantingsplan zal bijzondere aandacht worden besteed aan de kwaliteit van het ontwerp.

Daarbij moet de aanvrager aantonen op welke manier het beplantingsplan voldoet aan volgende principes:

- de inrichting van de groenaanplant en buffers draagt bij tot de woonkwaliteit van de omliggende woningen,
- de inrichting van de groenaanplant en buffers draagt bij tot de landschappelijke integratie van het bedrijf door bv. het gepast inspelen op bestaande landschapkenmerken (bomenrijen, struwelen, plassen of poelen, solitaire bomen, e.d.

Werken, bovengrondse en ondergrondse constructies i.f.v. openbare nutsleidingen en voorzieningen (rioleringen, electriciteitscabines e.d.) zijn steeds toegelaten op voorwaarde dat de bufferende werking van de deelzone voor groenaanplant en buffer niet in het gedrang komt.

De aanplantingen worden gerealiseerd ten laatste in het plantseizoen volgend op het afleveren van de eerste stedenbouwkundige vergunning voor het bedrijf in kwestie in de zone voor specifiek regionaal bedrijventerrein type I.

Het inbouwen van de mogelijkheid tot het voorzien van een variabele breedte heeft tot doel de efficiëntie en de kwaliteit en de bufferende werking van de groenaanplant en buffers te verhogen.

Uit het beplantingsplan en de bijhorende motivatie moet blijken dat het gebruik van variabele groenaanplant en buffers bv. leidt tot een rationelere inrichting van het bedrijfsterrein of bijdraagt tot de kwalitatieve integratie van het bedrijfsterrein in het omliggende landschap

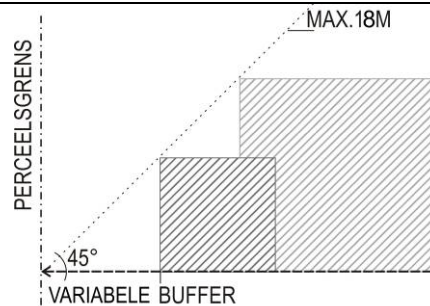
De gebruikte soorten, de effectieve invulling van de groenaanplant en buffers en de opvolging en de instandhouding van de beplantingswerken kan verschillen van gemeente tot gemeente. In die zin worden geen verdere bepalingen opgelegd i.v.m. soorten en aantallen. Het beplantingsplan wordt opgemaakt in overleg met de bevoegde gemeentelijke diensten.



II

Art. 2 zone voor specifiek regionaal bedrijventerrein type II

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VISIE
<p>1.1. Bestemming</p> <p>De zone is bestemd voor bestaande regionale bedrijvigheid en/of de uitbreiding ervan.</p> <p>Met regionale bedrijvigheid wordt bedoeld: aan de land- en tuinbouwsector gerelateerde activiteiten: kweken, opslag en transport van plantgoed. Kleinhandel is niet toegelaten.</p> <p>Parkeervoorzieningen voor personeel, wegenis i.f.v. interne circulatie, tijdelijke opslag in open lucht, alle inrichtingen noodzakelijk voor de veiligheid, hygiëne en het welzijn van het personeel, kantoorruimte, alle voorzieningen en bovengrondse en ondergrondse constructies i.f.v. buffering en infiltratie van hemelwater, bestaande bedrijfswoning en aanhorigheden geïntegreerd in het bedrijventerrein zijn toegelaten.</p>	<p>Het gaat om een uitbreidingszone voor een bestaande regionale activiteit, m.n. groothandel in solitairplanten en aanverwanten.</p> <p>Gelet op de selectie van Wingene als economisch knooppunt en rekening houdend met de ruimtelijk-economische visie opgesteld door de Provincie West-Vlaanderen wordt het terrein exclusief gereserveerd als regionaal bedrijventerrein.</p> <p>Een regionaal bedrijventerrein is bestemd voor de inplanting van economische activiteiten die de schaal van hun omgeving overschrijden.</p>
<p>1.2. Inrichting</p> <p><i>Inplanting</i></p> <p>Inplanting tot op de zonegrens is mogelijk.</p> <p>Indien het bedrijfsgebouw op de zonegrens wordt ingeplant is de hoogte van dit gebouw \leq de breedte van de buffer.</p> <p>De inplanting van bedrijfsgebouwen t.o.v. de perceelsgrenzen met de aanpalende eigenaars bedraagt min. 5 m.</p> <p>Er wordt een buffer aangelegd op de zonegrens tussen art. 1 en art. 3 in afwachting van het aansnijden van het reservegebied. Deze buffer is 5 m breed</p>	<p>De interne ordening en de bezettingsgraad wordt vrijgelaten i.f.v. een optimaal ruimtegebruik.</p> <p>Wel worden strenge voorwaarden opgelegd m.b.t. materiaalgebruik en de vormgeving van de daken: er wordt een uniforme afwerking van alle bedrijfsgebouwen afgedwongen i.f.v. de integratie in het landschap.</p> <p>Met uniforme afwerking wordt bedoeld dat steeds gelijkaardige gevel- en dakmaterialen worden gebruikt.</p>



