

gemeente Wingene

Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

Regionaal bedrijventerrein De Hille

Stedenbouwkundige voorschriften + grafisch plan



dienst ruimtelijke planning

T: 050/40.35.

F: 050/40.33.76

Ruimtelijke.planning@west-vlaanderen.be

Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan
Regionaal bedrijventerrein De Hille
Stedenbouwkundige voorschriften

Gezien en definitief vastgesteld door de provincieraad van West-Vlaanderen in de zitting van 22/11/2012
De provinciegrieffier, De voorzitter,
(Get.) Geert ANTHIERENS (Get.) Jean de Bethune
VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT,
Namens de provinciegrieffier
Stephaan Barbery



De adviseur
Dienst Ruimtelijke Planning

verloop

datum	wijziging
november 2011	voortontwerp
april 2012	ontwerp

Verantwoording


Titel : Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan
Regionaal bedrijventerrein De Hille

Subtitel : Gemeente Wingene

Projectnummer : rup_30000_213_00111_00001


Datum : November 2012

Auteur(s) : Wim Beerten

Handtekening : 

E-mail adres : Wim.Beerten@west-vlaanderen.be

Gecontroleerd door : Wouter Billiet

Paraaf gecontroleerd : 

Goedgekeurd door : Stephaan Barbery

Paraaf goedgekeurd :

12 Stedenbouwkundige voorschriften

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VISIE
Artikel 0. Algemene Voorschriften	
<p>0.1. Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid</p> <p>Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bij elke nieuwe ingreep dient een afweging ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving te gebeuren. Volgende aandachtspunten zijn belangrijk: beeldkwaliteit, kwalitatief openbaar domein, zuinig en compact ruimtegebruik, duurzaam energiegebruik, inpassing in de landschappelijke context, impact op de verkeerssituatie, kwalitatief materiaalgebruik, privacy en bezonning.</p>	<p>Bij de beoordeling van elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning blijft ruimtelijke kwaliteit het belangrijkste criterium. Het is aan de desbetreffende bevoegdheid om hiervoor te waken.</p> <p>Zuinig en compact ruimtegebruik: dit heeft ondermeer betrekking op het bundelen, stapelen of schakelen van bouwvolumes.</p> <p>Inpassing in de landschappelijke context: dit gaat niet enkele voor aanbrengen van buffergroen, maar dit kan ook bijvoorbeeld worden nagestreefd door het kwaliteitsvol afwerken van gevels, het beperken van kleur- en materiaalgebruik, het creëren van contrasten tussen bebouwing en beplanting, ...</p>
<p>0.2. Nutsvoorzieningen en werken van algemeen belang:</p> <p>Nutsvoorzieningen en werken van algemeen belang zijn in elke zone toegelaten, mits zij beantwoorden aan de bebouwingsvoorschriften en inrichtingsvereisten van de zone.</p>	<p>Onder nutsvoorzieningen en werken van algemeen belang worden verstaan:</p> <p>het oprichten van openbare infrastructuur: zoals wegen, openbare verlichting, bewegwijzering en kleine nutsgebouwtjes zoals electriciteitscabines, bushaltes, pompstations e.d. het uitvoeren van omgevingswerken op publiek domein, zoals waterbekkens, groenaanleg en landscaping van het terrein.</p> <p>het inplanten van kleinschalige publieke gebouwtjes die inherent zijn aan, of bijdragen aan het functioneren van het terrein.</p> <p>Onder kleinschalige publieke gebouwtjes die inherent zijn aan, of bijdragen aan het functioneren van het terrein wordt o.a. verstaan: een bushalte, kleine gebouwen i.f.v. beheer van een zone,</p>

0.3. Inrichtingsstudie

Bij de eerste aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning en bij elke latere aanvraag die afwijkt van de algemene inrichtingsstudie voor de openbare infrastructuur/publiek domein, dient een algemene of aanvulling op de inrichtingsstudie gevoegd te worden.

Voor de zone voor bestaand regionaal bedrijventerrein mag deze afzonderlijk opgemaakt worden.

