plannr. 37018_214_08006_00001

RUP Eurofiba

versie oktober 2015

	RUIMTELIJK PLANNER	OPDRACHTGEVEND BESTUUR
	WIM CARREIN	GEMEENTE WINGENE

	DATUM	FASE/AANPASSING
	8 oktober 2014	opstartvergadering - bespreking startnota
	14 oktober 2014	beslissing CBS opmaak RUP
	oktober 2014	voorstudie / veldonderzoek / basiskaarten
	22 oktober 2014	bespreking met gemeente
	12 november 2014	indienen eerste schetsontwerp
	28 november 2014	aanpassingen op vraag van gemeente
	05 januari 2015	toelichting GECORO
	15 januari 2015	plenair overleg
	30 maart 2015	voorlopige vaststelling door GR
	13 april tot 12 juni 2015	bekendmaking 60d
	22 juni 2015	advies GECORO
	28 september 2015	definitieve vaststelling / goedkeuring door GR

VOORLOPIGE VASTSTELLING DOOR DE GEMEENTERAAD IN ZITTING VAN 30 maart 2015

NAMENS DE RAAD:

de gemeentesecretaris, de voorzitter,

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN VERKLAART DAT ONDERHAVIG RUP VOOR EENIEDER TER INZAGE HEEFT GELEGEN VAN 13 april 2015 TOT 12 juni 2015

NAMENS HET COLLEGE:

de gemeentesecretaris, de burgemeester,

DEFINITIEVE VASTSTELLING DOOR DE GEMEENTERAAD IN ZITTING VAN 28 september 2015

NAMENS DE RAAD:

de gemeentesecretaris, de voorzitter,

INHOUDSTABEL

DEEL 1 - TOELICHTINGSNOTA

1.INLEIDING

1.1.beslissing tot opmaak

1.2.motivering tot opmaak

1.3.in uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS)

2. FEITELIJKE RUIMTELIJKE CONTEXT

2.1.situering

2.2.gebiedsomschrijving

2.3.bestaande ruimtelijke structuur
- 2.3.1.algemeen
- 2.3.2.ruimtelijk-economische structuur
- 2.3.3.lijninfrastructuur

3.JURIDISCHE RUIMTELIJKE CONTEXT

3.1.juridisch kader
- 3.1.1.gewestplan
- 3.1.2.BPA's, RUP's - verkavelingsvergunning
- 3.1.3.beschermde monumenten, landschappen en dorpsgezichten
- 3.1.4.atlas der buurtwegen

3.1.5.verordeningen

4.PLANNINGSCONTEXT

4.1.Vlaams niveau
4.1.1.ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV)

4.2.Provinciaal niveau
4.2.1.provinciaal ruimtelijk structuurplan (PRS)

4.3.Gemeentelijk niveau
4.3.1.gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS)
4.3.2.visie op...

5.PLANOPZET

5.1.gewenste structuur
5.1.1.algemeen
5.1.2.programma/voorzieningen
5.1.3.ontsluiting/bewegingspatronen
5.1.4.groenbuffer
5.1.5.watertoets

5.2.voorstudie: vaststellingen

5.3.algemene visie

5.4.concepten

5.5.beeldkwaliteitsplan

6.TOETSING AAN HET GRS

7.OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN

7.1. sectoraal BPA zonevreemde economische activiteiten fase I - gedeeltelijke herziening deelplan Eurofiba
7.2. gewestplan Roeselare-Tielt

8.RUIMTEBALANS PLANSCHADE/PLANBATEN

9.PLANPROCES

9.1.traject

9.2.verzoek tot raadpleging

9.3.voorontwerp

9.4.ontwerp

DEEL 2 - BIJLAGEN

DEEL 3 - VOORSCHRIFTEN

ART. 0. BEGRIPPEN EN ALGEMENE BEPALINGEN

0.1.begrippen
- 0.1.1.eengezinswoning
- 0.1.2.meergezinswoning
- 0.1.3.hoofdbestemming
- 0.1.4.nevenbestemming
- 0.1.5.bebouwde oppervlakte
- 0.1.6.gebouw
- 0.1.7.hoofdvolume
- 0.1.8.nevenvolume
- 0.1.9.terreinbezetting/bezettingsgraad
- 0.1.10.gabariet
- 0.1.11.kroonlijsthoogte
- 0.1.12.bouwlaag
- 0.1.13.bouwdiepte
- 0.1.14.tuinzone
- 0.1.15.verhardingspercentage

0.2.algemene bepalingen
- 0.2.1.goede ruimtelijke ordening
- 0.2.2.bepaling omtrent werken / constructies i.f.v. openbaar nut
- 0.2.3.waterbeheer
- 0.2.4.hoofdzakelijk vergunde gebouwen / onderhouds-, instandhoudings-, herstel- en renovatiewerken
- 0.2.5.peil gelijkvloers

ART. 1. ZONE VOOR BEDRIJVIGHEID

1.1.bestemming
- 1.1.1.hoofdbestemming
- 1.1.2.nevenbestemming

1.2.bebouwings- en inrichtingsvoorschriften
- 1.2.1.algemeen inrichtingsplan
- 1.2.2.niet-bebouwde delen
- 1.2.3.terreinbezetting
- 1.2.4.inplanting van gebouwen
- 1.2.5.bouwvolumes
- 1.2.6.ruimtelijk voorkomen en verschijningsvorm

ART. 2. ZONE VOOR WONEN

2.1.bestemming
- 2.1.1.hoofdbestemming
- 2.1.2.nevenbestemming

2.2.bebouwings- en inrichtingsvoorschriften
- 2.2.1.inplanting van gebouwen
- 2.2.2.bouwvolumes
- 2.2.3.niet-bebouwde delen
- 2.2.4.ontsluiting, parkeren en groenvoorziening
- 2.2.5.bebouwingsdichtheid en terreinbezetting
- 2.2.6.bebouwingstypologie
- 2.2.7.ruimtelijk voorkomen en verschijningsvorm

TOELICHTINGSNOTA

1.INLEIDING

1.1.BESLISSING TOT OPMAAK

-Bij beslissing van het college van burgemeester en schepenen (hierna genoemd: CBS) in zitting van 14 oktober 2014 werd de opmaak van het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Eurofiba" genaamd (hierna kortweg genoemd: RUP) ingeleid.

-Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Wingene (hierna genoemd: GRS) werd op 26/04/2010 definitief vastgesteld door de gemeenteraad en vervolgens goedgekeurd (met uitsluitingen) door de deputatie (publicatie BS 14/09/2010).

De opdracht bestaat uit het opmaken van een RUP, overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO)
Art. 2.2.2, §1 van de VCRO bepaalt de inhoud van een RUP, met name:

- Een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is;
- De erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer;
- Een weergave van de feitelijke en juridische toestand;
- De relatie met het ruimtelijk structuurplan of de ruimtelijke structuurplannen waarvan het een uitvoering is;
- In voorkomend geval, een zo mogelijk limitatieve opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden;
- In voorkomend geval een overzicht van de conclusie van:
  - Het planmilieueffectenrapport
  - De passende beoordeling
  - Het ruimtelijk veiligheidsrapport
  - De andere verplicht voorgeschreven effectenrapporten
- In voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in artikel 2.6.1, een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

Volgens artikel 2.2.13 §2 worden de gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS).

-Onderhavig ruimtelijk uitvoeringsplan wordt opgemaakt in uitvoering van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Wingene.

-Het op te maken RUP heeft een oppervlakte van circa 87a 60ca (vlg. kadaster), excl. aanpalende openbare wegenis.

1.2.MOTIVERING TOT OPMAAK

-De aanleiding voor de opmaak van het RUP is de bedrijfslogistieke reorganisatie van de huidige bedrijfssite Eurofiba bvba, met vestiging Hille 189 te Wingene.
-Deze reorganisatie omvat:

- de optimalisatie en efficiëntere benutting van de bedrijfssite door het verhogen van de bebouwingsgraad;
- het voorzien van bijkomende bebouwingsmogelijkheden op de gronden aan de straatzijde door het invoeren van een bestemmingsdifferentiatie naar wonen in de brede zin (cfr. onderliggende bestemming gewestplan);
- het vastleggen van de ruimtelijke inpassing van het plangebied waarbij aandacht uitgaat naar de functionele inkadering (d.i. buffering) van de bedrijvigheid enerzijds en de goede ruimtelijke inpassing in de bebouwde context aan de straatzijde anderzijds.

-Eurofiba heeft concreet behoefte aan bijkomende binnenruimte voor de schrijnwerkerij. De economische perspectieven van de onderneming zijn goed. Er is op het perceel nog ruimte beschikbaar, zeker wanneer één en ander gereorganiseerd wordt. Het geldende sectoraal BPA heeft de zone voor nijverheidsgebouwen echter afgebakend op de toen reeds aanwezige bebouwing. Een belangrijk gedeelte van het terrein is voorzien als zone voor private parkeerplaatsen, toeritten, laad- en losplaatsen of achteruitbouw-

zone. Om de beschikbare ruimte op het achterste gedeelte van het terrein efficiënter te kunnen benutten is een bestemmingsdifferentiatie vereist.