**Bouwhoogte**

Max. 18 m voor de bedrijfsgebouwen. Technische installaties worden zoveel mogelijk geïntegreerd in het bedrijfsgebouw.

Bedrijfswoning: grondoppervlakte max. 250 m², bouwvolume max. 1000 m³ en kroonlijsthoogte 6 m.

Materiaalgebruik en vormgeving

Het materiaalgebruik en de dakvorm zijn vrij voor zover een duurzame en kwalitatieve afwerking van de gevels en de daken van alle bedrijfsgebouwen wordt voorzien en aandacht wordt besteed aan de landschappelijke inpassing in de omgeving.

Bij het beoordelen van de aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning zal bijzondere aandacht worden besteed aan de manier waarop wordt omgegaan met duurzaam en zuinig ruimtegebruik, het materiaalgebruik en de vormgeving van de bedrijfsgebouwen en de integratie in het landschap.

Daarbij moet de aanvrager aantonen op welke manier de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voldoet aan volgende principes:

- bundelen, stapelen of schakelen van bouwvolumes, voorzieningen, infrastructuur, constructies, e.d. zodat een zo compact mogelijke inplanting wordt verkregen,
- de inplanting en de vormgeving van de bouwvolumes vormen een visueel kwalitatieve overgang naar de open ruimte en de omliggende woningen,
- de bouwvolumes contrasteren positief met de omgeving door gepast materiaal- en kleurgebruik, ritmering van de gevels, e.d., en geven een meerwaarde aan de uitstraling van het bedrijventerrein,
- voor zover de aard van de activiteiten dit toelaat maximaal gebruik maken van kwalitatieve en duurzame oplossingen en ecologisch verantwoorde technieken wat betreft het stapelen (in open lucht), de opslag en het verwerken van bedrijfsafval, het gebruik van waterdoorlatende verhardingen, waterzuivering, energieverbruik, e.d.

De niet bebouwde delen mogen worden verhard. Er wordt maximaal gebruik gemaakt van waterdoorlatende verhardingen, tenzij sectorale wetgeving het gebruik van dergelijke materialen uitsluit.

Werken, bovengrondse en ondergrondse constructies i.f.v. openbare nutsleidingen en voorzieningen (rioleringen, electriciteitscabines e.d.) zijn steeds toegelaten.