De algemene inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en dient zowel de huidige als de gewenste lay-out van het bedrijventerrein weer te geven.

In het bijzonder dienen:

- de maatregelen naar waterbeheersing;
- de milieutechnische maatregelen;
- de zonering (zone stapeling in open lucht);
- een aanplantingstudie;
- een verlichtingsstudie;
- de fiets- en voetgangersvoorzieningen;
- de parkeervoorzieningen;
- de ontsluitingen (in-/uit) van het bedrijventerrein op de openbare weg;

de impact van de beoogde werken op de omgeving, weergegeven te worden.

In functie van de aanvraag kan een bepaald aspect meer gedetailleerd uitgewerkt worden.

Deze terreinen zullen solitair hun werking kennen en individueel ontsloten worden.

<p>0.4. Waterbeheersing</p> <p>Het waterbergend vermogen van het plangebied mag door de (her)aanleg van de site niet verminderd worden.</p> <p>In het gebied zijn dan ook toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.</p> <p>De opvang van hemelwater dient te gebeuren op eigen terrein. Hemelwater kan, ofwel worden opgevangen in voldoende gedimensioneerde reservoirs en/of bufferbekkens met het oog op herbruik, ofwel worden geïnfiltreerd.</p>	<p>Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen.</p> <p>Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in de "Vademecums Natuurtechniek", die onder meer te raadplegen zijn op de website van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van de Vlaamse overheid: http://www.lne.be/themas/milieu-eninfrastructuur/vademecums-natuurtechniek. Op basis van onderzoek en ervaring worden deze Vademecums regelmatig geactualiseerd.</p>
<p>0.5. Milieutechnische ingrepen</p> <p>Werken en constructies in functie van milieutechnische ingrepen kunnen toegelaten worden, voor zover de schaal en de bouwkarakteristieken (inplanting, gabariet en materiaalgebruik) ervan geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de bestemmingszone.</p>	<p>Milieutechnische ingrepen zijn bijvoorbeeld het omleggen van waterlopen, aanpassingswerken aan rioleringen, pompinstallaties, ...</p>

<p>0.6. Beheer</p> <p>Voor wat betreft de zones voor 'gemengd regionaal bedrijventerrein' en 'afvalverwerking en recyclage' staat de ontwikkelaar minstens in voor de aanleg van gemeenschappelijke voorzieningen, de interne openbare infrastructuur(wegenis, rioleringen, verlichting), de fiets -en voetgangersverbindingen, de collectieve waterbuffering, de gemeenschappelijke groenstructuur, de bufferstroken en dit volgens de algemene inrichtingsstudie</p>	
<p>0.7. Bestaande constructies/activiteiten</p> <p>Bestaande hoofdzakelijk vergunde constructies en activiteiten kunnen behouden en verder gezet worden.</p>	<p>Het betreft hier woningen (langs N370), twee landbouwbedrijfszetels en bestaande landbouwpercelen (akkers en weilanden).</p>
<p>0.8. Parkeren van personenwagens</p> <p>Het parkeren van personenwagens van personeel en bezoekers dient per bedrijf op eigen perceel opgevangen te kunnen worden of per groep van bedrijven (collectieve parking).</p> <p>Bedrijven met een terreinoppervlakte groter dan 1 ha kunnen maximaal10% van hun terreinoppervlakte aanwenden voor deze parkeerplaatsen op gelijkvloers niveau. De bijkomende nodige parkeerruimte dient onder of bovenop het bedrijfsgebouw ingericht te worden.</p> <p>Bedrijven met een terreinoppervlakte kleiner dan 1 ha kunnen maximaal20% van hun terreinoppervlakte aanwenden voor parkeerplaatsen op gelijkvloers niveau. De bijkomende nodige parkeerruimte dient onder of bovenop het bedrijfsgebouw ingericht te worden.</p>	

Artikel 1 Zone voor gemengd regionaal bedrijventerrein

Categorie van gebiedsaanduiding: 'bedrijvigheid'



1.1. Bestemming

Deze zone is bestemd voor bedrijven met een regionaal ruimtelijke impact.

