

# Westvlaamse Intercommunales

Baron Ruzettelaan 35  
8310 Brugge

Tel. 050/36 71 71  
Fax 050/35 68 49  
Email [wivwww@innet.be](mailto:wivwww@innet.be)

**Wier**

*westvlaamse intercommunale voor  
economische expansie en reconversie*

**INRICHTINGSPLAN BEDRIJVENTERREIN D'HOOIE TE WIELSBEKE**

PROVINCIE WEST-VLAANDEREN  
GEMEENTE WIELSBEKE

Bedrijventerrein

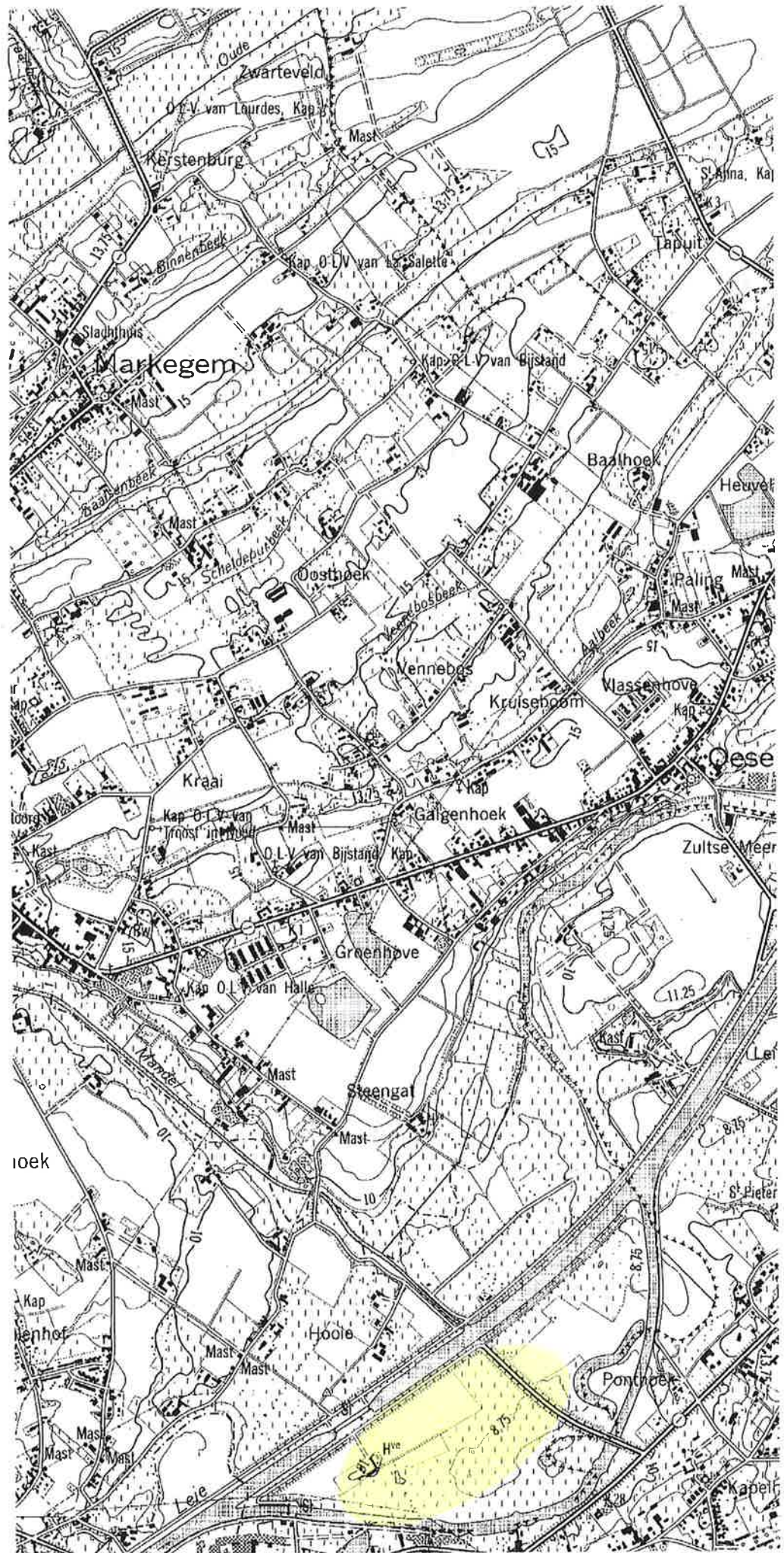
**D'HOOIE**

# INRICHTINGSPLAN

DEEL 1: MEMORIE VAN TOELICHTING

DEEL 2: STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

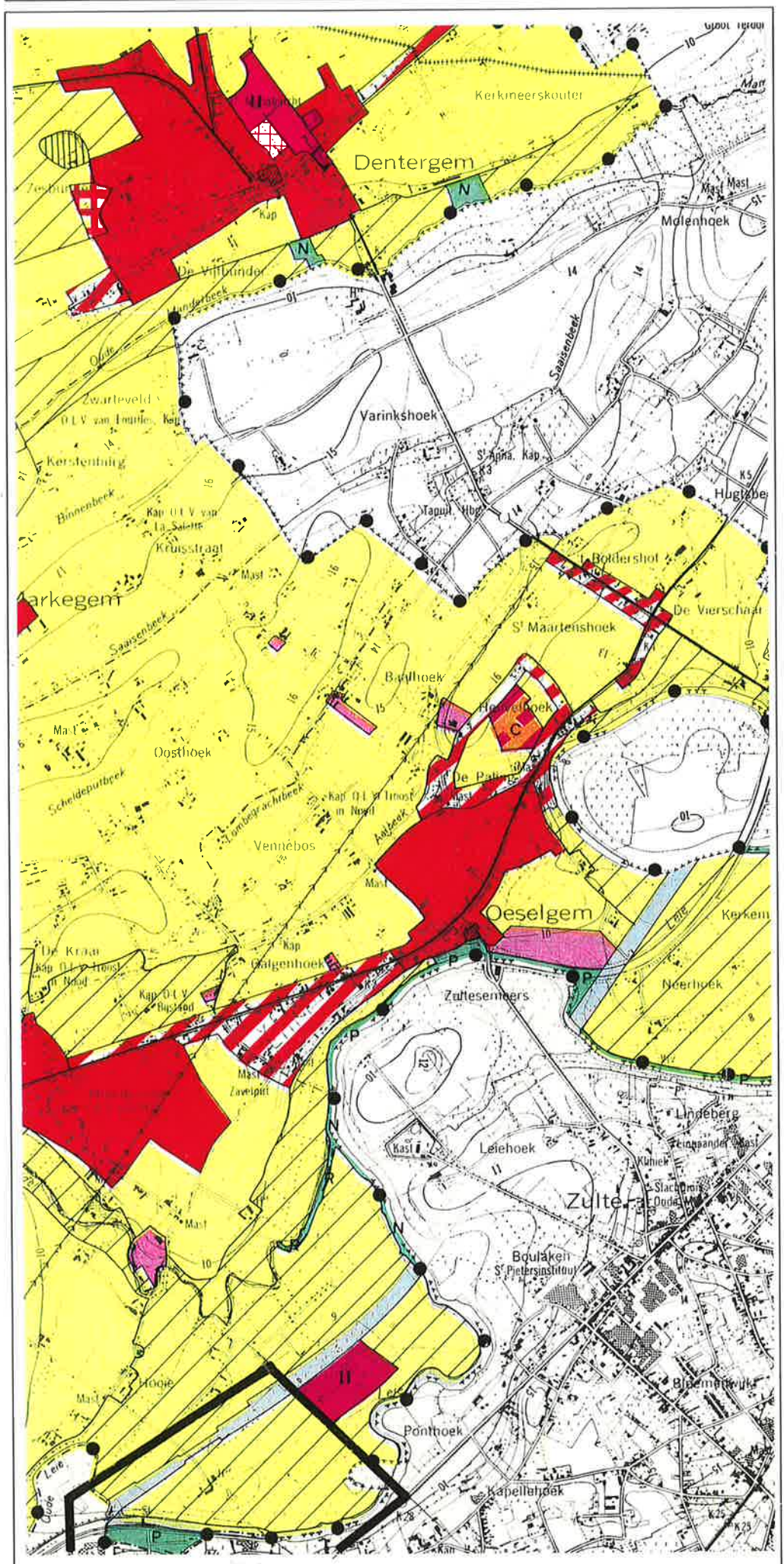






situering in het gewestplan  
voor 27 april 1995

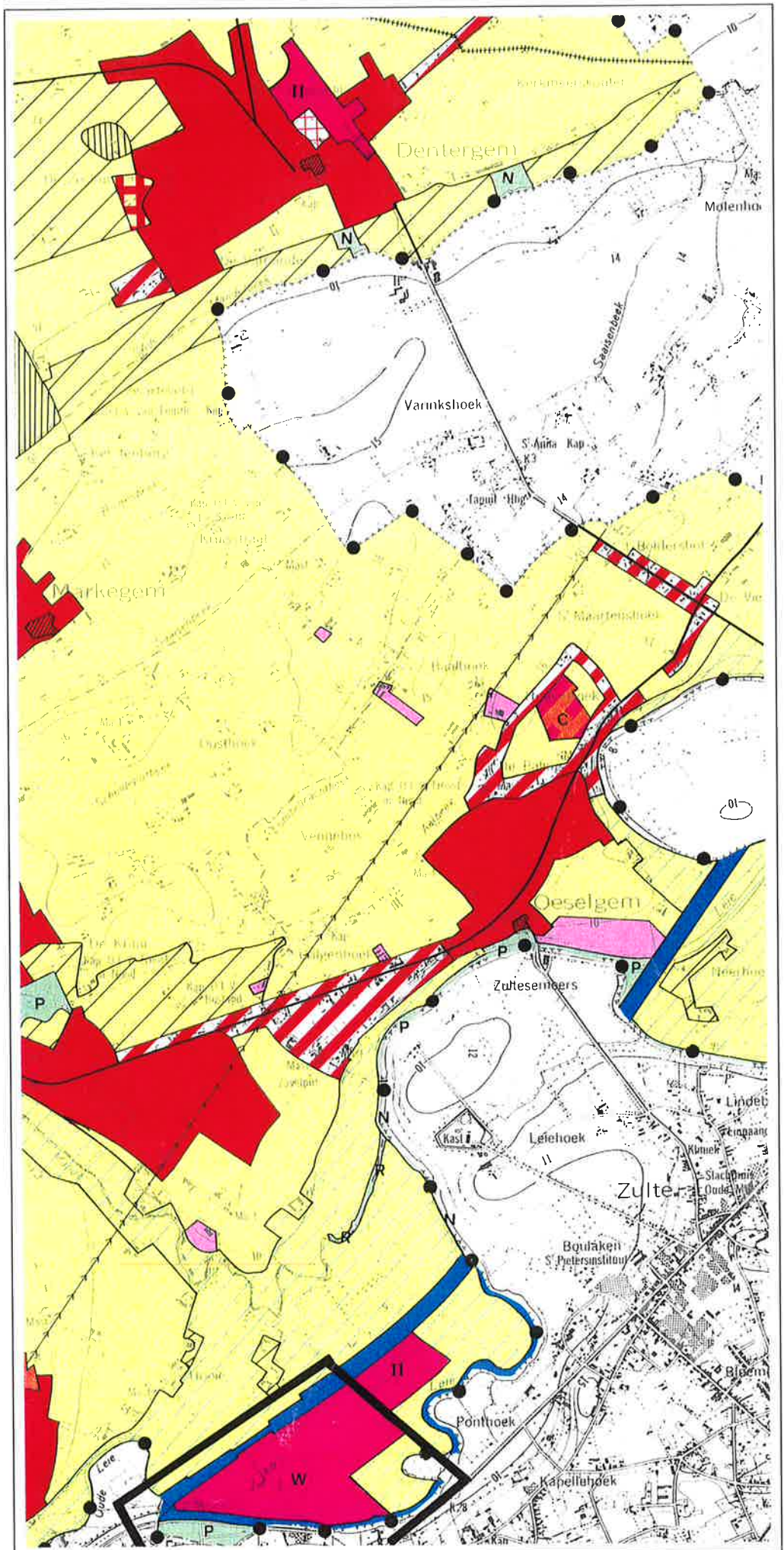
 indicatie plangebied





situering gewestplan na 27 april 1995

— indicatie plangebied



# Memorie van toelichting bij het inrichtingsplan van het bedrijventerrein D'Hooie

## 1. Situering

Het bedrijventerrein D'Hooie werd goedgekeurd bij Gewestplanwijziging dd. 27 april 1995 met bestemming "gebied voor watergebonden bedrijven".

