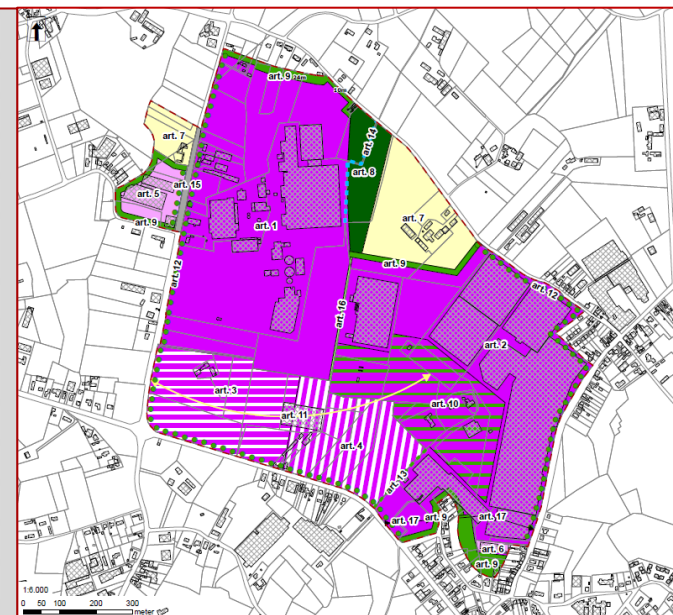


Gemeente Wielsbeke en Oostrozebeke

Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

Regionaal bedrijventerrein Breestraat

Toelichtende nota, Stedenbouwkundige voorschriften en grafisch plan
Definitieve vaststelling april 2015



dienst ruimtelijke planning

T: 050/40.35.

F: 050/40.33.76

Ruimtelijke.planning@west-vlaanderen.be

Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

Regionaal bedrijventerrein Breestraat

Toelichtende nota en Stedenbouwkundige voorschriften

Definitief vastgesteld door de provincieraad van dd. ~~2230/1204/2015~~4

de provinciegriffier,

(get.) G. Anthierens

de voorzitter,

(get.) E. Spincemaille

verloop	
datum	wijziging
januari 2013	voorontwerp
april 2014	ontwerp
December 2014	Definitieve vaststelling
<u>April 2015</u>	<u>2^{de} definitieve vaststelling</u>

Verantwoording

Titel : Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan

Subtitel : Gemeente Wielsbeke en Oostrozebeke

Projectnummer : rup_30000_213_00113_00001

Datum : ~~december~~ april 2015⁴

Auteur(s) : Wim Beerten

Paraaf auteur : 

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

Gecontroleerd door : Wouter Billiet

Paraaf gecontroleerd : 

Goedgekeurd door : Stephaan Barbery

Paraaf goedgekeurd : 

Inhoudsopgave

1	INLEIDING.....	4
1.1	ALGEMEEN.....	4
1.2	BESLISSING TOT OPMAAK VAN HET PROVINCIAAL RUP DOOR DE DEPUTATIE .	4
2	FEITELIJK BESTAANDE TOESTAND.....	5
2.1	RUIMERE OMGEVING	5
2.2	PLANGEBIED	6
2.3	EIGENDOMSSTRUCTUUR.....	6
	FIGUUR : EIGENDOMSSTRUCTUUR (BRON: STUDIE BUROII)	6
2.4	TERREINFOTO'S.....	7
3	JURIDISCH BESTAANDE TOESTAND	10
3.1	GEWESTPLAN	10
3.2	BIJZONDERE PLANNEN VAN AANLEG – RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN .	11
3.3	VERKAVELINGSVERGUNNINGEN	11
3.4	STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNINGEN.....	11
3.5	BUURT- EN VOETWEGEN	11
3.6	VEN-GEBIEDEN	12
3.7	RAMSAR-, VOGELRICHTLIJN- EN HABITATRICHTLIJNGEBIEDEN	12
3.8	BESCHERMEDE MONUMENTEN, LANDSCHAPPEN EN STADS- EN DORPSGEZICHTEN, INVENTARIS BOUWKUNDIG ERFGOED	12
4	PLANNINGSCONTEXT.....	13
4.1	RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN (RSV)	13
4.1.1	<i>Basisprincipes RSV</i>	<i>13</i>
4.1.2	<i>Economische knooppunten</i>	<i>13</i>
4.1.3	<i>Afbakening gebieden natuurlijke en agrarische structuur regio Leiestreek</i>	<i>15</i>
4.2	PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WEST-VLAANDEREN (PRS-WV) (MB 06/03/02)	20
4.2.1	<i>Algemene visie PRS-WV.....</i>	<i>20</i>
4.2.2	<i>Wielsbeke binnen het PRS West-Vlaanderen</i>	<i>21</i>
4.2.3	<i>Gewenste ruimtelijke structuur van de deelruimte Leieruimte. 23</i>	
4.2.4	<i>Locatieonderzoek voor nieuwe Regionale bedrijventerreinen in de Specifieke economische knooppunten in de Roeselaarse Regio 25</i>	
4.2.5	<i>Herziening Provinciaal Structuurplan en taakstelling</i>	<i>25</i>
4.3	GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN (GRS) WIELSBEKE (DEP. 14/01/2009 - BS 29/01/2009).....	26
4.4	SECTORALE PLANNEN	27
4.4.1	<i>Biologische waarderingskaart</i>	<i>27</i>
4.4.2	<i>Landschapsatlas</i>	<i>27</i>
5	CONCEPT EN UITGANGSPUNTEN	28
5.1	INLEIDING	28
5.2	CONCEPTELEMENTEN.....	28
5.3	VERTALING NAAR PRUP.....	29
6	MOBILITEIT	30
7	WATERTOETS	30
7.1	TERREINTOETS	31
7.2	PLANTOETS	34
7.3	CONCLUSIE	34
8	MILIEUEFFECTEN	34
8.1	MILIEUSCREENING	35
8.2	CONCLUSIES VOOR HET PLAN	35
9	RUIMTELIJK VEILIGHEIDSRAPPORT	35
10	TECHNISCHE ASPECTEN	36

10.1	OPHEFFING GELDENDE VOORSCHRIFTEN	36
10.2	RUIMTEBALANS	36
10.3	REGISTER I.F.V. PLANSCHADE, PLANBATEN OF COMPENSATIES	36
10.4	ONTEIGENINGSPLAN.....	36
11	PLANPROCES	37
11.1	BESLISSING TOT OPMAAK PROVINCIAAL RUP.....	37
11.2	VOORONTWERP	37
11.3	ONTWERP	37
11.4	DEFINITIEF PLAN.....	37
12	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	38
13	BIJLAGEN	64
14	PLANNEN	66

Lijst met figuren

FIGUUR 1: SITUERING VAN HET PLANGEBIED TOPOKAART (BRON: NGI 10 000, SCHAAL 1/20.000).....	5
FIGUUR 2: SITUERING VAN HET PLANGEBIED OP DE ORTHOFOTO (BRON: AGIV, SCHAAL: 1/15 000)	6
FIGUUR 3: HET DIGITAAL GEWESTPLAN DIKSMUIDE-TORHOUT (KB 05/02/1979 EN LATERE WIJZIGINGEN) (AGIV, SCHAAL: 1/20 000) TER HOOGTE VAN HET PLANGEBIED	10
FIGUUR 4: ATLAS BUURTWEGEN (BRON: PROVINCIE WEST-VLAANDEREN, SCHAAL: 1/20 000).....	12
FIGUUR 5: SELECTIES ECONOMISCHE KNOOPPUNTEN EN ECONOMISCHE NETWERKEN (BRON: RSV)	14
FIGUUR 6: GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR VOOR DE DEELRUIMTE "PLATEAU VAN TIELT".....	15
FIGUUR 7: HERBEVESTIGDE AGRARISCHE GEBIEDEN (BRON: AGIV).....	17
FIGUUR 8: GEWENSTE UITBREIDING BEAULIEU INTERNATIONAL GROUP (BIG)	18
FIGUUR 9: KAART TOTALE LANDBOUWGEVOELIGHEIDSSCORE (BRON: Q-LER VLM)	19
FIGUUR 10: GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR VAN DE MIDDENRUIMTE (BRON: PRS-WV)	24
FIGUUR 11: UITTREKSEL UIT DE BIOLOGISCHE WAARDERINGSKAART (BRON: AGIV, SCHAAL: 1/20 000))	27
FIGUUR 12: UITTREKSEL UIT DE LANDSCHAPSATLAS (BRON AGIV, SCHAAL: 1/30 000)).....	27
FIGUUR 13: MASTERPLAN PLANGEBIED (BRON: BUROII)	29
FIGUUR 14: AANDUIDING VAN DE EROSIEGEVOELIGE GEBIEDEN (BRON AGIV, SCHAAL: 1/30 000)	31
FIGUUR 15: AANDUIDING VAN DE GRONDWATERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN (BRON: AGIV, SCHAAL: 1/30 000)	31
FIGUUR 16: HELLINGENKAART (BRON: AGIV, SCHAAL: 1/30 000).....	32
FIGUUR 17: AANDUIDING VAN DE INFILTRATIEGEVOELIGE BODEMS (BRON: AGIV, SCHAAL: 1/30 000).....	32
FIGUUR 18: AANDUIDING VAN DE OVERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN (BRON: AGIV, SCHAAL: 1/30 000).....	33

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Onderhavig document betreft het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) Regionaal bedrijventerrein Breestraat (Wielsbeke). Conform artikel 2.2.2 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening bevat een ruimtelijk uitvoeringsplan:

- een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied het plan van toepassing is
- de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer, en, desgevallend, de normen, vermeld in artikel 4.1.12 en 4.1.13 van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid
- 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 conclusies van:
 - het planmilieueffectenrapport
 - de passende beoordeling
 - het ruimtelijk veiligheidsrapport
 - 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 betreffende het grond- en pandenbeleid

1.2 Beslissing tot opmaak van het provinciaal RUP door de deputatie

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wil alle economische activiteiten bundelen in de economische knooppunten. Deze bestaan enerzijds uit de stedelijke gebieden en anderzijds uit de specifiek economische knooppunten (SPEK).

Op 22 september 2010 keurde de deputatie van de provincie West-Vlaanderen het '*Locatieonderzoek voor nieuwe Regionale bedrijventerreinen in de Specifieke economische knooppunten in de Roeselaarse Regio*' goed.

Het Provinciaal Structuurplan West-Vlaanderen wil een aanbodbeleid voeren in de specifiek economische knooppunten op basis van de endogene groei en clustervorming. Om aan deze beleidsdoelstelling gehoor te geven wordt voorgesteld om voor de gemeentes met een onvoldoende aanbod aan regionale bedrijventerreinen, Provinciale Ruimtelijk Uitvoeringsplannen op te maken. Uit het locatieonderzoek komt naar voor dat dit het geval is voor de gemeentes Kortemark, Wingene, Meulebeke, Wielsbeke en Ardoeie. Daarom worden voor deze gemeentes de meest geschikte locatie voorgesteld om een nieuwe regionale bedrijventerrein uit te bouwen. Het PRS-WVL stelt "*Wat de inrichting van bedrijventerreinen betreft moet zuinig intensief ruimtegebruik (bv. Hoge bezettingsgraden, bouwen in niveaus, gezamenlijke parkeervoorzieningen) en een hoogwaardig kwalitatieve beeldvorming (bv. d.m.v. materiaalgebruik en vormgeving, groenvoorzieningen) voorop staan*". Daarom wordt gedacht aan een 10 tot 15 bedrijven per regionaal bedrijventerrein, wat overeen komt met ongeveer 10 ha.

Voor Wielsbeke komt in eerste instantie het gebied tussen de Oigemstraat/R. de Ghellinckstraat/Vaartstraat in aanmerking aangezien hier verder kan gebouwd worden op drie bestaande clusters van bedrijventerreinen. Het betreft hier echter het enige open ruimtegebied tussen de verschillende clusters en zou een volledige dichtslibbing van het zuidelijke deel van Wielsbeke inhouden.

Daarom wordt het gebied aan de Breestraat/N357 voorgesteld. Dit terrein sluit aan bij de bestaande sites van Beaulieu en Unilin. Deze locatie kan ontsloten worden naar de secundaire weg N382 via de Breestraat en de R. de Ghellinckstraat. Voor deze laatste twee wordt er

in het kader van het mobiliteitsconvenant een herinrichting voorzien i.f.v. vrachtverkeer (module 14: aanleg of herinrichting van ontsluitingsinfrastructuur voor regionale bedrijventones).

Aangezien het beleid m.b.t. regionale bedrijventerreinen een provinciale bevoegdheid is heeft de deputatie opdracht gegeven tot de opmaak van dit RUP.

2 Feitelijk bestaande toestand

Zie plan bestaande toestand

2.1 Ruimere omgeving

Het plangebied situeert zich ten noordwesten van de kern van Wielsbeke en ten oosten van de kern van Oostrozebeke. Het is gelegen ter hoogte van het kruispunt van de Rijksweg (N357) en de Breestraat. Aan de noordzijde wordt het begrensd door de Bossenstraat, in het oosten door de Heirweg.

Het omvat de huidige sites van de bedrijven Unilin-Bospan en Beaulieu. Daarnaast worden nog enkele landbouwzones meegenomen.

Ten westen van de Breestraat wordt ook nog een verlaten industriezone en woningen meegenomen die in eenzelfde zone voor milieubelastende industrie (gewestplan) gelegen zijn. Het noordelijke deel hiervan ligt op het grondgebied van Oostrozebeke.



Figuur 1: Situering van het plangebied Topokaart (bron: NGI 10 000, schaal 1/20.000)



Figuur 2: Situering van het plangebied op de Orthofoto (bron: AGIV, schaal: 1/15 000)

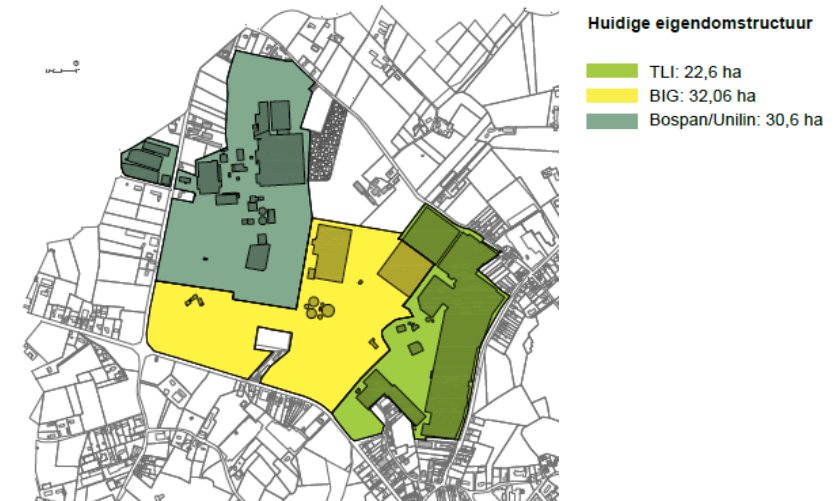
2.2 Plangebied

Het omvat de huidige sites van de bedrijven Unilin-Bospan en Beaulieu. Daarnaast worden nog enkele landbouwzones meegenomen.

Ten westen van de Breestraat wordt ook nog een verlaten industriezone en woningen meegenomen die in eenzelfde zone voor milieubelastende industrie (gewestplan) gelegen zijn. Het noordelijke deel hiervan ligt op het grondgebied van Oostrozebeke.

2.3 Eigendomsstructuur

Het gehele plangebied is nagenoeg in handen van de reeds aanwezige grote spelers: Unilin, Ter Lembeek International (TLI) en Beaulieu International Group (BIG). Enkel een kleine zone in het noordelijke agrarische gebied en een serrebedrijf met enkele woningen in het zuidelijke deel zijn eigendom van derden.



Figuur : Eigendomsstructuur (Bron: studie BuroII)

2.4 Terreinfoto's







3 Juridisch bestaande toestand

3.1 Gewestplan

In het plangebied is het gewestplan Roeselare-Tielt (KB 17/12/1979 en latere wijzigingen) van toepassing. In het plangebied komen de volgende bestemmingen voor: agrarisch gebied, bosgebied, bufferzone, milieubelastende industrie, reservegebieden voor beperkte industriële uitbreiding (grondkleur agrarisch gebied) en gebied voor uitbreiding en sanering van bestaande nijverheid.

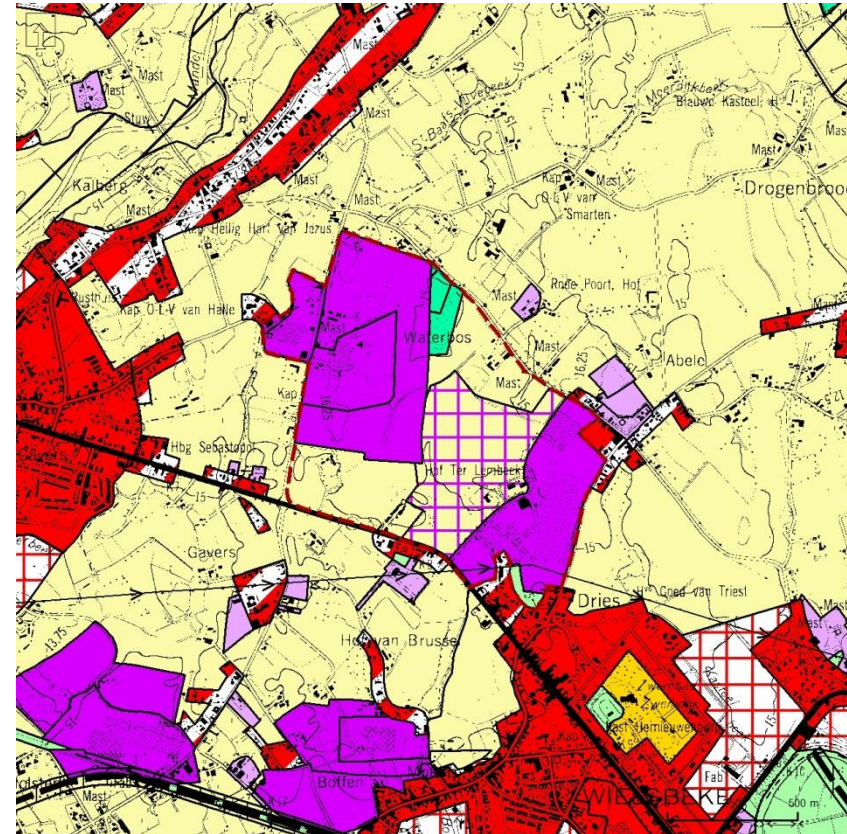
Twee gewestplanvoorschriften worden gedefinieerd in de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften:

Artikel 5. - Gebied voor beperkte industriële uitbreiding (KB 17/12/79)

De gebieden die als "gebied voor beperkte industriële uitbreiding" zijn aangeduid, kunnen worden aangewend, wanneer de behoefte daartoe is aangetoond, voor de uitbreiding van bestaande industriële of ambachtelijke bedrijven die op onmiddellijk aanpalende terreinen zijn gevestigd. Het plan van bedrijfsuitbreiding dient vooraf door de directeur van het provinciaal bestuur van de stedenbouw en de ruimtelijke ordening te worden goedgekeurd. Totdat die goedkeuring is gegeven, mogen op het betrokken terrein slechts werken en handelingen worden uitgevoerd die overeenstemmen met de bestemming aangegeven door de grondkleur in het gewestplan.