Het bedrijventerrein is bestemd voor regionale bedrijven met de volgende hoofdactiviteiten:

- productie, opslag en verwerking van goederen;
- onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten;
- voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie en groothandel.

Kantoren ondergeschikt en gekoppeld aan de bedrijfsactiviteit zijn toegelaten.

De volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- kleinhandel en bezoekersintensieve activiteiten;
- agrarische productie;
- afvalverwerking waarbij sloopactiviteiten in open lucht of opslag in open lucht voorkomen;
- afvalverbranding;
- verwerking en bewerking van mest of slib;
- petrochemische nijverheid;
- zware metaalindustrie (gieterijen, walsen);
- grootschalige elektrische centrales;
- munitieproductie;
- slachterijen;

<p>Beperkte vloeroppervlakten voor toonzalen ondergeschikt en gekoppeld aan de hoofdactiviteit van bedrijven zijn toegelaten voor zover deze activiteiten geen autonome activiteiten uitmaken.</p> <p>Gemeenschappelijke functies en complementaire en dienstverlenende voorzieningen, inherent aan het functioneren van de regionale bedrijven op het terrein, zijn toegelaten.</p> <p>De minimale oppervlakte van percelen voor bedrijven bedraagt 5000m², met uitzondering van:</p> <ul style="list-style-type: none"> • percelen met voorzieningen die gemeenschappelijke en complementaire activiteiten verzorgen; • een beperkt aantal restpercelen die omwille van de globale inrichting van het bedrijventerrein anders onbenut zouden blijven. 	<p>Deze voorzieningen – zoals pompstation, weegbrug, koerierdienst – staan in voor bedrijven die gevestigd zijn op het regionaal bedrijventerrein en de aansluitende bedrijventerreinen.</p>
<p>1.2. Inrichting</p> <p><i>1.2.1. Gebouwen en vaste constructies</i></p> <p>De bebouwingsgraad van elk perceel is maximaal 70%. Luifels en uitkragingen van gebouwen zijn hierin inbegrepen. Verhardingen zijn hierin niet inbegrepen.</p> <p>Gebouwen en vaste constructies binnen deze zone voldoen minimaal aan volgende vereisten:</p> <p>De maximale hoogte van de gebouwen bedraagt 20 meter.</p> <p>Kantooractiviteiten en bedrijfswoningen kunnen geen grondoppervlakte op het gelijkvloerse niveau innemen, behalve de verticale circulatie en onthaalfuncties.</p> <p>Toonzalen, personeelsruimten bevinden zich bij voorkeur op verdieping.</p>	<p>De bepaling om kantoren en woningen enkel op verdieping toe te laten, worden ingegeven vanuit zuinig ruimtegebruik (stapeling van functies).</p> <p>Verticaal bouwen geeft een bedrijf meer groeimogelijkheden (groeibuffer) en vergroot de kans op herbruik bij een nieuwe activiteit (flexibiliteit).</p>

Bovenstaande algemene hoogtevorschriften zijn niet van toepassing op technische constructies.

Het schakelen van gebouwen is toegelaten.

1.2.2. Verhardingen en stapeling

De bezettingsgraad van ieder perceel is minimaal 40% en maximaal 100%, parkeer –en groenvoorzieningen worden niet meegerekend.

De bezetting van het perceel moet geschieden vanuit de rand(en) van het perceel.

De verhardingen binnen deze zone voldoen minimaal aan volgende eisen:

- Voor functies in open lucht waarvoor omwille van milieutechnische of mechanische redenen geen ondoorlatende verharding vereist is, dient een waterdoorlatende verharding aangewend te worden.
- Parkeren van personenwagens in open lucht dient steeds op waterdoorlatende, stofvrije verharding te gebeuren.

De stapeling in open lucht binnen deze zone voldoet minimaal aan volgende eisen:

- De maximale stapelhoogte in open lucht bedraagt 6 meter.
- Langsheen de Wingenesteenweg zijn stapelplaatsen niet toegelaten.

Met technische constructies wordt hier bedoeld: silo's, schoorstenen, masten, liftkokers, ...