Het terrein heeft een oppervlakte van ca. 32 ha.

Het bedrijventerrein D'Hooie is enerzijds gelegen tussen de gekalibreerde Leie die werd uitgerust voor schepen tot 2.000 ton en de oude Leie die reeds jaren dient als aan- en loskaai van bedrijven en situeert zich anderzijds ten noorden aan een industriezone met diverse bedrijven. Ten oosten grenst de zone aan landschappelijk waardevol landbouwgebied.

## 2. Natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten van het terrein en de onmiddellijke omgeving

### 2.1. Het terrein

Het terrein is reeds grotendeels bezet door reeds gevestigde bedrijven.

Het terrein bevat geen bijzonder waardevolle natuur- of landschapselementen die het behouden waard zijn. De enige landschappelijke kwaliteit is de aanpalende oude Leie.

### 2.2. De onmiddellijke omgeving

#### 2.2.1. Kenmerken

De zone grenst in noordelijke en westelijke richting aan de gekalibreerde Leie.

In oostelijke richting grenst de zone aan een landschappelijk waardevol landbouwgebied.

In noordoostelijke richting grenst de zone aan de Hooiestraat.

In zuidwestelijke en zuidelijke richting grenst de zone aan de oude Leie.

## 2.2.2. Impact op het inrichtingsplan

Waar het bedrijventerrein paalt aan de gekalibreerde Leie wordt geopteerd om met het oog op het effectief gebruik van de waterweg de aanpalende bedrijven geen bufferzone op te leggen. De landschappelijke inkleding en groenaanleg dient evenwel van hoogwaardige kwaliteit te zijn.

Het gebied ten oosten van de zone is niet direct verenigbaar met de bestemming van het bedrijventerrein. Er dienen derhalve voorzieningen getroffen te worden om de leefbaarheid en de ontwikkeling van deze zones met verschillende bestemming optimaal te laten verlopen. Daartoe worden deze zones afgeschermd met een bufferzone. De breedte van deze bufferzone is aangeduid op het inrichtingsplan.

Er dient speciale aandacht geschonken te worden aan de buffering t.o.v. de oude Leiearm omwille van zijn potentiële natuurwaarde. De breedte van deze bufferzone is aangeduid op het inrichtingsplan. De wijze van aanleg van deze bufferstrook is bepaald in de voorschriften.

In noordoostelijke richting dienen er geen speciale voorzieningen getroffen te worden aangezien beide zones een gelijkaardige bestemming hebben.

## 3. Invulling van het watergebonden karakter van het bedrijventerrein

Het gebied is bestemd voor de vestiging van bedrijven waarvan de werking op één of andere wijze verbonden is met de aanwezigheid van waterinfrastructuur.

Het terrein is reeds grotendeels bezet door reeds gevestigde bedrijven. Deze bedrijven zullen bij de realisatie van de kaaimuur en loskaai gebruik maken van deze watergebonden infrastructuur.

De infrastructuur voor het laden en lossen van goederen via de waterweg moet efficiënt gebruikt kunnen worden en dus dienstig zijn voor alle bedrijven op het terrein, tenzij het bedrijven betreft waarvan het watergebonden karakter niet zou bestaan in de vervoersfunctie van het water.

## 4. Ontsluiting

### 4.1. Ontsluiting van het bedrijventerrein

Het bedrijventerrein wordt ontsloten via de Hooiestraat. De Hooiestraat is een volwaardig uitgeruste weg met een brug over de oude Leie, die aansluit op de Gewestweg N357. De Gewestweg N357 is op minder dan 2 km. aangesloten op de E17.

### 4.2. Wegentracé

Het interne wegentracé is aangegeven op het inrichtingsplan, bij wijze van aanduiding. De uitvoering zal het voorwerp uitmaken van een afzonderlijke bouwaanvraag.

# Voorschriften bij het inrichtingsplan van het bedrijventerrein D'Hooie

## 1. Rand-bufferzones

De bufferzones zullen aangelegd worden zoals aangeduid op het inrichtingsplan. De zones zullen integraal beplant worden met een dicht en gesloten groenscherm in streekeigen groen en bestaande uit een oordeelkundige vermenging van hoog- en laagstammige beplantingen, die aangelegd en gehandhaafd worden.