Artikel 12. - Gebied voor uitbreiding en sanering van bestaande nijverheid (BVR 19/04/95)

Dit gebied is uitsluitend bestemd voor de uitbreiding van het industriële bedrijf dat op de onmiddellijk aanpalende terreinen is gevestigd op het ogenblik van het van kracht worden van dit voorschrift. Gelijklopend met de uitbouw van het bedrijf ten oosten van de Breestraat zal de uitdoving ten westen van de Breestraat onderzocht worden.



Figuur 3: Het digitaal Gewestplan Diksmuide-Torhout (KB 05/02/1979 en latere wijzigingen) (AGIV, schaal: 1/20 000) ter hoogte van het plangebied

3.2 Bijzondere plannen van aanleg – ruimtelijke uitvoeringsplannen

In het plangebied zijn er geen bijzondere plannen van aanleg van toepassing.

In het plangebied zijn er geen ruimtelijke uitvoeringsplannen van toepassing.

3.3 Verkavelingsvergunningen

In het plangebied zijn er geen goedgekeurde, niet-vervallen verkavelingen aanwezig.

3.4 Stedenbouwkundige vergunningen

- 1983/82: Ter Lembeek Weverij: bouwen fabriekshal met aanpalende woning voor huisbewaarder
- 2011/39: BIG: bouwen van een industrieële laadzone (dd.28/03/2011)
- 1989/109: uitbreiden werkhuis Ter Lembeek NV (dd10/01/1990)
- 2011/39: BIG: bouwen van een industriële laadzone (dd.28/03/2011)
- 2002/61: Beaulieu: opbouw nieuwe fabriek op een industriezone met beperkte uitbreidingsmogelijkheden (dd.10/07/02)
- 2000/164: Beaulieu Ecological Systems NV: regulariseren van bestaand waterzuiveringsstation (dd.05/06/02)
- 1992/51: Beaulieu NV & Ideal Ruft NV: bouwen zuiveringsstation (dd.14/07/92)
- 2003/70: Beaulieu NV: plaatsing gaskabine Gaselwest & gasleiding (dd.17/09/03)
- 2004/60: A.S.T.R.I.D. NV: plaatsen van een vakwerkpyloon met een hoogte van 42m. (dd. 01/09/04)
- 2007/85: BIG Floorcoverings: uitbreiden van bestaande fabriek (dd.26/10/07)
- 2009/5: Vlaamse Overheid: Vellen van zieke kwijnende of dode bomen (dd. 25/03/09)
- 1966/11: Declerck Roger bouwen van een woonhuis (dd.01/07/66)

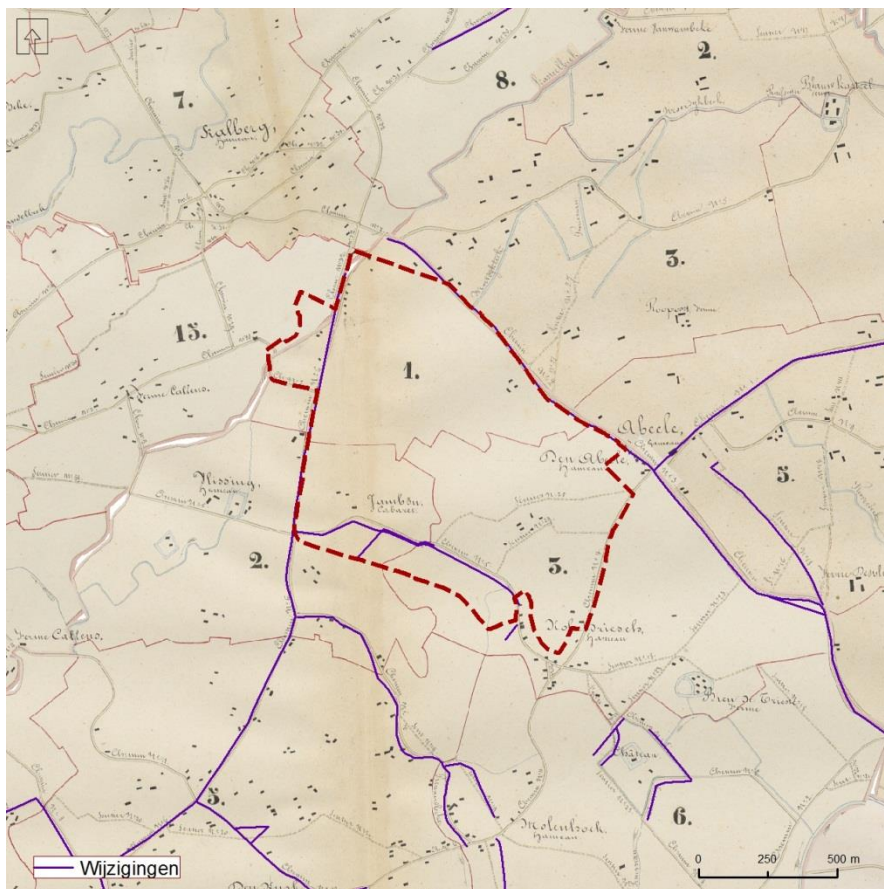
- 1922/4: Declerck Roger: uitbreiding van onthaalcentrum bij werkhuizen

3.5 Buurt- en voetwegen

In het plangebied zijn er verschillende buurtwegen aanwezig:

- Chemin nr. 2 (Bossenstraat)
- Chemin nr. 4 (Heirweg)
- Chemin nr. 5 (verlegd, nu Rijksweg)
- Chemin nr. 6 (Breestraat)
- Chemin nr. 7 (Papestraat)
- Sentier nr. 25 (niet herkenbaar)
- Sentier nr. 29 (Groene toegangsdreef)

Op de Sentier nr 25 en de chemin nr 5 (verlegd) zijn alle buurtwegen nog herkenbaar in of aansluitend aan het plangebied. Deze blijven behouden.



Figuur 4: Atlas buurtwegen (bron: provincie West-Vlaanderen, schaal: 1/20 000)

3.6 VEN-gebieden

In of aansluitend bij het plangebied zijn geen gebieden gelegen die onderdeel uitmaken van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN).

3.7 Ramsar-, vogelrichtlijn- en habitatrictlijngebieden

In of aansluitend bij het plangebied zijn geen gebieden gelegen die in het kader van Natura 2000 werden aangeduid als Ramsar-, vogelrichtlijn- of habitatrictlijngebied.

3.8 Beschermden monumenten, landschappen en stads- en dorpsgezichten, inventaris bouwkundig erfgoed

In of aansluitend bij het plangebied zijn geen beschermde monumenten, landschappen en/of stads- en dorpsgezichten gelegen. Er zijn ook geen gebouwen opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed.

4 Planningscontext

4.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) is vastgesteld door de Vlaamse regering op 23 september 1997. Het RSV geeft de gewenste ruimtelijke structuur van Vlaanderen aan als kader waarin de ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden. Als dusdanig vormt het RSV ook de basis voor het ruimtelijk beleid via provinciale en gemeentelijke structuurplannen. Vlaanderen open en stedelijk, dat is de rode draad doorheen het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. De resterende open ruimte dient maximaal beschermd te worden en de steden dienen geherwaardeerd te worden, zodat zij aangename plekken worden om te leven.

4.1.1 Basisprincipes RSV

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) is vastgesteld door de Vlaamse regering op 23 september 1997. Het RSV geeft de gewenste ruimtelijke structuur van Vlaanderen aan als kader waarin de ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden. Als dusdanig vormt het RSV ook de basis voor het ruimtelijk beleid via provinciale en gemeentelijke structuurplannen. Vlaanderen open en stedelijk, dat is de rode draad doorheen het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. De resterende open ruimte dient maximaal beschermd te worden en de steden dienen geherwaardeerd te worden, zodat zij aangename plekken worden om te leven.

Gedeconcentreerde bundeling

Er wordt geopteerd om de bestaande ruimtelijke structuur van Vlaanderen als basis te nemen voor de ruimtelijke ontwikkeling. De aanwezige dynamiek wordt positief aangewend zodat er voor Vlaanderen sociale, economische en ruimtelijke meerwaarden ontstaan en dat de negatieve tendensen inzake ruimtegebruik worden omgebogen. Dat wordt nagestreefd door middel van het principe van de gedeconcentreerde bundeling.

Infrastructuren als bindteken en basis voor locatie van activiteiten

Het mobiliteitsprofiel van de activiteit wordt afgestemd op het bereikbaarheidsprofiel van de locatie.

Fysisch systeem ruimtelijk structurerend

Het fysisch systeem is ruimtelijk structurerend voor de natuurlijke structuur, de agrarische structuur, de nederzettingsstructuur en het landschap. Ruimtelijk structurerend betekent dat de huidige, intrinsieke kenmerken van het bestaand fysisch systeem het richtinggevend kader zijn voor de ruimtelijke ontwikkeling van de structuurbepalende functies natuur, bos, landbouw en wonen en werken op het niveau van het buitengebied.

Het vrijwaren en versterken van open-ruimteverbindingen tussen de grotere, aaneengesloten gebieden van het buitengebied is essentieel voor de continuïteit binnen het buitengebied.

4.1.2 Economische knooppunten

Het RSV opteert ervoor de bestaande bundeling van economische activiteiten beleidsmatig te behouden en waar mogelijk te versterken. De verdere verspreiding van de werkgelegenheid wordt tegengegaan. De nieuwe economische activiteiten van regionaal belang en herlocalisatie van bestaande regionale bedrijven dient daarom te gebeuren in de in het RSV geselecteerde economische knooppunten.

Ieder stedelijk gebied wordt beschouwd als economisch knooppunt. Daarnaast kunnen ook gemeenten in het buitengebied een belangrijke rol vervullen binnen de economische structuur van Vlaanderen. Het gaat over gemeenten die een grote impact hebben op de werkgelegenheid: de zogenaamde specifieke economische knooppunten. De gemeenten worden geselecteerd zowel op basis van economische criteria als op basis van hun ligging, om historische redenen of omwille van de aanwezigheid van bestaande bedrijven met belangrijke economische betekenis. Voor de selectie op basis van economische criteria wordt uitgegaan van volgende drie criteria:

- Een totale tewerkstelling in de gemeente van meer dan 3500 personen;
- Een totale industriële (omwille van de ruimtebehoefte) tewerkstelling in de gemeente van meer dan 1000 personen;
- Een arbeidsbalans van meer dan 60.

Het RSV bepaalt dat de provincie de regionale bedrijventerreinen afbakt in de specifieke economische knooppunten. Zo werd ook Wielsbeke geselecteerd als specifiek economisch knooppunt.



Figuur 5: Selecties economische knooppunten en economische netwerken (Bron: RSV)

Het RSV stelt dat de economische knooppunten niet allemaal eenzelfde uitstraling en eenzelfde economisch belang hebben. Bijgevolg leidt een

selectie als economisch knooppunt niet automatisch tot een groter aanbod aan bedrijventerreinen. Bij de ontwikkeling van bedrijventerreinen moet een gedifferentieerd beleid gevoerd worden waarbij gesteld wordt dat het voorzien van een bijkomend aanbod aan regionale bedrijventerreinen in een economisch knooppunt moet afgewogen worden op basis van een ruimtelijke visie en een gewenste ruimtelijke structuur voor het economisch knooppunt. Belangrijke uitgangspunten hierbij zijn:

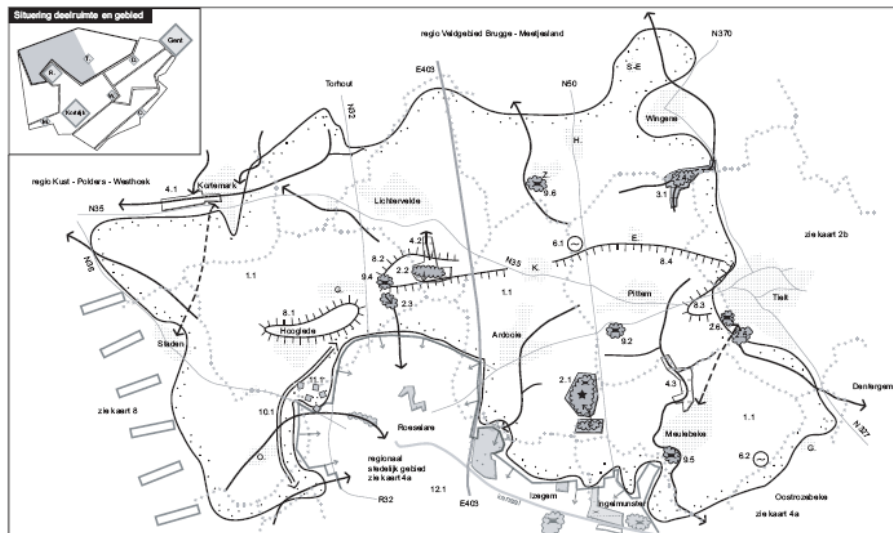
- De ruimtelijke draagkracht en ruimtelijke kwaliteit;
- De bestaande woonfunctie;
- De bestaande ruimtelijk-economische structuur;
- De ruimtelijke en economische potenties;
- De afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur;
- De mobiliteitsproblematiek.

Aanvullend worden er in het RSV (p.452) tevens een aantal principes geformuleerd die van belang zijn voor de lokalisatie en inrichting van nieuwe regionale bedrijventerreinen:

- Ontsluiting uitsluitend en rechtstreeks via primaire of secundaire wegen;
- Lokalisatie bij voorkeur aansluitend bij de bestaande bedrijventerreinen;
- Afstemmen van de oppervlakte van het regionaal bedrijventerrein op de reikwijdte en het belang van het economisch knooppunt en de spreiding van bedrijventerreinen in de overige economische knooppunten in de provincie;
- Afstemming van het bereikbaarheidsprofiel van de locatie op het mobiliteitsprofiel van de voorziene bedrijven (=locatiebeleid).

4.1.3 Afbakening gebieden natuurlijke en agrarische structuur regio Leiestreek

In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen heeft de Vlaamse overheid, in overleg met gemeenten, provincies en belangengroepen, een ruimtelijke visie opgesteld voor landbouw, natuur en bos voor de regio Leiestreek. Hierin geeft de overheid aan hoe zij de open ruimte in deze regio de komende jaren ruimtelijk wil zien ontwikkelen en welke acties kunnen ondernomen worden om dit te realiseren. Op basis van deze visie werden door de Vlaamse regering in deze regio voor ca 82.243 ha agrarische gebieden beleidsmatig herbevestigd (BVR 24 oktober 2008), waaronder een deel van het agrarisch gebied waarbinnen het plangebied gelegen is.



Figuur 6: gewenste ruimtelijke structuur voor de deelruimte "plateau van Tielt"

Volgens de omzendbrief RO/2010/01 betreffende het ruimtelijk beleid binnen herbevestigde agrarische gebieden, dienen provinciale opties

steeds getoetst aan de ruimtelijke doelstellingen voor de herbevestigde agrarische gebieden op Vlaams Niveau en moet een verantwoording of motivering steeds een wezenlijk deel uitmaken van het provinciaal plan. Deze verantwoording behandelt een onderzoek naar alternatieve locaties, onderzoek naar de impact op de ruimtelijk – functionele samenhang van de agrarische structuur en het onderzoek naar de mogelijke flankerende maatregelen voor landbouw elementen.

Wielsbeke behoort tot de zuidelijke Leieruimte. In deze sterk verstedelijkte deelruimte is de Leievallei ruimtelijk structurerend voor de natuurlijke structuur op Vlaams niveau. In de Leiemeersen vormt natuur de hoofdfunctie samen met integraal waterbeheer, soms een nevenfunctie met landbouw. Er is ruimte voor herstel van de natuurlijke rivierdynamiek. Tussen en in de sterk verstedelijkte gebieden spelen landbouw, natuur en recreatief groen een cruciale rol in het bewaren en versterken van de resterende open ruimte gebieden. Het vergroten van het areaal (randstedelijke) recreatieve groengebieden is belangrijk.

Bij het eindvoorstel voor de gewenste ruimtelijke structuur werd ook een operationeel uitvoeringsprogramma gevoegd.

Operationeel Uitvoeringsprogramma

Tussentijds herbevestigen van agrarische gebieden

- Samenhangend landbouwgebied Oostrozebeke-Wielsbeke-Oude Mandel

Bevestigen van de agrarische bestemming op de gewestplannen voor het aaneengesloten landbouwgebied (5.4, 5.5, 5.6) en van de natuur-, bos- en andere groenbestemmingen (9.2) tussen en nabij Oostrozebeke en Wielsbeke, op grondgebied van de gemeenten Oostrozebeke en Wielsbeke.

Uitvoeringsacties op korte termijn op te starten

- Leievallei Bavikhove-Zulte
Hernemen van de agrarische bestemming op de gewestplannen voor delen van het landbouwgebied (5.1, 5.4, 5.5, 5.7, 5.8, 5.9) samen met de opmaak van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor:

- het nader uitwerken van de verweving van landbouw, natuur en de waterbergingsfunctie in de Leievallei te Sint-Baafsvijve (2.4) en Leievallei – Molenwijk (2.5) en de omgeving Munken (2.6);
- het nader uitwerken van de verweving van landbouw, natuur, bos en de waterbergingsfunctie in de LeievalleiSchoondale (4.1, oostelijk deel) en de meander van Sint-Baafsvijve west (4.2), in belangrijke mate in functie van het ontwikkelen van recreatieve groengebieden nabij de (ver)stedelijk(t)e gebieden van en nabij Waregem, Wielsbeke en Desselgem (richtcijfer bosuibreiding 40 ha);
- het bouwvrij houden van delen van de openruimteverbinding (7.2).

Op te starten specifiek onderzoek voorafgaand aan uitvoeringsactie

- Vallei Mandel en Oude Mandel

Hernemen van de agrarische bestemming op de gewestplannen voor delen van het landbouwgebied (1.1, 5.4) samen met de opmaak

 - het nader uitwerken van de verweving van landbouw, natuur en de waterbergingsfunctie in de vallei van de Mandel en Oude Mandel (2.1, 2.2);
 - versterken van de bosstructuur in de omgeving van Baliekouter – Wakken (richtcijfer bosuibreiding (3.1) 15ha).
 - het bouwvrij houden van delen van de openruimteverbinding tussen Ingelmunster en Oostrozebeke (7.1).