Het schakelen van gebouwen bevordert het zuinig ruimte- en energiegebruik.

Minimaal bezettingspercentage: gebouwen, dienstwegen, bufferbekken, toegelaten stapeling in open lucht, andere economische functionele constructies (energie, afval, ...) zijn hierin in begrepen. Het perceel kan bijgevolg voor 100% bezet worden.

Door het perceel vanaf de randen te benutten wordt de rest van het perceel gevrijwaard om latere ontwikkelingen niet te hypothekeren. Het draagt bij tot het duurzaam ruimtegebruik van het bedrijventerrein.

Stapelning in open lucht van materialen die onderhevig zijn aan verstuingdoor wind zijn niet toegelaten.

1.2.3. Bedrijfswoning

Per bedrijf is maximaal één bedrijfswoning van 250 m² netto vloeroppervlak over maximaal 1/4 van de bebouwde oppervlakte toegelaten, mits deze volledig geïntegreerd is in het bedrijfsgebouw. De bedrijfswoning en eventuele private buitenruimte kunnen niet op het gelijkvloerse niveauvoorkomen, behalve de verticale circulatie.

1.2.4. Ontsluiting

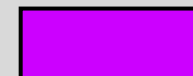
De zone mag maximaal 1 ontsluiting krijgen op de Wingensesteenweg. De bedrijven dienen via een interne ontsluitingsweg te ontsluiten, ofwel naar de Wingesesteenweg, ofwel naar de Akkerstraat via de zone voor specifiek regionaal bedrijventerrein voor afvalverwerking en recyclage.

Dit is wel mogelijk in artikel 2'zone voor afvalverwerking en recyclage'

Maximaal 1/4 van de bebouwde oppervlakte dient te vermijden dat restpercelen (<5000m²) hoofdzakelijk met woningen bebouwd worden.

Artikel 2 Zone voor specifiek regionaal bedrijventerrein voor afvalverwerking en recyclage

Categorie van gebiedsaanduiding: 'bedrijvigheid'



Het bedrijventerrein is bestemd voor regionale bedrijven met afvalverwerkende en recyclerende activiteiten. Ook activiteiten m.b.t. grondverzet zijn mogelijk

2.2. Inrichting

2.2.1. oppervlakte

De minimale oppervlakte voor deze zone bedraagt 3ha

2.2.2. Gebouwen en vaste constructies

De bebouwingsgraad van elk perceel is maximaal 70%. Luifels en uitkragingen van gebouwen zijn hierin inbegrepen. Verhardingen zijn hierin niet inbegrepen.

Gebouwen en vaste constructies binnen deze zone voldoen minimaal aan volgende vereisten:

De maximale hoogte van de gebouwen bedraagt 20 meter, over 90 % van de totale bebouwbare oppervlakte van de zone. Op 10% van de bebouwbare oppervlakte van de zone kunnen hogere gebouwen voorkomen, met een maximale hoogte tot 40 meter.

Kantooractiviteiten en woningen kunnen geen grondoppervlakte op het gelijkvloerse niveau innemen, behalve de verticale circulatie en onthaalfuncties.

Toonzalen, personeelsruimten bevinden zich bij voorkeur op verdieping.

De bepaling om kantoren en woningen enkel op verdieping toe te laten, worden ingegeven vanuit zuinig ruimtegebruik (stapeling van functies).

Verticaal bouwen geeft een bedrijf meer groeimogelijkheden (groeibuffer) en vergroot de kans op herbruik bij een nieuwe activiteit (flexibiliteit).