**Art. 3 zone voor reservegebied specifiek regionaal bedrijventerrein**

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VISIE
<p>1.1. Bestemming</p> <p>De zone is bestemd voor uitbreiding van bestaande regionale bedrijvigheid. De huidige functie, zijnde landbouwgrond kan behouden blijven. Er kunnen echter geen vergunningen worden afgeleverd voor landbouwbedrijfsgebouwen.</p> <p>Aan de bestaande woning met bijgebouwen (zie aanduiding op het grafisch verordend plan) zijn enkel instandhoudingswerken, wijzigen van gevelopeningen en kleine uitbreidingen i.f.v. aanpassingen van de woning aan de huidige comforteisen m.b.t. isolatie, sanitair, centrale verwarming zijn toegelaten.</p> <p>Met regionale bedrijvigheid wordt bedoeld: complementaire bedrijvigheid en dienstverlening i.f.v. de bedrijfsvoertuigensector en/of aan de land- en tuinbouwsector gerelateerde activiteiten: kweken, opslag en transport van plantgoed.</p> <p>Parkeervoorzieningen voor personeel, wegenis i.f.v. interne circulatie, tijdelijke opslag in open lucht, alle inrichtingen noodzakelijk voor de veiligheid, hygiëne en het welzijn van het personeel, kantoorruimte, alle voorzieningen en bovengrondse en ondergrondse constructies i.f.v. buffering en infiltratie van hemelwater zijn toegelaten.</p> <p>Maximum 30% van de zone mag worden bebouwd.</p> <p>Deze zone kan pas worden aangesneden na de volledige ingebruikname van één van de 2 aanpalende zones voor specifiek regionaal bedrijventerrein (art. 1 en art. 2). Bovendien dient te worden aangetoond dat de herlocalisatie van de bedrijfsparkings binnen de zone voor specifiek regionaal bedrijventerrein type I (art. 1) is gerealiseerd, en dat de toegang naar de Boterstraat voor het bedrijfsverkeer werd afgesloten.</p> <p>Er wordt een nota opgemaakt en gevoegd bij de eerste aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning waarin de behoefte voor uitbreiding verantwoord wordt.</p> <p>Een inrichtingsstudie moet de ruimtebehoefte voor uitbreiding motiveren a.d.h.v. een overzicht van het bestaande ruimtegebruik waaruit moet blijken dat alle mogelijkheden binnen de zone voor specifiek regionaal bedrijventerrein uitputtend zijn aangewend. De inrichtingsstudie geeft inzicht in de inrichting van deze zone. Deze inrichtingsstudie maakt deel uit van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van een stapelruimte.</p> <p>Een faseringsplan van de volledige zone wordt bij de eerste aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning gevoegd.</p>	<p>Het gaat om een uitbreidingszone voor een bestaande regionale activiteit, m.n. de aankoop, verkoop, assemblage, revisie en onderhoud van bedrijfswagens of groothandel in solitairplanten en aanverwanten.</p> <p>Gelet op de selectie van Wingene als economisch knooppunt en rekening houdend met de ruimtelijk-economische visie opgesteld door de Provincie West-Vlaanderen wordt het terrein exclusief gereserveerd als regionaal bedrijventerrein.</p> <p>Een regionaal bedrijventerrein is bestemd voor de inplanting van economische activiteiten die de schaal van hun omgeving overschrijden.</p> <p>De verantwoordingsnota dient een inzicht te geven in de bedrijfsvoering, er moet worden aangetoond dat de ruimte op het bestaande bedrijfsterrein optimaal benut werd, dat er nood is aan bijkomende oppervlakte, de bedrijfsbehoeften dienen te worden gemotiveerd en er moet een link bestaan met de bestaande activiteit (complementair of ondersteunend).</p> <p>Voor de aansnijding van het reservegebied door firma Degroote wordt een bijkomende voorwaarde opgelegd, m. n. de verplichting tot herlocalisatie van de 2 bedrijfsparkings (de parking langs de Kortrijksteenweg en de locatie langs de overzijde van de Boterstraat). Deze terreinen dienen in hun oorspronkelijke staat hersteld te worden. Na herlocalisatie wordt de toegang via de Boterstraat overbodig en wordt de Boterstraat ontlast van het bedrijfsverkeer. Op deze manier kan de woonkwaliteit van de Boterstraat op termijn terug gegarandeerd worden.</p>

1.2. Inrichting

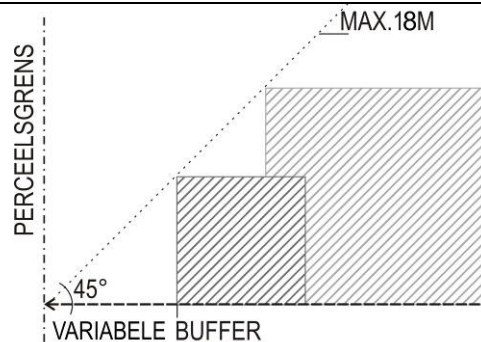
Inplanting

Inplanting tot op de zonegrens is mogelijk.

Indien het bedrijfsgebouw op de zonegrens wordt ingeplant is de hoogte van dit gebouw \leq de breedte van de buffer.

De inplanting van bedrijfsgebouwen t.o.v. de perceelsgrenzen met de aanpalende eigenaars bedraagt min. 5 m.