Binnen deze zone is het stapelen van materialen, grondstoffen, afgewerkte produkten, afvalstoffen en verpakkingen verboden.

Binnen deze zone zijn eveneens alle verhardingen verboden.

De aanpalende bedrijven verbinden er zich toe deze groenschermen aan te planten in het eerstvolgende aanplantingsseizoen, na goedkeuring bouwvergunning, en verder volwaardig in stand te houden.

Inzake de bufferzone t.o.v. de oude Leie dient omwille van de potentiële natuurwaarde van deze omgeving, een gedetailleerd groenaanlegplan bij de bouwaanvraag ter goedkeuring voorgelegd te worden aan de bevoegde besturen.

## 2. De aard van het terrein en de toegelaten activiteiten

Het gebied is bestemd voor de vestiging van bedrijven waarvan de werking op één of andere wijze verbonden is met de aanwezigheid van waterinfrastructuur.

In het openbaar domein dat evenwijdig loopt met de Leie mogen kranen, zuiginstallaties en alle andere installaties gebouwd worden in functie van het laden en lossen van watergebonden trafiek. Deze installaties moeten aansluiten op de laad- en loskaaien van de Leie. Deze installaties mogen geen enkele hinder met zich meebrengen voor het andere verkeer op deze weg, en mogen geen hinder veroorzaken voor de watergebonden trafiek op de Leie, het onderhoud van de Leie en het onderhoud van de bijhorende voorzieningen en open ruimten.

## 3. Wegentracé

### 3.1. Wegentracé

Het wegentracé is bij wijze van aanduiding aangegeven op het inrichtingsplan. Het tracé is de resultante van de evaluaties vanuit diverse invalshoeken omtrent de inrichting van het bedrijventerrein.

De uitvoering van de interne wegenis zal deel uitmaken van een afzonderlijke bouwaanvraag.

### 3.2. Loskaai en kaaimuur

De infrastructuur voor het laden en lossen van goederen via de waterweg moet efficiënt gebruikt kunnen worden en dus dienstig zijn voor alle bedrijven op het terrein, tenzij het bedrijven betreft waarvan het watergebonden karakter niet zou bestaan in de vervoersfunctie van het water.



---

## **4. Aard van de toegelaten bebouwing**

---

Naast de constructies voor de exploitatie van hun economische activiteiten kunnen de bedrijven tevens constructies en gebouwen oprichten voor hun:

- \* bureel- en kantooractiviteiten,
- \* sociale uitrusting, eetzaal, verzorgingslokalen, EHBO, e.d.,
- \* parkeerplaatsen, dienstwegen en niet-overdekte stapelruimten,
- \* huisvesting voor bewakingspersoneel.

## **5. Bezettingscoëfficiënt**

---

Minstens 50% van de in het bedrijfsperceel bebouwbare terreinoppervlakte (totale oppervlakte verminderd met de bouwvrije stroken) moet binnen een aanvaardbare termijn ingenomen worden door de onder punt 4 hiervoor toegelaten constructies, parkeerplaatsen en dienstwegen niet meegerekend.

## **6. Vorm, voorkomen en inplanting der bedrijfs- en andere gebouwen**

---

### **6.1. Vorm en voorkomen / algemeen**

Het architecturaal voorkomen van alle gebouwen mag niet hinderend zijn voor de omgeving.

Onesthetische constructies en volledig koepelvormige platenconstructies zijn niet toegelaten.

Voor de buitenwanden en dakbedekking van de constructies zijn helle, of fel met de omgeving contrasterende kleuren verboden. De kleur van de materialen zal omstandig in de bouwaanvraag worden toegelicht.

### **6.2. Vorm en voorkomen / voor bedrijven die zich inplanten met zichtlocatie op de Hooiestraat en/of De Leie**

Voor bedrijven die zich inplanten langs de Hooiestraat dient de voorgevel van het bedrijfsgebouw gericht te worden op de Hooiestraat. Ontvangstruimte, burelen, kantoren en parkingzone voor klanten dienen eveneens in deze voorzijde ingeplant te worden.

Langs de grens met de oude Leie dient de landschappelijke inkleding en groenaanleg van een hoogwaardige kwaliteit te zijn.