<p>Bovenstaande algemene hoogtevoorschriften zijn niet van toepassing op technische constructies.</p> <p><i>2.2.3. Verhardingen en stapeling</i></p> <p>De bezettingsgraad van ieder perceel is minimaal 40% en maximaal 100%, parkeer –en groenvoorzieningen worden niet meegerekend.</p> <p>De bezetting van het perceel moet geschieden vanuit de rand(en) van het perceel.</p>	<p>Met technische constructies wordt hier bedoeld: silo's, schoorstenen, masten, liftkokers, ...</p> <p>Minimaal bezettingspercentage: gebouwen, dienstwegen, bufferbekken, toegelaten stapeling in open lucht, andere economische functionele constructies (energie, afval, ...) zijn hierin inbegrepen. Het perceel kan bijgevolg voor 100% bezet worden.</p>
<p>De verhardingen binnen deze zone voldoen minimaal aan volgende eisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voor functies in open lucht waarvoor omwille van milieutechnische of mechanische redenen geen ondoorlatende verharding vereist is, dient een waterdoorlatende verharding aangewend te worden. • Parkeren van personenwagens in open lucht dient steeds op waterdoorlatende, stofvrije verharding te gebeuren. <p>De stapeling in open lucht van materialen die onderhevig zijn aan verstuiwingdoor wind zijn toegelaten. De maximale stapelhoogte bedraagt 12m.</p> <p><i>2.2.4. Bedrijfswoning</i></p> <p>Per bedrijf is maximaal één bedrijfswoning van 250 m² netto vloeroppervlak over maximaal 1/4 van de bebouwde oppervlakte toegelaten, mits deze volledig geïntegreerd is in het bedrijfsgebouw.</p>	<p>Maximaal 1/4 van de bebouwde oppervlakte dient te vermijden dat restpercelen (<5000m²) hoofdzakelijk met woningen bebouwd worden.</p>

2.2.5. Ontsluiting

De zone mag maximaal 1 ontsluiting krijgen op de Akkerstraat. De bedrijven dienen via een interne ontsluitingsweg te ontsluiten, ofwel naar de Akkerstraat, ofwel naar de Wingenesteenweg via de zone voor gemengd regionaal bedrijventerrein.

Artikel 3 Zone voor specifiek regionaal bedrijventerrein voor bestaand regionaal bedrijf

Categorie van gebiedsaanduiding: 'bedrijvigheid'




Het bedrijventerrein is bestemd voor het behoud en de uitbreiding van het huidige bestaande bedrijven met een regionaal ruimtelijke impact in de Akkerstraat.

Nevenactiviteiten zijn alleen toegelaten voor zover ze noodzakelijk zijn voor de bedrijfsvoering van het bestaande bedrijf.

Installaties voor het opwekken van hernieuwbare energie of energierecuperatie zijn toegelaten.

Als de huidige bedrijfsactiviteiten worden stopgezet, geldt de nabestemming artikel 1 zone voor gemengd regionaal bedrijventerrein.

<p>3.2. Inrichting</p> <p><i>3.2.1. Gebouwen en vaste constructies</i> Zie art. 1.2.1. Een bouwhoogte tot 30m is mogelijk voor maximaal 1/3^{de} van de bebouwbare oppervlakte. Deze afwijking kan enkel omwille van productie-technische redenen.</p> <p><i>3.2.2. Verhardingen en stapeling</i> Zie art. 1.2.2.</p> <p><i>3.2.3. Bedrijfswoning</i> Gezien het bestaande bedrijven in dezelfde straat betreft worden geen bedrijfswoningen toegestaan.</p> <p><i>3.2.4. Ontsluiting</i> De zone mag maximaal 1 ontsluiting krijgen op de Akkerstraat.</p>	<p>Deze bepaling moet mogelijk maken dat er geen hypotheek gelegd wordt op het functioneren van het bedrijf en haar productieproces.</p>
--	--

<p>Artikel 4 Zone voor Beek</p> <p>Categorie van gebiedsaanduiding: 'bedrijvigheid'</p> 	
<p>4.1. Bestemming</p> <p>De zone is bestemd voor waterloop.</p>	<p>Het betreft hier de bedding van de Kloosterbeek.</p>
<p>4.2. inrichting en beheer</p> <p>Enkel alle werken aan de waterloop in functie van het milieutechnisch beheer van de waterloop zijn toegelaten.</p>	

Artikel 5 Zone voor wegenis

Categorie van gebiedsaanduiding: 'bedrijvigheid'

**5.1. Bestemming**

Zone bestemd voor openbare infrastructuur. Individuele ontsluitingennaar deze zone zijn niet toegelaten.