Figuur: uittreksel uit sectoraal BPA & legende (bron: gemeente Wingene)

De toegang tot de achterliggende bedrijfsgebouwen (tussen de toonzaal en de antiekhandel) is op heden slechts ca. 3 m breed en te smal om veilig in en uit te kunnen rijden. Daarnaast is het toonzaalgebouw aan de straatzijde verouderd. De combinatie van beide elementen stuurt richting sloop van het bestaande gebouw en het oprichten van een nieuwe toonzaal met burelen.
Gezien de beschikbare ruimte die na de sloop ontstaat en de onmiddellijk aansluitende woonomgeving aan de kant van de Brokkelingstraat, biedt zich hier een opportuniteit aan om binnen deze zone op de woonomgeving in te spelen door een gecombineerd programma dat samengaat met de toonzaalinvulling voor het bedrijf. Concreet kan een woonprogramma een prominente rol krijgen binnen deze visie. Gezien de huidige bestemming rigide is en geen flexibiliteit toelaat, dringt een bestemmingsdifferentiatie zich op.

-Het grondgebied van de gemeente Wingene is opgenomen in het gewestplan Roeselare – Tielt, dat bij KB van 17/12/1979 werd goedgekeurd. Op 23/11/1994 en op 19/04/1995 waren er twee beperkte wijzigingen van het gewestplan, in functie van de uitbreiding van de ambachtelijke zone te Hille.
-Voor het plangebied is er een goedgekeurd sectoraal BPA Zonevreemde Economische Activiteiten Fase 1 - gedeeltelijke herziening deelplan Eurofiba (MB 26/06/2007) genaamd van kracht.
-Binnen huidig vigerende sectoraal BPA kan het bedrijf Eurofiba zijn gewenste ontwikkelingsperspectieven niet realiseren waardoor een planmatige aanpak bij middel van de opmaak van een RUP zich opdringt.

1.3. IN UITVOERING VAN HET GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN (GRS)

Inleiding:het sectoraal BPA Zonevreemde Economische Activiteiten Fase 1 - gedeeltelijke herziening deelplan Eurofiba (MB 26/06/2007).

Het (sectoraal) BPA beoogde destijds het creëren van een juridisch-planologisch kader voor het bestaande aldaar gevestigde bedrijf, teneinde het bedrijf de nodige bedrijfsontwikkelingen en groeimogelijkheden te kunnen bieden.

Algemeen
Het GRS werd op 26/04/2010 definitief vastgesteld door de gemeenteraad en vervolgens goedgekeurd (met uitsluitingen) door de deputatie (publicatie BS 14/09/2010). Het bestaande sectoraal BPA is omwille van de opgebouwde motivering tot opmaak aan een herziening toe.

Onderhavig plan is in uitvoering van het GRS Wingene.

Het is in eerste instantie de bedoeling een stedenbouwkundige uitwerking te geven aan de doelstellingen zoals geformuleerd in het GRS, zodoende deze doelstellingen afdwingbaar te maken om te kunnen fungeren als toetsingskader voor de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

De beoogde ontwikkelingsvisie op deze bedrijfssite, wordt aldus vertaald in een RUP, in uitvoering van het GRS.

Concrete visie
De gemeente Wingene heeft de beleidsvisie om hierin voor het bedrijf Eurofiba, een planologische oplossing te bieden, dit naar analogie met de planinitiatieven uit het verleden (vb. sectorale BPA's zonevreemde bedrijven).

Omtrent de bedrijvigheid - specifiek zonevreemde bedrijvigheid - werd in 1997 een studienota opgemaakt voor WITAB. Deze had tot doel de zonevreemde bedrijvigheid te onderzoeken, na te gaan hoe groot de problematiek in Wingene is en oplossingen te formuleren zodat de economische activiteiten levensvatbaar blijven, versterkt kunnen worden en op lange termijn kunnen groeien.

Het bedrijf Eurofiba behoort tot de categorie van de geïsoleerde bedrijven gelegen in agrarische en verweven met de woonzone. Het gaat hier enerzijds over historisch gegroeide bedrijven die individueel als bedrijvigheid zijn ingekleurd en anderzijds over geïsoleerde bedrijven die via het sectoraal BPA 'zonevreemde bedrijven' als bedrijvigheid zijn ingekleurd.
In dergelijke zones gaat het voornamelijk over bouwondernemingen en aanverwante bedrijven (28%), houtbewerkingsbedrijven (21%), garage- en autowerkplaatsen (13%), vleesverwerkende en voedingsbedrijven (9%) en metaalbewerkende bedrijven (8%). Meestal zijn dit niet-hinderlijke ambachtelijke bedrijven.

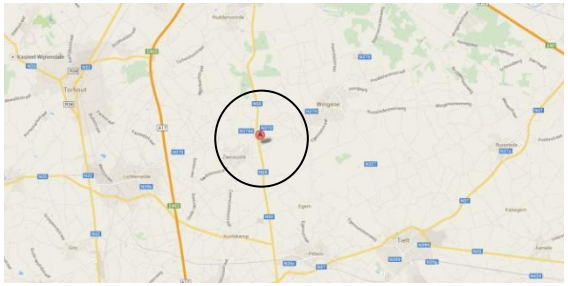
Om tot een oplossing te komen werden een aantal basisprincipes geformuleerd. De visie hierrond moest vertaald worden via een gewestplan-wijziging en het sectoraal BPA zonevreemde bedrijven. Daar de nota in 1997 is opgemaakt zijn deze maatregelen reeds uitgevoerd: het sectoraal BPA werd uitgevoerd in vijf fases nl. bij MB 24/07/1998, bij MB 19/09/2000, MB 10/04/2002, MB 28/08/2006 en MB 18/12/2007. Binnen deze BPA's werd voor een 25-tal bedrijven een oplossing gecreëerd.

2. FEITELIJKE RUIMTELIJKE CONTEXT

2.1. SITUERING

Wingene is gelegen in het oosten van de provincie West-Vlaanderen, en maakt deel uit van het arrondissement Tielt. De gemeente ligt tussen de stedelijke gebieden Brugge, Roeselare, Tielt en Torhout. De fusiegemeente Wingene bestaat uit de deelgemeenten Wingene en Zwevezele.
De buurgemeenten van Wingene zijn Oostkamp en Beernem in het noorden, Ruiselede in het oosten, Tielt, Pittem en Ardooie in het zuiden en Lichtervelde in het westen.

Wat het wegennet betreft valt vooral de N50 op, die Brugge en Kortrijk verbindt en dwars door Wingene loopt. De E304, de snelweg tussen Brugge en Kortrijk, loopt over de grens tussen Wingene en Lichtervelde. De N370 doorsnijdt de gemeente van noordoost (Beernem) naar west (Lichtervelde).



Figuur: situering plangebied (bron: google maps)

2.2.GEBIEDSOMSCHRIJVING

Het plangebied is ten westen van Wingene en iets ten zuiden van het gehucht Hille gelegen. De site ligt aan de gelijknamige weg Hille (N50, steenweg Kortrijk - Brugge) ter hoogte van het kruispunt met de Brokkelingstraat. De begrenzing van het RUP valt samen met de grenzen van het bedrijfsterrein van Eurofiba en grotendeels met de contour van het 'Sectoraal BPA Zonevreemde Economische Activiteiten Fase 1 gedeeltelijke herziening deelplan Eurofiba' (MB 26/06/2007).
(Er werd een fragmentaire grenscorrectie gemaakt teneinde de plangrens af te stemmen op de kadastrale eigendomsgrens).

Het plangebied omvat het terrein van Eurofiba bvba. Deze onderneming produceert ter plekke schrijnwerk en gebruikt de site als uitvalsbasis voor de werken op locatie. De bedrijfsgebouwen bevinden zich op het achterste gedeelte van het terrein (verst van de steenweg af). Het gaat om 6 te onderscheiden loodsen. Aan de noordzijde ligt een verharding voor parkeren en logistieke doeleinden. Er is eveneens een waterbekken aanwezig.

Aan de straatzijde bevindt zich een gebouw met daarin een toonzaal, burelen en een woning en is voor een belangrijk gedeelte nog onbebouwd. De toegang tot de productiegebouwen ligt rechts (noordelijk) van het gebouw aan de straatzijde.

De omgeving van het plangebied kan als typische steenweg worden benoemd. De lintbebouwing langs de N50 is quasi volledig gesloten. De bebouwing bestaat voor een belangrijk deel uit woningen, maar de onmiddellijke omgeving is zeer divers qua activiteiten. Recht tegenover de site ligt een grootschalig bedrijf (Joris Ide); verderop liggen er diverse kleinere bedrijven die alle rechtstreeks op de N50 ontsluiten.

Het plangebied van het RUP wordt aldus begrensd door:

-in het noorden een agrarische gebied en aanliggende bebouwing in woongebied (beide vlg. gewestplan);
-in het oosten de gewestweg Hille (N50);
-in het zuiden en ten westen residentiële bebouwing.

Figuur: afbakening plangebied RUP (bron: cadgis + eigen opmaak)

2.3.BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

2.3.1.algemeen

Macroschaal
De regio wordt ontsloten door twee wegen van internationaal belang: de E40 en de E403. De N37 vormt een belangrijke schakel in de diagonale verbinding tussen de E40 en de E403. Wingene is gesitueerd middenin het driehoekig maas gevormd door de E40, de E403 en de N37. De N50, regionale weg Brugge - Kortrijk, loopt parallel aan de E403 en loopt dwars door Zwevezele. Het bedrijf Eurofiba is gelegen langsheen de N50.