De inplanting van bedrijfsgebouwen t.o.v. de zone voor wegenis (art.6) bedraagt minimum 15m.



Bouwhoogte

Max. 18 m. Technische installaties worden zoveel mogelijk geïntegreerd in het bedrijfsgebouw.

Het materiaalgebruik en de dakvorm zijn vrij voor zover een duurzame en kwalitatieve afwerking van de gevels en de daken van alle bedrijfsgebouwen wordt voorzien en aandacht wordt besteed aan de landschappelijke inpassing in de omgeving.

Bij het beoordelen van de aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning zal bijzondere aandacht worden besteed aan de manier waarop wordt omgegaan met duurzaam en zuinig ruimtegebruik, het materiaalgebruik en de vormgeving van de bedrijfsgebouwen en de integratie in het landschap.

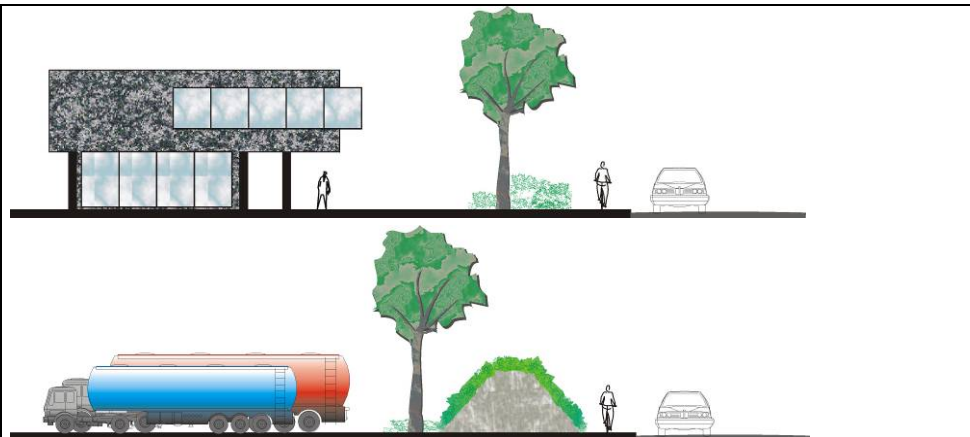
Daarbij moet de aanvrager aantonen op welke manier de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voldoet aan volgende principes:

- bundelen, stapelen of schakelen van bouwvolumes, voorzieningen, infrastructuur, constructies, e.d. zodat een zo compact mogelijke inplanting wordt verkregen,
- de inplanting en de vormgeving van de bouwvolumes vormen een visueel kwalitatieve overgang naar de open ruimte en de omliggende woningen,
- de bouwvolumes contrasteren positief met de omgeving door gepast materiaal- en kleurgebruik, ritmering van de gevels, e.d., en geven een meerwaarde aan de uitstraling van het bedrijventerrein,
- voor zover de aard van de activiteiten dit toelaat maximaal gebruik maken van kwalitatieve en duurzame oplossingen en ecologisch verantwoorde technieken wat betreft het stapelen (in open lucht), de opslag en het verwerken van bedrijfsafval, het gebruik van waterdoorlatende verhardingen, waterzuivering, energieverbruik, e.d.

De niet bebouwde delen mogen worden verhard. Er wordt maximaal gebruik gemaakt van waterdoorlatende verhardingen, tenzij sectorale wetgeving het gebruik van dergelijke materialen uitsluit.

Werken, bovengrondse en ondergrondse constructies i.f.v. openbare nutsleidingen en voorzieningen (rioleringen, electriciteitscabines e.d.) zijn steeds toegelaten.

Bij de ontwikkeling van de zone wordt een bouwvrije strook voorzien t.h.v. de Wingenesteenweg, naar analogie met de zone voor bouwvrije strook. Er wordt een aangepaste invulling voorzien, afhankelijk van de aard van de activiteit (bv. representatieve zone bij het oprichten van een representatief gebouw of een effectieve buffer bij de aanleg van een parking voor bedrijfswagens) binnen de zone voor reservegebied specifiek regionaal bedrijventerrein.



Voorbeelden van mogelijke invulling van de bouwvrije strook t.h.v. de Wingenesteenweg. Een parking voor bedrijfswagens wordt afgeschermd van de rijweg door bv. een groenberm, een representatief gebouw wordt ondersteund door een representatieve groenstrook.

