

Westvlaamse Intercommunales

Wih | Wier | Witab

Inrichtingsplannen Wielsbeke Vaarstraat

PROVINCIE WEST-VLAANDEREN
GEMEENTE WIELSBEKE

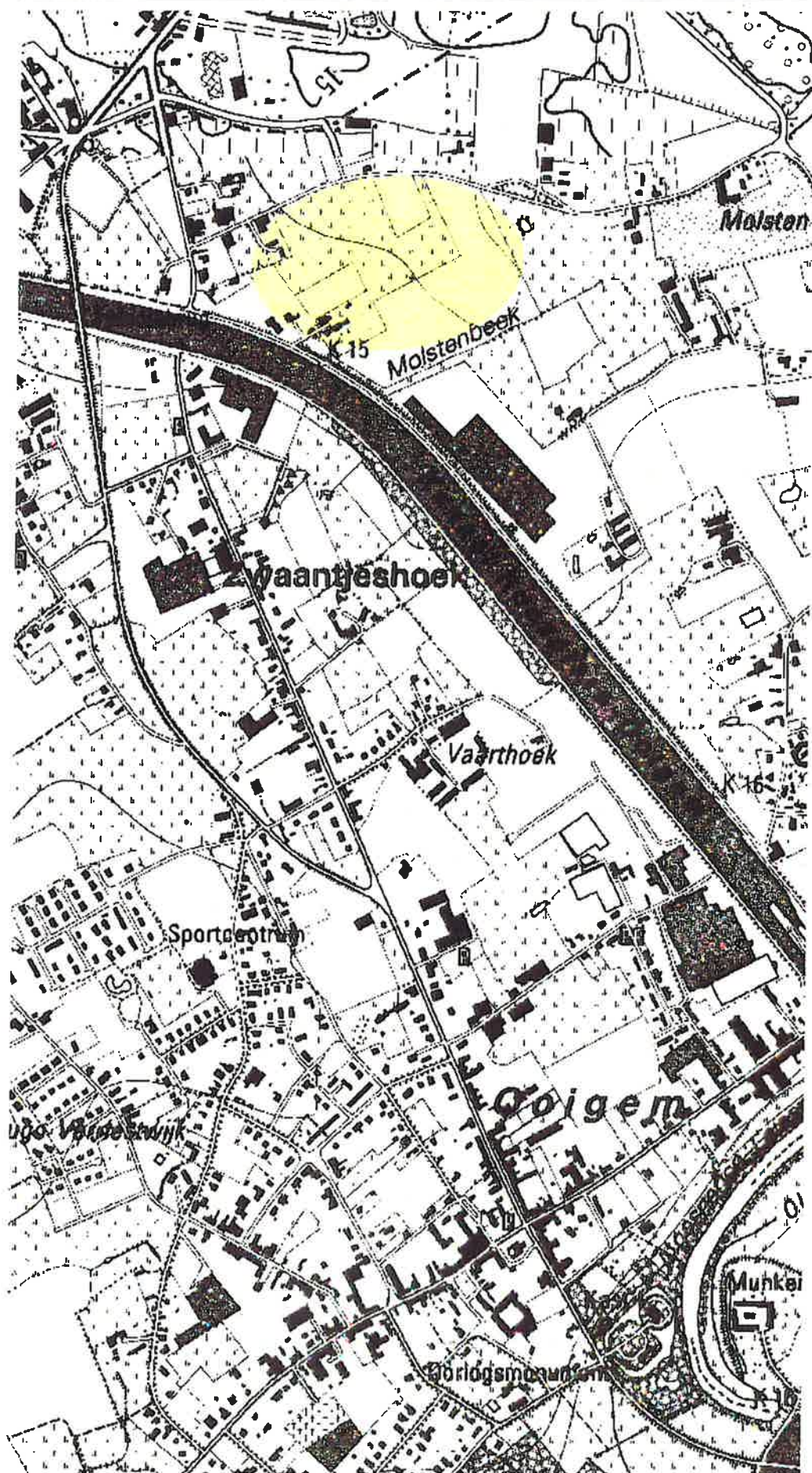
Regionaal openbaar bedrijventerrein

R.O. VAARTSTRAAT
Vaartstraat Deel I

INRICHTINGSPLAN

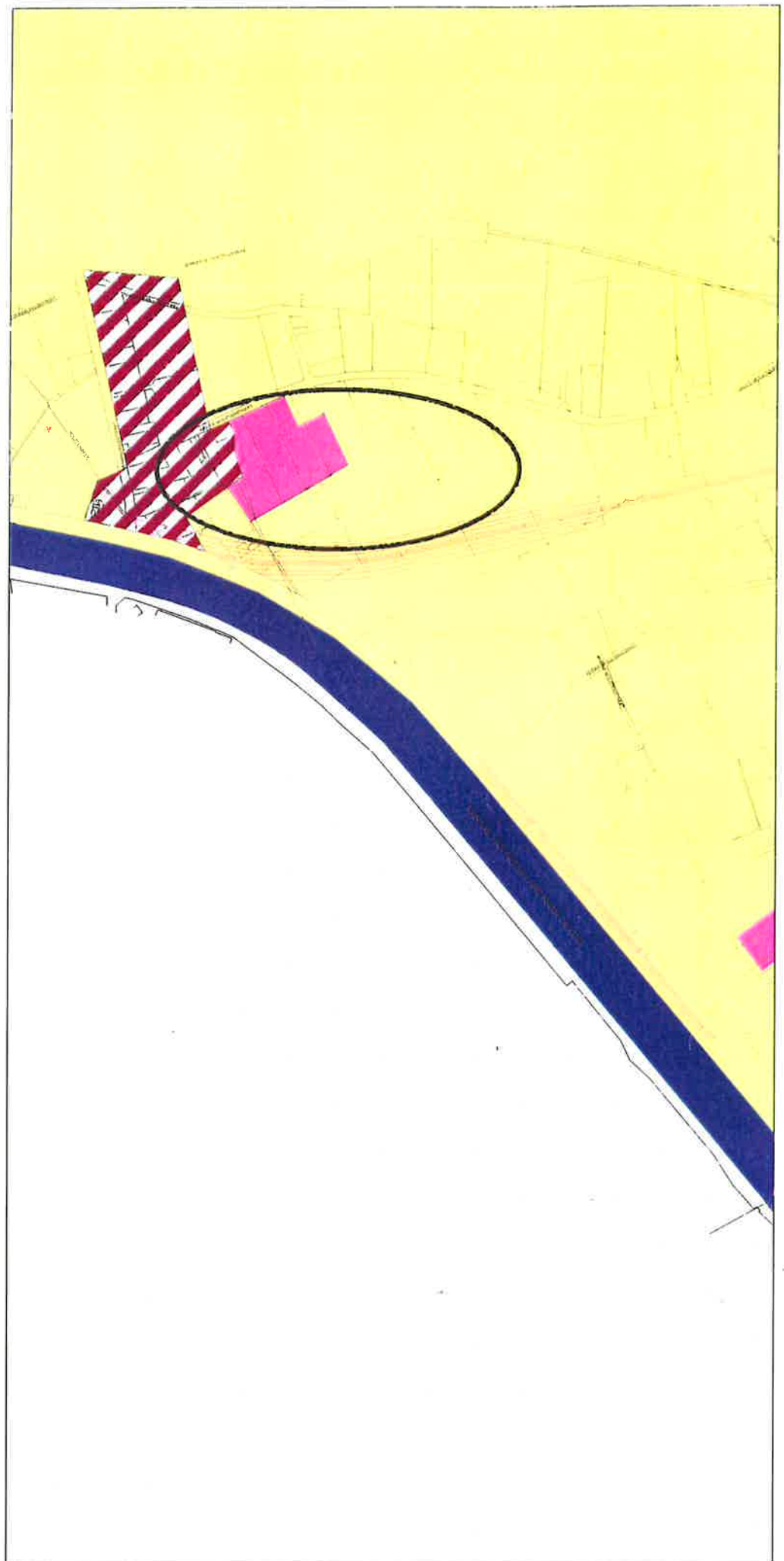
DEEL 1: MEMORIE VAN TOELICHTING

DEEL 2: STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN



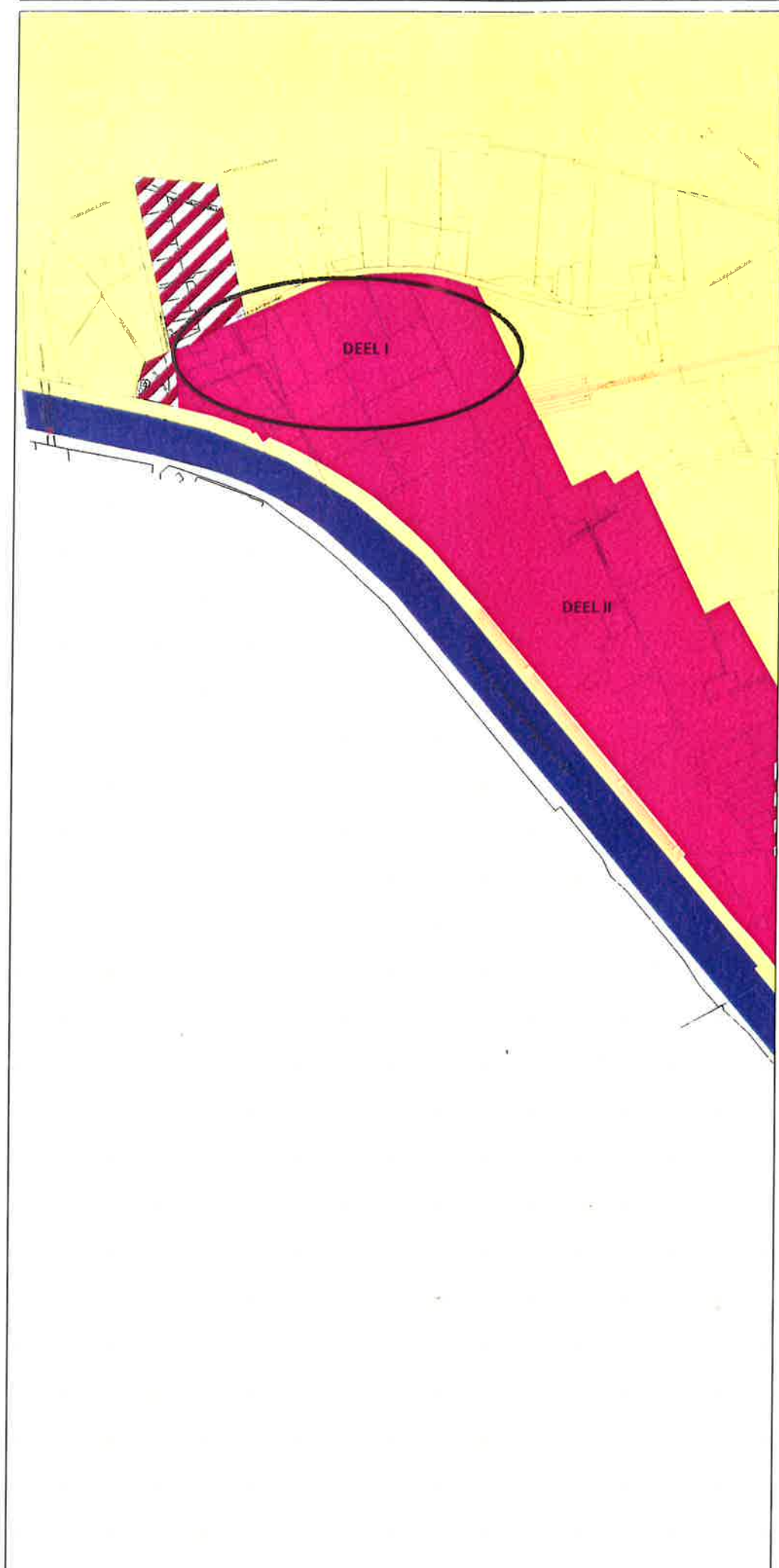
situering in het gewestplan
K.B. 17.12.1979

— indicatie plangebied



situering gewestplan dd. 24
november 1994

— indicatie plangebied



Memorie van toelichting bij het inrichtingsplan van het regionaal bedrijventerrein Vaartstraat Deel I

1. Situering

Het regionaal bedrijventerrein Vaartstraat Deel I is bestemd bij BPA Industriegebied Vaartstraat goedgekeurd bij M.B. dd. 12 september 1989 overeenkomstig art. 17 van de wet van 29 maart 1962. Bovendien werd de Vaartstraat (waarvan Vaartstraat Deel I deel uitmaakt) bij Gewestplanwijziging goedgekeurd dd. 23 november 1994.

Het terrein heeft een oppervlakte van ca. 10 ha.

Het bedrijventerrein is gelegen tussen de Grote Molstenstraat (noordelijke grens) en de ontworpen Rijksweg N382 Kaster(Anzegem)-Waregem-Roeselare (zuidelijke grens). Voorts grenst de zone in westelijke richting aan de Verbindingsstraat en in oostelijke richting grenst de zone aan de landbouwzone. In zuidwestelijke richting wordt het R.O. bedrijventerrein begrensd door het Kanaal van Roeselare naar de Leie.

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

2.1. Het terrein

2.1.1. Kenmerken

Vooraleer het BPA Industriegebied Vaartstraat werd goedgekeurd bij M.B. dd. 12 september 1989 lag dit gebied volgens het toen vigerende Gewestplan deels in het woongebied met landelijk karakter, deels in de ambachtelijke zone en deels in de landbouwzone.

Het oostelijk gedeelte van het terrein bestaat uit een vrij homogeen landbouwgebied.

Op de westelijke helft van de zone zijn heel wat woningen en kleinere bedrijven aanwezig. Deze gebouwenconstructies zullen grotendeels verdwijnen bij de aanleg van de N382.

Het terrein heeft een vrij vlak profiel. De natuurlijke afwatering van het terrein gaat in zuid-westelijke richting. In de zuid-westelijke richting van de zone loopt het Kanaal van Roeselare naar De Leie.

Het terrein bevat geen bijzonder waardevolle natuur- of landschapselementen die het behouden waard zijn bij de invulling van het bedrijventerrein.