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

1. de nederzettingsstructuur, bestaande uit twee hoofdcomponenten, namelijk de kern van Wingene en de bipool Zwevezele-Hille. Daarnaast zijn nog een aantal kleinere woonconcentraties, hetzij historisch gegroeid, hetzij eerder gepland. Tot slot wordt Wingene gekenmerkt door sterk verspreide bebouwing.
2. de open ruimte, bestaande uit landbouwgebied en boscomplexen.
3. de concentraties van economische activiteiten, waarvan de grootste zich langs de N50 ter hoogte van Hille bevindt; daar is ruimte voor zowel lokale als regionale bedrijvigheid.
4. de lijninfrastructuren, met als voornaamste element de N50 tussen Kortrijk en Brugge die dwars doorheen de gemeente snijdt en

waarlangs onder meer het bedrijventerrein “Hille” t.h.v. de kern van Hille gelegen is. Op de grens met Lichtervelde loopt de E403, de snelweg tussen Kortrijk en Brugge. De gemeente heeft geen station en er lopen geen spoorlijnen door de gemeente.

Microschaal

-Randen van het plangebied

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van de N50, de woningen langsheen de Brokkelingstraat en Rupsenstraat en een resterend deel agrarisch gebied.

Figuur: randen plangebied RUP (bron: google maps + eigen opmaak)

-Binnen de begrenzing van het plangebied, is de volledige oppervlakte ten behoeve van het bedrijf Eurofiba.

De entiteit Hille

Hille is een straatdorp, ontstaan langs de Brugsesteenweg. De huidige structuur van het dorp bestaat uit de lintbebouwing langs de Brugsesteenweg, een aantal kleinere verkavelingen aan beide zijden van het lint en een grote ontwikkeling van bedrijven op het bedrijventerrein in het zuidoostelijke deel van Hille. In het westen raakt Hille langzaam vergroeid met Zwevezele.

2.3.2. Ruimtelijk-economische structuur

In onze maatschappij bepalen de economische krachten in hoge mate de maatschappelijke en ruimtelijke structuren. Economische dynamiek is één van de meest bepalende factoren bij de ruimtelijke ontwikkeling en daarmee één van de belangrijkste elementen voor het ruimtelijk beleid. Omgekeerd kan het ruimtelijk beleid forse effecten hebben op de richting waarin de economie zich zal ontwikkelen.
In Wingene wordt dit benadrukt door de selectie van de gemeente als specifiek economisch knooppunt (SPEK) in het RSV. Een ruimtelijk-economische benadering van de gemeente mag dan ook niet ontbreken.

Bedrijventerreinen volgens het gewestplan

De belangrijkste bedrijvenzone situeert zich te “Hille” en heeft een totale oppervlakte van 56 ha. Op het oorspronkelijke gewestplan van 1979 was hier enkel een zone van 26 ha voor milieubelastende industrieën (“De Akker”), gelegen langs de N50. Dit terrein is quasi volledig volzet. In 1994 en 1995 waren er twee gedeeltelijke wijzigingen van het gewestplan, in functie van de uitbreiding van de bedrijvenzone. Hierdoor werd respectievelijk 2,4 ha industriegebied bijgecreëerd, en 10 ha voor lokale bedrijvigheid met openbaar karakter (“De Hille”). Dit lokaal bedrijventerrein was noodzakelijk voor de herlocalisatie van een aantal bedrijven gelegen in het landbouwgebied. In 1998 volgde een gewestplanwijziging waarbij nog eens 18 ha agrarisch gebied omgezet werd naar regionaal bedrijventerrein met openbaar karakter (“Hille Noord en Zuid”). Beide terreinen zijn gerealiseerd in 2002 en volledig uitverkocht. In zijn “Ruimtelijk-economische visie voor het specifiek economisch knooppunt Wingene” heeft de Bestendige Deputatie bij besluit van 14 oktober 2004 Hille geselecteerd als uitbreidingszone voor de vestiging van regionale bedrijven.
Hiernaast zijn er in de gemeente nog een aantal verspreid gelegen kleinere zones voor bedrijvigheid die overeen stemmen met individuele bedrijven:
Voor vier zonevreemde bedrijven, gelegen in agrarisch gebied, is er een bedrijfs-BPA opgesteld om de juridische toestand te regulariseren:

Daarnaast was er nog de verspreide bedrijvigheid. Deze werd in 1997 onderzocht door WITAB. De studie had als doelstelling de zonevreemde bedrijvigheid te onderzoeken, na te gaan hoe groot de problematiek in Wingene is en oplossingen te formuleren zodat de economische activiteiten levensvatbaar blijven, versterkt kunnen worden en op lange termijn kunnen groeien.
De gemeente Wingene opteerde voor een gefaseerde aanpak van de zonevreemde activiteiten. Er werd een sectoraal BPA opgemaakt in vijf fases.

De zone langsheen de N50 wordt eveneens gekenmerkt door een concentratie van kleinhandel en commerciële diensten.
De locatie, de omvang en het aangeboden assortiment bepalen het ruimtelijk voorkomen van de kleinhandel. Dit uit zich o.a. in het voorkomen

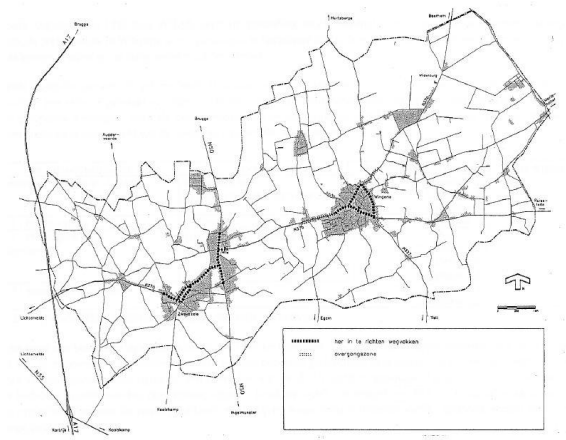
van verschillende types handelszaken, zoals detailhandelzaken, grootschalige detailhandelzaken, grootwarenhuizen, shoppingcentra en discounts. De detailhandel van Wingene is over het algemeen kleinschalig van aard en komt in min of meer geconcentreerde gebieden voor. Relevant voor huidig RUP is het detailhandelslint N50-Hille: langs de N50 ter hoogte van Hille bevindt zich een lintvormige detailhandelsconcentratie. Hier zijn de detailhandelszaken grootschaliger dan in de kernwinkelgebieden. Hun verzorgend karakter overschrijdt dan ook het lokaal niveau.

2.3.3.lijninfrastructuur

Mobiliteitsvisie GRS

In 1997-1998 werd door Groep Planning het mobiliteitsplan Wingene opgemaakt. Dit onderzoekt de verschillende knelpunten op verkeerskundig vlak in de ganse gemeente en reikt adequate oplossingen aan. Het bevat een samenhangend geheel van maatregelen waarin de verschillende verkeerssoorten op een evenwichtige wijze aan bod komen.

In het kader van huidig RUP is het zgn. doortochtenbeleid belangrijk. Diverse wegvakken binnen het verblijfsgebied van Wingene en Zwevezele komen in aanmerking voor een herinrichting als doortocht. De heraanleg van Hille als gewestweg is momenteel in uitvoering



Figuur: herinrichting doortochten (Bron: GRS Wingene)

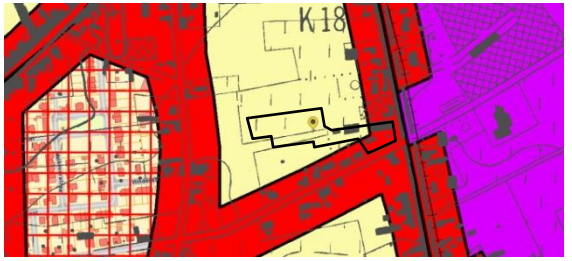
3.JURIDISCHE RUIMTELIJKE CONTEXT

3.1.JURIDISCH KADER

3.1.1.gewestplan

De gemeente Wingene is gelegen binnen het gewestplan Roeselare – Tielt, dat bij KB van 17/12/1979 werd goedgekeurd. Op 23/11/1994 en op 19/04/1995 waren er twee beperkte wijzigingen van het gewestplan, in functie van de uitbreiding van de ambachtelijke zone te Hille.

-Het plangebied is volgens het gewestplan gelegen deels in woongebied en deels in agrarisch gebied.



Figuur: uittreksel uit gewestplan (bron: www.geopunt.be)

Gewestplanvoorschriften voor woongebieden:

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen

echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Gewestplanvoorschriften voor agrarische gebieden:

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

3.1.2.BPA's, RUP's - verkavelingsvergunning

-Het plangebied in concreto is gelegen binnen het sectoraal BPA Zonevreemde Economische Activiteiten Fase 1 - gedeeltelijke herziening deelplan Eurofiba (MB 26/06/2007).