### **6.3. Inplanting**

De inplanting der gebouwen is vrij mits behoud van een vrije strook

- \* van tenminste 10 m uit de rooilijn,
- \* van tenminste 5 m uit de andere perceelsgrenzen.

Dit voorschrift is niet van toepassing op bestaande bebouwing.

---

## **6.4. Verplichte groenzones**

De verplichte minimale groenzones dienen rondom palend aan de perceelsgrenzen en rooilijn(en) aangelegd en omvatten 1,5 m breedte langsheen de perceelsgrenzen en 3 m breedte langsheen de rooilijn. Om optimaal gebruik te kunnen maken van de kaaimuur en loskaai dient er geen groenscherm voorzien te worden langs de Leie. De groenzones zullen overwegend als gazon met heesters en bomen aangelegd en gehandhaafd worden.

De niet door gebouwen, dienstwegen en uitgeruste parkeerplaatsen ingenomen oppervlakten dienen in een nette en voor de aanpalende eigenaars niet hinderende wijze onderhouden te worden.

## **6.5. Opslag van producten, grondstoffen en afvalstoffen**

De opslag van deze goederen dient maximaal binnen het bedrijfsgebouw georganiseerd te worden.

De opslag buiten het bedrijfsgebouw is slechts beperkend toegelaten onder de volgende voorwaarden:

de opslag mag in geen geval het esthetisch aspect van de omgeving schaden, het bedrijf zal daartoe preventief de passende maatregelen nemen,

de opslag mag niet hinderlijk zijn voor de aanpalende bedrijven en de omgeving,

opslag van afvalstoffen, grondstoffen of afgewerkte producten is niet toegelaten op de groenzones.

## **6.6. Huisvesting**

### **6.6.1. Principe**

Enkel de huisvesting van bewakingspersoneel is toegelaten en dit op voorwaarde dat aangetoond wordt dat deze huisvesting noodzakelijk is voor de goede werking en de veiligheid van het bedrijf.

Voor familiale en kleinere bedrijven kan het ook een lid van het kaderpersoneel, de eigenaar of de uitbater zelf zijn.

Deze huisvesting dient te geschieden in een ruimte die één geïntegreerd geheel moet uitmaken met het bedrijfsgebouw.

### **6.6.2. Inplanting**

De grondinname voor de huisvesting mag maximaal 150 m<sup>2</sup> bedragen. De totale bruto vloeroppervlakte voor de huisvesting mag maximaal 200 m<sup>2</sup> bedragen en mag nooit meer dan 1/4 van de totaal bebouwde oppervlakte bedragen.

## **6.7. Parkeerplaatsen**

Op de bedrijfskavel dient per driehonderd vierkante meter overbouwde oppervlakte minstens één parkeerplaats aangelegd te worden, met een absoluut minimum van vijf parkeerplaatsen per bedrijf.

In functie van de behoeften, op basis van de bedrijfsactiviteiten, dienen voldoende bijkomende parkeerplaatsen voorzien te worden.



---

## **6.8. In- en uitritten**

De aanleg van de beperkt te houden in- en uitritten binnen de grenzen van het openbaar domein dient, na voorafgaandelijke schriftelijke goedkeuring door de gemeente, te geschieden met kleinschalig herbruikbare materialen die de aanpalende rijweg niet kunnen bevuilden.

## **6.9. Panelen allerhande**

Publiciteitspanelen al of niet verlicht, maken het voorwerp uit van een afzonderlijke toelating waarvoor de aanvraag dient gericht tot de verantwoordelijke besturen.

## **6.10. Maatregelen ter brandvoorkoming en brandbestrijding**

De plaatselijke brandweerautoriteiten dienen geraadpleegd en de door hen voorgeschreven maatregelen moeten geëerbiedigd worden.

gezien en goedgekeurd door de gemeenteraad in vergadering van

..... 4 MEI 1999 .....

op bevel,

De Secretaris,



De Burgemeester,



gezien en goedgekeurd door S. Stevaert, minister van Openbare werken,  
Vervoer en Ruimtelijke ordening

op datum van ..... 4 MEI 1999 .....

De Minister,

*(geb) S. Stevaert*

**VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT**  
hoofdmedewerker



W. WITTOCK