Toetsing van het RUP aan het RSV:

SPEK Wielsbeke

Op pag. 327 van het richtinggevend deel van het RSV wordt gesteld dat voor ieder Specifiek Economisch Knooppunt een ruimtelijke visie opgemaakt moet worden. Omwille van het grote aantal aan SPEK's in dit deel van West-Vlaanderen vroeg de gewestelijke administratie om de SPEK's in deze Regio samen te bekijken. Het resultaat hiervan is het 'Locatieonderzoek voor nieuwe Regionale bedrijventerreinen in de Specifieke economische knooppunten in de Roeselaarse Regio' (deputatie 22/09/2010). In het kader van dit onderzoek werd de locatie van de Breestraat geselecteerd voor de realisatie van een 10-tal ha aan bijkomende regionale bedrijventerreinen.

Daarnaast wordt de locatie afgewogen op basis van de criteria die het RSV vooropstelt:

De ruimtelijke draagkracht en ruimtelijke kwaliteit:

Het plangebied van 110ha omvat nu reeds een 84 ha bedrijventerrein. De bijkomende zones voor bedrijvigheid sluiten aan bij de bestaande sites van Unilin, BIG (Beaulieu International Group) en TLI (Ter Lembeek International). Het plan vormt een verdere ruimtelijke afwerking van het reeds, met bedrijvigheid, versnipperde gebied dat gelegen is tussen de Rijksweg, Breestraat, Heirweg en Bossenstraat.

Het profiel van de Breestraat werd aangepast op maat van zwaar verkeer. Het plan voorziet dat ook de bestaande sites van BIG en TLI via een nieuwe ontsluitingsweg rechtstreeks op de beter aangepaste Breestraat kunnen ontsloten worden.

Het bijkomende bedrijventerrein zal het landschap niet verder zwaarder belasten dan nu het geval is. Een adequate landschappelijke buffering zal bijdragen aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

De bestaande woonfunctie:

Het plangebied sluit aan bij de noordwestelijke zijde van de kern van Wielsbeke. De bedrijvenzone paalt hier aan woongebied en woongebied met landelijk karakter. Ter hoogte van de kruising van de Bossenstraat en Heirweg paalt het bedrijventerrein aan woongebied met landelijk karakter. Tot slot paalt de site van ex-Wielexco in het westen van het plangebied eveneens aan woongebied met landelijk karakter. Het betreft

hier steeds reeds bestaande bedrijventerreinen. De bijkomende oppervlakte aan bedrijventerrein paalt niet aan woongebieden.

De bestaande bedrijventerreinen hebben niet veel te bieden op vlak van buffering. Het PRUP biedt de mogelijkheid om een buffering ten opzichte van woningen te verankeren.

De bestaande ruimtelijk-economische structuur:

Het bijkomende bedrijventerrein sluit aan bij de bestaande bedrijven Unilin, BIG en TLI. Het profiel van de Breestraat werd verbreed om het te optimaliseren voor transportverkeer. Via de Ridder de Ghellinckstraat kan het verkeer vanuit de Breestraat makkelijk ontsloten worden naar de N382 en zo verder naar de E17. Deze twee wegen worden middels een mobiliteitsconvenant van een herinrichting voorzien (module 14), waardoor ze geschikt worden om regionale bedrijventerreinen te ontsluiten.

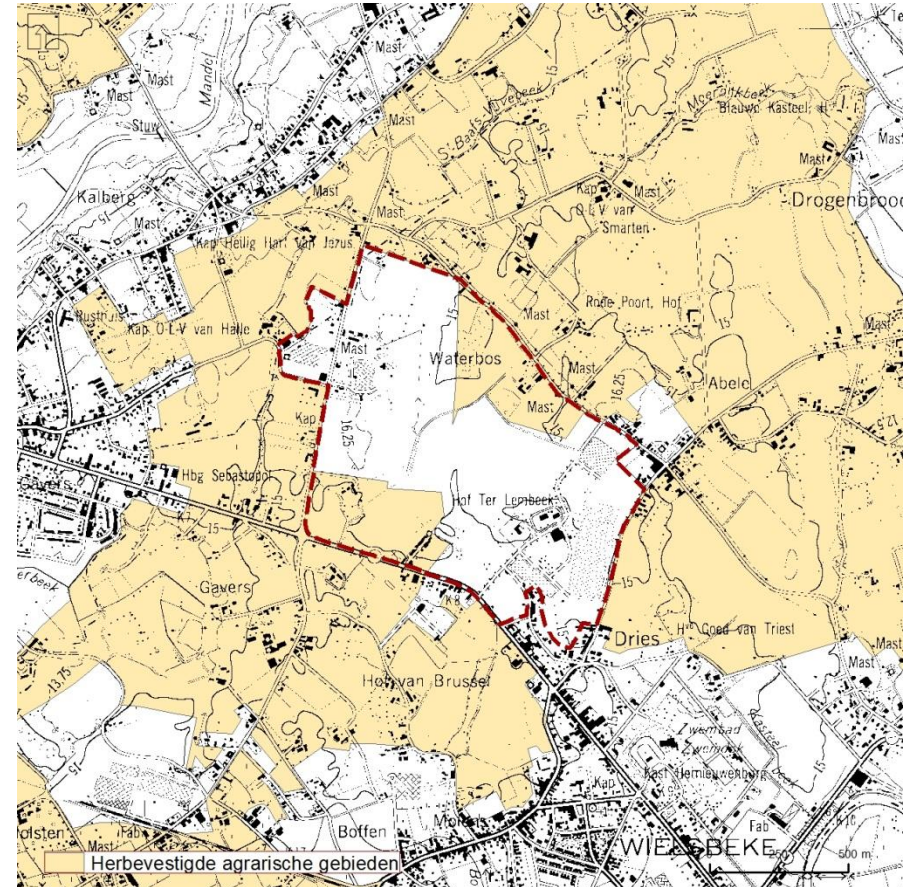
De ruimtelijke en economische potenties:

Het gebied is ruimtelijk reeds versnipperd door de aanwezige bedrijven. Het bijkomende deel vormt een kleiner deel binnen het gehele plangebied. De gemeente Wielsbeke zet verder in op deze site. De verbreding van de Breestraat is hier een voorbeeld van.

De bijkomende bedrijventerreinen sluiten aan bij de bestaande bedrijvigheid en kunnen een synergie opleveren voor deze bestaande bedrijven.

De afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur:

In het RUP wordt er 14 ha aan herbevestigd agrarisch gebied omgezet naar bedrijventerrein. Het gaat hier enerzijds over het bijkomende bedrijventerrein in het zuidwesten van het plangebied. Anderzijds gaat het over een afwerking bij de bedrijven TLI en BIG. De gewestplanbestemming kent hier een grillig verloop en kent in het plan een logischere afwerking. Het bedrijf TLI ligt voor een deel in agrarisch gebied, hiervoor vormt het plan een aanpassing aan de realiteit.



Figuur 7: Herbevestigde agrarische gebieden (bron: AGIV)

Onderzoek naar alternatieve locaties:

Op 22 september 2010 keurde de deputatie van de provincie West-Vlaanderen het 'Locatieonderzoek voor nieuwe Regionale bedrijventerreinen in de Specifieke economische knooppunten in de Roeselaarse Regio' goed. Dit onderzoek had tot doel om de best mogelijke locatie voor een regionaal bedrijventerrein aan te duiden.

Hierbij werd het gebied aan de Breestraat/N357 naar voor geschoven. Dit terrein sluit aan bij de bestaande sites van Beaulieu en Unilin. Deze locatie kan ontsloten worden naar de secundaire weg N382 via de Breestraat en de R. de Ghellinckstraat. Voor deze laatste twee wordt er in het kader van het mobiliteitsconvenant een herinrichting voorzien i.f.v. vrachtverkeer (module 14: aanleg of herinrichting van ontsluitingsinfrastructuur voor regionale bedrijventerzones).

Onderzoek naar impact:

In het kader van de opmaak van dit RUP werd aan de VLM de opdracht gegeven een landbouwgevoeligheidsanalyse op te maken voor het betrokken plangebied. (zie figuur 9: totale landbouwgevoeligheidsscore)

Het serrebedrijf heeft een oranje kleur, dit betekent dat het nagenoeg geen negatieve randvoorwaarden voor landbouw heeft. Deze serreactiviteit is, volgens informatie van de gemeente, uitdovend omdat er geen rechtstreekse opvolging is. Verder kan het serrebedrijf niet meer rendabel functioneren als het omringd wordt door industrie.

Het grootste gedeelte van deze zone wordt geel ingekleurd. Deze waarde is gemiddeld. Hierbij dient opgemerkt dat hierbij de juridische bestemming als agrarisch gebied de belangrijkste factor is. De gronden zijn reeds verworven door het bedrijf BIG (Beaulieu International Group).

In het noorden van het plangebied zijn er enkele correcties. Het belangrijkste deel is een aanpassing aan de realiteit, aangezien het bedrijf TLI (inmiddels BIG) hier reeds een loods heeft die deels gelegen is in het agrarische gebied. Het bedrijf BIG heeft hier een bijkomende aanpassing gevraagd omwille van bedrijfstechnische redenen (zie figuur 8) na aankoop van de loods. Het overige deel is een optimalisering van de grillige vorm van het gewestplan. De gebouwen in deze zone hebben geen betrekking op een actieve landbouwzetel.

Algemeen kan aangenomen worden dat de impact op het landbouwareaal vrij beperkt is.



Figuur 8: gewenste uitbreiding Beaulieu International Group (BIG)



Figuur 9: kaart totale landbouwgevoeligheidscore (Bron: Q-LER VLM)

Flankerende maatregelen:

Het serrebedrijf is gelegen in 2 verschillende fases. Het ligt echter voor de hand dat het bedrijf in 1 keer overgenomen wordt. Vandaar de opname in het onteigeningsplan. Dit geeft meer zekerheid voor het serrebedrijf. Dit geldt overigens ook voor de twee woningen langsheen de Rijksweg.

Gezien het serrebedrijf en de woningen aan de oostelijke zijde van de eerste fase liggen, is het mogelijk dat het serrebedrijf nog tijdelijk verder blijft functioneren tijdens de eerste ontwikkelingen van het nieuwe bedrijventerrein. Hierover worden best afspraken gemaakt tussen de ontwikkelaar en het serrebedrijf.

Compensatie:

De omzendbrief RO 2010/01 over de HAG legt de verantwoordelijkheid voor compensatie en motivatie bij de overheid die het planinitiatief neemt, in dit geval de Provincie West-Vlaanderen. Binnen het plangebied zelf is er geen mogelijkheid tot compensatie.

De Provincie West-Vlaanderen heeft reeds compensatie gerealiseerd in het PRUP Palingbeek, Hill 60 en omgeving. Hierbij werd 52,8ha aan niet herbevestigd agrarisch gebied (zonder voorkeepsrecht) terug bestemd als agrarisch gebied. Dit conform de principes van de omzendbrief RO 2010/01 over de HAG, waarbij de agrarische en natuurlijke structuur gelijktijdige afgewogen werden. In het PRUP wordt 14,42ha aan HAG bestemd als bedrijventerrein (zie plan bijlage). In het PRUP Palingbeek, Hill60 en omgeving worden, in bijlage, percelen aangeduid die de ingenomen oppervlakte HAG compenseren. Deze percelen hebben samen een totale oppervlakte van 14,92ha.

De mobiliteitsproblematiek:

In het kader van de mobiliteitsconvenant rond de Breestraat en de Ridder de Gellynckstraat worden deze wegen aangepast (module 14) aan een profiel dat geschikt is voor de ontsluiting van regionale bedrijventerreinen. Hierdoor kan deze site vlot ontsloten worden naar het hogere wegennet (N382 naar E17).

De Breesstraat werd in dit kader reeds heraangelegd. Wat de interne ontsluiting van het plangebied betreft, zal deze pas optimaal kunnen gebeuren wanneer de bedrijven BIG en TLI rechtstreeks op de Breesstraat kunnen ontsluiten.

Algemene conclusie:

Op basis van de criteria uit het RSV kan besloten worden dat de uitbreiding van het regionaal bedrijventerrein op deze locatie ruimtelijk verantwoord is.

4.2 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV) (MB 06/03/02)

4.2.1 Algemene visie PRS-WV

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen werd goedgekeurd bij M.B. van 06/03/2002. De planperiode van het PRS is tot 2007. De visie en de doelstellingen geformuleerd in het RSV worden overgenomen en uitgewerkt in het PRS, rekening houdend met de gebiedsspecifieke eigenheid van de provincie. De ruimtelijke visie voor de provincie gaat uit van de ruimtelijke verscheidenheid van de provincie, en wil deze behouden of zelfs versterken.

Het PRS beoogt een maximale samenhang tussen activiteiten en functies op haar grondgebied. Een ruimtelijke invalshoek is daardoor bij uitstek geschikt. Het ruimtelijk structuurplan treedt niet in de plaats van sectoren en kan ook de doelstellingen ervan niet realiseren. Het staat niet boven de sectoren maar doorsnijdt deze. De provinciale structuurplanning kenmerkt zich door de betrokkenheid van alle actoren, intensieve communicatie, door het werken met integrerende concepten en door maximale koppeling van planning en uitvoering. Het geheel van de provincie wordt daarbij beschouwd als meer dan de som van haar onderdelen. In een provincie met diverse onderdelen is het creëren van samenhang hiertussen van essentieel belang voor het functioneren van de hele ruimte. Diversiteit kan niet zonder samenhang. Onderdelen spelen altijd een rol in een groter geheel. De provinciale gewenste ruimtelijke structuur moet daarom in een ruimer kader worden bekeken.

Het ruimtelijk structuurplan voor de provincie is geen statisch plan maar een beleidsplan gericht op ontwikkeling en uitvoering. Het biedt een kader voor ontwikkeling en uitvoering, naast een beperkt aantal (strategische) bindende bepalingen. Dit kader bestaat uit een visie, een perspectief op de gewenste structuur en een ruimtelijk concept inzake de gewenste structuur. Het is een coherent geheel van orderingsbeginselen en zal worden gebruikt als criterium voor het dagelijks beleid, de keuze van projecten, de behandeling van conflicten en als discussie - element. Samenwerking en communicatie zijn hierbij een noodzaak.

Het structuurplan biedt een kader voor het sturen van toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, het verlenen van adviezen en het beoordelen van ruimtelijke problemen. Daarnaast zoekt het naar strategische acties

voor de gewenste ruimtelijke structuur. Het structuurplan maakt daarbij de overgang naar concrete uitvoering en inrichting van de ruimte.

In de volgende paragrafen worden de verschillende structuurbepalende componenten uit het Structuurplan West-Vlaanderen die specifiek betrekking hebben op Wielsbeke of zijn onmiddellijke omgeving uitvoerig behandeld.

4.2.2 Wielsbeke binnen het PRS West-Vlaanderen

Gewenste nederzettingsstructuur

De gewenste ruimtelijke structuur voor het nederzettingspatroon in West-Vlaanderen is een gelijkmatig verspreid patroon van stedelijke gebieden, hoofddorpen en woonkernen.

De kern Wielsbeke is geselecteerd als structuurondersteunende hoofddorp in het buitengebied. Onder een structuurondersteunend hoofddorp wordt het volgende verstaan:

- Rol: structuurondersteunend voor wonen en werken in het buitengebied en een bovenlokale verzorgende rol
- Mogelijkheid bijkomende woningen: opvang van de eigen groei huishoudens op niveau van de kern + aangroei huishoudens, die niet kerngebonden zijn + mogelijkheid eigen groei huishoudens van andere geselecteerde kernen in het buitengebied
- Mogelijkheid lokale bedrijvigheid: in verwevenheid met het wonen en de mogelijkheid voor een lokaal bedrijventerrein van 5 ha; met de mogelijkheid tot uitbreiding tijdens de planperiode
- Aangeven ruimtelijke ontwikkelingen: in een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan; de nood aan bijkomende woongelegenheden en de grootte van een lokaal bedrijventerrein worden gestaafd met gemeentelijke behoeftestudies.

Gewenste structuur bedrijvigheid

De gewenste ruimtelijke structuur voor regionale bedrijventerreinen is al grotendeels bepaald door de verregaande selectie (van economische knooppunten en poorten) vanuit het RSV. Buiten de economische knooppunten en poorten zijn nieuwe regionale bedrijventerreinen immers niet mogelijk.

In het RSV is Wielsbeke geselecteerd als specifiek economisch knooppunt. Nieuwe regionale bedrijventerreinen kunnen hier best aansluiten op de bestaande economische structuur. Zodoende worden de endogene ontwikkelingen en de clustervorming er ruimtelijk ondersteund volgens de draagkracht van de omgeving. Bedrijventerreinen zullen vastgelegd worden in provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen na uitwerking van ruimtelijk-economische visies.

Gewenste natuurlijke structuur

Wat de gewenste ruimtelijke natuurlijke structuur betreft, heeft de provincie de taak de door het Vlaamse Gewest aan te duiden grote eenheden natuur (GEN), grote eenheden natuur in ontwikkeling (GENO) en natuurverwevingsgebieden (NVWG), in het PRS hypothetisch gebundeld in natuuraandachtszones, te verbinden met natuurverbingsgebieden en (natte en droge) ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang.

De Leie- en Mandelvallei worden binnen het PRS geselecteerd als hypothetische natuuraandachtszones. De Oude Mandel wordt geselecteerd als natuurverbingsgebied en het Kanaal Roeselare-Leie als natte ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang.

In natuurverbingsgebieden wordt een algemeen beleid gevoerd rond het behouden, herstellen en ontwikkelen van KLE'n en kleine natuurgebieden

Gewenste agrarische structuur

Binnen de gewenste ruimtelijke agrarische structuur is Wielsbeke gelegen in een "intensief gedifferentieerde agrarische structuur", een gebied met zowel grondgebonden als grondloze agrarische activiteit, waartussen een optimale verweving gewenst is. Het ruimtelijk beleid moet voldoende maatregelen nemen om deze verwevenheid te ondersteunen (gemeenschappelijke watervoorziening, afvalwaterzuivering, toelevering, opleiding, afzetmogelijkheden). Het uiterste zuiden van de gemeente (Leievallei) behoort tot een "sterk stucturerend valleigebied". Op het niveau van het PRS worden geen (bindende) selecties doorgevoerd van de agrarische structuur.