Figuur: uittreksel uit bestemmingsplan sectoraal BPA zonevreemde economische activiteiten fase I (Bron: gemeente Wingene)

-Het plangebied is niet gelegen binnen de grenslijn van een goedgekeurd RUP, noch binnen een goedgekeurde verkavelingsvergunning.

3.1.3.beschermde monumenten, landschappen en dorpsgezichten

Binnen het plangebied alsook in de nabije omgeving ervan, zijn geen beschermde monumenten, landschappen en/of dorpsgezichten gelegen.

3.1.4.atlas der buurtwegen

Binnen het plangebied is geen buurtweg gelegen.

Figuur: uittreksel uit atlas der buurwegen (lijnschaal) (Bron: www.geoloket.be)

3.1.5.verordeningen

Stedenbouwkundige verordeningen van toepassing op onderhavig plangebied.

-gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het voorzien van autostaanplaatsen bij woonprojecten (GR 22/12/2014);
-gemeentelijke verordeningen:
2.3.3- 11005-1
11007-1
11008-2
11006-1
11003-1
11009-2
11009-1
11008-1
11008-3
-provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot het overwelven van baangrachten (23/07/2008);
-gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie- en

buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (BVR 01/10/ 2004)
-gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid (04/06/2009).

4.PLANNINGSCONTEXT

4.1.VLAAMS NIVEAU

4.1.1.ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV)

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen werd door de Vlaamse Regering voorlopig vastgesteld op 24 juli 1996 en definitief goedgekeurd op 23 september 1997. Dit geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkeling aan voor vier structuurbepalende elementen en componenten op Vlaams niveau, nl.:

-stedelijke gebieden & stedelijke netwerken,
-elementen van het buitengebied,
-economische knooppunten,
-lijninfrastructuren.

In het kader van het RUP Eurofiba is de component van de economische knooppunten relevant.

Algemene benadering
Om op lange termijn concurrentieel te blijven, moet Vlaanderen ruimte en economie beter op elkaar afstemmen. De uitbouw van een moderne kwalitatieve infrastructuur is daarbij essentieel. Met het formuleren van een aantal ruimtelijke randvoorwaarden moeten de Vlaamse economische potenties worden versterkt. Die troeven liggen in de concentratiegebieden voor economische activiteiten.
De economische activiteiten zijn in de economische knooppunten geconcentreerd op goed uitgeruste regionale bedrijventerreinen en lokale bedrijventerreinen of komen verweven voor met andere functies.

Het Vlaamse gewest selecteert - gezien hun belang op Vlaams niveau - economische knooppunten die voor Vlaanderen structuurbepalend zijn. Door in die knooppunten economische ontwikkelingen te concentreren en te stimuleren, worden de economische potenties geoptimaliseerd binnen de bestaande economische structuur.

Doch niet alle economische knooppunten hebben eenzelfde uitstraling en eenzelfde economisch belang. Bij hun ontwikkeling moet dan ook een gedifferentieerd beleid worden gevoerd.

Wingene is geselecteerd als specifiek economisch knooppunt (SPEK) in het RSV. Een ruimtelijk-economische benadering van de gemeente mag dan ook niet ontbreken.

Ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande bedrijven buiten de bedrijventerreinen
Om een aantal redenen (rol inzake vergunningen, kennis van de plaatselijke toestand, ...) komt het aan de gemeente toe de ontwikkelingsperspectieven te formuleren voor bestaande bedrijven buiten de bedrijventerreinen. Die ontwikkelingsperspectieven worden vooral bepaald door de aard van het bedrijf zelf en nog meer door de ruimtelijke draagkracht van de omgeving.
Ze moeten kaderen in een samenhangende visie op de lokale economie (uitgewerkt in een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan). Die visie wordt concreet gemaakt in ruimtelijke uitvoerende plannen.

In afwachting van het destijds algemeen nieuw decreet op de ruimtelijke ordening werd in 2007 in het zogenaamde “sectoraal BPA” aangegeven wat de uitbreidingsmogelijkheden zijn voor het aldaar gevestigde bedrijf Eurofiba. De uitbreidingsmogelijkheden werden vastgelegd met specifieke verordenende voorschriften. De afgebakende oppervlakte voor uitbreiding werd opgenomen in de ruimtebalans tussen vraag en aanbod voor bedrijventerreinen voor de betrokken gemeente.
In ieder geval gelden volgende algemene principes bij de beoordeling van de ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden van bestaande bedrijven buiten de bedrijventerreinen:

- er wordt gestreefd naar maximale verweving met naburige activiteiten;
- de ontwikkelingsmogelijkheden op de bestaande locatie worden uitputtend aangewend;
- de ruimtelijke implicaties van herlokalisatie worden afgewogen tegenover die van ontwikkeling op de bestaande locatie;
- de ruimtelijke draagkracht wordt niet overschreden;
- de economische activiteit krijgt maximale beleidszekerheid en -continuïteit in ruimte en tijd;

De uitwerking wordt op heden gerealiseerd in ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's).

4.2.PROVINCIAAL NIVEAU

4.2.1.provinciaal ruimtelijk structuurplan (PRS)

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS) is op 29 november 2001 definitief vastgesteld door de provincieraad. Het PRS is goedgekeurd bij Ministerieel Besluit van 6 maart 2002. De visie en de gewenste ruimtelijke ontwikkeling geschetst in het PRS sluit aan bij het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en geeft een nadere uitwerking en invulling aan de elementen die vragen om een samenhangend beleid over de gemeentelijke grenzen heen. De bindende bepalingen vormen het kader voor de maatregelen waarmee de provincie de gewenste structuur wil realiseren.
De gedeeltelijke herziening van het PRS werd goedgekeurd op 11/02/2014.

In het PRS wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling uitgewerkt volgens deelstructuren, nl.:

- *-de gewenste ruimtelijke nederzettings-structuur;*
- *-de gewenste ruimtelijke natuurlijke structuur;*
- *-de gewenste ruimtelijke agrarische structuur;*
- *-de gewenste ruimtelijke structuur bedrijvigheid;*
- *-de gewenste ruimtelijke structuur kleinhandel;*
- *-de gewenste ruimtelijke structuur toerisme en recreatie;*
- *-de gewenste ruimtelijke structuur van verkeer en vervoer;*
- *-de gewenste ruimtelijke structuur van het landschap.*

In het kader van het RUP Eurofiba is de ruimtelijke deel structuur "bedrijvigheid" relevant.

Deze deelstructuur heeft algemeen betrekking op de economische activiteiten van de sectoren industrie (secundaire sector) en diensten (tertiaire sector). Daarbij wordt nader ingegaan op de activiteiten die zich normaal op bedrijventerreinen bevinden. Dit zijn in hoofdzaak de sectoren industrie, bouw, transport en distributie en bepaalde vormen van overige dienstverlening.

Algemeen
Eurofiba vormt een typerend West-Vlaamse bedrijfsvestiging gesitueerd buiten de bedrijventerreinen. Ze komen zowel voor in verweving met andere functies in de nederzettingen als in de woonlinten en de open ruimte. Vooral dit laatste is kenmerkend voor het zuidoosten van de provincie (streek rond Kortrijk, Roeselare en Waregem).

In het RSV wordt een zonevreemd bedrijf als volgt omschreven: *"een bedrijf, zijnde een gebouw, activiteit of functie, kan pas als zonevreemd worden beschouwd, wanneer zowel de juridische toets, met name het al dan niet overeenstemmen met bestaande voorschriften, als de planologische toets, met name de (on)verenigbaarheid met verschillende activiteiten en functies, duidelijk daartoe besluiten. Voor dit laatste moet in hoofdzaak de impact op de omgeving onderzocht worden.*
Wanneer een bedrijf een negatieve impact heeft op de omgeving op het vlak van het ruimtegebruik, milieukenmerken en mobiliteitsaspecten, kan het als zonevreemd worden beschouwd."

Potenties en knelpunten
De aanwezigheid van in casu een vlotte wegverbinding, biedt mogelijkheden voor specifieke economische activiteiten (toelevering van grondstoffen en transport van afgewerkte producten of verplaatsingen met eigen vervoer ifv montage).
Het ondernemersinitiatief en de houding tegenover arbeid van de bevolking is een belangrijke troef. Dit uit zich in het voorkomen van relatief meer KMO's dan gemiddeld in de omgeving en in Vlaanderen algemeen. Endogene ontwikkelingen en clustervorming bieden kansen voor verdere economische groei. De sterke industriële basis vormt een sterke ruggengraat voor afgeleide en toeleverende activiteiten.

Daarnaast groeien vooral in het zuidoosten van de provincie veel kleine bedrijven die niet op bedrijventerreinen voorkomen, uit tot middelgrote of grote ondernemingen. Wanneer dit in de open ruimte gebeurt, wordt dit meer en meer als storend ervaren. Doordat ze niet de juiste lokalisering hebben volgens de plannen van aanleg worden ze als zonevreemd gecatalogeerd.
Voor bedrijven die wensen uit te breiden brengt dit problemen met zich mee en zijn de ontwikkelingsmogelijkheden beperkt. Ook de gemeenten kennen deze problematiek.

Voorliggend RUP heeft tot doel om de ontwikkelingsmogelijkheden voor het bedrijf Eurofiba te optimaliseren.