2.1.2. Impact op het inrichtingsplan

Inzake bestaande constructies

Waardevolle bestaande constructies waarvan de bestemming in overeenstemming is met de geplande realisatie kunnen behouden worden. Ze dienen evenwel geïntegreerd te worden in het concept en de lay-out van het bedrijventerrein.

Inzake de ontworpen wegenis

De ontsluiting wordt voorzien via de bestaande wegenis.

Inzake individuele bedrijfsgebouwen

Wegens het vlakke terrein zijn er geen bijzondere voorschriften noodzakelijk voor het niveau van de inplanting van de individuele bedrijfsgebouwen.

2.2. De onmiddellijke omgeving

2.2.1. Kenmerken

In het noorden paalt het terrein aan de Grote Molstenstraat. Aan de overzijde paalt de Grote Molstenstraat deels aan de landbouwzone en deels aan het woongebied met landelijk karakter.

In het oosten paalt het terrein aan de landbouwzone.

In het westen paalt het terrein aan een woongebied met landelijk karakter.

In het zuiden is het terrein begrensd door de ontworpen Rijksweg N382 Kaster(Anzegem)-Waregem-Roeselare. Aan de overzijde van deze toekomstig aan te leggen weg bevindt zich het overige deel (delen II en III) van Industriegebied Vaartstraat.

In het zuidwesten paalt het terrein via de Kanaalweg aan het Kanaal van Roeselare naar de Leie. Aan de overkant van het Kanaal bevindt er zich eveneens een bedrijventerrein bestemd voor milieubelastende industrie.

2.2.2. Impact op het inrichtingsplan

Het landbouwgebied ten oosten en gedeeltelijk ten noorden en de woongebieden met landelijk karakter ten noordwesten en ten westen zijn 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 en wijze van aanleg van deze bufferzones wordt bepaald in de voorschriften van het inrichtingsplan.

Op de zuidelijke grens met de nog aan te leggen N382 wordt geopteerd om het bedrijf niet weg te stoppen achter een groenscherm, maar op te leggen dat de vestiging op deze locatie van een hoogwaardige kwaliteit dient te zijn, dwz. een verantwoorde landschappelijke inkleding, gebouwen met een architecturale meerwaarde. Hier wordt een bufferstrook voorzien van 8 m breedte, waarin enkel toegelaten worden :

- * groenzone

- * riolering en nutsvoorzieningen

- * parkeerstroken, niet rechtstreeks toegankelijk vanaf de N382.

Aangezien de overkant van de N382 een gelijkaardige bestemming heeft dienen er hier geen extra voorzieningen opgelegd te worden.