**deelzone voor groenaanplant en buffer****1.1. Bestemming**

De zone is bestemd voor de aanleg van een groenzone die maximaal gevrijwaard wordt van bebouwing. De zone heeft een bufferende werking.

Verhardingen en stapelen zijn niet toegelaten. Toegangen tot het bedrijfsterrein via de zone voor groenaanplant en buffer zijn niet toegelaten.

Alle voorzieningen en ondergrondse constructies i.f.v. buffering en infiltratie van hemelwater zijn toegelaten op voorwaarde dat de bufferende werking van de deelzone voor groenaanplant en buffer niet in het gedrang komt.

2.1 Inrichting

De gemiddelde breedte van de deelzone voor groenaanplant en buffer bedraagt 15 m. Plaatselijk mag de breedte worden gereduceerd. **De minimumbreedte van de deelzone voor groenaanplant en buffer bedraagt echter ten allen tijde 5m.** De plaatsen waar de breedte wordt gereduceerd, dienen op andere plaatsen binnen het RUP, aansluitend aan de buffer, te worden gecompenseerd. De buffer wordt daar plaatselijk breder dan 15 m. Er mag geen afbreuk worden gedaan aan de bufferende werking en evenmin aan de principes m.b.t. de kwaliteit van de groenaanplant en de buffers. In het beplantingsplan wordt aangetoond dat de gemiddelde breedte van 15 meter wordt gerespecteerd.

De zone wordt beplant met streekeigen soorten waarbij een kwalitatieve inrichting voorop staat.

Het aanleggen van taluds, groen- en zichtschermen uit natuurlijke materialen is toegelaten. Het oprichten van afsluitingen is toegelaten.

Een beplantingsplan maakt integraal deel uit van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de realisatie van de uitbreidingen binnen de zone voor specifiek regionaal bedrijventerrein type I.

Bij het beoordelen van het beplantingsplan zal bijzondere aandacht worden besteed aan de kwaliteit van het ontwerp.

Daarbij moet de aanvrager aantonen op welke manier het beplantingsplan voldoet aan volgende principes:

- de inrichting van de groenaanplant en buffers draagt bij tot de woonkwaliteit van de omliggende woningen,
- de inrichting van de groenaanplant en buffers draagt bij tot de landschappelijke integratie van het bedrijf door bv. het gepast inspelen op bestaande landschapskenmerken (bomenrijen, struwelen, plassen of poelen, solitaire bomen, e.d.

Werken, bovengrondse en ondergrondse constructies i.f.v. openbare nutsleidingen en voorzieningen (rioleringen, electriciteitscabines e.d.) zijn steeds toegelaten op voorwaarde dat de bufferende werking van de deelzone voor groenaanplant en buffer niet in het gedrang komt.

De deelzone voor groenaanplant en buffer wordt gerealiseerd bij ingebruikname van de zone voor reservegebied specifiek regionaal bedrijventerrein.

Het inbouwen van de mogelijkheid tot het voorzien van een variabele breedte heeft tot doel de efficiëntie en de kwaliteit en de bufferende werking van de groenaanplant en buffers te verhogen.

Uit het beplantingsplan en de bijhorende motivatie moet blijken dat het gebruik van variabele groenaanplant en buffers bv. leidt tot een rationelere inrichting van het bedrijfsterrein of bijdraagt tot de kwalitatieve integratie van het bedrijfsterrein in het omliggende landschap

De gebruikte soorten, de effectieve invulling van de groenaanplant en buffers en de opvolging en de instandhouding van de beplantingswerken kan verschillen van gemeente tot gemeente. In die zin worden geen verdere bepalingen opgelegd i.v.m. soorten en aantallen. Het beplantingsplan wordt opgemaakt in overleg met de bevoegde gemeentelijke diensten.