4.3.GEMEENTELIJK NIVEAU

4.3.1.gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS)

De doelstellingen voor de gemeente Wingene zijn vervat in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Wingene, zoals op 26/04/2010 definitief vastgesteld door de gemeenteraad en vervolgens goedgekeurd (met uitsluitingen) door de deputatie (publicatie BS 14/09/2010).

4.3.2.visie op...

In 1997 werd de verspreide bedrijvigheid op vraag van de gemeente Wingene onderzocht met als doel de hoegrootheid van de zonevreemde bedrijvigheid in kaart te brengen enerzijds en anderzijds hieraan een oplossing te beiden die versterkend zijn voor economische activiteiten op langere termijn. Dit leidde tot de opmaak van de sectorale BPA's.

Op heden is deze visie in het kader van het GRS niet gewijzigd.

De bindende bepalingen uit het GRS zijn de spil tussen de gewenste ruimtelijke structuur en de realisatie ervan. Hun functie bestaat erin het dwingend karakter aan te geven voor de uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan via uitvoerende instrumenten. Het bevat die maatregelen die essentieel worden geacht om de visie en de opties van het ruimtelijk structuurplan op het terrein uitvoerbaar te maken. De bindende bepalingen zijn gelet op hun functie en juridische waarde verifieerbaar of toetsbaar (omzendbrief RO 97/02).

De volgende bindende bepalingen worden goedgekeurd:

(...).

8. Opmaak RUP's voor de zonevreemde woningen enerzijds en de in het landelijk gebied toe te laten economische activiteiten anderzijds.

In het richtinggevend gedeelte van het GRS wordt gestreefd naar een herstructurering van het lint langs de N50 met elementen van detailhandel. Ongebreidelde commerciële verlinting gaat gepaard met een negatieve impact op waardevolle openruimtecorridors, met ongestructureerde verkeersstromen, met het aantasten van de woonfunctie (de leefbaarheid) in dergelijke linten en het verlies aan 'leesbaarheid' van de bebouwde omgeving. Het druist in tegen de wens naar een kwalitatieve identiteit van de ruimte. Hoewel nog niet sterk aanwezig in Wingene, moet er over gewaakt worden dat dergelijke linten niet verder uitlopen of dichtslibben. Concreet gaat het over de linten langs de N50 ter hoogte van Hille. Het structureren van deze commerciële verlinting heeft tot doel het vastleggen van de bestaande concentraties, en de gewenste uitbouw van bedrijven en kleinhandelszaken en het nemen van infrastructurele en omgevingsverfraaiende ingrepen. Deze maatregelen zijn alle ten behoeve van het leefbaar houden van de linten, het inperken en onder controle houden van de verkeersstromen, het behouden van open-ruimtecorridors en het bereiken van een herkenbare bebouwde omgeving. In Wingene dienen deze ingrepen steeds getoetst te worden op de kwaliteit van de woonfunctie.

De mogelijkheden voor detailhandel, wonen en andere bedrijvigheid langs de N50 ter hoogte van Hille werden vastgelegd in het BPA Hille (M.B. 15/09/2000). Dit was de resultante van een jarenlange voorbereiding waarbij o.m. de lokale middenstand werd betrokken via het vormingsprogramma "Ruimte voor Handel en Wandel". Om de kwalitatieve opwaardering te verhogen is de de herinrichting van de publieke ruimte in het kader van een doortochtprogramma op vandaag heel actueel. De herinrichting van de N50 ter hoogte van Hille (bovenlokale bevoegdheid) is op initiatief van het Vlaams Agentschap Wegen en Verkeer.

5.PLANOPZET

5.1.GEWENSTE STRUCTUUR

5.1.1.algemeen

Binnen het plangebied dient via het planinstrument een structuur nagestreefd te worden die inspeelt op de noden, behoeften en opportuniteiten in de gemeente inzake bedrijvigheid en wonen. De gemeente wenst een duidelijk toekomstperspectief te bieden voor het plangebied. Daarvoor wordt een duidelijk onderscheid gemaakt tussen het gedeelte dat langs de Hille aansluit bij de bebouwingsstrook langs deze gewestweg en het achterliggende bedrijfsterrein. Daarbij wordt ten dele gesteund op de hoofdlijnen die in het geldende BPA reeds werden uitgezet.

Voorliggend RUP moet een kader scheppen voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen op deze site en grijpt daarom in op volgende aspecten: de omkadering van de bedrijfsactiviteiten, de bebouwingsmogelijkheden op het terrein, de ontsluiting en de parkeermogelijkheden en de waterhuishouding op de site.

5.1.2.programma/voorzieningen

De gemeente streeft naar een optimaal gebruik van de beschikbare ruimte op een kwalitatieve wijze. Met het RUP wordt daarom enerzijds aangestuurd op een betere benutting van het bestaande bedrijfsterrein zoals dat in het geldende BPA is vastgelegd. Er wordt in het uitvoeringsplan een antwoord gegeven op de behoefte aan bijkomende werkruimte, betere ontsluiting en optimalisatie van de bedrijfslogistieke organisatie.

Tegelijk wenst de gemeente met de ontwikkeling van het voorste gedeelte ook een flexibeler gebruik mogelijk te maken van het hoekperceel langs Hille en Brokkelingstraat. Hier kan een kwalitatieve aansluiting met de bestaande bebouwing worden bekomen met een gediversifieerd programma binnen de bestemming wonen in de ruime zin.

5.1.3.ontsluiting/bewegingspatronen

Het plangebied voorziet in een meer optimale ontsluitingswijze van het bedrijfsgebied. Deze wordt geïmplementeerd op een verantwoorde afstand van het kruispunt van de N50 met de Brokkelingstraat.

5.1.4. groenbuffer

De gemeente streeft naar een goede inpassing van de bedrijfsactiviteiten in de omgeving. Dat betekent dat het soort activiteit beperkt blijft tot KMO en ambachtelijke bedrijvigheid. Daarenboven moet met het RUP een effectieve overgang naar de omliggende functies (landbouw, wonen, bedrijvigheid) beoogd worden. Gezien de tweedeling van de beoogde activiteiten op de site moet ook tussen beide zones een overgang worden voorzien.

5.1.5. watertoets

De projectsite is niet in overstromingsgevoelig gebied gelegen. De bodem is algemeen als infiltratiegevoelig aangegeven (watertoetskaart) terwijl het voorste gedeelte langs Hille als moeilijk infiltreerbaar is aangeduid (aparte kaart), is weinig gevoelig voor grondwaterstroming en is niet erosiegevoelig. De hellingsgraad is hoofdzakelijk kleiner dan 0,5%. Er zijn geen waterlopen in de nabije omgeving en het terrein bevindt zich op een quasi vlak gebied.

Het terrein is ca. 8.760 m² groot (vlg. kadaster). Op vandaag is ca. 3.337 m² (38,1 %) van het terrein bebouwd, 2.144 m² (24,5%) is verhard. De groenzones op de site omvatten ca. 3.279 m² (37,4%). Het RUP is gericht op een bijkomende bebouwingsmogelijkheid. De nodige vereisten op vlak van de waterhuishouding worden in het RUP vastgelegd op zodanige wijze dat de impact op de waterstromen in de omgeving maximaal beperkt wordt.

De buffercapaciteit dient rekening met een volume van 410m³/ha verharde oppervlakte. De verharde oppervlakte omvat alle wegenis, woningen, bijgebouwen, opritten, terrassen...).

5.2.VOORSTUDIE: VASTSTELLINGEN

Eurofiba heeft concreet behoefte aan bijkomende binnenruimte voor de schrijnwerkerij. De economische perspectieven van de onderneming zijn goed. Er is op het perceel nog ruimte beschikbaar, zeker wanneer één en ander gereorganiseerd wordt. Het geldende sectoraal BPA heeft de zone voor nijverheidsgebouwen echter afgebakend op de toen reeds aanwezige

bebouwing. Een belangrijk gedeelte van het terrein is voorzien als zone voor private parkeerplaatsen, toeritten, laad- en losplaatsen of achteruitbouwzone. Om de beschikbare ruimte op het achterste gedeelte van het terrein efficiënter te kunnen benutten is een bestemmingsdifferentiatie vereist.

De toegang tot de achterliggende bedrijfsgebouwen (tussen de toonzaal en de antiekhandel) is op heden slechts ca. 3 m breed en te smal om veilig in en uit te kunnen rijden. Daarnaast is het toonzaalgebouw aan de straatzijde verouderd. De combinatie van beide elementen stuurt richting sloop van het bestaande gebouw en het oprichten van een nieuwe toonzaal met burelen.

Gezien de beschikbare ruimte die na de sloop ontstaat en de onmiddellijk aansluitende woonomgeving aan de kant van de Brokkelingstraat, biedt zich hier een opportuniteit aan om binnen deze zone op de woonomgeving in te spelen door een gecombineerd programma dat samengaat met de toonzaalinvulling voor het bedrijf. Concreet kan een woonprogramma een prominente rol krijgen binnen deze visie. Gezien de huidige bestemming rigide is en geen flexibiliteit toelaat, dringt een bestemmingswijziging zich op.