3. Invulling van het 'regionaal' karakter van het bedrijventerrein

Ter garantie van de invulling van het regionaal karakter van de zone worden een aantal voorschriften in het inrichtingsplan opgenomen inzake :

- het soort van bedrijven dat zich op deze zone kan vestigen,
- het soort van activiteiten die niet toegelaten worden,
- minimale kavelgrootte.

Bij een verantwoorde implementatie van deze voorschriften zal het regionaal karakter van de vestigingen in deze zone gewaarborgd zijn.

4. Ontsluiting

4.1. Ontsluiting van het bedrijventerrein

De individuele bedrijvenkavels worden ontsloten via de bestaande wegenis op de grens van de zone.

Er is geen directe ontsluiting van de individuele bedrijven toegelaten op de (ontworpen) N382.

De bedrijven dienen het aantal in- en uitritten maximaal te beperken.

Het bedrijventerrein is ontsloten via twee tracés :

- het eerste tracé loopt over de Grote Molstenstraat, de Verbindingsstraat, de Kanaalweg en de Vaartstraat naar de Ooigemstraat;
- het tweede tracé loopt via de Grote Molstenstraat naar het nog aan te leggen rondpunt van de N382.

4.2. Interne wegenis

Indien voor de efficiëntere benutting van de gronden het noodzakelijk wordt geacht om een interne ontsluitingsweg te voorzien zal de terreinbeheerder hier de nodige initiatieven ontwikkelen.

Voorschriften bij het inrichtingsplan van het regionaal bedrijventerrein Vaartstraat Deel I

1. Rand-bufferzones

1.1. Grootte en vorm van de bufferzones

1.1.1. Bufferstrook 1 : grens met N382

Langs de grens van het R.O. gebied met de N382 wordt een bufferzone van 8 m breedte voorzien waarin enkel toegelaten zijn :

- * groenvoorzieningen (minstens 50% van de strook),
- * rioleringen en nutsleidingen,
- * parkeerstroken, niet rechtstreeks toegankelijk vanaf de N382.

Langs de N382 wordt geopteerd om het bedrijf niet weg te stoppen achter een groenscherm, maar op te leggen dat de vestiging op deze locatie van een hoogwaardige kwaliteit dient te zijn, met een verantwoorde landschappelijke inkleding, gebouwen met een architecturale meerwaarde.

1.1.2. Bufferstrook 2 : grens met landbouwzones en de Grote Molstenstraat

Bij de realisatie van de industriële bestemming dient op de grens van het regionaal bedrijventerrein t.o.v. de landbouwzones en de Grote Molstenstraat een bufferzone van 10 m met streekeigen groen te worden aangeplant die enkel kan onderbroken worden voor beperkt te houden toegangen tot de individuele bedrijven of voor ontsluiting van de binnengronden.

1.1.3. Bufferstrook 3 : grens met woongebied met landelijk karakter.

Bij de realisatie van de industriële bestemming dient op de grens van het regionaal bedrijventerrein t.o.v. het woongebied met landelijk karakter een bufferzone van 15 m met streekeigen groen te worden aangelegd die enkel kan onderbroken worden voor beperkt te houden toegangen tot de individuele bedrijven of voor ontsluiting van de binnengronden.

2. Aard van het terrein en de toegelaten activiteiten

De gronden zijn bestemd voor de vestiging van industriële bedrijven (inclusief de bouwnijverheid en het transport) van regionaal belang. Tevens kunnen dienstverlenende bedrijven worden toegelaten die hun diensten leveren aan de op het terrein gevestigde bedrijven.

Lokaal verzorgende bedrijven, zijnde bedrijven van beperkte omvang, met een louter functionele relatie tot de kern en een lokale, beperkte reikwijdte, dienen op een lokaal bedrijventerrein ingeplant te worden.

Zuivere kleinhandelsbedrijven zijn niet toegelaten.

Minimale kavelgrootte

De minimale kavelgrootte bedraagt 4.000 m². Deze minimumgrens geldt per bedrijf, dus niet voor grond bestemd voor uitbreiding van een reeds ter plaatse gevestigd bedrijf. Deze minimumgrens geldt niet voor de toegelaten dienstverlenende bedrijven.

Bij wijze van uitzondering kunnen kavels beneden de in het punt hierboven voorgeschreven minimumgrens worden toegelaten voor regionale bedrijven met beperkte grondbehoefte. De totaliteit voor deze uitzonderingen ingenomen oppervlakte mag niet meer bedragen dan één vijfde van de totale door bedrijfskavels ingenomen oppervlakte.

3. 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.

4. 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 3 hiervoor toegelaten constructies, parkeerplaatsen en dienstwegen niet meegerekend.

5. Vorm, voorkomen en inplanting der bedrijfs- en andere gebouwen

5.1. 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.

5.2. Vorm en voorkomen langs de N382

Het gedeelte van het bedrijfsgebouw dat gericht is op de N382, alsmede de landschappelijke inkleeding en groenaanleg ervan, dienen van een hoogwaardige kwaliteit te zijn. De voorgevel van het gebouw zal van een architecturale meerwaarde getuigen. Het bouwdoossier dient hieromtrent de nodige informatie en visuele toelichtingen te verschaffen.

5.3. Inplanting

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

- * van tenminste 10 m uit de rooilijn behalve langs de N382 waar 8 m van toepassing is
- * van tenminste 5 m uit de overige perceelsgrenzen.

5.4. 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.

5.5. Huisvesting

5.5.1. 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.

5.5.2. Inplanting

De grondinname voor de huisvesting mag maximaal 150 m² bedragen. De totale bruto vloeroppervlakte voor de huisvesting mag maximaal 200 m² bedragen en mag nooit meer dan 1/4 van de totaal bebouwde oppervlakte bedragen.

5.6. 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.

5.7. In- en uitritten

Het plan van de in- en uitritten dient samen met de bouwplannen voorgelegd te worden aan de bevoegde instanties.

5.8. Panelen allerhande

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

5.9. Maatregelen ter brandvoorkoming en brandbestrijding

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

Gemeente WIELSBEKE

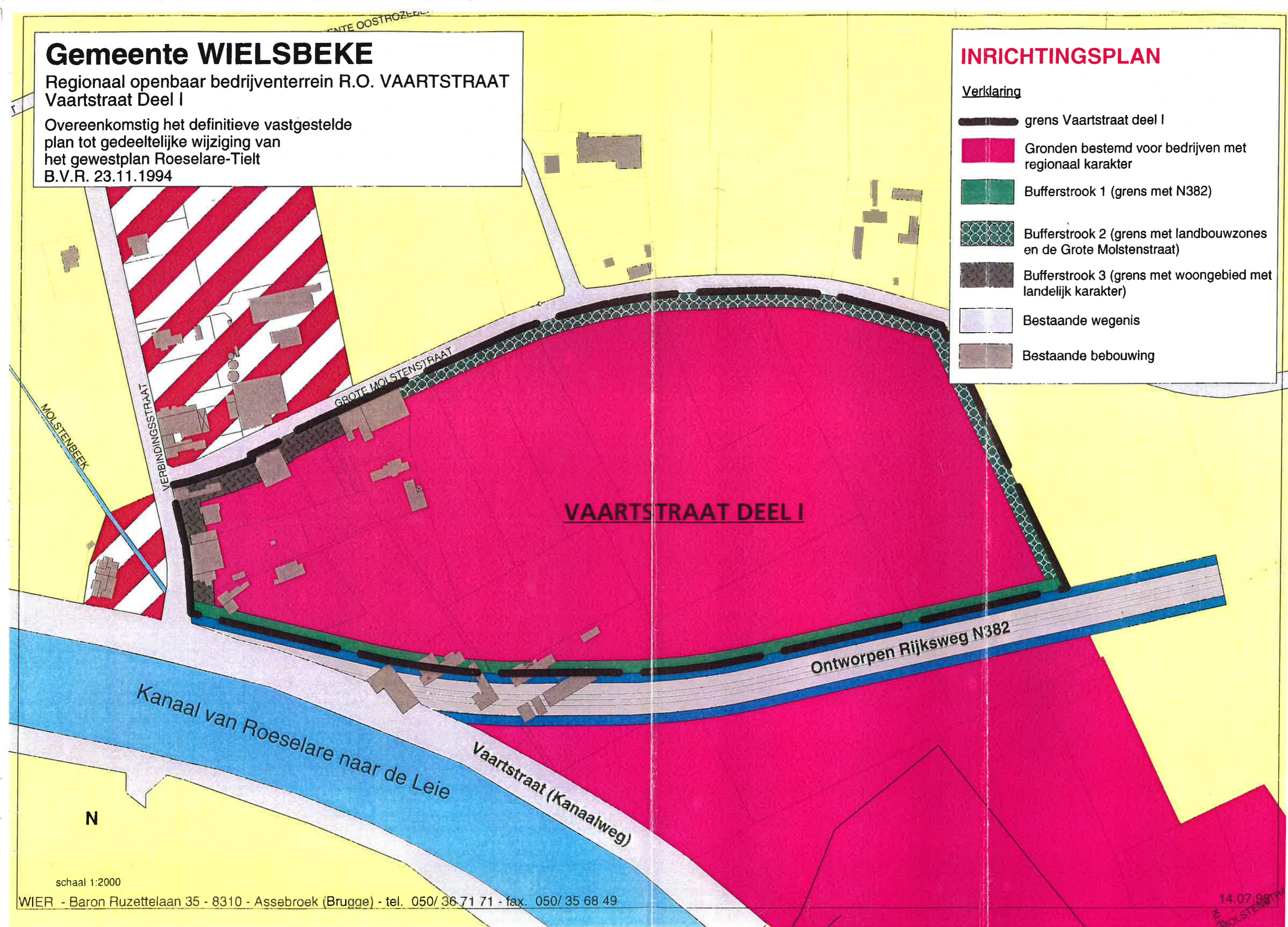
Regionaal openbaar bedrijventerrein R.O. VAARTSTRAAT
Vaartstraat Deel I