Gewenste verkeers- en vervoersstructuur

Een belangrijke taak voor het provinciaal niveau bestaat erin tot een selectie te komen van de secundaire wegen. Er wordt gekozen voor een verdere subcategorisering van de secundaire wegen in drie types (I, II en III). De N357 vanaf de N50 (Ingelmunster) tot de aansluiting met de N382 (Oostrozebeke / Ingelmunster) nader te bepalen en de vanaf de N43 (Waregem) tot de aansluiting op de N357 (Ingelmunster/Oostrozebeke) nader te bepalen, zijn geselecteerd als secundaire I. Verbinding op bovenlokaal voor alle vervoersmodi over de weg (autoverkeer, openbaar vervoer, fietsverkeer) primeert hier. Hun maasverkleinende functie, die ze nu nog vaak uitoefenen, is in principe niet langer gewenst. Deze wegen hebben tevens nog een verzamelende functie, en noodzakelijkerwijs, een toegang verlenende functie. Een geselecteerde secundaire weg II van belang voor Wielsbeke is de N43, van de R8 in Kortrijk tot de N459 in Olsene. Hier primeert de verzamelfunctie op bovenlokaal niveau voor de verschillende vervoersmodi autoverkeer, openbaar vervoer en fietsverkeer. Deze wegen zijn slechts in tweede instantie verbindend. Het toegang verlenen neemt hier nog meer toe dan in de categorie secundair I.

Het kanaal Roeselare-Leie is in de provincie de belangrijkste secundaire waterweg. Secundaire waterwegen vervullen een ontsluitingsfunctie naar het hoofdwaterwegennet.

Gewenste landschappelijke structuur

Binnen de gewenste landschappelijke structuur staat het behouden en het versterken van de landschappelijke diversiteit en herkenbaarheid (zowel traditionele landschapkenmerken als kenmerken uit recente ingrepen) centraal.

In de omgeving van Wielsbeke worden volgende elementen indicatief (en niet limitatief) aangeduid als structurerende elementen en componenten:

- de Mandelvallei als structurerende reliëfcomponent;
- de Leie als structurerend lineair element;
- de open ruimteverbinding tussen Bavikhove-Ooigem naar de Gavers;
- en open ruimteverbinding tussen Oostrozebeke en Wielsbeke

Dergelijke elementen en componenten kunnen meerdere landschapseenheden doorkruisen. In Wielsbeke gaat het om een nieuw landschap en een stadslandschap. Het ruimtelijk beleid voor nieuwe landschappen moet een ruimtelijk concept uitwerken waarbij recente ingrepen worden geïntegreerd.

In stadslandschappen gaat de aandacht naar een kwalitatieve inrichting van het openbaar domein. Structurerende elementen en componenten die deze gebieden doorkruisen kunnen een aanknopingspunt zijn voor vernieuwing en kwaliteitsverbetering.

Het beleid voor structurerende elementen is gericht op het behouden en versterken van de visuele kwaliteit en de herkenbaarheid van het element of component, inclusief de zichtzones.

Hierbij dient een vrijwaring van bebouwing en andere storende elementen door de afbakening van bouwvrije en serrevrije zones in ruimtelijke uitvoeringsplannen te gebeuren.

4.2.3 Gewenste ruimtelijke structuur van de deelruimte Leieruimte.

Wielsbeke wordt in het Provinciaal Structuurplan gesitueerd in de Leieruimte.

Als onderdeel van het grensoverschrijdend stedelijk netwerk Kortrijk-Rijsel-Roubaix-Tourcoing-Moeskroen versterkt het RSV de economische structuur, de stedelijke ontwikkelingen en de internationale verbindingen²⁴.

De Leieruimte wordt gezien als een complementaire en/of ondersteunende schakel tussen de Vlaamse zeehavens en het Rijsele dat in belang toeneemt op het vlak van logistiek en dienstverlening. Hierbij wordt gestreefd naar dynamische economische ontwikkelingen en naar een kwalitatieve leefomgeving.

Volgende elementen zijn bepalend voor deze ruimte en het bijbehorende ruimtelijke beleid:

- de Leie als multifunctionele drager;
- wegeninfrastructuur als economische drager;
- stedelijke gebieden Kortrijk, Waregem en Menen als knooppunten van ontwikkeling, ondersteund door Wervik en Wielsbeke op vlak van bedrijvigheid;
- open-ruimteverbindingen als groene longen in de Leieband.

Het beleid rond de Leieruimte bestaat uit de volgende elementen:

De Leie als multifunctionele drager versterken.

economische drager

De Leie is geselecteerd als hoofdwaterweg (RSV) met een toenemend belang, in vergelijking met de Schelde, voor de binnenvaart tussen Gent en Rijsel. Mogelijke locaties voor de vestiging van watergebonden activiteiten dienen hiervoor optimaal aangewend te worden. Bij de keuze van deze locaties moet de nabijheid van een bovenlokale wegontsluiting nagegaan worden. De locaties moeten ook afgewogen worden tegenover de natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. De afgesneden meanders en voormalige meersengebieden, die belangrijke natuurwaarden vertegenwoordigen, moeten gevrijwaard blijven. Het Vlaamse Gewest zal dit doen door de aanduiding van GEN- en GENO-gebieden.

De open-ruimteverbindingen dienen eveneens gevrijwaard te worden van verdere bebouwing.

natuurlijke drager

Als structurerende riviervallei op het Vlaamse niveau (RSV) is de Leie, samen met de Mandelvallei, aangeduid als natuuraandachtszone. De Provincie voert in eerste instantie een beleid rond kleine landschapselementen. Na aanduiding van GEN-, GENO- en natuurverwevingsgebieden door het Vlaamse niveau verfijnt de Provincie deze natuuraandachtszone met een net van natuurverbindingengebieden.

Het deel van de rivier dat door de stedelijke kernen Kortrijk, Waregem en Menen loopt, functioneert als groene ader door de stad. Hier gaat bijzondere aandacht naar de inrichting van het openbaar domein (inclusief oevers en waterloop zelf).

toeristisch-recreatieve drager

Toeristisch-recreatieve ontwikkelingen aan de Leie zijn verenigbaar met de twee voorgaande activiteiten. Het medegebruik zal zich hoofdzakelijk situeren aan de jaagpaden, op de waterloop zelf en bij de stadskernen van de stedelijke gebieden (aanlegsteigers).

De verschillende initiatieven rond deze complexe Leievallei dienen gedragen te worden op de drie beleidsniveaus, zijnde het Gewest, de Provincie en de betrokken gemeenten.

Regionale bedrijvigheid in knooppunten uitbouwen

Op- en afritcomplexen van hoofdwegen (E17-A17) ter hoogte van stedelijke gebieden zijn (potentiële) knooppunten voor de ontwikkeling van regionale bedrijventerreinen. Zowel voor industriële, hoogwaardige als andere specifieke bedrijvigheid zijn er ontwikkelingen mogelijk.

Aan de luchthaven van Wevelgem is een specifiek bedrijventerrein gesitueerd met een ondersteunende rol voor de regionale bedrijvigheid. Nieuwe bedrijvigheid dient er in directe relatie te staan met de aard van de activiteiten die op het luchthaventerrein mogelijk zijn. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de draagkracht van de omgeving.

De specifieke economische knooppunten Wervik en Wielsbeke bieden extra ondersteuning voor de uitbouw van bedrijvigheid mits die gekoppeld is aan autoweg-, waterweg- en/of spoorinfrastructuur.

Het secundaire wegennet is gericht op versterkte ontsluiting.

Ontwikkelingen in grensoverschrijdend perspectief ondersteunen

Het grensoverschrijdende van deze deelruimte dient bekeken te worden op het Vlaamse niveau in het grensoverschrijdend stedelijk netwerk Kortrijk-Rijsel-Roubaix-Tourcoing-Moeskroen. Dit netwerk is potentieel structurerend op Vlaams niveau omwille van de versterking van de economische structuur van de regio Kortrijk en Noord-Frankrijk, de versterking van de stedelijke ontwikkelingen uitgaande van Rijsel-Roubaix-Tourcoing en Kortrijk, en de versterking van de internationale verbindingen door de aanwezigheid van het HST-knooppunt in Rijsel en door het optimaliseren van het autosnelwegennet. Zo moeten de ontwikkelingsmogelijkheden voor logistieke en distributieactiviteiten (bv. Eventuele uitbouw LAR) bekeken worden op het niveau Vlaanderen, rekening houdende met het stedelijk netwerk regio Kortrijk en het bovengenoemd grensoverschrijdend stedelijk netwerk.

De stedelijke gebieden Kortrijk, Waregem en Menen als knooppunten voor ontwikkeling ondersteunen

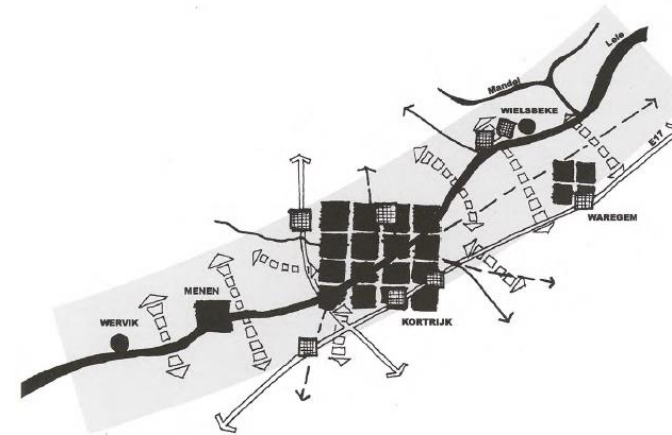
Hoofdzakelijk het afbakeningsproces (door het Vlaamse niveau in nauw overleg met Provincie en gemeenten) werkt het regionaalstedelijk gebied Kortrijk uit. Bij het stedelijk wonen dient extra aandacht te gaan naar de inrichting van het openbaar domein en in het bijzonder de stationsomgeving. Binnen het stedelijk netwerk moeten de mogelijkheden voor het openbaar vervoer (zowel per spoor als over de weg) en de bovenlokale fietsverplaatsingen maximaal benut worden.

Een volgend belangrijk aspect is het 'groen in de stad', omwille van de woon- en toeristisch-recreatieve kwaliteiten. Meer bepaald gaat het om de versterking van beekvalleien in het stedelijke gebied, de uitbouw van de provinciale domeinen (Gavers, Bergelen) en het zoeken naar locatie(s) voor stadsrandbos(sen).

Clustervorming wordt ruimtelijk ondersteund. Dit betekent ook dat clustervorming een evaluatiecriterium kan zijn voor de bestaande zonevremde bedrijven, met andere woorden dat er een afweging komt omtrent het al dan niet clustergebonden karakter van deze bedrijven. De kleinstedelijke gebieden Waregem en Menen zijn belangrijk tewerkstellings- en verzorgingscentra voor deze deelruimte en voor de omgevende gemeenten buiten deze deelruimte. In verhouding tot het schaalniveau van het stedelijk gebied en hun positie in het economisch netwerk van de deelruimte kan een aanbodbeleid gevoerd worden.

De groene longen in de Leieband vrijwaren

Om te voorkomen dat de Leieruimte één aaneengesloten bebouwde ruimte wordt, moet er een strikt bundelingsbeleid gevoerd worden naar de stedelijke gebieden. De schaarse aaneengesloten open ruimten moeten strikt gevrijwaard blijven van bebouwing. Onder deze randvoorwaarde worden Rekkem en Hulste geselecteerd als herlokalisatiehoofddorp en Lauwe, Bavikhove, Beveren-Leie, Desselgem en Ooigem als bedrijfsondersteunend hoofddorp. De open-ruimteverbindingen zijn eveneens structurerend voor de lintontwikkeling aan de N8 (Menen-Wevelgem-Kortrijk) en de N43 (Kortrijk-Beveren-Desselgem-Waregem). In Kortrijk, Waregem en Menen wordt dit beoordeeld op het niveau van het stedelijk gebied, voor de overige delen op het niveau van de hoofddorpen. Het afbakenen van bouwvrije zones in provinciale uitvoeringsplannen is een instrument om de openruimteverbindingen te consolideren. De landbouwer wordt gezien als behoeder/beheerder van deze open ruimten.



Figuur 10: Gewenste ruimtelijke structuur van de Middenruimte (Bron: PRS-WV)

4.2.4 Locatieonderzoek voor nieuwe Regionale bedrijventerreinen in de Specifieke economische knooppunten in de Roeselaarse Regio

Op 22 september 2010 keurde de deputatie van de provincie West-Vlaanderen het '*Locatieonderzoek voor nieuwe Regionale bedrijventerreinen in de Specifieke economische knooppunten in de Roeselaarse Regio*' goed.

Mogelijke zoeklocaties worden geselecteerd binnen de specifieke economische knooppunten (RSV p.452: "lokalisatie nieuwe regionale bedrijventerreinen uitsluitend in stedelijke gebieden, gemeenten van het netwerk Albertkanaal en de overige economische knooppunten").

De selectie van zoeklocaties is gebaseerd op volgende twee ruimtelijke randvoorwaarden:

- aansluitend bij de bestaande economische structuur
- ontsluiting minimaal via een secundaire weg

Het Locatie-onderzoek stelt voor Wielsbeke het volgende voor:

Voor Wielsbeke komt in eerste instantie het gebied tussen de Ooigemstraat/R. de Ghellinckstraat/Vaartstraat in aanmerking aangezien hier verder kan gebouwd worden op drie bestaande clusters van bedrijventerreinen. Het betreft hier echter het enige open ruimtegebied tussen de verschillende clusters en zou een volledige dichtslibbing van het zuidelijke deel van Wielsbeke inhouden.

Daarom wordt het gebied aan de Breestraat/N357 voorgesteld. Dit terrein sluit aan bij de bestaande sites van Beaulieu en Unilin. Deze locatie kan ontsloten worden naar de secundaire weg N382 via de Breestraat en de R. de Ghellinckstraat. Voor deze laatste twee wordt er in het kader van het mobiliteitsconvenant een herinrichting voorzien i.f.v. vrachtverkeer (module 14: aanleg of herinrichting van ontsluitingsinfrastructuur voor regionale bedrijventerzones).

4.2.5 Herziening Provinciaal Structuurplan en taakstelling

Op 17 juni 2013 stelde de provincieraad de herziening van het Provinciaal Structuurplan definitief vast.

In het informatieve deel van het addendum PRS wordt voor het PRUP Breestraat 10 ha vermeld als oppervlakte om rekening mee te houden in de evaluatie van de taakstelling van het RSV voor de planperiode 2007-2012.

Toetsing RUP aan PRS-WV:

Het PRS-WV geeft verdere uitvoering aan de selecties die in het RSV gemaakt werden. De selectie als Specifiek Economisch knooppunt geeft aan de provincie West-Vlaanderen de bevoegdheid om voor Wielsbeke Ruimtelijke Uitvoeringsplannen op te maken voor regionale bedrijventerreinen om zo een antwoord te kunnen bieden op de endogene groei. Deze terreinen moeten compact aansluiten op de bestaande economische structuur en vlot ontsloten zijn naar geselecteerde secundaire wegen. Hiervoor wordt in het PRUP een interne ontsluitingsweg naar de Breestraat voorzien waardoor op termijn ook de bedrijven BIG en TLI rechtstreeks naar de Breestraat kunnen ontsloten worden. De Breestraat en de Ridder de Gellynckstraat werden opgenomen in een mobiliteitsconvenant om deze wegen geschikt te maken voor de ontsluiting van regionale bedrijventerreinen. De werken voor de Breestraat zijn reeds voltooid.

Doordat het nieuwe bedrijventerrein aansluit bij de bestaande economische structuur van de sites Unilin, BIG en TLI, en een directe ontsluiting op de Breestraat, en bij uitbreiding het hogere wegennet, mogelijk maakt, kadert dit RUP binnen de voorwaarden die het PRS-WVL stelt.

De oppervlakte van 10ha die vermeld wordt in het informatief gedeelte van het PRS wordt in het PRUP met 4 ha overschreden. Deze overschrijding is een ruimtelijk logische keuze omdat het enerzijds tegemoet komt aan een acute vraag m.b.t. de werking van een bestaand bedrijf (BIG) en anderzijds omdat dit het gevolg is van de configuratie van het gebied waardoor er anders een onwerkbaar restgedeelte agrarisch gebied zou blijven bestaan.

4.3 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) Wielsbeke (dep. 14/01/2009 - BS 29/01/2009)

In het GRS van Wielsbeke behoort het plangebied tot de 'gefragmenteerde tussenruimte'. Voor dit PRUP zijn de volgende elementen relevant..

versterken bedrijfsplateaus in landschapspark

De ruggengraat van het landschapspark is het raster, gevormd door de 4 hoofdinfrastructuren die orthogonaal op elkaar staan. Op dit raster zijn de bedrijven (zowel grootschalige als kleinere) geënt. Omwille van de omvang van de grootschalige industriële bedrijven wordt in dat geval gesproken van bedrijfsplateaus (= industriegebied op bestemmingsplan). De entiteit kent er vier. Het is belangrijk dat naar de gewenste structuur toe dit landschapspark verder uitgebouwd wordt. Dit impliceert dat de bedrijfsplateaus verder afgewerkt worden en dat er een continue, open ruimte tussen de plateaus blijft bestaan.

Samen brengen van de noordelijke plateaus tot een goed uitgerust regionaal bedrijventerrein (suggestie naar de hogere overheid):

De gemeente is van oordeel dat het noodzakelijk is om bijkomende ruimte te voorzien voor regionale bedrijvigheid. Ze schuift daarbij het gebied tussen de noordelijke bedrijfsplatformen naar voor als meest geschikt locatie. De locatie is uitstekend gelegen en biedt de mogelijkheid om bestaande bedrijfsplatformen te bundelen tot een groter, samenhangend geheel en te optimaliseren. Er kan een gemeenschappelijke toegang op de Breestraat gecreëerd worden waardoor de Rijksweg op termijn volledig kan ontlast worden van vrachtverkeer, een gemeenschappelijke waterbuffering die aantakt op de Moerdijkbeek en een gemeenschappelijke noordelijke groenbuffer. Door het inbrengen van een sterke noord-zuid gerichte groene as wordt het beoogde landschapspark vorm gegeven en wordt een ruimtelijk samenhangende bedrijventerzone gerealiseerd. Bijkomend voordeel is dat bij een eventueel vrijkomen van de sites Unilin en Beaulieu deze opnieuw ingevuld kunnen worden als onderdeel van een goed uitgerust en ingericht regionaal bedrijventerrein. Het terrein wordt duidelijk begrensd door de Breestraat en de Rijksweg.

Differentiëren wegenstructuur als economische ontsluiting:

De N382 en de as R. De Ghellinckstraat/Breestraat worden binnen het raster geselecteerd als hoofdassen voor verbinding en industriële ontsluiting. Door deze selectie kan zwaar transport en bedrijfsvervoer uit de kernen van Wielsbeke gehouden worden. Ontsluiting van bedrijven zou telkens via deze assen om moeten gebeuren. De N382 verleent toegang tot wegen die bedrijfsplateaus bedienen, de tweede as verleent rechtstreeks toegang tot een aantal plateaus en tot kleinere bedrijfsenclaves. De N382, met een beperkt aantal aansluitingen, blijft hierbij een hoger gecategoriseerde weg (stroomfunctie) dan de R. De Ghellinckstraat - Breestraat. In het kader van het mobiliteitsconvenant is voor de Breestraat/R. de Ghellinckstraat een herinrichting voorzien ivf. vrachtverkeer. De Gewenste ruimtelijke structuur van de entiteiten weg zal voldoende uitgerust worden om te voldoen als industriële ontsluitingsweg waarbij maximaal met de zwakke weggebruiker is rekening gehouden.