5.3.ALGEMENE VISIE

Voor de bestemmingswijziging wordt onderscheid gemaakt tussen het gedeelte aan straatzijde en het achterliggende deel van het plangebied. In hoofdzaak betreft het een opsplitsing in zone voor bedrijvigheid en woonzone in de brede zin. De ontsluiting naar het achterste deel kan worden gerealiseerd aan de noordelijke rand van het perceel, volgens de aangeduide overdrukzone. De zone voor bedrijvigheid wordt voorzien van een groene inkleding zowel rondom alsook vooraan naar de woonzone toe, zodat een verdere benutting van deze zone met respect voor de omgeving kan gebeuren.

Voor de zone aan straatzijde wordt een bestemming wonen in de ruime zin voorzien. Daarbij is een goede inpassing tussen de reeds aanwezige bebouwing en functies essentieel. Voor beide aspecten (vorm en functie) worden in de stedenbouwkundige voorschriften de nodige randvoorwaarden opgelegd. Aan de westkant wordt aansluiting gezocht met de woningen in de vrij rustige Brokkelingstraat. Aan de Hille kan een dynamischer project worden ingepast in het weefsel van deze drukke steenweg.

5.4.CONCEPTEN

<u>Zone voor bedrijvigheid</u>

Eurofiba doet op de site aan houtbewerkings-activiteiten. Deze werkzaamheden gebeuren binnen in de loodsen. Op de verharding voor de bedrijfsgebouwen wordt geladen en gelost. De gebouwen schermen deze activiteiten al grotendeels af (enkel vanaf het noorden is er een beperkte kijk op de circulatiezone). Om een kwaliteitsvolle overgang naar de omliggende functies te behouden wordt de groene omkadering van de zone voor bedrijvigheid gegarandeerd. Dit concept geldt ook richting het voorste gedeelte van het plangebied, waar een ruimtelijk kwalitatieve overgangszone moet worden aangelegd binnen de 'grondkleur' bedrijvigheid.

Behalve de ruimte die benodigd is voor de hiervoor vermelde buffering naar de omgeving toe wordt een maximale benutting van de beschikbare oppervlakte voor het bedrijf mogelijk gemaakt. Daarbij wordt als enige bijkomende aandachtspunt de waterhuishouding vermeld: er moet op het eigen terrein een afdoende systeem voor hemelwaterinfiltratie of –buffering kunnen worden aangelegd.

Wat de bouwhoogte betreft kan aansluiting worden gevonden bij de reeds bestaande loodsen.

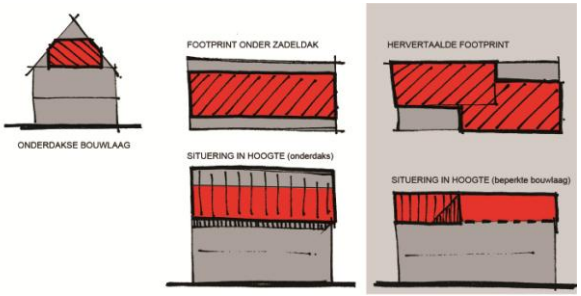
Er moet ten allen tijde op het eigen terrein voldoende ruimte zijn voor laden, lossen en parkeren.

<u>Zone voor wonen</u>

Aan de voorzijde van het terrein wordt een maximale invulling van de woonzone beoogd. Daarbij moet de bebouwing in verhouding staan tot de reeds bestaande gebouwen in de nabijheid. Aan de kant van de Hille kan daardoor een stevig volume worden opgericht; aan de kant van de Brokkelingstraat wordt voorzien in randvoorwaarden die de aansluiting met de (kleinschaligere) woningen in die straat garanderen.

De bouwhoogte wordt omwille van bovenstaande concept beperkt tot 2 bouwlagen aan de kant van

de Brokkelingstraat en kan tot 3 lagen langs de Hille. Voor deze 3de bouwlaag wordt het volume beperkt tot het ingeschreven volume binnen de 45° van het dakvlak, zgn. 45°-regel.
Dit volume kan vrij binnen het dakvlak van de 2de bouwlaag ingeplant worden, zodat er hierin een ruimere architecturale vrijheid ontstaat.

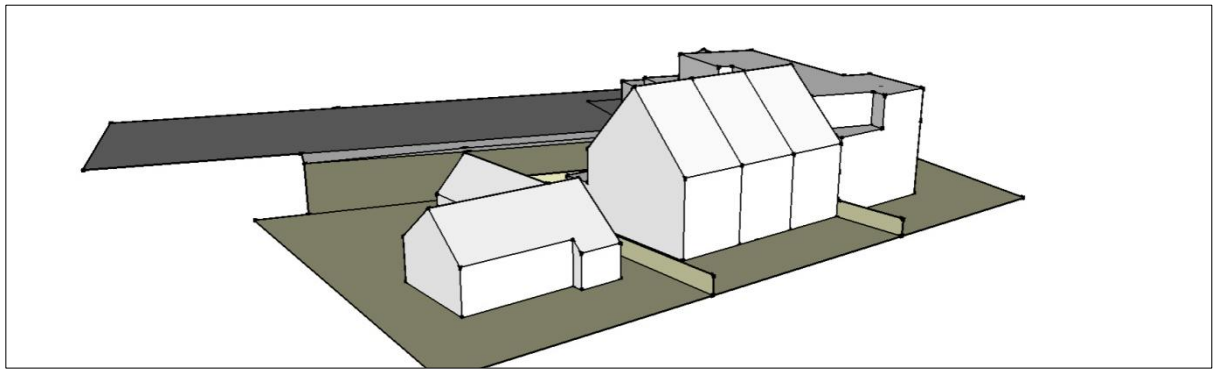


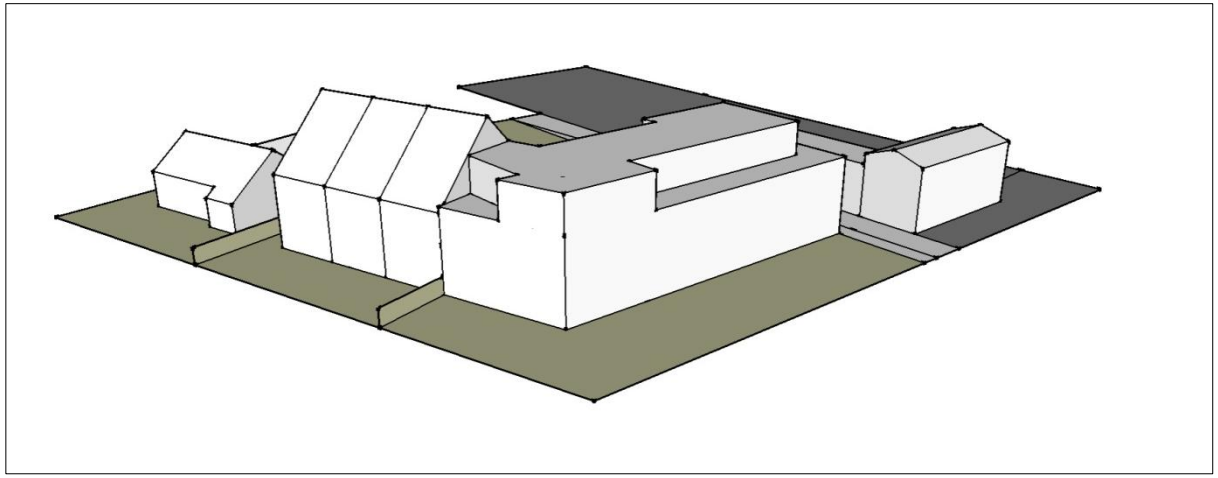
Figuur: indicatieve verduidelijking inzake hervertaling onderdaks volume