Overeenkomstig het definitieve vastgestelde
plan tot gedeeltelijke wijziging van
het gewestplan Roeselare-Tielt
B.V.R. 23.11.1994

INRICHTINGSPLAN

Verklaring

-  grens Vaartstraat deel I
-  Gronden bestemd voor bedrijven met regionaal karakter
-  Bufferstrook 1 (grens met N382)
-  Bufferstrook 2 (grens met landbouwzones en de Grote Molstenstraat)
-  Bufferstrook 3 (grens met woongebied met landelijk karakter)
-  Bestaande wegenis
-  Bestaande bebouwing



schaal 1:2000

gezien en goedgekeurd door de gemeenteraad in vergadering van
.....1.5.SEP.1998.....

op bevel,

De Secretaris,


L. VAN HALST
Gemeentesecretaris



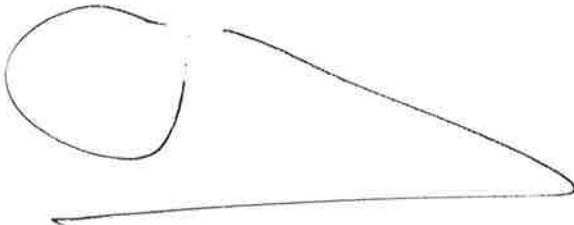
De Burgemeester,


G. LAMBRECHT
Burgemeester

gezien en goedgekeurd door E. Baldewijns, minister van Openbare werken,
Vervoer en Ruimtelijke ordening

op datum van24.-09-1998.....