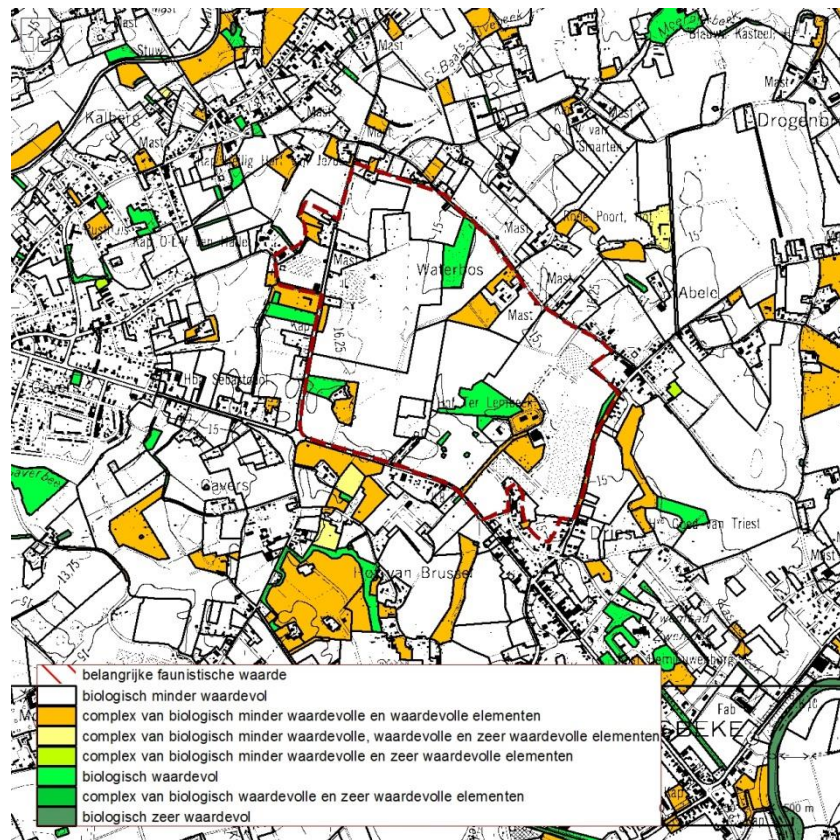
Toetsing RUP aan het GRS

Het RUP past binnen de economische visie van de gemeente Wielsbeke. Het plangebied wordt naar voor geschoven om hier een goed uitgerust regionaal bedrijventerrein uit te bouwen. Het PRUP geeft verder ook gevolg aan de vraag voor een gemeenschappelijke ontsluiting naar de Breestraat om zo de Rijksweg te ontlasten. Ook de gemeenschappelijke waterbuffer wordt in het PRUP verankerd.

Algemeen kan dus gesteld worden dat het RUP in overeenstemming is met het GRS van Wielsbeke.

4.4 Sectorale plannen

4.4.1 Biologische waarderingskaart

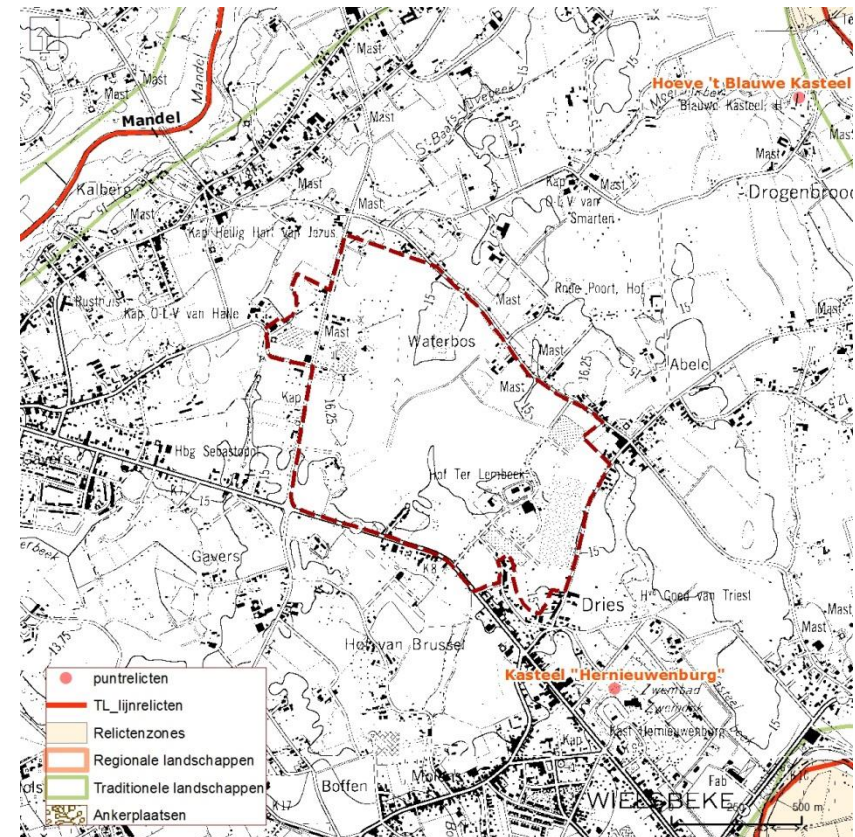


Figuur 11: Uittreksel uit de biologische waarderingskaart (Bron: AGIV, schaal: 1/20 000)

In het plangebied komen meerdere complexen van minder waardevolle en waardevolle elementen voor. Het overgrote deel hiervan wordt in het PRUP behouden als agrarisch gebied of als groenelement. Daarnaast worden er ook enkele biologisch waardevolle elementen aangeduid. Het boscomplex in het noorden wordt behouden en zelfs uitgebreid,

temidden van de bedrijven BIG en TLI wordt de groene zone eveneens verankerd in het plan. Enkel deze ter hoogte van de uitgedoofde hoeve in de uitbreidingsfase 1 zal in bedrijventerrein komen liggen.

4.4.2 Landschapsatlas



Figuur 12: Uittreksel uit de landschapsatlas (Bron AGIV, schaal: 1/30 000)

In of aansluitend bij het plangebied zijn geen puntrelicten, lijnrelicten, ankerplaatsen en/of relictzones gelegen.

Het plangebied behoort tot het 'land van Roeselare-Kortrijk'.

5 Concept en uitgangspunten

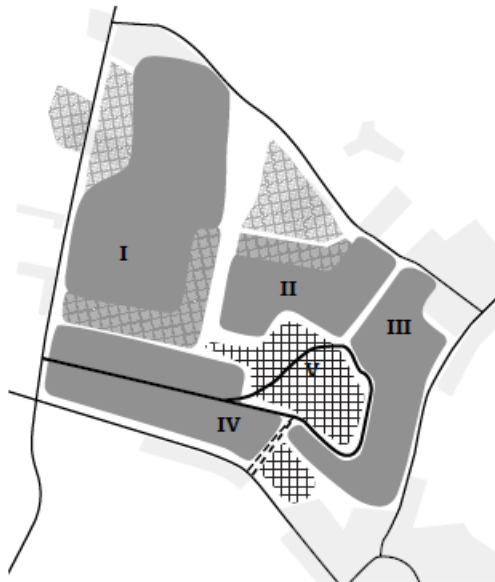
5.1 Inleiding

In 2011 werd door Ter Lembeek International (TLI) aan BuroII & Archi+i gevraagd een masterplan op te maken voor hun site te Wielsbeke. Het masterplan moest enerzijds een algemene visie formuleren over het volledige bedrijfsvlak met inbegrip van de aanpalende sites van o.a. Beauflor en Unilin. (een bedrijfsvlak gelegen binnen de N 357 - Rijksweg / Breestraat / Bossenstraat / Heirweg)

Anderzijds dient een concrete herstructureringsvisie ontwikkeld te worden voor de gronden en panden van Ter Lembeek International. Dit masterplan dient als basis voor de opmaak van dit PRUP.

5.2 Conceptelementen

Binnen het plangebied kunnen een vijftal zones onderscheiden worden.



Zone I: Site Unilin

Deze site bestaat uit twee deelzones:

- Ten westen van de Breestraat zijnde de voormalige Wielexco site
- Ten Noordwesten van de site de Unilinsite

Een uitbreiding van de fabriek in zuidelijke richting is voorzien, een mogelijke uitbreiding in noordelijke richting is op lange termijn wenselijk.

Zone II: site Beauflor

De fabriek plant een nieuwe toegang en logistieke zone dat zal aansluiten op de centrale groene pit. Een uitbreiding in noordelijke richting is op termijn mogelijk. Op middellange termijn kan de aanpalende noordelijke zone worden ontwikkeld, op lange termijn zou een uitbreiding tot aan de Bossenstraat wenselijk zijn.

Zone III Gebouwen en infrastructuur Ter Lembeek International.

Deze bestaande gebouwen zullen worden geherstructureerd en kunnen op termijn worden ingezet/verhuurd in functie van diverse bedrijfsactiviteiten. Er wordt hierbij gedacht aan zowel bestaande bedrijven binnen het bedrijfsvlak als nieuwe compatibele activiteiten.

Zone IV:

Deze zone kan worden verkaveld voor nieuwe regionale bedrijven.

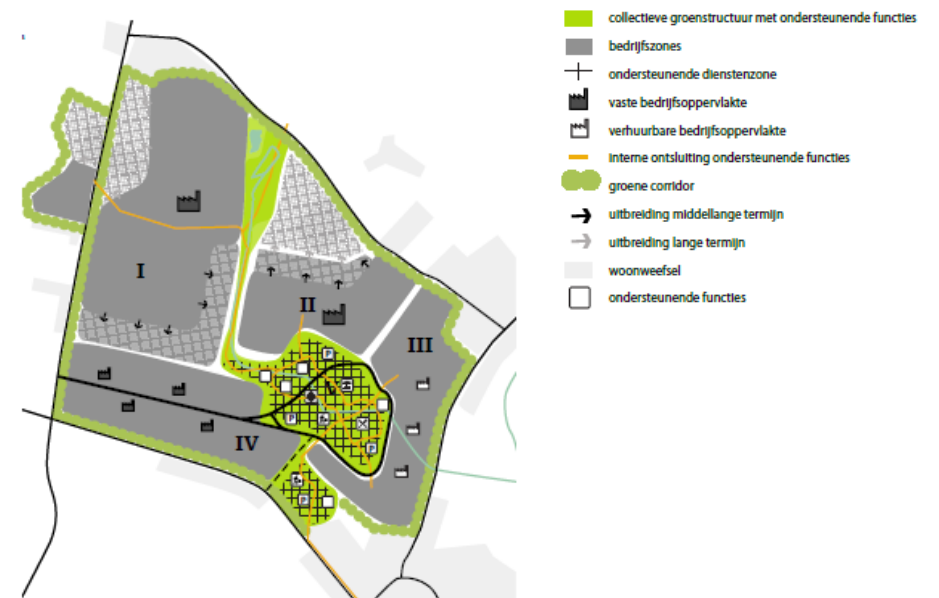
Zone V:

Deze zone heeft zijn zwaartepunt in de huidige groene pit van het bedrijfsvlak met uitlopers tot het noorden (Waterbos) en het zuiden (aansluiting met woonkern van Wielsbeke) De zone heeft naast zijn landschappelijke functie ook een ondersteunende functie. De huidige activiteiten (restaurant, woning, toonzaal, administratie, groen, waterbuffering...) kunnen verder worden versterkt en uitgebreid tot een volwaardige dynamische landschappelijke zone. Op die manier krijgt de ruime groene zone effectief een ondersteunende rol voor het gebied. De verschillende bedrijven van het bedrijfsvlak dienen op termijn hun nevenactiviteiten zo veel mogelijk binnen deze ondersteunende zone in te integreren. Het bundelen van de hoogwaardige ondersteunende activiteiten binnen de centrale zone zal het bedrijfsvlak een unieke identiteit en dynamiek schenken. De hogere toegevoegde waarde van de

ondersteunende functies dient de lage dichtheid van de landschappelijke zone te compenseren.



Het masterplan voorziet in een collectieve groenstructuur en een groene corridor doorheen het plan, van het waterbos in het noorden tot de groene dreef in het zuiden.



Figuur 13: Masterplan plangebied (Bron: BuroII)

Binnen de centrale groenstructuur kunnen de bedrijfs-ondersteunende functies geïntegreerd worden.

5.3 Vertaling naar PRUP

De belangrijke basisconcepten van het masterplan worden verankerd in het PRUP. Zo wordt de gemeenschappelijke ontsluitingsweg naar de Breestraat opgenomen en worden de centrale bedrijfs-ondersteunende groenstructuur en de groene corridor verankerd.

Daarnaast wordt er wel een fasering voorzien voor het aansnijden van de bedrijventerreinen om zo op een compacte, efficiënte en duurzame wijze het bedrijventerrein verder te kunnen ontwikkelen.

Het gewestplanvoorschrift voor de site ex-Wielexco is geschreven op maat van 1 bedrijf dat uitgebouwd is aan de oostzijde van de Breestraat. Het bedrijf heeft aan deze zijde van de straat geen optimale

ontwikkelingsmogelijkheden. Andere ontwikkelingen zijn omwille van de voorschriften niet mogelijk. Voor het bestaande bebouwde bedrijventerrein is het wenselijk om een sanering mogelijk te maken. Het is ruimtelijk aangewezen de industriële ontwikkeling te bundelen aan de oostzijde van de Breestraat en zo weinig mogelijk ontsluitingsmogelijkheden op de Breestraat te voorzien omwille van de verkeersveiligheid. Het gewestplanvoorschrift staat een uitdoofscenario voor, hetgeen in het kader van een sanering van de bedrijfsgebouwen niet realistisch is. Voor de percelen met bedrijfsgebouwen wordt daarom een reconversie naar een gemengd bedrijventerrein voorgesteld, waarbij kleinere volumes voorzien worden. De overige, noordelijke percelen hebben geen ontwikkelingspotentieel binnen het gewestplan en hebben geen industriële invulling. Daarom wordt voorgesteld om deze te herbestemmen naar agrarisch gebied.

Voor een schrijnwerker in de Heirweg, in het zuidoosten van het plangebied, wordt er herbestemd naar een lokaal bedrijventerrein.

6 Mobiliteit

In het kader van de mobiliteitsconvenant rond de Breestraat en de Ridder de Gellynckstraat worden deze wegen aangepast (module 14) aan een profiel dat geschikt is voor de ontsluiting van regionale bedrijventerreinen. Hierdoor kan deze site vlot ontsloten worden naar het hogere wegennet (N382 naar E17).

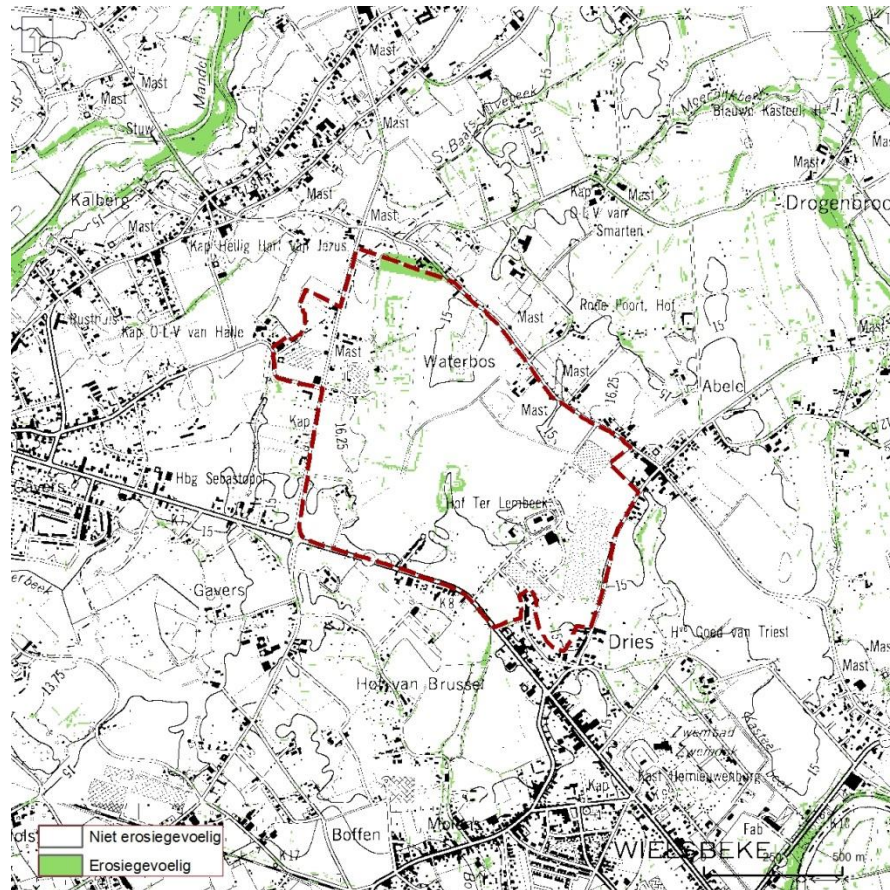
De Breestraat werd in dit kader reeds heraangelegd. Wat de interne ontsluiting van het plangebied betreft, zal deze pas optimaal kunnen gebeuren wanneer de bedrijven BIG en TLI rechtstreeks op de Breestraat kunnen ontsluiten en hierdoor de Rijksweg ontlast kan worden van zwaar verkeer.