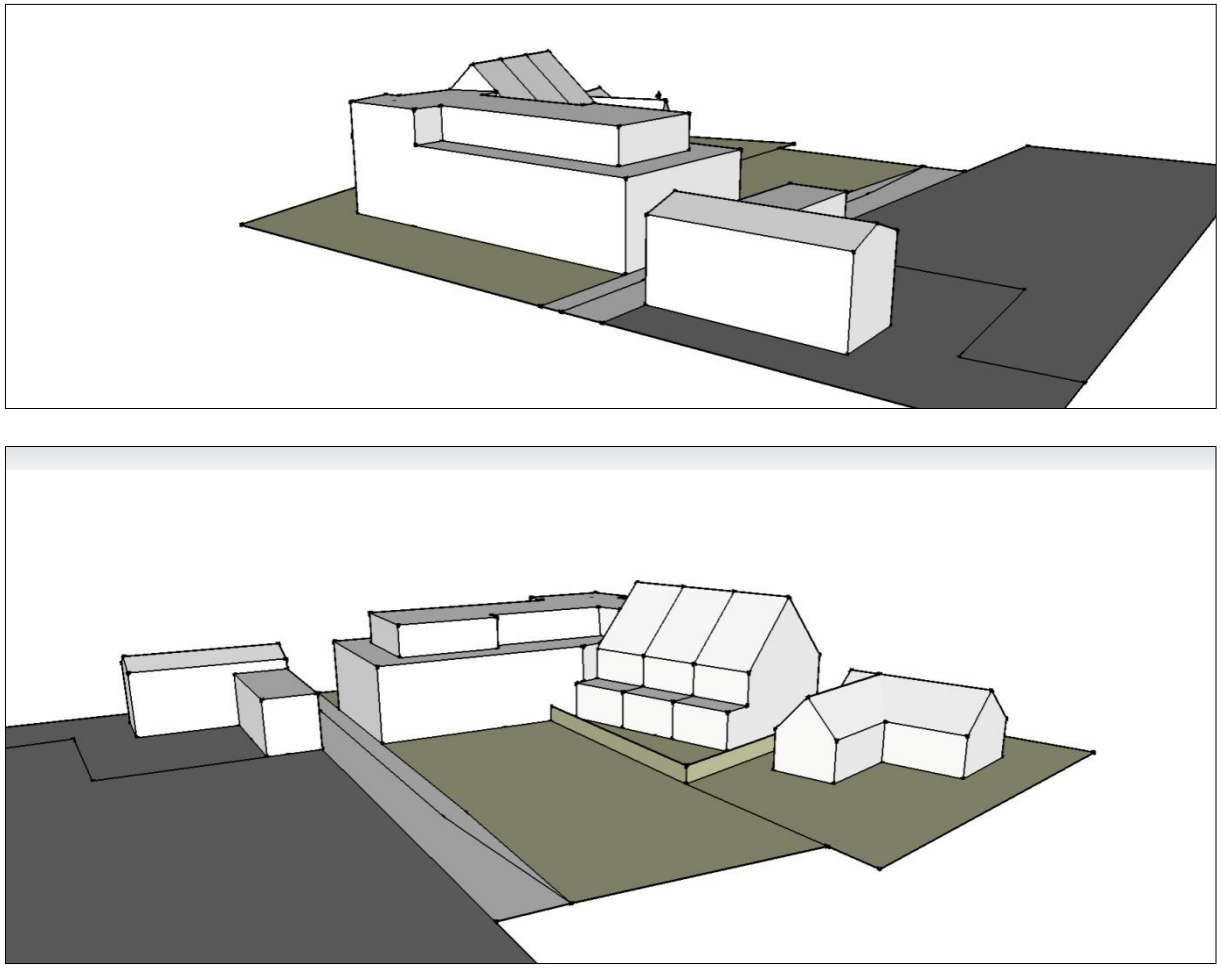
Aan een bouwlaag wordt een normatieve hoogte van 3.50m toegekend. Dit biedt de vrijheid om bv. de bouwlaaghoogte voor een gelijkvloerse commerciële invulling iets hoger (vb. 4.00m) te concipiëren en de bovenliggende bouwlaag iets lager (vb. 3.00m) en dit binnen het vooropgestelde maximale gabariet.

Ook voor het woonprogramma geldt dat alle parkeervoorzieninge alsook laad- en loszone op eigen terrein en/of in de daartoe voorzien overdrukzone voor toerit/parkeren moet ingericht worden. De aansluiting op de steenweg wordt zo voorzien dat de impact op de doorstroming op Hille minimaal is. Rechtstreeks vanaf de Hille zelf over de volle breedte van de zone parkeren wordt uitgesloten.

5.5. BEELDKWALITEITSPLAN







Figuur: beeldkwaliteitsplan (ontwerp door Wiels & Partners)

6.TOETSING AAN HET GRS

Het RUP biedt een antwoord op de geformuleerde bindende bepalingen uit het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Wingene, zoals op 26/04/2010 definitief vastgesteld door de gemeenteraad en vervolgens goedgekeurd (met uitsluitingen) door de deputatie (publicatie BS 14/09/2010).

Gelet op de beperkte omvang van het plangebied, kan de toetsing gemaakt worden op basis van de ruimtelijk economische structuur.

7.OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN

7.1.SECTORAAL BIJZONDER PLAN VAN AANLEG BPA ZONEVREEMDE ECONOMISCHE ACTIVITEITEN FASE I - GEDEELTELIJKE HERZIENING DEELPLAN EUROFIBA.

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, vervallen bij goedkeuring van het RUP "Eurofiba" het bestemmingsplan en de nog geldende voorschriften van het sectoraal bijzonder plan van aanleg BPA Zonevreemde Economische activiteiten Fase I - gedeeltelijke herziening deelplan Eurofiba (MB 26/06/2007), opgeheven.

Binnen de contour van het plangebied komen volgende zones te vervallen bij goedkeuring van het RUP Eurofiba:

- zone 1 nijverheidsgebouwen
- zone 2 private parkeerplaatsen, toeritten, laad- en losplaatsen
- zone 3 bufferzone
- zone 4 woonbebouwing, kantoren en gemeenschapsvoorzieningen in functie van de bestaande bedrijfsvoering
- zone 5 achteruitbouwzone
- zone 8 nijverheidsgebouwen, na slopen van de gebouwen binnen deze zone is de nabestemming achteruitbouwzone

7.2.GEWESTPLAN ROESELARE-TIELT

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, vervallen bij goedkeuring van het RUP "Eurofiba" het bestemmingsplan en de nog geldende voorschriften van het gewestplan Roeselare-Tielt (KB 17/12/1979).

Binnen de contour van het plangebied komen volgende bestemmingszones te vervallen bij goedkeuring van het RUP Eurofiba:

- woongebied
- agrarisch gebied

8.RUIMTEBALANS PLANSCHADE/PLANBATEN

Volgens art. 2.2.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dd. 27 maart 2009, dient in een RUP een register te worden opgenomen, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in art. 2.6.1, een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel2 of 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

De VCRO voorziet uitzonderingen en vrijstellingsbepalingen waarbij geen planschadevergoeding of planbatenheffing verschuldigd is. De aanduiding in het register van percelen die mogelijk aanleiding geven tot planbatenheffing betekent niet dat deze hier ook effectief zullen onder vallen.

Er zijn geen planbaten te verwachten in het kader van huidig planinitiatief.

>vóór het RUP

Cat.		m²
1	Wonen	1.964m²
2	Bedrijvigheid incl. buffergroen	6.769m²
	TOTAAL	***8.733m²**

>nà inwerkingtreding van het RUP

Cat.		m²
1	Wonen	1.964m²
2	Bedrijvigheid incl. buffergroen	6.796m²
	TOTAAL	***8.760m²**

**Noot: er is een kleine verruiming van de plangrens van het RUP in vergelijking met het BPA, specifiek thv de achterkavelgrens met aanpalende kavel 521M. Er werd een beperkte grenscorrectie toegepast.*

9.PLANPROCES

9.1.TRAJECT

1. Plenair overleg: 15/01/2015

2. Voorlopige vaststelling door GR in zitting van 30/03/2015

3. Bekendmaking 60d: van 13 april tot 12 juni 2015

4. Advies GECORO: 22/06/2015

5. Definitieve vaststelling / goedkeuring door GR: 28/09/2015

9.2.VERZOEK TOT RAADPLEGING

Het verzoek tot raadpleging werd, met de relevante gegevens en met inbegrip van de redenen waarom de initiatiefnemer meent geen plan-MER te moeten opmaken overeenkomstig art. 4.2.6, par.1, 5° van het DABM voor advies overgemaakt aan onderstaande instantie(s):

-Provinciebestuur West-Vlaanderen
-Agentschap ruimte en erfgoed, Ruimtelijke Ordening West-Vlaanderen
-Agentschap Wegen en Verkeer
-Agentschap ondernemen

Er werd geconcludeerd dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat de opmaak van een plan MER niet nodig is. De ontheffing tot opmaak van een plan MER werd op 17/02/2015 gegeven.

De ontheffing vindt u terug in bijlage.

9.3.VOORONTWERP

Het plan werd besproken op een plenaire vergadering dd. 15/01/2015, waarvan verslag in bijlage.

Bespreking van de adviezen
Aanpassing dd. 01/03/2015 naar aanleiding van de bespreking van de adviezen van de plenaire vergadering:

-Provinciebestuur West-Vlaanderen
-Agentschap ruimte en erfgoed, Ruimtelijke Ordening West-Vlaanderen
-Agentschap Wegen en Verkeer
-Gecoro
-Agentschap ondernemen

Aanpassingen aan Toelichtingsnota (TN) en stedenbouwkundige Voorschriften (SV) werden verwerkt in nieuwe versie van 1 maart 2015.

9.4.ONTWERP

Voorlopige vaststelling door de Gemeenteraad in zitting van 30/03/2015.

Openbaar onderzoek
Het plan ligt ter inzage van 13 april tot 12 juni 2015.
Er werd 1 bezwaarschrift ingediend.

De bezwaren werden behandeld in de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO) in zitting van 22/06/2015.

Definitieve vaststelling (goedkeuring) door de Gemeenteraad in zitting van 28/09/2015, cf. decreetswijziging dd. 04/04/2014.