5.2. inrichting

De wegenis kan plaatselijk verruimd worden voor de aanleg van aanpassingswerken aan het wegtracé in functie van de verkeersveilige aansluiting van de interne wegenis op de openbare wegenis.

Het betreft hier bestaande wegen, meerbepaald delen van de Akkerstraat en de Raveschootsveldstraat.

Artikel 6 Zone voor beekvallei en waterbuffer (overdruk)



6.1. Bestemming

De zone is bestemd voor de instandhouding en het herstel van de beek en de beekvallei. Daarnaast is de zone ook bestemd voor de aanleg, het beheer en het onderhoud van waterbufferbekkens, afwateringsgrachten en/of waterinfiltratievoorzieningen, die noodzakelijk zijn voor het waterbergend vermogen van de aanpalende bedrijventone. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van deze bestemming zijn toegelaten.

De grootte van de waterbufferbekkens, de afwateringsgrachten en/of waterinfiltratievoorzieningen worden berekend uitgaande van het voorzien van 330m³ per ha verharde oppervlakte.


6.2. plaats en oppervlakte

De ligging van de zone is indicatief. De vorm en grenzen kunnen afwijken naargelang het ontwerp van de inrichtingsstudie.

De oppervlakte van deze zone is minimaal 2,4 ha groot. Langs de Kloosterbeek is de zone minimaal 15 m breed.

De noordelijke grens wordt op het grafisch plan bepaald door een bestaande gracht.

<p>6.2. inrichting</p> <p>Deze zone is bouwvrij, ook verhard en stapelen is niet toegelaten.</p> <p>De zone moet op een kwalitatieve wijze, met aandacht voor de beek en de beekvallei, ingericht worden.</p> <p>Binnen de zone zijn fiets- en wandelpaden toegelaten. Ook paden in functie van het beheer en onderhoud van de beek, de beekvallei en de waterbufferbekkens zijn toegelaten.</p> <p>De ontwikkelaar van het bedrijventerrein staat in voor de aanleg en het beheer van deze zone.</p>	<p>Inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang zijn steeds mogelijk volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijk Ordening.</p>
--	--

<p>Artikel 7 Zone voor buffer (overdruk)</p> 	
<p>7.1. Bestemming</p> <p>In deze zone wordt de groenbuffer van het bedrijventerrein voorzien. Alle werken noodzakelijk voor de aanleg, het beheer en het onderhoud van een groene buffer zijn toegelaten.</p> <p>Verder dient de bufferzone ook voor de aanleg van een fietsverbinding.</p>	<p>Deze fietsverbindingen maken een zachte verbinding mogelijk te maken tussen het centrum van Zwevezele en Wingene. Hierdoor worden conflictzones met fietsers en vrachtwagens vermeden.</p>
<p>7.2. grootte</p> <p>De aanduiding van deze zone is indicatief. Minimaal is ze 15m breed t.o.v. de perceelsgrenzen. De fietsverbinding is inbegrepen in deze 15 m.</p>	

7.3. Inrichting en beheer

De inrichting dient afgestemd te zijn op de inrichtingsstudie zoals in art. 0.2.

De zone dient te bestaan uit een gesloten groenscherm van streekeigen bomen en struiken, traag- en snelgroeiend, deskundig aangeplant en beheerd.

Draadafsluitingen zijn toegestaan, zolang ze geïntegreerd zijn in het groenscherm en geen hypotheek leggen op de fietsverbinding. De fietsverbinding wordt gesitueerd langsheen de perceelsgrens.

Deze buffer, met fietsverbinding, dient gerealiseerd te worden in het eerste plantseizoen na de aflevering van de stedenbouwkundige vergunning en wordt gerealiseerd door de ontwikkelaar van de gronden, palend aan het respectievelijke deel van de buffer.

Het gebruik voor doorgaand gemotoriseerd verkeer dient belet te worden. De ontsluiting van eventueel ingesloten landbouwpercelen kan overwogen worden. Bij de realisatie van de bedrijventerreinen dient nagegaan te worden hoe de ontsluiting van achterliggende percelen op een kwalitatieve en veilige wijze kan gebeuren in overleg met de betrokken landbouwbedrijven.