De Minister,



PROVINCIE WEST-VLAANDEREN
GEMEENTE WIELSBEKE

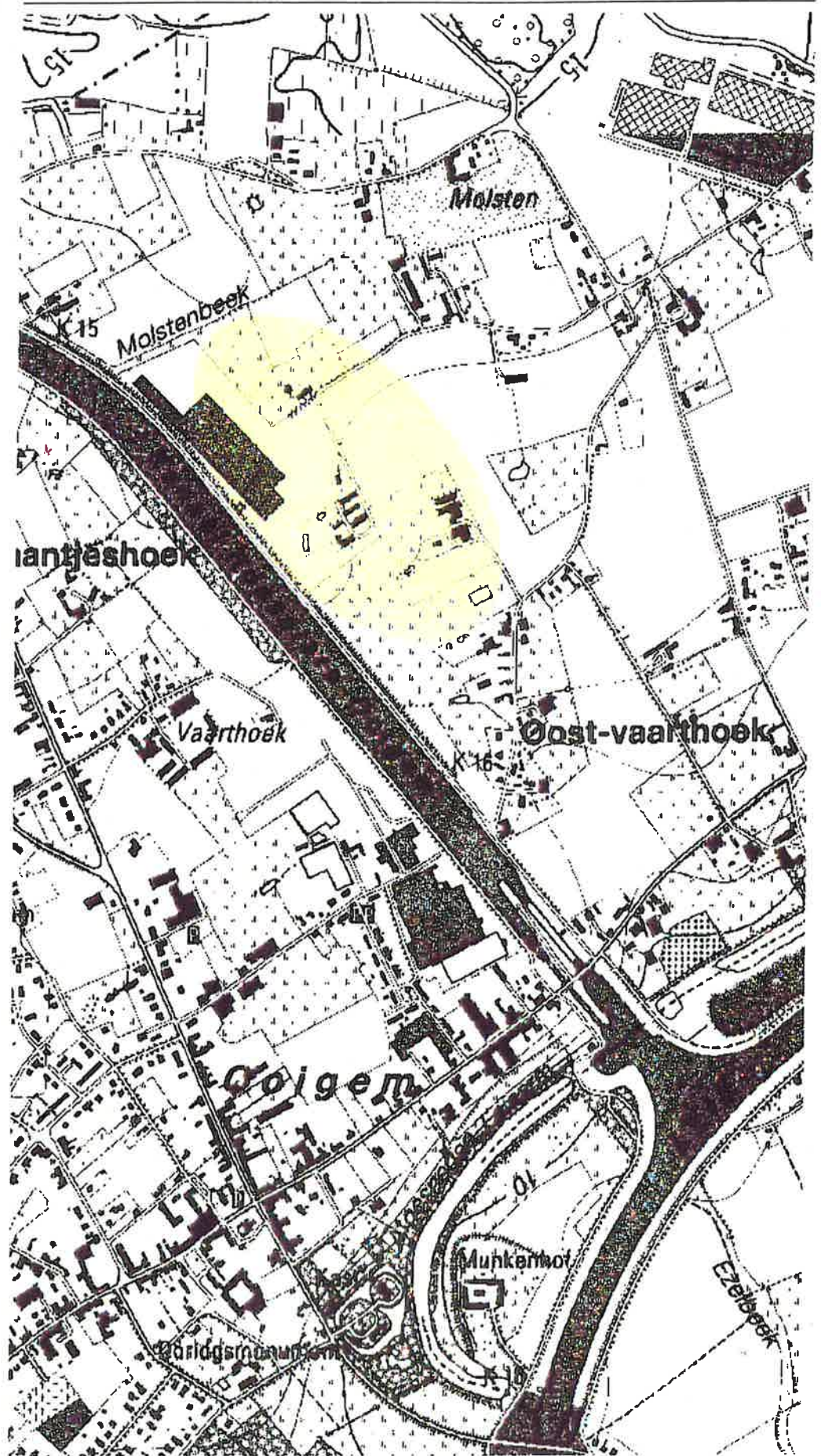
Regionaal openbaar bedrijventerrein

R.O. VAARTSTRAAT
Vaartstraat Deel II

INRICHTINGSPLAN

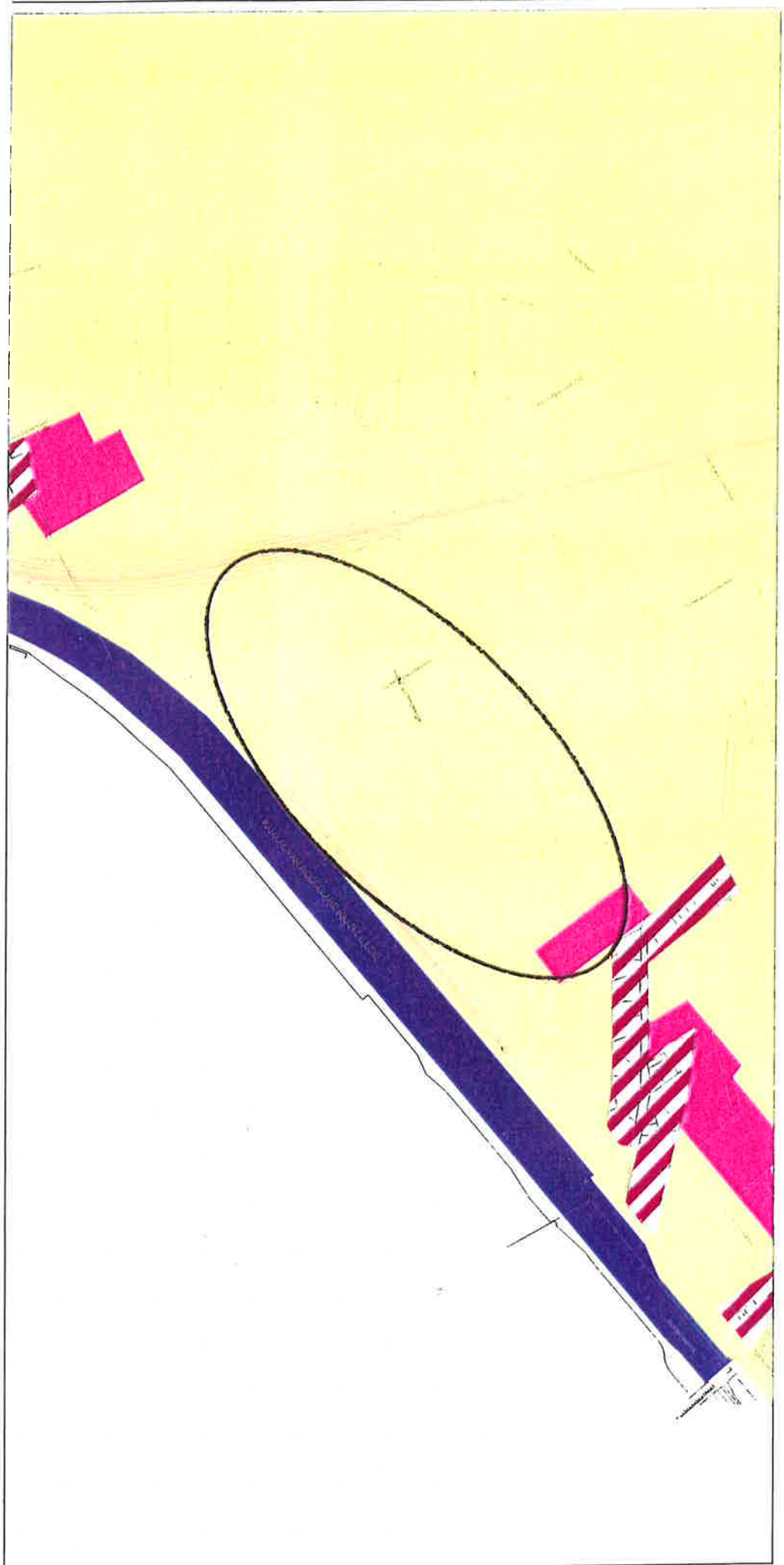
DEEL 1: MEMORIE VAN TOELICHTING

DEEL 2: STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN



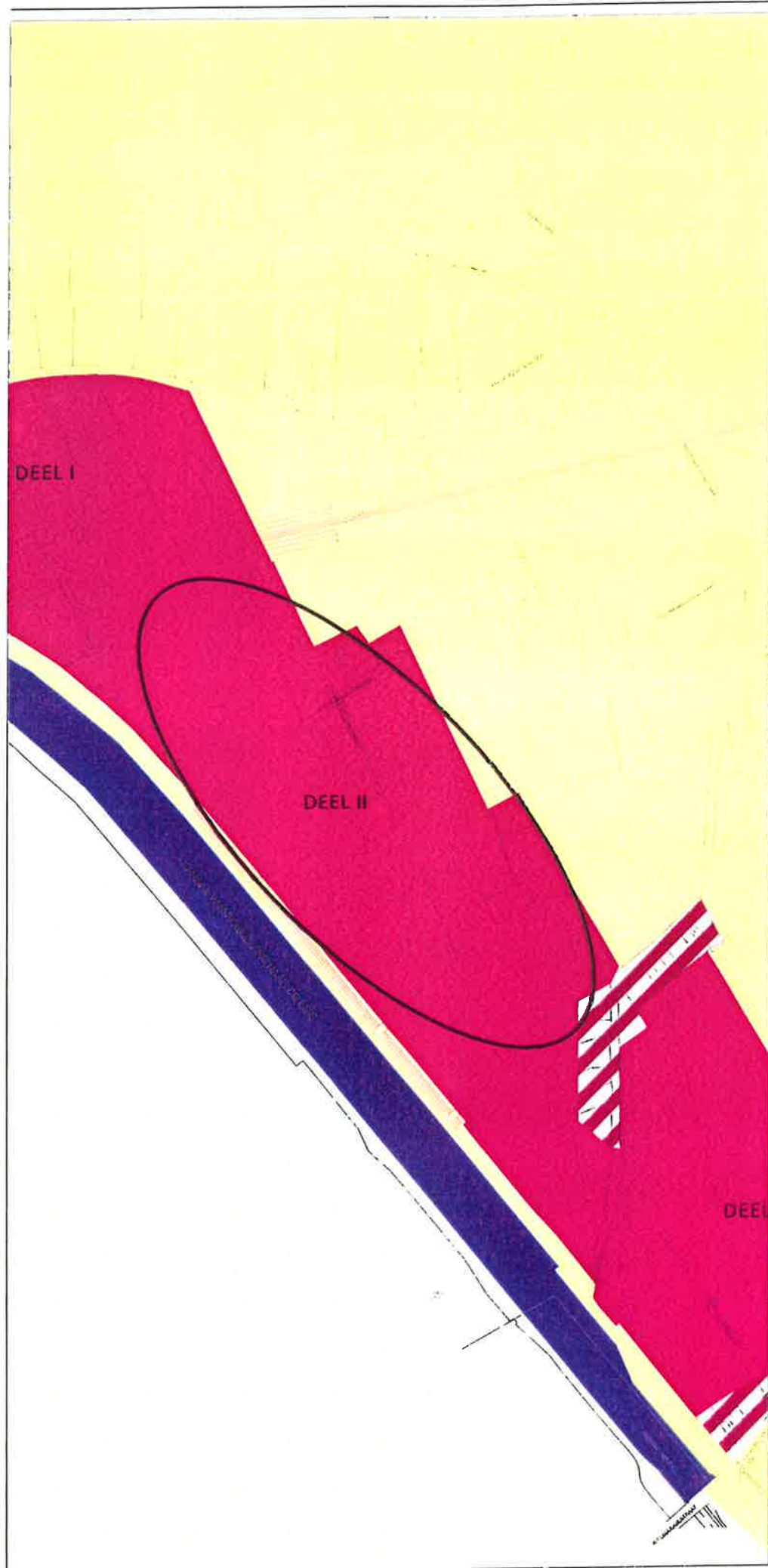
situering in het gewestplan
K.B. 17.12.1979

— indicatie plangebied



situering gewestplan dd. 24
november 1994

— indicatie plangebied



Memorie van toelichting bij het inrichtingsplan van het regionaal bedrijventerrein Vaartstraat Deel II

1. Situering

Het regionaal bedrijventerrein is bestemd bij BPA Industriegebied Vaartstraat goedgekeurd bij M.B. dd. 12 september 1989 overeenkomstig art. 17 van de wet van 29 maart 1962. Bovendien werd de Vaartstraat bij Gewestplanwijziging goedgekeurd dd. 23 november 1994.

Het terrein heeft een oppervlakte van ca. 17 ha.

Het bedrijventerrein is gelegen tussen het Kanaal van Roeselare naar de Leie, de Vaartstraat, de aan te leggen N382 en de landbouwzone.

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

2.1. Het terrein

2.1.1. Kenmerken

Het terrein is reeds grotendeels bezet door bedrijfsgebouwen en bestaande constructies. Binnen de grenzen van de zone zijn er geen waardevolle natuur- of landschapselementen aanwezig.

2.1.2. Impact op het inrichtingsplan

Inzake bestaande constructies

Het terrein is grotendeels ingenomen door de reeds terplaatse ingeplante bedrijven. De recente inplantingen zijn bedrijven van een regionaal gehalte. De beperkte niet bebouwde percelen worden door de desbetreffende bedrijven in reserve gehouden om hun toekomstige expansiebehoeften in te vullen.

Binnen de grenzen van de zone bevinden zich tevens nog enkele bestaande gevestigde kleinere bedrijven, alsook een landbouwbedrijf met intensieve varkenskwekerij en enkele woningen. Het is evenwel niet de bedoeling om de schaars aanwezige woon- of landbouwfunctie te bestendigen. Deze dienen dan ook op termijn te verdwijnen.