7 Watertoets

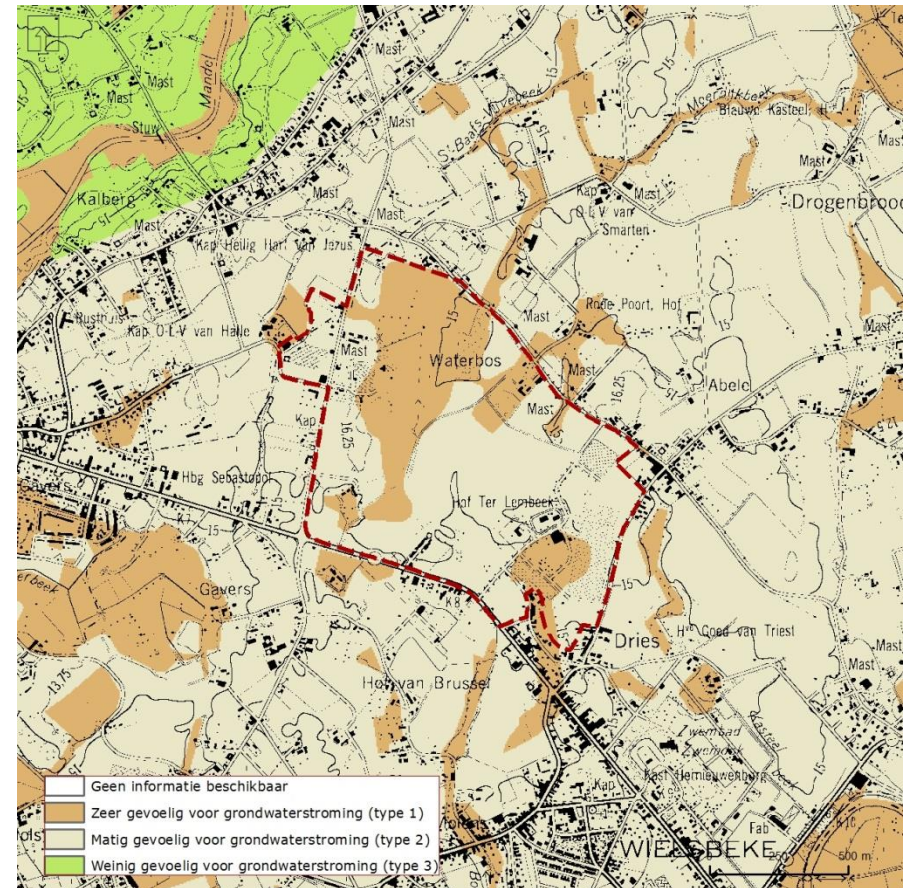
Artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid legt bepaalde verplichtingen op die de watertoets worden genoemd. De watertoets bestaat erin onderzoek te doen naar de

effecten van het project op de waterhuishouding. Schadelijke effecten moeten zoveel mogelijk worden beperkt en, indien dit niet mogelijk is, worden hersteld of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd.

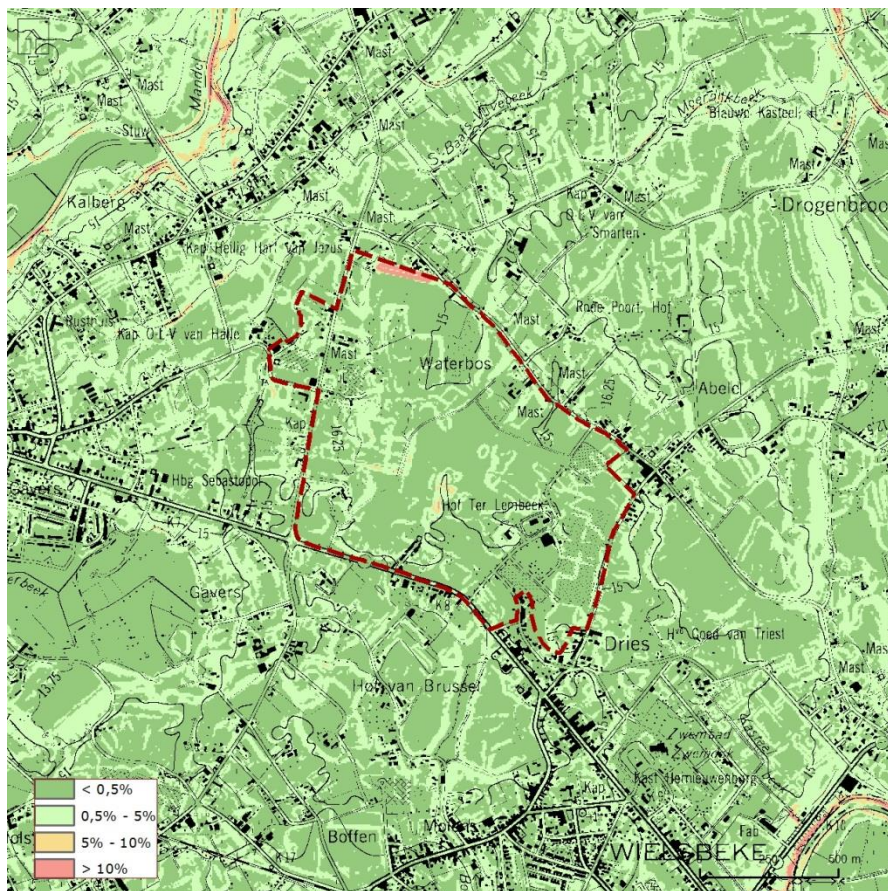
7.1 Terreintoets



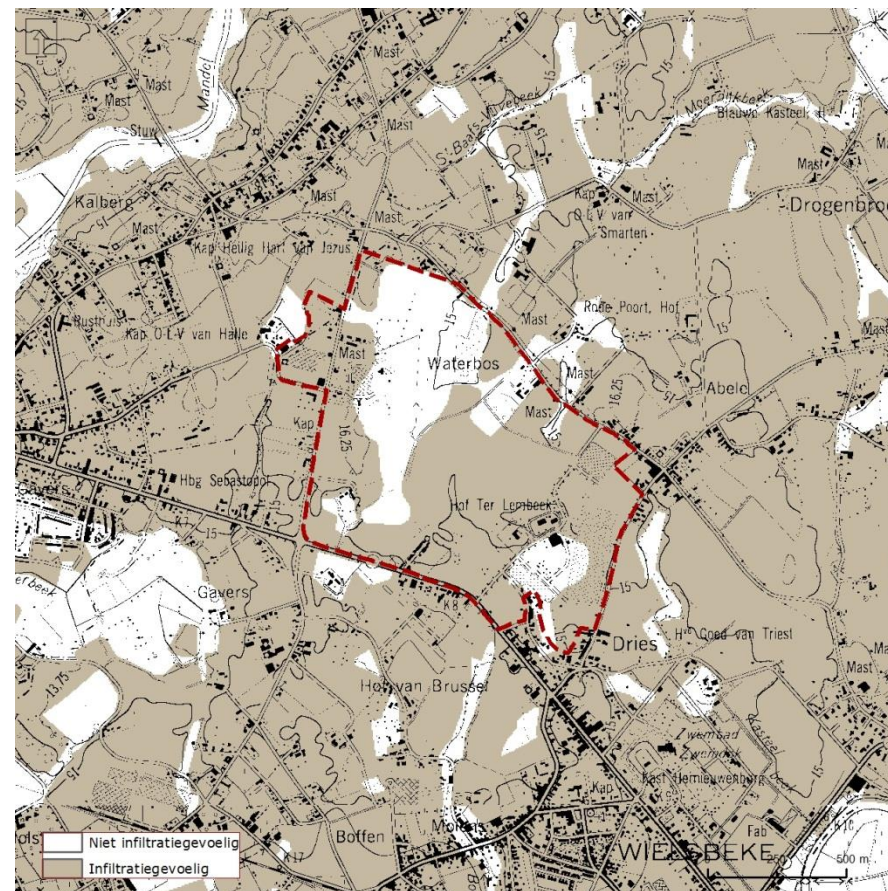
Figuur 14: Aanduiding van de erosiegevoelige gebieden (bron AGIV, schaal: 1/30 000)



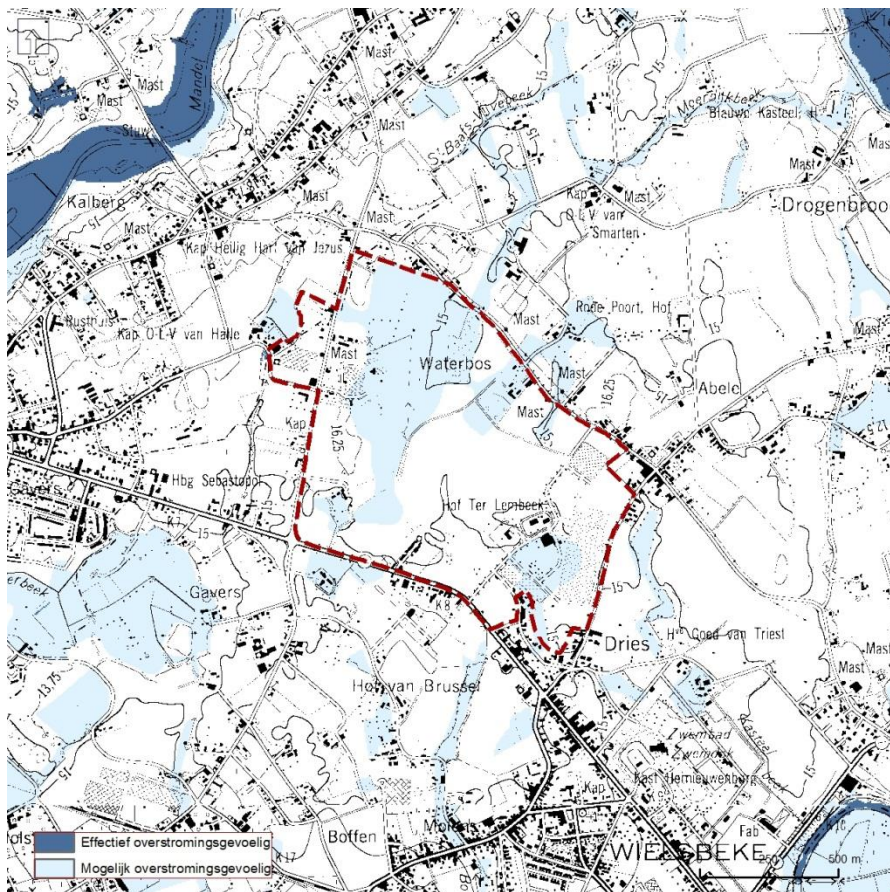
Figuur 15: Aanduiding van de grondwaterstromingsgevoelige gebieden (bron: AGIV, schaal: 1/30 000)



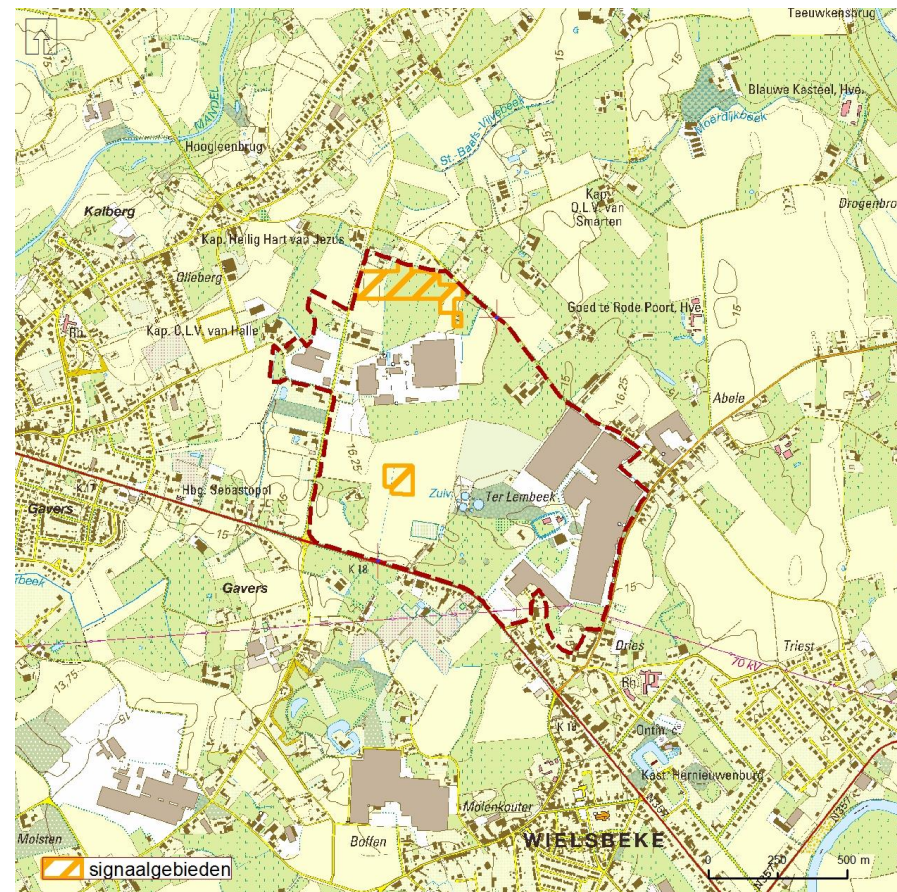
Figuur 16: Hellingenkaart (bron: AGIV, schaal: 1/30 000)



Figuur 17: Aanduiding van de infiltratiegevoelige bodems (bron: AGIV, schaal: 1/30 000)



Figuur 18: Aanduiding van de overstromingsgevoelige gebieden (bron: AGIV, schaal: 1/30 000)



Figuur 19: aanduiding signaalgebieden (bron VMM)

Een analyse van de watertoetskaarten leert het volgende:

- slechts heel kleine delen van het plangebied zijn erosiegevoelig.
- Er zijn twee gebieden die zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1). Het gaat om de zone van het bedrijf Unilin en het waterbos, dat doorloopt naar het zuidelijke agrarische deel van het plangebied. Daarnaast is dit ook van toepassing op centrale groene zone bij de bedrijven BIG en TLI. De rest van het plangebied is matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2).
- Globaal gezien is er eerder weinig helling.
- Het grootste deel van het plangebied is infiltratiegevoelig, alleen de zones rond Unilin en de centrale groenzone niet.
- De zone van het bedrijf Unilin, het waterbos, een deel van het zuidelijk en noordelijk agrarisch gebied en de centrale groenzone zijn mogelijk overstromingsgevoelig.
- Er zijn twee zones aangeduid op de kaart van de signaalgebieden. Ze werden echter nog niet behandeld. Hierdoor is het algemeen kader van kracht. Volgens dit kader is voor deze zones het watertoetsinstrument van toepassing om eventuele randvoorwaarden op te leggen. In de praktijk zijn de zones enerzijds reeds bestemd als bedrijventerrein en bovendien reeds bebouwd. De kaart is bijgevolg enigszins achterhaald.

7.2 Plantoets

Het PRUP zal een significante bijkomende verharding genereren. Het is dan ook belangrijk hier rekening mee te houden. Algemeen wordt verordend gesteld dat het waterbergend vermogen van het plangebied niet verminderd mag worden.

Zo worden in de verschillende zones maximale verhardingen voorgeschreven en dienen de parkeerplaatsen voor personenwagens steeds in waterdoorlatende verharding voorzien te worden.

De opvang van hemelwater dient te gebeuren op eigen terrein. Hier treedt ook de gewestelijk stedenbouwkundige verordening in werking.

Verder wordt in het plangebied een gemeenschappelijke zone voorzien voor buffer en waterbuffering. De grootte van de waterbufferbekkens, de afwateringsgrachten en/of waterinfiltratievoorzieningen worden berekend uitgaande van het voorzien van 330m³ per ha verharde oppervlakte.

7.3 Conclusie

Omwille van bovenstaande maatregelen, die deels in de stedenbouwkundige voorschriften worden vervat, kan worden geoordeeld dat het voorziene RUP in het plangebied geen schadelijk effect op de waterhuishouding zal hebben.

8 Milieueffecten

8.1 Milieuscreening

Het decreet en de uitvoeringsbesluiten betreffende de plan-milieueffectrapportage voorzien dat bij de opmaak van ieder RUP moet nagegaan worden of het voorgenomen plan geen aanzienlijke milieueffecten kan teweegbrengen.

Een aantal plannen zijn van rechtswege plan-MER-plichting. Dit is voor voorliggend plan niet het geval. Om aan te tonen dat het voorliggend plan geen aanzienlijke milieueffecten met zich meebrengt, wordt een milieuscreeningsprocedure gevoerd.

8.2 Conclusies voor het plan

Het provinciebestuur heeft een beslissing ontvangen m.b.t. het milieueffectrapportage van dit PRUP. Hierbij wordt geconcludeerd dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is. (kopie van deze brief en screening in bijlage)

9 Ruimtelijk Veiligheidsrapport

Het goedgekeurd ruimtelijk veiligheidsrapport werd goedgekeurd op 21/02/2014. Dit document is terug te vinden in de bijlage.

10 Technische aspecten

10.1 Opheffing geldende voorschriften

Voorliggend PRUP heft de voorschriften op van het gewestplan Roeselare-Tielt (KB 17/12/1979 en latere wijzigingen) voor dat gebied dat gelegen is binnen het plangebied.

10.2 Ruimtebalans

Categorie	Benaderende oppervlakte Gewestplan	Benaderende oppervlakte PRUP
Bedrijvigheid	82,32 ha	97,03 ha
Groengebieden	3,86 ha	3,09 ha
Landbouw	22,31 ha	7,92 ha
Overig (wegenis)	0 ha	0,46 ha
Totaal	108,83 5 ha	108,83 5 ha

10.3 Register i.f.v. planschade, planbaten of compensaties

Een belangrijk deel van het plangebied wordt omgezet van agrarisch gebied naar bedrijvigheid. Daarnaast gaat er ook een deel van groen naar bedrijvigheid (zuidelijke buffer). Deze bestemmingswijzigingen komen in aanmerking voor planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. (zie bijgevoegd grafisch register)

Er worden enkele stukken in de bestemmingscategorie bedrijvigheid omgezet naar de categorie agrarisch. Deze wijziging kan aanleiding geven tot een planschadevergoeding, vermeld in artikel 2.6.1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid.

Ook enkele restdelen met bestemming woongebied worden omgezet naar bedrijventerrein. Het gaat hier over zones waarbij de perceelsgrenzen en de gewestplanbestemming niet overeenkomen. Op deze stukken is mogelijk ook planschade verschuldigd.

Een stuk agrarisch gebied wordt omgezet naar groen (uitbreiding waterbos). Deze omzetting geeft mogelijk aanleiding tot kapitaal- of gebruikersschade. De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1. en volgende van het decreet van 37 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut.

10.4 Onteigeningsplan

Voor een deel van het plangebied wordt ook een onteigeningsplan (zie bijlage voor plan en onteigeningstabel) opgemaakt.

Het RUP wordt opgemaakt om bijkomende gronden te bestemmen als regionaal bedrijventerrein om zo voldoende aanbod te kunnen genereren voor de endogene groei van de economische activiteiten in de gemeente Wielsbeke. De extra tewerkstelling die dit met zich mee brengt komt het algemene belang in de gemeente ten goede.

Om het bedrijventerrein te kunnen realiseren is het noodzakelijk om, voor een deel van de gronden, een onteigeningsplan op te maken. Dit instrument zal nodig kunnen zijn om de respectievelijke gronden te kunnen verwerven met het oog op de ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein, de optimalisatie van de bestaande bedrijventerreinen en de realisatie van diverse groen- en waterelementen.

De percelen die opgenomen worden zijn deze van het serrebedrijf en de woningen langsheen de Rijksweg. De overige delen van het nieuw te

ontwikkelen bedrijventerrein is in handen van het bedrijf BIG. Dit bedrijf heeft aangegeven het bedrijventerrein zelf te willen ontwikkelen. De opname van deze gronden is niet noodzakelijk. Voor de aanleg van de interne ontsluitingsweg is het perceel van het serrebedrijf echter zeer belangrijk. Daarom wordt het opgenomen in het onteigeningsplan. De woningen langsheen de Rijksweg worden op termijn volledig omgeven door bedrijven hetgeen geen wenselijke situatie is. Bovendien zorgt dit voor een minder efficiënt ruimtegebruik van het bedrijventerrein. Daarom is het aangewezen ook deze percelen op te nemen.