BIJLAGEN

Beslissing ontheffing plan-MER

DEPARTEMENT
LEEFMILIEU, NATUUR & ENERGIE

Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid
Dienst milieueffectenrapportagebeheer
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 Brussel
Tel 02 553 80 79
www.mervlaanderen.be

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
6/2/2015		LNE/MER/SCRPL14217/ 2015/	

vragen naar / e-mail	telefoonnummer	datum
Bart.Fobe Bart.fobe@lne.vlaanderen.be	02 553 78 79	17 FEB. 2015

Betreft: onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP Eurofiba te Wingene
Beslissing plan-MER-plicht
volgens het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.), B.S. 3 juni 1995, zoals herhaaldelijk gewijzigd en het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's van 12 oktober 2007, B.S. 7 november 2007

Geachte,

Met uw brief van 6/02/2015, vraagt u de dienst Mer een beslissing te nemen over de opmaak van een plan-MER. Het dossier is onder het nummer SCRPL14217 behandeld.

Zoals u in het dossier aangeeft, komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

De doelstelling en reikwijdte van het plan worden beschreven in de screeningsnota.

Het screeningsdossier (bestaande uit de screeningsnota en de adviezen) bevat de nodige informatie over het voorgenomen plan en heeft de relevante milieudisciplines voldoende besproken.

Alle instanties zijn van mening dat de effecten op het milieu correct en voldoende beschreven zijn. De uitgebrachte adviezen bevatten geen elementen waaruit de dienst Mer kan besluiten dat het uitgevoerde onderzoek naar de aanzienlijkheid van de milieueffecten onvolledig of onjuist is.

Rekening houdend met het bovenvermelde kunnen wij concluderen dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

De dienst Milieueffectrapportagebeheer zorgt ervoor dat de screeningsnota en deze beslissing voor het publiek raadpleegbaar zijn.

Vlaanderen
is milieubewust

U dient de screeningsnota samen met deze beslissing te voegen bij het voorontwerp van RUP. Wij vragen dit te doen voorafgaand aan de organisatie van de plenaire vergadering en uiterlijk voor de voorlopige vaststelling van het plan.

U moet via aanplakking op de aanplakplaatsen van de gemeente, via de website van de gemeente en via publicatie in het gemeentelijk infoblad melden dat de screeningsnota en de beslissing geraadpleegd kunnen worden op de website van de dienst Mer (www.mervlaanderen.be) en op het gemeentehuis.

We wijzen u er op dat u, als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of om een andere reden, dient na te gaan of de effecten van het gewijzigde plan voldoende onderzocht werden in de screeningsnota. Als dit niet het geval is, dient u de screeningsnota aan te passen, de relevante adviesinstanties m.b.t. de aanpassing om advies te vragen en de dienst Mer om een nieuwe beslissing te vragen aan de hand van het aangepaste dossier met de eventuele bijkomende adviezen en de verwerking ervan. Voor een gemeentelijk RUP dient minstens de provincie aangeschreven te worden.

Met vriendelijke groet,

i.o.

Veerle De Coster
Waarnemend diensthoofd Dienst Mer

Kopie: Wim Carrein

Verslag van plenair overleg van 15/01/2015 (aangepast verslag dd. 01/03/2015 en 11/03/2015)

STEDENBOUWKUNDIG BURO www.WIMCARREIN.BE ADVIES & ONTWERP

VERSLAG VAN PLENAIRE VERGADERING d.d. 15 januari 2015 (14:00u)
m.b.t. RUP Eurofiba - gemeente Wingene

aanwezig:	Gemeente Wingene	Karolien Delameilleure
	Provincie West-Vlaanderen	Evelyne Vercauteren
	Ontwerper-ruimtelijk planner	Wim Carrein
verontschuldigd:	Agentschap wegen en verkeer	
	Ruimte Vlaanderen	
locatie:	gemeentehuis Wingene	

1. INLEIDING

In het kader van de goedkeuringsprocedure van het RUP Eurofiba, werden volgende adviezen aangevraagd en desgevallend ontvangen:

-Provincie West-Vlaanderen	voorwaardelijk gunstig
-Ruimte Vlaanderen	voorwaardelijk gunstig
-Agentschap wegen en verkeer	gunstig met inhoudelijke bemerkingen
-Agentschap ondernemen	geen advies ontvangen
-GECORO Wingene	gunstig

2. PLENAIRE BESPREKING

punt 1: er wordt verduidelijking gevraagd omtrent de voorziene nevenbestemming 'kantoor/toonzaal' in de zone voor bedrijvigheid?
>er wordt benadrukt dat de klemtoon van deze nevenbestemming binnen de zone voor bedrijvigheid vooral dient gezien in het kader van de eigenlijke productie/verwerkingsactiviteit, vb. kantoor voor personeelszaken, werkbonnen, tekenkantoor e.d. alsook voor professionele klanten (ruimte met productstalen e.d.).

punt 2: de voorziene kantoor en toonzaalfunctie als hoofdbestemming binnen de zone voor wonen heeft geen afdwingbare link met de effectieve voorliggende woonbestemming, zoals voorheen in het sectoraal BPA ook het geval was. Dit zou het ruimtelijk isolement (achterliggende positie) van het bedrijf echter in de hand werken?
>de kantoor- en toonzaalfunctie als hoofdbestemming wordt in de SV aangevuld in gelinkt aan de achterliggende bedrijfsbestemming, zoals voorheen in het sectoraal BPA ook het geval was.*

punt 3: bedenking omtrent het te ontwikkelen bouwvolume binnen de zone voor wonen inzake draagkracht en hoogte.
>er wordt benadrukt dat de bemerking inzake het drie-bouwlaagse volume een foutieve interpretatie inhoudt. Binnen de SV wordt een creatieve en vrije inpassing van het onderdakse volume beoogt, met het oog op een meer kwaliteitsvolle architecturale uitwerking van het volume. Dit impliceert dat een fragmentaire 3de bouwlaag kan opgemerkt worden, doch impliceert dit géén bijkomende bebouwde oppervlakte en/of bouwvolume als een klassieke onderdakse of teruggedrongen zgn. technische laag.
>aanvulling verslag, n.a.v. opmerking dd. 03/02/2015 door provincie West-Vlaanderen: het aantal wooneenheden in de voorliggende zone voor wonen wordt beperkt tot maximaal 18 eenheden. Hiervoor worden de oppervlaktes per niveau (glv 716m² / 599 verdiep / 480 onderdaks) hervertaald in aantal eenheden à rato van 100m² bruto/eenheid. Totale opp. 1.795m² à 100m² ~ maximaal 18 wooneenheden.

KLEINE WEG 211 | B-8800 ROESELARE | +32 (0)499 69 78 45 | INFO@WIMCARREIN.BE | WWW.WIMCARREIN.BE
BTW BE 0859.968.445 | IBAN BE31 3770 2581 3555 (ING) | BIC BBRU BE BB

ADVIES- & ONTWERPBURO IN STEDENBOUW | STADS- & GRONDONTWIKKELING | RUIMTELIJKE PLANNING | ARCHITECTUUR | KUNST

punt 4: vraag naar afwerking van de aanpalende "wachtgevel" van antiekhandel De Langhe?
>de wachtgevel wordt niet afgewerkt in termen van tegenaan bouwen (wel bekledingen) en dit vanuit enerzijds mobiliteitstechnisch oogpunt (ontsluiting zover mogelijk van kruising N50-Brokkelingstraat) en anderzijds gezien dit aanpalende pand getroffen is door een rooilijn (binnen de achteruitbouwzone van N50 gelegen). Een aangebouwd volume op heden zou geen afdoende en volledige "afwerking" aan deze wachtgevel betekenen.

punt 5: vraag om haagaanplanting in voortuinzone langsheen N50 te beperken i.f.v. zichtbaarheid bij uitrijden (verkeersveiligheid)?
>hieraan wordt binnen de SV een oplossing geboden.

punt 6: tegenstrijdigheid inzake SV, specifiek bijgebouwen binnen de hoofdbestemming en "het oprichten van bijgebouwen is niet toegelaten" (art. 2.1.1. en 2.2.1.).
>klopt, wordt aangepast.

punt 7: gezien de bestemmingsdifferentiatie naar wonen van de voorliggende zone langsheen de N50, wordt gevraagd om binnen de zone voor bedrijvigheid géén bedrijfswoning toe te laten, gelet op het achterliggende karakter (tweede orde).
>het verbod tot bouwen van een bedrijfswoning in deze zone wordt expliciet opgenomen.

punt 8: bedenking omtrent de minimale ontsluitingsbreedte van 5.00m vanop de N50 naar de zone voor bedrijvigheid en het advies van AWV die deze omschrijft als maximale breedte van 5.00m?
>gemeente deed navraag bij AWV en interne mobiliteitsdienst: de ontsluitingsbreedte van en naar de N50 dient beperkt tot worden tot nominatief 5.00m.

**gebruikte afkortingen:*
SV = stedenbouwkundige voorschriften

eventuele bemerkingen op het verslag dienen binnen de 8 kalenderdagen na toesturen van het verslag geformuleerd aan de gemeente en ontwerper via mail:
karolien.delameilleure@wingene.be / info@wimcarrein.be

Opgemaakt te Roeselare op 29/01/2015,
met aanvulling op 01/03/2015
en 2de aanvulling op 11/03/2015

de ontwerper,
Carrein Wim bvba

KLEINE WEG 211 | B-8800 ROESELARE | +32 (0)499 69 78 45 | INFO@WIMCARREIN.BE | WWW.WIMCARREIN.BE
BTW BE 0859.968.445 | IBAN BE31 3770 2581 3555 (ING) | BIC BBRU BE BB