Het meest zuidelijk perceel van het terrein wordt gebruikt als parkeerterrein voor vrachtwagens en containers van een in Wielsbeke gevestigd regionaal bedrijf. Dit intensieve transportgebeuren dient best afgezonderd te worden in een daartoe geëigende zone m.n. een regionaal bedrijventerrein. Dit bedrijf maakt ook regelmatig gebruik van het Kanaal voor het transport van goederen. Omgevingswerken (betere ontsluiting, aangepaste omgevingswerken en zuiniger ruimtegebruik) zullen op korte termijn uitgevoerd worden zodat er optimaal en efficiënt gebruik zal worden gemaakt van dit perceel.

2.2. De onmiddellijke omgeving

2.2.1. Kenmerken

In het noorden paalt het terrein aan de ontworpen N382. Aan de overzijde paalt de N382 eveneens aan een regionaal bedrijventerrein. (Vaartstraat deel I)

In het oosten paalt het terrein aan de landbouwzone.

In het zuiden paalt het terrein aan een regionaal bedrijventerrein. (Vaartstraat deel II)

In het zuidoosten paalt het terrein aan een woongebied met landelijk karakter.

In het zuidwesten paalt het terrein via de Kanaalweg aan het Kanaal van Roeselare naar de Leie. Aan de overkant van het Kanaal bevindt er zich eveneens een bedrijventerrein bestemd voor milieubelastende industrie.

2.2.2. Impact op het inrichtingsplan

Het landbouwgebied ten oosten en het woongebied met landelijk karakter ten zuidoosten zijn 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 en wijze van aanleg van deze bufferzones wordt bepaald in de voorschriften van het inrichtingsplan.

Op de noordelijke grens met de ontworpen N382 wordt een bufferstrook voorzien van 8 m breedte, waarin enkel toegelaten worden :

- * groenzone
- * riolering en nutsvoorzieningen
- * parkeerstroken, niet rechtstreeks toegankelijk vanaf de N382.

Er wordt geopteerd om het bedrijf niet weg te stoppen achter een groenscherm, maar op te leggen dat de vestiging op deze locatie van een hoogwaardige kwaliteit dient te zijn, dwz. een verantwoorde landschappelijke inkleding, gebouwen met een architecturale meerwaarde. De gronden tussen de ontworpen N382 en het aanpalende bedrijf zijn voorbehouden voor de uitbreiding van dit bedrijf.

Aangezien de overkant van de ontworpen N382 een gelijkaardige industriële bestemming heeft dienen er hier geen extra voorzieningen opgelegd te worden.

Het groenscherm langs het Kanaal van Roeselare naar de Leie kan beperkt worden om zodoende optimaal gebruik te kunnen maken van het Kanaal van Roeselare naar de Leie.

3. Invulling van het 'regionaal' karakter van het bedrijventerrein

Ter garantie van de invulling van het regionaal karakter van de zone worden een aantal voorschriften in het inrichtingsplan opgenomen inzake :

- het soort van bedrijven dat zich op deze zone kan vestigen,
- soort van activiteiten die niet toegelaten worden,
- minimale kavelgrootte.

Bij een verantwoorde implementatie van deze voorschriften zal het regionaal karakter van de vestigingen in deze zone gewaarborgd zijn.

4. Ontsluiting

4.1. Ontsluiting van het bedrijventerrein

Het bedrijventerrein is ontsloten via de Kanaalweg. De Kanaalweg sluit ten noorden aan op de ontworpen N382 en ten zuiden op de Ooigemstraat.

4.2. Interne wegenis

Wegens de configuratie van het terrein (een langerekte smalle zone, over de volledige lengte ontsloten via de Kanaalweg) stelt zich niet direct de noodzaak aan een bijkomende interne ontsluitingsweg. De Kanaalweg vormt de hoofdontsluiting voor de bedrijven gevestigd op deze zone.

Indien alsnog de noodzaak zou ontstaan voor bijkomende openbare wegenis ter ontsluiting van de binnengronden zal deze het voorwerp uitmaken van een afzonderlijke bouwaanvraag. Bijkomende interne wegen dienen in elk geval te ontsluiten via de Kanaalweg. De openbare terreinbeheerder zal hiertoe de nodige initiatieven nemen.

De interne wegenis van beperkte omvang die de alsnog bestaande constructies ontsluit zal niet als volwaardige industrieweg ontwikkeld worden.

Voorschriften bij het inrichtingsplan van het regionaal bedrijventerrein Vaartstraat Deel II

1. Rand-bufferzones

1.1. Grootte en vorm van de bufferzones

1.1.1. Bufferstrook 1 : grens met N382

Langs de grens van het R.O. gebied met de N382 wordt een bufferzone van 8 m breedte voorzien waarin enkel toegelaten zijn :

- * groenvoorzieningen,
- * rioleringen en nutsleidingen,
- * parkeerstroken, niet rechtstreeks toegankelijk vanaf de N382.

Langs de N382 wordt geopteerd om het bedrijf niet weg te stoppen achter een groenscherm, maar op te leggen dat de vestiging op deze locatie van een hoogwaardige kwaliteit dient te zijn, met een verantwoorde landschappelijke inkleding, gebouwen met een architecturale meerwaarde.

1.1.2. Bufferstrook 2 : grens met landbouwzone

Bij de realisatie van het regionaal bedrijventerrein wordt op de grens van het regionaal bedrijventerrein t.o.v. de landbouwzone een bufferzone van 10 m voorzien met streekeigen groen. Bestaande constructies in deze zone worden gedoogd.

1.1.3. Bufferstrook 3 : grens met woongebied met landelijk karakter.

Bij de realisatie van het regionaal bedrijventerrein wordt op de grens van het regionaal bedrijventerrein t.o.v. het woongebied met landelijk karakter een bufferzone van 10 m aangelegd, als berm met streekeigen groen beplant.

1.1.4. Bufferstrook 4 : grens met Kanaalweg en Kanaal

Langs de grens van het R.O. gebied met de Kanaalweg wordt een bufferzone van 8 m breedte voorzien waarin enkel toegelaten zijn :

- * groenvoorzieningen,
- * rioleringen en nutsleidingen,
- * parkeerstroken en private toegang. De in- en uitritten dienen maximaal beperkt te worden.
- * los- en laadplaatsen in functie van het waterwegtransport.

Langs de Vaartstraat wordt geopteerd om het bedrijf niet weg te stoppen achter een groenscherm, maar op te leggen dat de vestiging op deze locatie van een hoogwaardige kwaliteit dient te zijn, met een verantwoorde landschappelijke inkleding, gebouwen met een architecturale meerwaarde.

2. Aard van het terrein en de toegelaten activiteiten

De gronden zijn bestemd voor de vestiging van industriële bedrijven (inclusief de bouwnijverheid en het transport) van regionaal belang. Tevens kunnen dienstverlenende bedrijven worden toegelaten die hun diensten leveren aan de op het terrein gevestigde bedrijven.

Lokaal verzorgende bedrijven, zijnde bedrijven van beperkte omvang, met een louter functionele relatie tot de kern en een lokale, beperkte reikwijdte, dienen op een lokaal bedrijventerrein ingeplant te worden.

Zuivere kleinhandelsbedrijven zijn niet toegelaten.

Minimale kavelgrootte

De minimale kavelgrootte bedraagt 4.000 m². Deze minimumgrens geldt per bedrijf, dus niet voor grond bestemd voor uitbreiding van een reeds ter plaatse gevestigd bedrijf. Deze minimumgrens geldt niet voor de toegelaten dienstverlenende bedrijven.

Bij wijze van uitzondering kunnen kavels beneden de in het punt hierboven voorgeschreven minimumgrens worden toegelaten voor regionale bedrijven met beperkte grondbehoefte. De totaliteit voor deze uitzonderingen ingenomen oppervlakte mag niet meer bedragen dan één vijfde van de totale door bedrijfskavels ingenomen oppervlakte.

3. 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.

4. 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 3 hiervoor toegelaten constructies, parkeerplaatsen en dienstwegen niet meegerekend.

5. Vorm, voorkomen en inplanting der bedrijfs- en andere gebouwen

5.1. 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.

5.2. Vorm en voorkomen langs de N382

Het gedeelte van het bedrijfsgebouw dat gericht is op de N382, alsmede de landschappelijke inkleding en groenaanleg ervan, dienen van een hoogwaardige kwaliteit te zijn. De voorgevel van het gebouw zal van een architecturale meerwaarde getuigen. Het bouwdoossier dient hieromtrent de nodige informatie en visuele toelichtingen te verschaffen.