11 Planproces

11.1 Beslissing tot opmaak provinciaal RUP

Deputatie in zitting van 11/09/2010.

11.2 Voorontwerp

- Goedkeuring deputatie: 31/01/2013
- Plenaire vergadering: 06/03/2013
- Adviserende instanties:
 - o Departement RWO – Ruimtelijke planning
 - o College van burgemeester en schepenen Wielsbeke
 - o College van burgemeester en schepenen Oostrozebeke
 - o PROCORO
 - o Departement Landbouw en Visserij – Duurzame Landbouwwontwikkeling
 - o Departement LNE
 - o VMM, afdeling water
 - o Technische dienst Waterlopen
 - o AWV
 - o De Lijn
 - o Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening
 - o Agentschap Ondernemen

11.3 Ontwerp

- Voorlopige vaststelling provincieraad: 24/04/2014
- Openbaar onderzoek: 12/05/2014 - 11/06/2014
- Behandeling adviezen en bezwaren PROCORO: 02/10/2014

11.4 Definitief plan

- Definitieve vaststelling provincieraad: 22/12/2014
- Goedkeuring Vlaamse regering:

12 Stedenbouwkundige voorschriften

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VISIE
Artikel 0. Algemene Voorschriften	
<p>0.1. Nutsvoorzieningen en werken van algemeen belang: Nutsvoorzieningen en werken van algemeen belang zijn in elke zone toegelaten, mits zij beantwoorden aan de bebouwingsvoorschriften en inrichtingsvereisten van de zone en ze de hoofdbestemming van deze zone niet in het gedrang brengen.</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>
<p>0.2. Inrichtingsstudie</p> <p>Bij de eerste aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning en bij elke latere aanvraag die afwijkt van de algemene inrichtingsstudie dient een algemene of aanvulling op de inrichtingsstudie gevoegd te worden. Bij aanvragen die impact hebben op de algemene visie van het inrichtingsplan, dient een nieuw inrichtingsplan of een aanvulling hierop opgemaakt te worden. Voor aanvragen die volgens het heersende inrichtingsplan opgemaakt worden volstaat het te toetsen aan dit inrichtingsplan.</p> <p>Voor de zones art.1 (site Unilin) en art.5 (gemengd bedrijventerrein langs de Breestraat) mogen afzonderlijke studies opgemaakt worden.</p> <p>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</p>	<p>Dit is van belang om de algemene visie op en werking van het bedrijventerrein te kunnen evalueren en te bewaken.</p> <p>Deze terreinen zullen solitair hun werking kennen en individueel ontsloten worden.</p>

<p>het bedrijventerrein weer te geven.</p> <p>In het bijzonder dienen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 • beheer van de gemeenschappelijke delen van het plangebied <p>de impact van de beoogde werken op de omgeving, weergegeven te worden.</p> <p>In functie van de aanvraag kan een bepaald aspect meer gedetailleerd uitgewerkt worden.</p>	
<p>0.3. 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 waterbeheerder kan op ieder moment noodzakelijke onderhouds- en/of beheerswerken uitvoeren.</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</p>	

herbruik, ofwel worden geïnfiltreerd.

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

Daar waar mogelijk moet gebruik gemaakt worden van waterdoorlatende verharding.

0.4. Milieutechnische ingrepen

Werken en constructies in functie van milieutechnische ingrepen kunnen toegelaten worden, voor zover de schaal en de bouwkenmerken (inplanting, gabariet en materiaalgebruik) ervan geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de bestemmingszone.

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.

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.

De regelgeving met betrekking tot de onbevaarbare waterlopen is van toepassing bij eventuele milieutechnische ingrepen.

0.5. Beheer

De ontwikkelaar staat minstens in voor de aanleg van gemeenschappelijke voorzieningen, de interne openbare infrastructuur (wegen, rioleringen, verlichting), de fiets- en voetgangersverbindingen, de collectieve waterbuffering, de gemeenschappelijke groenstructuur en dit volgens de algemene inrichtingsstudie

Milieutechnische ingrepen zijn bijvoorbeeld het omleggen van waterlopen, aanpassingswerken aan rioleringen, pompinstallaties, ...

<p>0.6. Bestaande constructies/activiteiten</p> <p>Bestaande hoofdzakelijk vergunde constructies en activiteiten kunnen behouden en verdergezet worden. Dit betekent dat er instandhoudings- en onderhoudswerken en verbouwingen van en aan bestaande vergunde constructies mogelijk zijn. Uitbreidingen die afwijken van de voorschriften kunnen enkel indien ze noodzakelijk zijn in functie van sectorale wetgeving.</p> <p>Bij alle andere uitbreidingen en herbouw dienen de voorschriften van de desbetreffende zone gevolgd te worden.</p>	
<p>0.7. Parkeren van personenwagens</p> <p>Het aantal parkeerplaatsen voor personenwagens van personeel en bezoekers dient berekend te worden per bedrijf. De realisatie wordt bij voorkeur collectief georganiseerd, maar kan daarnaast ook op eigen perceel opgevangen worden.</p> <p>Bedrijven met een terreinoppervlakte groter dan 1 ha kunnen maximaal 10% van de gelijkvloerse terreinoppervlakte aanwenden voor deze parkeerplaatsen. De bijkomende nodige parkeerruimte dient onder of bovenop het bedrijfsgebouw ingericht te worden.</p> <p>Bedrijven met een terreinoppervlakte kleiner dan 1 ha kunnen maximaal 20% van hun terreinoppervlakte aanwenden voor parkeerplaatsen op gelijkvloers niveau. De bijkomende nodige parkeerruimte dient onder of bovenop het bedrijfsgebouw ingericht te worden.</p>	
<p>0.7 Fietsstallingen</p> <p>Ieder bedrijf dient te voorzien in voldoende overdekte fietsstallingen, in overeenstemming met het aantal werknemers en bezoekers.</p>	

Artikel 1: Zone voor regionaal bedrijventerrein

Categorie van gebiedsaanduiding: 'bedrijvigheid'

Art. 1

1.1. Bestemming

Deze zone is bestemd voor bedrijven van regionaal belang. Er is maximaal 1 bedrijfsverzamelgebouw toegelaten in deze zone.

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.
- Productie van hernieuwbare energie

Kantoren ondergeschikt en gekoppeld aan de bedrijfsactiviteit zijn toegelaten.

De volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- kleinhandel en bezoekersintensieve activiteiten;
- agrarische productie;
- verwerking en bewerking van mest of slib;
- petrochemische nijverheid;
- zware metaalindustrie (gieterijen, walsen);
- grootschalige elektrische centrales;
- munitieproductie;
- slachterijen;

Met een bedrijfsverzamelgebouw wordt het volgende verstaan. Het betreft één fysieke constructie waarbinnen meerdere lokale bedrijven gehuisvest zijn en die gezamenlijk eenzelfde ruimtelijke impact generen als een regionaal bedrijf.

<p>Bepaalde 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 5000 m², 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 • de individuele eenheden van een bedrijfsverzamelgebouw <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> <ul style="list-style-type: none"> • De maximale hoogte van de gebouwen is vrij te bepalen. Voor nieuwe gebouwen geldt er de 45°-regel t.o.v. rooilijn van de Breestraat, Bossenstraat, Rijksweg, Heirweg en t.o.v. art. 9 'zone voor buffer'. • Kantooractiviteiten en bedrijfswoningen kunnen geen grondoppervlakte op het gelijkvloerse niveau innemen, behalve de verticale circulatie en onthaalfuncties. • Tonzalen, personeelsruimten bevinden zich bij voorkeur op verdieping. 	<p>Deze voorzieningen – zoals pompstation, weegbrug, koerierdienst – staan in voor bedrijven die gevestigd zijn op het regionaal bedrijventerrein en de aansluitende bedrijventerreinen.</p> <p>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> <p>45°-regel: nieuwe gebouwen blijven onder de denkbeeldige lijn, onder 45°, vanaf de rand van de straat of zone.</p> <p>Voor bestaande constructies is dit niet altijd realiseerbaar. Nieuwe constructies kunnen hierop voorzien worden. Kleine administratieve eenheden die nauw aansluiten bij het productieproces horen bij het productieproces en worden best hierbij voorzien.</p>
--	---

Bovenstaande algemene hoogtevoorschriften zijn niet van toepassing op technische constructies.

Het schakelen van gebouwen is toegelaten.

Ter hoogte van de Breestraat moet er een bouwvrije strook van 10m vanaf de rooilijn in acht genomen worden. Enkel voor toegangen mag deze strook onderbroken worden (zie art. 12)

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 wordt bepaald door middel van de 45°-regel t.o.v. de rooilijn.
- Voor nieuwe bedrijven is het verboden om stapelzones te richten naar de Breestraat en de Rijksweg.

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

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.

Deze bezetting van het perceel kan bestaan uit stapeling, circulatie, gebouwen, etc.

<p><i>1.2.3. Bedrijfswoning</i></p> <p>Per bedrijf is maximaal één bedrijfswoning van 250 m² netto vloeroppervlak en maximaal 1000m³. De bedrijfswoning wordt toegelaten over maximaal 1/4 van de bebouwde oppervlakte, mits deze volledig geïntegreerd is in het bedrijfsgebouw. De woning en eventuele private buitenruimte kunnen niet op het gelijkvloerse niveau voorkomen, behalve de verticale circulatie.</p> <p><i>1.2.4. Ontsluiting en interne wegenis</i></p> <p>Voor deze zone mogen de verschillende bijkomende bedrijven een ontsluiting krijgen naar de Breestraat. Indien een bundeling hiervan mogelijk is, moet dit principe toegepast worden</p> <p>Wanneer het tot een totale herinrichting van de zone zou komen, moeten de ontsluitingspunten zo veel als mogelijk gereduceerd worden. Hiervoor dient de inrichting afgestemd te zijn op de informatieve inrichtingsstudie, die bijgevoegd wordt bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de wegenis.</p> <p>De inrichtingsstudie doet minimaal uitspraak over wegprofiel, verhardingswijze, aanplantingen, omheiningen, signalisatie, verlichting, waterberging en maatregelen om de verkeersveiligheid op de zone te waarborgen.</p>	<p>Maximaal 1/4 van de bebouwde oppervlakte dient te vermijden dat restpercelen (<5000m²) hoofdzakelijk met woningen bebouwd worden.</p> <p>Naar verkeersveiligheid toe is het aangeraden het aantal ontsluitingspunten zoveel als mogelijk te beperken.</p> <p>Het detailniveau van deze inrichtingsstudie kan per deelaspect aangepast zijn aan de fase waarin de realisatie zich bevindt. Zo is het aangewezen dat de detailinrichting van de groenaanleg pas op het ogenblik van de inplanting van meerdere bedrijven opgemaakt wordt, om een optimale afstemming mogelijk te maken. Het globale concept dient evenwel reeds in de inrichtingsstudie opgenomen te zijn.</p>
--	---

Artikel 2: Zone voor regionaal bedrijventerrein

Categorie van gebiedsaanduiding: 'bedrijvigheid'

Art. 2

2.1. Bestemming

zie 1.1.

Bedrijfsverzamelgebouwen zijn uitgesloten.

Bedrijven met een oppervlakte >5000m² kunnen wel in één gebouw gehuisvest worden.

2.2. inrichting

2.2.1. Gebouwen en vaste constructies

zie 1.2.1.

2.2.2. verharding en stapeling

Zie 1.2.2.

2.2.3. bedrijfswoning

Zie 1.2.3.

2.2.4. Ontsluiting

De bestaande bedrijven BIG en TLI worden tijdelijk verder ontsloten via de Rijksweg. Als de interne ontsluitingsweg naar de Breestraat gerealiseerd is, dient de ontsluiting hierlangs te gebeuren. De toegang via de Rijksweg kan dan wel nog gebruikt worden voor personeel en bezoekers.

Met een bedrijfsverzamelgebouw wordt het volgende verstaan. Het betreft één fysieke constructie waarbinnen meerdere lokale bedrijven gehuisvest zijn en die gezamenlijk eenzelfde ruimtelijke impact generen als een regionaal bedrijf.

Artikel 3: uitbreiding regionaal bedrijventerrein fase 1

Categorie van gebiedsaanduiding: 'bedrijvigheid'

Art. 3

3.1. Bestemming

zie 1.1.

Bedrijfsverzamelgebouwen zijn uitgesloten.

3.2. inrichting

3.2.1. Gebouwen en vaste constructies

zie 1.2.1.

De bedrijven die palen aan de Rijksweg moeten zich richten naar de Rijksweg. De bedrijfsondersteunende functies moeten hier ontwikkeld worden. Er dient bijzonder aandacht te worden besteed aan de architecturale kwaliteit.

3.2.2. verharding en stapeling

Zie 1.2.2.

3.2.3. bedrijfswoning

Zie 1.2.3.

3.2.4. Ontsluiting

De ontsluiting van deze zone moet gebeuren via de Breestraat. Er is maximaal 1 ontsluiting toegelaten.

3.2.5. Ontwikkeling

De ontwikkeling dient te gebeuren vanaf de Breestraat.

Met een bedrijfsverzamelgebouw wordt het volgende verstaan. Het betreft één fysische constructie waarbinnen meerdere lokale bedrijven gehuisvest zijn en die gezamenlijk eenzelfde ruimtelijke impact generen als een regionaal bedrijf.

Hierdoor krijgt de Rijksweg een kwalitatieve belevingswaarde en vormt het bedrijventerrein hier een visuele buffer naar de achterliggende productie-eenheden. Ook de woningen langs de Rijksweg krijgen hierdoor een afstandsbuffer tot de productie-entiteiten.

Deze bedrijfsondersteunende functies zijn: onthaal, kantoren, personeelsvoorzieningen, toonzalen, parkeerplaatsen bezoekers, etc.

Op deze manier kan de nieuwe ontwikkeling op een compacte, duurzame wijze gebeuren.

Artikel 4: uitbreiding regionaal bedrijventerrein fase 2

Categorie van gebiedsaanduiding: 'bedrijvigheid'

Art. 4

4.1. Bestemming

zie 1.1.

Bedrijfsverzamelgebouwen zijn uitgesloten.

4.2. inrichting

4.2.1. Gebouwen en vaste constructies

zie 1.2.1.

De bedrijven die palen aan de Rijksweg moeten zich richten naar de Rijksweg. De bedrijfsondersteunende functies moeten hier ontwikkeld worden. Er dient bijzonder aandacht te worden besteed aan de architecturale kwaliteit.

4.2.2. verharding en stapeling

Zie 1.2.2.

4.2.3. bedrijfswoning

Zie 1.2.3.

4.2.4. Ontsluiting

De ontsluiting van deze zone moet gebeuren via de Breestraat. Er is maximaal 1 ontsluiting toegelaten.

Met een bedrijfsverzamelgebouw wordt het volgende verstaan. Het betreft één fysieke constructie waarbinnen meerdere lokale bedrijven gehuisvest zijn en die gezamenlijk eenzelfde ruimtelijke impact generen als een regionaal bedrijf.

Hierdoor krijgt de Rijksweg een kwalitatieve belevingswaarde en vormt het bedrijventerrein hier een visuele buffer naar de achterliggende productie-eenheden. Ook de woningen langs de Rijksweg krijgen hierdoor een afstandsbuffer tot de productie-entiteiten.

Deze bedrijfsondersteunende functies zijn: onthaal, kantoren, personeelsvoorzieningen, toonzalen, parkeerplaatsen bezoekers, etc.

In de zone zijn reeds verschillende infrastructuren aanwezig (ontspan/meetstation, aanvoerleiding gas, etc). Bij de ontwikkeling van het terrein dient hiermee rekening gehouden te worden zodat de huidige aanwezige activiteiten niet gehypothekeerd worden.

4.2.5. Inwerkingtreding

Het aansnijden van deze zone wordt gekoppeld aan 3 cumulatieve voorwaarden:

1. Deze fase kan pas aangesneden worden als in fase 1 (art. 3) reeds voor 80% vergunningen werden afgeleverd.
2. De gemeenschappelijke groenstructuur moet aangelegd zijn. Deze omvat de uitbreiding van het 'waterbos' (art.8) en de groenverbinding (art.16).
3. Art. 11 interne ontsluitingsweg moet gerealiseerd zijn.

4.2.5. Ontwikkeling

De nieuwe ontwikkeling dient te gebeuren aansluitend op reeds ontwikkelde gehelen.

Met 'aansnijden' wordt het verkavelen en vermarkten van de bedrijfsgroonden bedoeld. Werken die betrekking hebben op de aanleg van de centrale groenzone (art.10) of de ontsluiting van de bestaande bedrijven BIG en TLI kunnen steeds uitgevoerd worden.

Deze interne ontsluitingsweg dient aangelegd conform het informatief inrichtingsplan. Dit betekent dat de interne barrières tussen de bestaande bedrijven opgeheven moeten zijn.

Artikel 5: Zone voor gemengd bedrijventerrein

Categorie van gebiedsaanduiding: 'bedrijvigheid'

Art. 5

5.1. Bestemming

Deze zone is bestemd voor zowel kleine en middelgrote bedrijven als regionale bedrijven.

Kantoren ondergeschikt en gekoppeld aan de bedrijfsactiviteit zijn toegelaten.

Beperkte vloeroppervlakten voor toonzalen ondergeschikt en gekoppeld aan de hoofdactiviteit van bedrijven zijn toegelaten voor zover deze activiteiten geen autonome activiteiten uitmaken.

De volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- kleinhandel en bezoekers-intensieve 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, walsenrijen);
- grootschalige elektrische centrales;
- munitieproductie;
- slachterijen;

<p>De maximum perceelsoppervlakte wordt niet vastgelegd. Wel moeten minstens 3 bedrijfspercelen voorzien worden.</p> <p>5.2. Inrichting 5.2.1. Gebouwen en vaste constructies</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> <ul style="list-style-type: none"> • De activiteiten worden gehuisvest in polyvalente herbruikbare bedrijfsgebouwen. • De maximale hoogte van de gebouwen bedraagt 15 meter. • Kantooractiviteiten en bedrijfswoningen kunnen geen grondoppervlakte op het gelijkvloerse niveau innemen, behalve de verticale circulatie en onthaalfuncties. • Toonzalen, personeelsruimten bevinden zich bij voorkeur op verdieping. 	<p>Dit minimum moet ervoor zorgen dat er zich in deze zone meerdere bedrijven hun plaats kunnen vinden. Het is de bedoeling om een bedrijf groter dan 5000m² toe te laten, maar daarnaast ook duidelijk te maken dat bedrijven met een sterk groeipotentieel hier geen plaats kunnen hebben.</p> <p>De bepaling om kantoren en woningen enkel op verdieping toe te laten, worden ingegeven vanuit zuinig ruimtegebruik (stapelning van functies). Verticaal bouwen geeft een bedrijf meer groeimogelijkheden (groeibuffer) en vergroot de kans op herbruik bij een nieuwe activiteit (flexibiliteit).</p> <p>De polyvalente bedrijfsgebouwen worden voorzien om, bij sterke groei, een herlokalisatie en herinvulling van de gebouwen mogelijk te maken. Groeibedrijven kunnen hier dus geen plaats vinden. Grootschalige specifieke technische installaties hypotheekeren mogelijke toekomstige invulmogelijkheden.</p>
<p>Bovenstaande algemene hoogtevoorschriften zijn niet van toepassing op technische constructies.</p> <p>Het schakelen van gebouwen is toegelaten.</p> <p>Ter hoogte van de Breestraat moet er een bouwvrije strook van 10m vanaf de rooilijn in acht genomen worden.</p> <p>De gebouwen moeten polyvalent kunnen omgevormd worden voor andere bedrijfsactiviteiten.</p>	<p>Met technische constructies wordt hier bedoeld: silo's, schoorstenen, masten, liftkokers, ...</p> <p>Om herbruik op termijn te vergemakkelijken.</p>

<p>5.2.2. Verhardingen en stapeling</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>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 binnen deze zone voldoet minimaal aan volgende eisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De maximale stapelhoogte in open lucht bedraagt 6 meter. • Stapeling in open lucht van materialen die onderhevig zijn aan verstuivingdoor wind zijn niet toegelaten. • Stapelen langs de Breestraat is verboden 	<p>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.</p> <p>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.</p>
<p>5.2.3. Bedrijfswoning</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. De woning en eventuele private buitenruimte kunnen niet op het gelijkvloerse niveau voorkomen, behalve de verticale circulatie.</p> <p>5.2.4. Ontsluiting en interne wegenis</p> <p>Voor deze zone mag er maximaal 1 ontsluiting naar de Breestraat voorzien worden.</p> <p>Hiervoor dient de inrichting afgestemd te zijn op de informatieve</p>	<p>Maximaal 1/4 van de bebouwde oppervlakte dient te vermijden dat restpercelen (<5000m²) hoofdzakelijk met woningen bebouwd worden.</p> <p>Naar verkeersveiligheid toe is het aangeraden het aantal ontsluitingspunten zoveel als mogelijk te beperken.</p>

inrichtingsstudie, die bijgevoegd wordt bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de wegenis.

De inrichtingsstudie doet minimaal uitspraak over wegprofiel, verhardingswijze, aanplantingen, omheiningen, signalisatie, verlichting, waterberging en maatregelen om de verkeersveiligheid op de zone te waarborgen.

Het detailniveau van deze inrichtingsstudie kan per deelaspect aangepast zijn aan de fase waarin de realisatie zich bevindt. Zo is het aangewezen dat de detailinrichting van de groenaanleg pas op het ogenblik van de inplanting van meerdere bedrijven opgemaakt wordt, om een optimale afstemming mogelijk te maken. Het globale concept dient evenwel reeds in de inrichtingsstudie opgenomen te zijn.

Artikel 6: Zone voor lokaal bedrijventerrein

Categorie van gebiedsaanduiding: 'bedrijvigheid'

Art. 6

Deze zone is bedoeld voor een klein of middelgroot bedrijf.

De voorschriften van art. 5 zijn van toepassing. Er kan hier echter maximaal 1 bedrijf voorzien worden.

Het betreft hier een bestaand bedrijfje lang de Heirweg.

Artikel 7: Zone voor landbouw

Categorie van gebiedsaanduiding: 'landbouw'

Art. 7

7.1. Bestemming

Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten.

Een landbouwbedrijfszetel mag alleen de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woning van de exploitanten bevatten, alsook verblijfsgelegenheid, verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover die een integrerend deel van het bedrijf uitmaken.

In het gebied zijn ook aan de landbouw verwante bedrijven toegelaten voor zover hun aanwezigheid in het agrarisch gebied nuttig of nodig is voor het goed functioneren van de landbouwbedrijven in de omgeving en ze gevestigd worden in bestaande landbouwbedrijfszetels. Die bedrijven moeten een directe en uitsluitende relatie hebben met de aanwezige landbouwbedrijven door afname of toelevering van diensten of producten. Primaire bewerking of opslag van producten kan worden toegelaten. Verwerking van producten is uitgesloten, met uitzondering van mestbehandeling en mestvergisting. Er moet rekening gehouden worden met de schaal en de ruimtelijke impact van deze bedrijven. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- de invloed op de omgeving wat het aantal te verwachten gebruikers of bezoekers betreft;
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- de relatie met de in de omgeving van het gebied vastgelegde bestemmingen.

Onder landbouw wordt verstaan, landbouw in de ruime zin van het woord, namelijk het beroepsmatig kweken van planten of dieren voor de markt en niet voor recreatieve doeleinden. Daaronder vallen veeteelt, planten- en bomenkwekerijen, akkerbouw

Verblijfsgelegenheid moet aan de onderstaande voorwaarden voldoen: het gaat om verblijfsgelegenheid binnen de bestaande gebouwen en ondergeschikt aan het landbouwbedrijf. Het gaat geenszins om een hotel. Het voorzien in verblijfsgelegenheid moet proportioneel bekeken worden. Daarbij moet rekening worden gehouden met de sectorale wetgeving. Het gaat bijvoorbeeld om hoevetoerisme, het ter beschikking stellen van slaapruidten en sanitair voor jeugdkampen of het voorzien van sanitair voor hoevekampen.

Artikel 8: Zone voor 'waterbos'

Categorie van gebiedsaanduiding: 'Bos'

Art. 8

8.1. Bestemming

Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van bos, waarbij het recreatief medegebruik een ondergeschikte functie is. Hierbij wordt gebruik gemaakt van streekeigen aanplantingen.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de aanleg, het beheer en de inrichting van bos zijn toegelaten.

Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden zijn toegelaten.

De waterbeheerder kan op ieder moment noodzakelijke onderhouds en/of beheerswerken uitvoeren.

Het bestaande bos doet op vandaag ook dienst als waterbuffer. Deze functie moet behouden blijven en verder toegepast worden in het uit te breiden deel, zodat het een compatibele werking heeft met de groenverbinding. Daarnaast kan er ook een open waterbuffer voorzien worden, voor zover hiermee het karakter van het waterbos niet in het gedrang komt.

Hierbij wordt rekening gehouden met de (ingebuisde) waterloop die door het waterbos loopt. De 5 meterstrook vanaf de oever moet gevrijwaard blijven.

"Bos" moet in ruime zin geïnterpreteerd worden, zoals in het Bosdecreet. Open plekken in het bos vallen daar bijvoorbeeld ook onder

Het aanbrengen van infrastructuur voor het beheer van het gebied als bosgebied is mogelijk. Die infrastructuur zijn onder meer: veekerende rasters, het bouwen van schuilplaatsen voor dieren die ingezet worden bij het beheer van het gebied.

Deze zone staat bekend als 'Waterbos'. Samen met de zone voor park en waterbuffering en de centrale groenzone vormt ze één groenstructuur waarbij waterbeheersing een belangrijk onderdeel vormt.

De 5 meterstrook moet voldoen aan de criteria uit de wet op de onbevaarbare waterlopen.

Artikel 9 Zone voor buffer (overdruk)

Categorie van gebiedsaanduiding: 'bedrijvigheid'

Art. 9

9.1. Bestemming

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. Deze buffer kan enkel onderbroken worden voor een extra toegang voor prioritaire voertuigen, indien noodzakelijk om veiligheidsredenen. Deze toegangen mogen niet gebruikt worden voor bedrijfsactiviteiten

9.2. grootte

De aanduiding van deze zone is indicatief. Minimaal is ze 15 m breed t.o.v. de rand van het plangebied. Tenzij anders vermeld op het plan.

9.3. Inrichting en beheer

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.

Deze buffer dient gerealiseerd te worden in het eerste plantseizoen na de aflevering van een stedenbouwkundige vergunning door de aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning van het respectievelijke aanpalende bedrijf. Hierbij moet de volledig buffer, palend aan het bedrijf gerealiseerd worden.

Bij percelen zonder industriële activiteit moet deze buffer aangelegd worden wanneer er voor deze percelen een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd wordt voor een industriële functie.

Prioritaire voertuigen: brandweer, politie, ziekenwagens, etc.

Noodzakelijk: bijvoorbeeld bij verplichting door brandweer (advies)

Bijvoorbeeld voor het bedrijf Unilin, ter hoogte van de Bossenstraat.

In het noorden bedraagt de buffer ter hoogte van de bestaande talud 24m. In het zuiden van het plangebied, tussen de bestaande schrijnwerker (lokaal bedrijventerrein), 10m omwille van de specifieke situatie.

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.

Dit heeft betrekking op enkele percelen in het noorden van het plangebied, ten oosten van de Breestraat.

Artikel 10: Bedrijfsondersteunende zone in een groen omgeving (overdruk)

Categorie van gebiedsaanduiding: 'bedrijvigheid'

Art. 10

101. Bestemming

Deze overdruk moet de schakel vormen tussen de bestaande aanpalende bedrijven, het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein (ontsluiting Breestraat) en de centrale groenstructuur. De aanwezige natuurlijke structuren worden erkend en verder versterkt.

Binnen deze zone moet een integrale visie uitgebouwd worden waarbij het gemeenschappelijke karakter ervan benadrukt wordt. Daarnaast biedt het de mogelijkheid, om de bestaande bedrijfspanden een duidelijker 'gezicht' te geven.

In deze zone mag geen bijkomende productiecapaciteit gerealiseerd worden, enkel bedrijfsondersteunende functies zijn toegelaten.

Alle werken noodzakelijk voor de aanleg, het beheer en het onderhoud van de groenzone zijn toegelaten.

Het betreft hier een overdruk bovenop artikel 2.

Groenstructuur van noordelijk 'waterbos' tot en met zuidelijke groene dreef.

Het bundelen van hoogwaardige ondersteunende activiteiten binnen de centrale zone zal deze bedrijfszone een unieke identiteit en dynamiek schenken.

De bestaande bedrijfsgebouwen zijn nu niet naar de straatzijde gericht. De groene aanleg is een 'intern' element. De bestaande bedrijfsgebouwen zijn ook opgericht voor louter utilitaire doeleinden en generen weinig architecturale aantrekkingskracht.

Onder bedrijfsondersteunende functies wordt het volgende verstaan (niet limitatief):

- ontsluiting (interne ontsluitingsweg)
- laad- en loskades
- parkeren (gemeenschappelijk)
- showroom
- bedrijfsrestaurant
- conciërgewoning
- administratie (geen autonome kantoren)
- groen
- waterbuffering
- waterzuivering
- technische installaties
- onderzoeks- en ontwikkelingsfaciliteiten

10.2. Inrichting en beheer

De inrichting moet deel uitmaken van de informatieve inrichtingsstudie en zal getoetst worden aan de volgende criteria:

- de ontsluiting van de individuele bedrijven naar de ontsluitingsweg/circulatie.
- Collectieve aanpak parkeerfaciliteit
- aandeel groenvoorziening
- behoud van bestaande groene elementen
- integratie van nevenactiviteiten bedrijfsondersteunende functies in de groene omgeving
- eenheid in de gemeenschappelijke groene corridor

Voor de aanleg van de groenzone wordt gebruik gemaakt van streekeigen planten.

Groene corridor: van waterbos t.e.m. groene dreef.

Artikel 11 Interne ontsluitingsweg (overdruk)



11.1. Bestemming

Deze ontsluitingsweg ontsluit de twee uitbreidingszones en de bestaande bedrijven in art. 2 naar de Breestraat.

De realisatie van de interne ontsluitingsweg is niet gebonden aan de fasering van art. 4 en kan bijgevolg als één geheel in de eerste fase ontwikkeld worden.

Deze gebundelde ontsluiting kan enkel voorzien worden in de artikels 2, 3, 4 en 10.

11.2. Inrichting

De aanduiding is indicatief: zowel de locatie als de breedte van de openbare wegenis kunnen afwijken van de plaats en breedte van de aanduiding op het bestemmingsplan. Het symbool geeft enkel aan wat met wat verbonden wordt.

De inrichting dient afgestemd te zijn op de informatieve inrichtingsstudie, die bijgevoegd wordt bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de wegenis.

De inrichtingsstudie doet minimaal uitspraak over wegprofiel, verhardingswijze, aanplantingen, omheiningen, signalisatie, verlichting, waterberging en maatregelen om de verkeersveiligheid op de zone te waarborgen.

Hiermee wordt bedoeld de verbinding tussen art. 2 en de Breestraat.

Ter hoogte van de centrale groenzone kan de ontsluitingsweg lusvormig zijn om zo de verschillende bedrijven daar te kunnen ontsluiten.

Artikel 12. Groenstrook (overdruk)



12.1. Bestemming

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

12.2. Inrichting

Deze groenbuffer dient minimaal 5 meter breed te zijn vanaf de rooilijn van de weg. De groenbuffer vormt een kwalitatieve overgang tussen de openbare wegenis en het bedrijventerrein.

Ze bestaat uit grasbegroeiing, gecombineerd met streekeigen bomen of struiken. Het visuele contact tussen het bedrijventerrein en de openbare weg moet wel steeds behouden blijven.

In deze strook mogen ook grachten voorzien worden in het kader van waterbeheersing.

De groenstrook mag enkel onderbroken worden om een ontsluiting naar de openbare wegenis mogelijk te maken voor bedrijven langsheen de Breestraat.

De groenbuffer zorgt enerzijds voor een kwalitatieve afwerking van het bedrijf en anderzijds verhoogt ze de veiligheid als fysieke buffer tussen het bedrijf en de openbare weg.

Hierbij wordt tevens opgemerkt dat de gemeente Wielsbeke een stedenbouwkundige verordening heeft m.b.t. de landschappelijke inkleding van bedrijfsgebouwen.

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

Bedrijven in art. 3 en 4 kunnen niet ontsluiten via de Rijksweg. Hun ontsluiting dient gebundeld te worden via 1 ontsluiting op de Breestraat. Voor art. 5 geldt hetzelfde.

Artikel 13. Groene dreef (overdruk)



13.1. Bestemming

De bestaande groene dreef dient behouden te worden.

Tot de interne ontsluitingsweg naar de Breestraat gerealiseerd is dient deze weg nog als ontsluiting van de bestaande bedrijven. Daarna kan ze enkel als nog gebruikt worden voor bezoekers en personeel.

13.2. Inrichting

De bestaande bomenrijen zijn indicatief voor het profiel van de dreef.

De bomen dienen maximaal behouden, indien nodig vernieuwd te worden.

Naast de bomenrij kan er grasbegroeiing voorzien worden.

Grachten kunnen eveneens aangelegd worden.

Artikel 14 ingebuisde beek (overdruk)



14.1. Bestemming

De zone is bestemd voor waterloop.

14.. Inrichting en beheer

Alle werken aan de waterloop in functie van het milieutechnisch beheer van de waterloop zijn toegelaten.

Daarnaast kan de waterloopbeheerder steeds beslissen welke onderhouds- en/of beheerswerken er aan de waterloop worden uitgevoerd, conform de vigerende regelgeving.

Het betreft hier de bedding van de waterloop WL.7.3. (3^{de} categorie) die uitmond in de Moerdijkbeek WL.7.3. (2^{de} categorie).

Artikel 15. Zone voor wegenis



Categorie van gebiedsaanduiding: 'lijninfrastructuur'

De zone is bestemd voor openbare wegenis en openbaar groen.

In deze zone zijn alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassen van de openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden.

Onder aanhorigheden van wegeninfrastructuur word onder ander verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, de stationeer- en parkeerstroken, de wegsignalisatie en wegafbakening, de verlichting, de afwatering, de beplantingen, de geluidswerende constructies, voetgangers- of fietsvoorzieningen, de plaatsing van zitbanken, muurtje, kunstwerken, straatmeubilair.

Artikel 16: Groenverbinding (overdruk)

Art. 16

16.1. Bestemming

Deze overdruk wil een groene verbinding tussen art. 10 Centrale groenzone en art. 8 zone voor waterbos realiseren.

De overdruk is voorzien in art. 1 en loopt langsheen de perceelsgrens met art. 2.

16.2. inrichting

Deze zone is bouwvrij met uitzondering van inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang. De breedte ervan is minimaal 5m.

De zone moet op een kwalitatieve, parkachtige wijze aangelegd worden. Hierbij kan gebruik gemaakt worden van grassen, inheemse struiken en bomen. Daarnaast kan ze ingezet worden om de noodzakelijke waterbuffering voor het gehele bedrijventerrein te helpen realiseren. De inrichting ervan zal beoordeeld worden in het informatieve inrichtingsplan.

Binnen de zone zijn wandelpaden toegelaten. Ook paden in functie van het beheer en onderhoud van waterbufferbekkens zijn toegelaten.

De grootte van de waterbufferbekkens, de afwateringsgrachten en/of waterinfiltratievoorzieningen worden berekend uitgaande van het voorzien van 330m³ per ha verharde oppervlakte, onder de vorm van een open buffer. (uitvoering van art. 0.3)

Ze moet gerealiseerd zijn vooraleer de eerste vergunningen voor de uitbreiding van het regionaal bedrijventerrein (art. 4) afgeleverd worden.

Artikel 17: Hoogspanningsleiding (overdruk)



18.1. Bestemming

De aanduiding is bestemd voor bestaande en nieuwe hoogspanningsleidingen en aanhorigheden. Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden zijn toegelaten. De aanvragen voor vergunningen voor hoogspanningsleidingen en hun aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming. Deze bestemming is van toepassing in zoverre de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van de bestaande hoogspanningsleiding niet in het gedrang worden gebracht.

Voor bovengrondse hoogspanningsleidingen gelden veiligheidsafstanden tot constructies en voor werken zoals o.m. bepaald in de artikels 164, 192 en 266 van het AREI (Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties). Gelieve het advies van Elia in te winnen bij bouw- en/of milieuvergunningaanvragen en bij bouw-, graaf- en constructie-activiteiten in de nabijheid.

13 Bijlagen

(zie afzonderlijke bundel)

- Beslissing ontheffing planMER
- Screeningsnota
- Goedkeuring Ruimtelijk Veiligheidsrapport
- Verslag plenaire vergadering
- Adviezen voorontwerp RUP

14 Plannen

- Verordenend Grafisch Plan
- Bestaande toestand
- Juridische toestand
- Onteigeningsplan
- Onteigeningstabel
- Grafisch Register van percelen waarvoor planbaten, planschade, kapitaalschade of gebruikersschade verschuldigd kan zijn
- Plan aanduiding HAG in PRUP Breestraat
- Plan aanduiding compensatie HAG PRUP Breestraat in PRUP Palingbeek, Hill 60 en omgeving