	Art. 4 zone voor groenbuffer
--	-------------------------------------

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VISIE
<p>1.1. Bestemming</p> <p>De zone is bestemd voor de aanleg van een groenzone die maximaal gevrijwaard wordt van bebouwing. De zone heeft een bufferende werking. Verhardingen, toegangen en stapelen zijn niet toegelaten.</p> <p>Alle voorzieningen en bovengrondse en ondergrondse constructies i.f.v. buffering en infiltratie van hemelwater zijn toegelaten op voorwaarde dat de bufferende werking van de groenbuffer niet in het gedrang komt.</p>	
<p>1.2. Inrichting</p> <p>De zone wordt beplant met streekeigen soorten waarbij een kwalitatieve inrichting voorop staat. De minimale breedte van de zone voor groenbuffer wordt aangegeven op het verordenend grafisch plan.</p> <p>Het aanleggen van taluds, groen- en zichtschermen uit natuurlijke materialen is toegelaten. Het oprichten van afsluitingen is toegelaten.</p> <p>Een beplantingsplan maakt integraal deel uit van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de realisatie van de uitbreidingen binnen resp. art. 1 en 2.</p>	<p>De gebruikte soorten, de effectieve invulling van de groenzones en de opvolging en de instandhouding van de beplantingswerken kan verschillen van gemeente tot gemeente. In die zin worden geen verdere bepalingen opgelegd i.v.m. soorten en aantallen. Het beplantingsplan wordt opgemaakt in overleg met de bevoegde gemeentelijke diensten.</p>
<p>Bij het beoordelen van het beplantingsplan zal bijzondere aandacht worden besteed aan de kwaliteit van het ontwerp.</p> <p>Daarbij moet de aanvrager aantonen op welke manier het beplantingsplan voldoet aan volgende principes:</p> <ul style="list-style-type: none">- de inrichting van de groenbuffers draagt bij tot de woonkwaliteit van de omliggende woningen,- de inrichting van de groenbuffers draagt bij tot de landschappelijke integratie van het bedrijf door bv. het gepast inspelen op bestaande landschapskenmerken (bomenrijen, struwelen, plassen of poelen, solitaire bomen, e.d. <p>Werken, bovengrondse en ondergrondse constructies i.f.v. openbare nutsleidingen en voorzieningen (rioleringen, electriciteitscabines e.d.) zijn steeds toegelaten op voorwaarde dat de bufferende werking van de groenbuffer niet in het gedrang komt.</p> <p>De aanplantingen worden gerealiseerd ten laatste in het plantseizoen volgend op het afleveren van de eerste stedenbouwkundige vergunning voor het bedrijf in kwestie in de respectievelijke zone voor specifiek regionaal bedrijventerrein type I en type II.</p>	<p>Werken van algemeen nut mogen niet onmogelijk worden gemaakt door de voorschriften. Eveneens moet het mogelijk blijven om op een oordeelkundige wijze de bijhorende constructies te kunnen inplanten. Er wordt steeds gezocht naar de meest ruimtelijk verantwoorde inplantingsplaats.</p>

Volgende toegang mag tijdelijk behouden blijven via de zone voor groenbuffer:

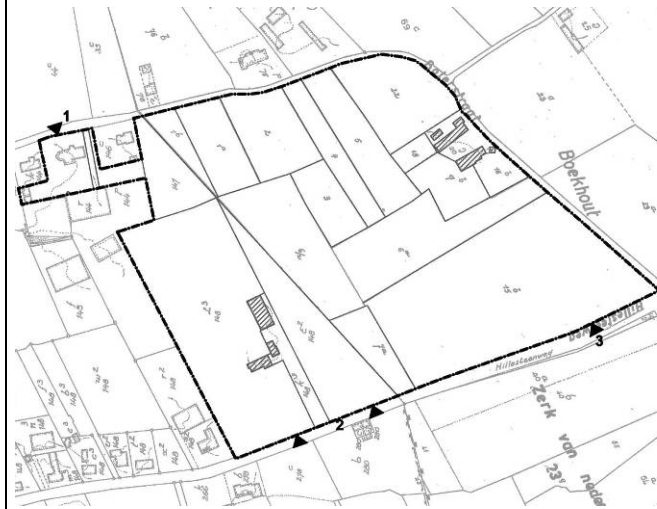
1. De bestaande toegang via de Boterstraat mag in gebruik blijven totdat de herlocalisatie van 2 bedrijfsparkings een feit is.

1.3. Beheer

De bestaande toegang via de Boterstraat mag tijdelijk in gebruik blijven totdat de herlocalisatie van de 2 bedrijfsparkings gelegen buiten het plangebied een feit is. Na de herlocalisatie van deze parkings naar deze site, verliest deze bedrijfstoegang zijn functie. Hij kan dan nog enkel dienst doen als noodtoegang, op dat moment wordt geen bedrijfsverkeer meer toegelaten in de Boterstraat.