5.3. Inplanting

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

* van tenminste 10 m uit de rooilijn behalve langs de N382 waar 8m van toepassing is.

5.4. 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.

5.5. Huisvesting

5.5.1. 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.

5.5.2. Inplanting

De grondinname voor de huisvesting mag maximaal 150 m² bedragen. De totale bruto vloeroppervlakte voor de huisvesting mag maximaal 200 m² bedragen en mag nooit meer dan 1/4 van de totaal bebouwde oppervlakte bedragen.

5.6. 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.

5.7. In- en uitritten

Het plan van de in- en uitritten dient samen met de bouwplannen voorgelegd te worden aan de bevoegde instanties.

5.8. Panelen allerhande

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

5.9. Maatregelen ter brandvoorkoming en brandbestrijding

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

VAARTSTRAAT DEEL I

Ontworpen Bijksweg N382

KEENE MOIENSTRAAT

VAARTSTRAAT DEEL II

Vaartstraat (Kanaalweg)
KANAAL VAN ROESELARE NAAR DE LEIE

INRICHTINGSPLAN

Verklaring

-  grens Vaartstraat deel !!
-  Gronden bestemd voor uitbreiding gevestigde bedrijven en voor bedrijven met regionaal karakter
-  Bufferstrook 1 (grens met N382)
-  Bufferstrook 2 (grens met landbouwzones en de Grote Molstenstraat)
-  Bufferstrook 3 (grens met woongebied met landelijk karakter)
-  Bufferstrook 4 (grens met Vaartstraat & Kanaal)
-  bestaande verharding
-  bestaande bebouwing
-  bestaande wegenis

N

schaal 1:3000

WIER - Baron Ruzettelaan 35 - 8310 - Assebroek (Brugge) - tel. 050/ 36 71 71 - fax. 050/ 35 68 49

Gemeente WIELSBEKE

Regionaal openbaar bedrijventerrein R.O. VAARTSTRAAT
Vaartstraat Deel II

Overeenkomstig het definitieve
vastgestelde
plan tot gedeeltelijke wijziging van
het gewesplan Roeselare-Tielt
B.V.R. 23.11.1994

gezien en goedgekeurd door de gemeenteraad in vergadering van
.....15 SEP. 1998

op bevel,

De Secretaris,


L. VAN HALST
secretaris



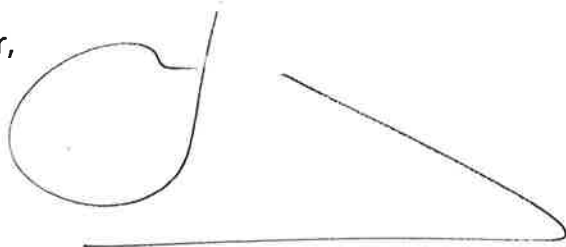
De Burgemeester,


G. LAMBRECHT
Burgemeester

gezien en goedgekeurd door E. Baldewijns, minister van Openbare werken,
Vervoer en Ruimtelijke ordening

op datum van ...24-09-1998.....