De bufferzone dient om:

- het bedrijventerrein visueel af te schermen, in te kleden in de omgeving en om een efficiënte landschappelijke inkleding te bekomen;
- de architecturale en de esthetische kwaliteit van de bedrijfssite te ondersteunen;
- een milieuhygiënische buffer te vormen t.o.v. de omgeving
- een conflictvrije fietsverbinding tussen de kernen van Zwevezele en Wingene te realiseren.

Artikel 8. Groenstrook (overdruk)



8.1. Bestemming

Ter hoogte van de indicatieve overdruk dient een groenstrook voorzien te worden.

8.2. Inrichting

Deze groenbuffer dient minimaal 5 meter breed te zijn vanaf de rooilijn van de weg. Ter hoogte van de Akkerstraat is de rooilijn van het westelijke deel van de Akkerstraat t.o.v. Hille Zuid bepalend voor de aanleg van het oostelijke deel. Deze rooilijn dient doorgetrokken te worden om te bepalen waar de groenbuffer begint.


De groenbuffer vormt een kwalitatieve overgang tussen de openbare weg en het bedrijventerrein.

Ze bestaat minimaal uit grasbegroeiing. Ook streekeigen bomen kunnen voorzien worden. Het visuele contact tussen het bedrijventerrein en de openbare weg moet wel steeds behouden blijven.

De groenstrook mag enkel onderbroken worden om een ontsluiting naar de openbare weg mogelijk te maken.

Het westelijke deel van de Akkerstraat t.o.v. Hille Zuid heeft een breder profiel (12m), aangepast aan het vrachtverkeer. De weg van het oostelijke deel zal nog aangepast moeten worden aan dit profiel. Deze zal in het verlengde komen te liggen van het reeds aangelegde bredere profiel om zo de veiligheid te verhogen. De groenbuffer moet dan ook aangelegd worden conform dit principe.

Openheid is ook van belang i.v.m. veiligheid (ontsluiting, sociale controle, ...)

Artikel 9 ontsluiting (overdruk)		
Per aanduiding mag maximaal 1 ontsluiting naar de openbare weg voorzien worden. Overige verkeersbewegingen moeten intern op het bedrijventerrein of per bedrijf georganiseerd worden.		

Artikel 10 para-agrarische activiteit (overdruk)		
<p>De zonde met deze overdruk is bestemd voor bedrijven van regionaal ruimtelijke impact, met als hoofdactiviteit de opslag, bewerking en verwerking van land- en tuinbouwproducten.</p> <p>De bestemming para-agrarische activiteit omvat onder meer volgende activiteiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • gebouwen voor opslag, be- en verwerking en verpakking, waaronder frigo- of diepvriesgebouw; • verzamelplaats voor levering van verse producten; • wassen van groenten; • zones voor het laden van vrachtwagens voor afvoer verwerkte producten. <p>De bestemming als regionaal bedrijventerrein blijft van kracht.</p>	Deze overdruk maakt het mogelijk dat de bestaande champignonkweker langs de N370 zijn activiteit kan verder zetten en nog uitbreidingsmogelijkheden heeft.	

Artikel 11. Op te heffen wegenis (overdruk)



11.1. Bestemming

Dit gedeelte van de Raveschootsveldstraat kan opgeheven worden nadat het fietspad in de bufferstrook, ter hoogte van art. 3, tussen de Raveschootsveldstraat en de Akkerstraat (art.5) aangelegd is.

Op deze wijze kan steeds het fietsverkeer vanuit de Raveschootsveldstraat naar de Akkerstraat en het bedrijventerrein gewaarborgd blijven.

Dit gedeelte van de Raveschootsveldstraat is niet essentieel. Op deze wijze wordt bijkomend sluipverkeer vermeden en wordt het bedrijventerrein niet nodeloos doorsneden met wegenis en groenbuffers, wat een meer duurzamer benutting van de bedrijfsgronden tot gevolg heeft.