Overzicht van de huidige toegangen (1 en 2 ten westen van de bedrijfsgebouwen) en de toekomstige toegangen (2 ten oosten van de bedrijfsgebouwen en 3) binnen het plangebied

Toegang 1 mag tijdelijk behouden blijven. Na herlocalisatie van 2 bedrijfsparkings gelegen buiten het plangebied kan deze bestaande toegang enkel nog dienst doen als noodtoegang.





	Art. 5 zone voor bouwvrije strook
--	--



VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VISIE
1.1. Bestemming Deze zone is bestemd voor de aanleg van toegangen en een representatieve ruimte i.f.v. de bedrijfsvoering. Stapelen en aanleggen van parking is verboden. Het is een bouwvrije zone.	Terra Plant International kan deze bouwvrije strook inrichten als bv. een plantbed of een uitstalruimte van de cash- & carryplanten.
1.2. Inrichting De zone mag voor 30 % worden verhard. Verhardingen worden voor minstens 50 % uitgevoerd in waterdoorlatende materialen. Het aanbrengen van signalisatie, verlichting, toegangspoorten en accommodatie i.f.v. het representatief karakter en noodzakelijk voor de inrichting van deze zone is toegelaten. Werken, bovengrondse en ondergrondse constructies i.f.v. openbare nutsleidingen en voorzieningen (rioleringen, electriciteitscabines e.d.) zijn steeds toegelaten.	Werken van algemeen nut mogen niet onmogelijk worden gemaakt door de voorschriften. Eveneens moet het mogelijk blijven om op een oordeelkundige wijze de bijhorende constructies te kunnen inplanten. Er wordt steeds gezocht naar de meest ruimtelijk verantwoorde inplantingsplaats.



	Art. 6 zone voor wegenis
--	---------------------------------

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VISIE
1.1. Bestemming Deze zone is bestemd voor wegenis en de daarbij noodzakelijke infrastructuur, parkeervoorzieningen, voet- en fietspaden, nutsvoorzieningen, groenaanleg en straatmeubilair.	Er wordt ruimte voorzien voor de herprofilering van de Wingenesteenweg (aanleg van een vrijliggend fietspad, aanplant van laanbeplanting, e.d.).
1.2. Inrichting In deze zone zijn alle constructies en werken toegelaten noodzakelijk voor de inrichting, de veiligheid en het beheer van het openbaar domein.	

**Art. 7 indicatieve zone voor toegang (symbolisch)**

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VISIE
<p>1.1. Bestemming</p> <p>Enkel t.h.v. de symbolische aanduiding  mag toegang genomen worden tot de zone voor specifiek regionaal bedrijventerrein. Deze aanduiding is indicatief. De toegang wordt gerealiseerd in de onmiddellijke omgeving van deze indicatieve aanduiding.</p>	<p>Om de leefbaarheid van de omliggende woonstraten te garanderen, wordt slechts op weloverwogen plaatsen bedrijfsverkeer toegelaten.</p>
<p>1.2. Inrichting</p> <p>Volgende toegangen mogen behouden/aangelegd worden in de zone voor bouwvrije strook:</p> <p>2.: maximaal 2 toegangen op de Wingenesteenweg voor de organisatie van het intern bedrijfsverkeer binnen de zone voor specifiek regionaal bedrijventerrein type II.</p> <p>Volgende toegang mag aangelegd worden bij aansnijding van de zone voor reservegebied specifiek regionaal bedrijventerrein (art. 3):</p> <p>3.: t.h.v. de Wingenesteenweg kan een bijkomende toegang tot de zone worden gerealiseerd. Deze toegang kan enkel worden gerealiseerd i.f.v. een uitbreiding van de activiteiten zoals omschreven in de zone voor specifiek regionaal bedrijventerrein type I.</p> <p>De inrichting en de afmetingen van de toegangen staan in verhouding tot de functie en de aard van het gebruik. In de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning worden de ligging, de inrichting en de afmetingen gemotiveerd.</p>	 <p>Overzicht van de toegangen binnen het plangebied</p>