De Minister,



PROVINCIE WEST-VLAANDEREN
GEMEENTE WIELSBEKE

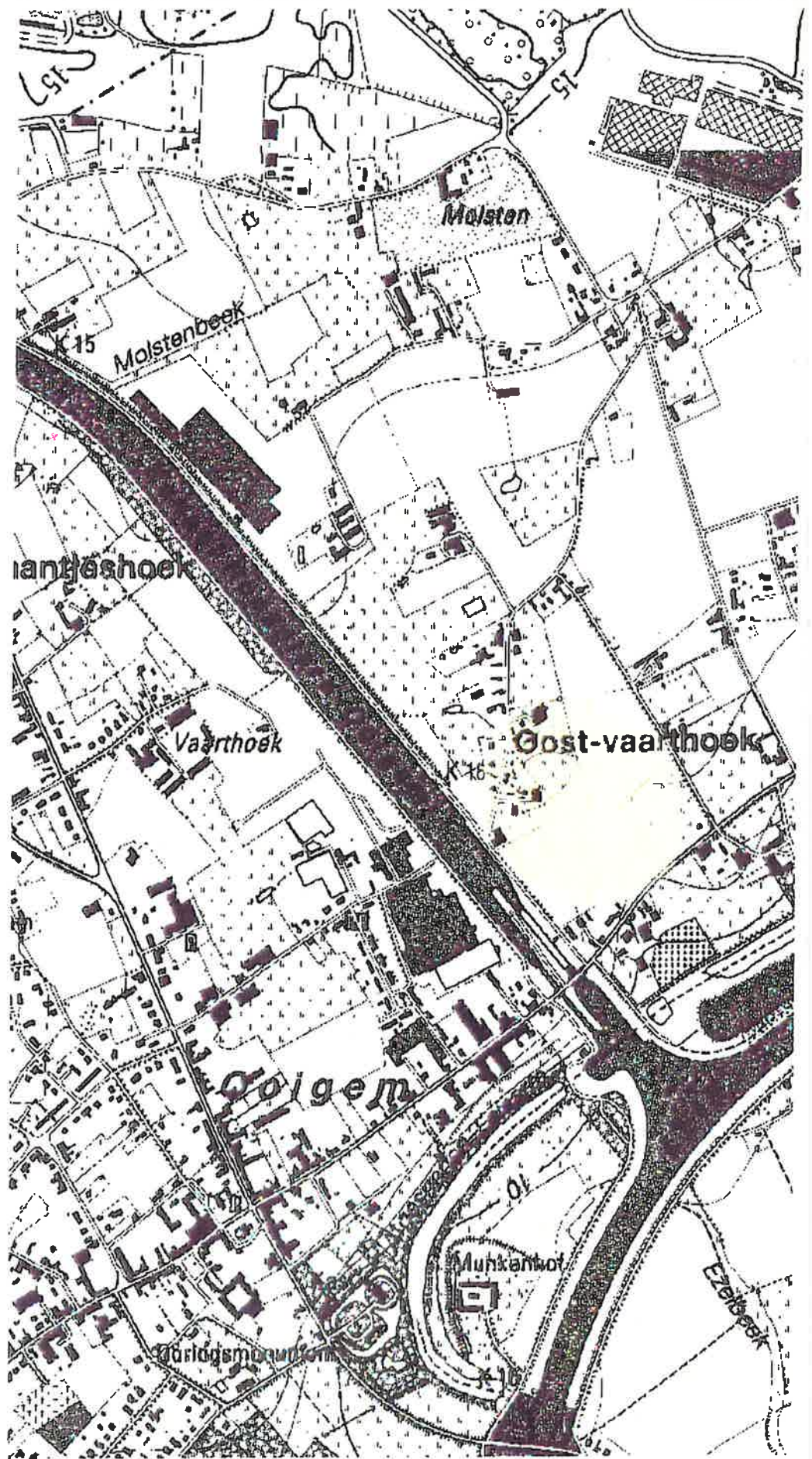
Regionaal openbaar bedrijventerrein

R.O. VAARTSTRAAT
Vaartstraat Deel III

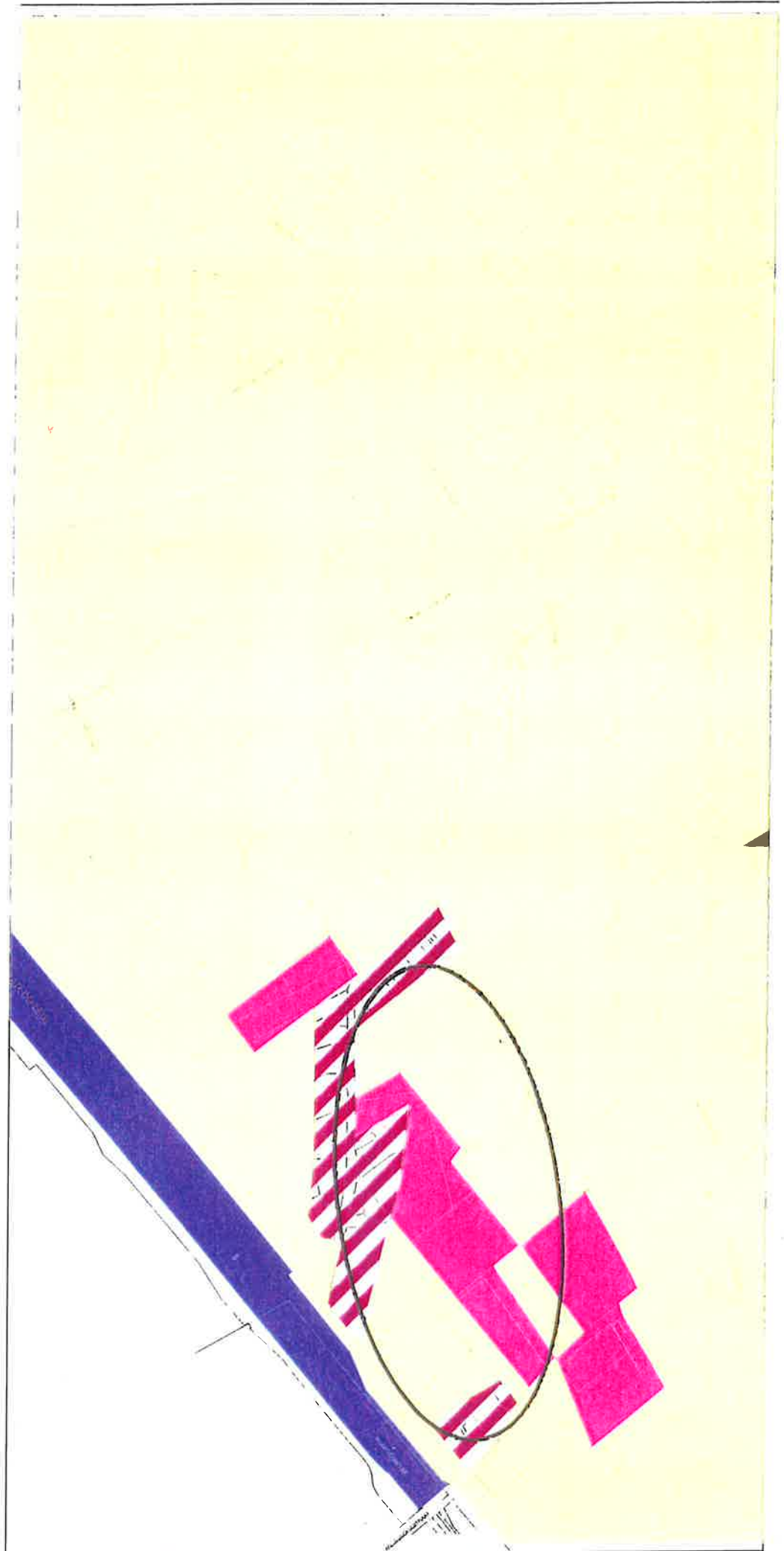
INRICHTINGSPLAN

DEEL 1: MEMORIE VAN TOELICHTING

DEEL 2: STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

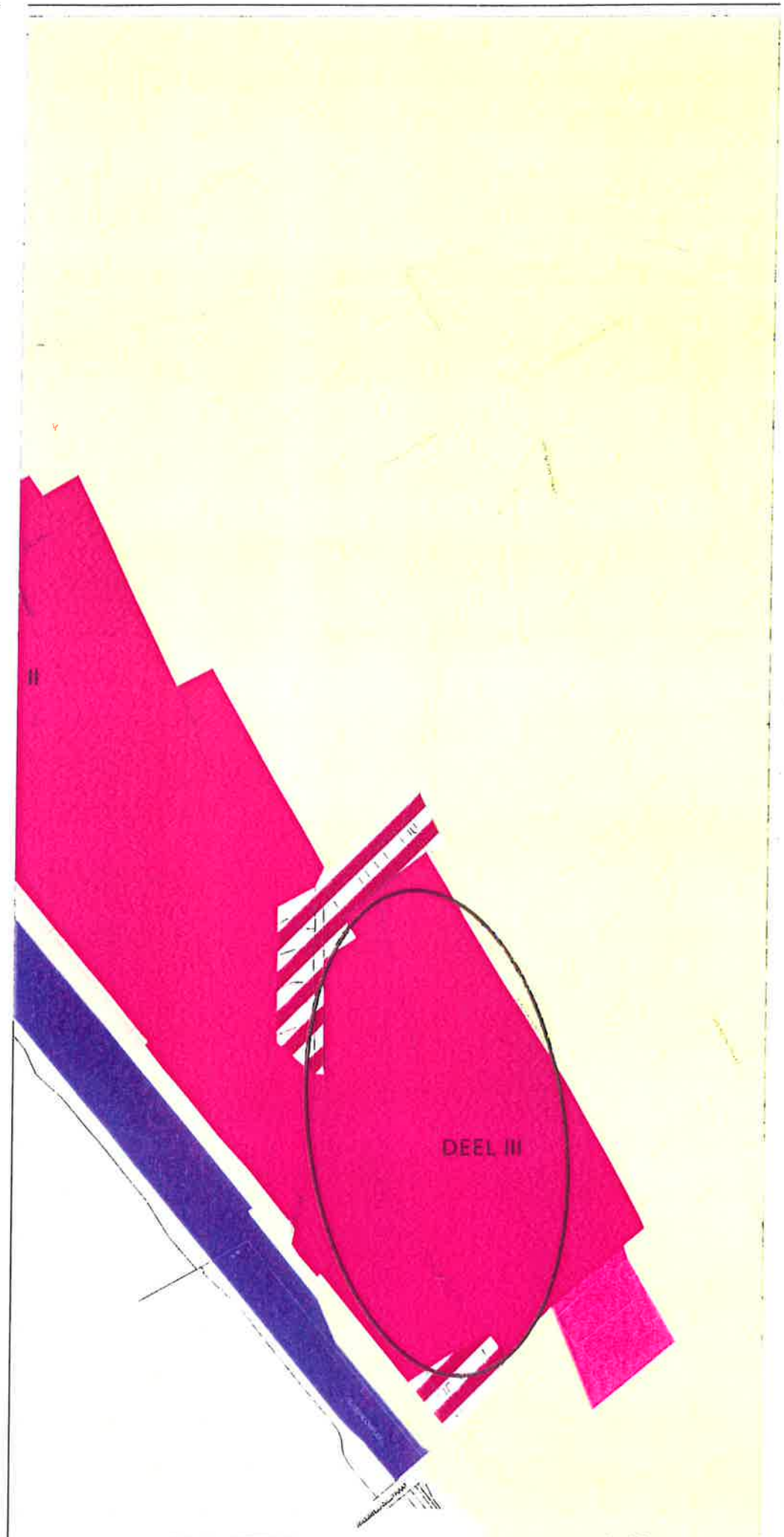


— indicatie plangebied



situering gewestplan dd. 24
november 1994

■ indicatie plangebied



Memorie van toelichting bij het inrichtingsplan van het regionaal bedrijventerrein Vaartstraat Deel III

1. Situering

Het regionaal bedrijventerrein Vaartstraat Deel III is bestemd bij BPA Industriegebied Vaartstraat goedgekeurd bij M.B. dd. 12 september 1989 overeenkomstig art. 17 van de wet van 29 maart 1962. Bovendien werd de Vaartstraat (waarvan Vaartstraat Deel III deel uitmaakt) bij Gewestplanwijziging goedgekeurd dd. 23 november 1994.

Het terrein heeft een oppervlakte van ca. 13 ha.

Het bedrijventerrein is gelegen tussen de Vaartstraat, de Ooigemstraat en de Bontekoewegel. In noordwestelijke richting grenst de zone aan een woongebied met landelijk karakter. In noordoostelijke en oostelijke richting grenst de zone aan de landbouwzone. In zuidoostelijke richting grenst de zone gedeeltelijk aan de landbouwzone, en gedeeltelijk aan een ambachtelijke zone. In zuidelijke richting grenst de zone aan een woonzone met landelijk karakter. In zuidwestelijke richting grenst de zone via de Vaartstraat aan het Kanaal van Roeselare naar de Leie. In het noordoosten paalt de zone aan een regionaal bedrijventerrein (Vaartstraat deel II).

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

2.1. Het terrein

2.1.1. Kenmerken

Het terrein heeft een vrij vlak profiel.

Het terrein zelf bestaat uit een vrij homogeen landbouwgebied. Aan de westelijke rand palend aan de Vaartstraat bevinden er zich verschillende gebouwenconstructies, deels woningen, deels bedrijfsgebouwen.

Het terrein bevat geen bijzonder waardevolle natuur- of landschapselementen die het behouden waard zijn bij de invulling van het bedrijventerrein.

2.1.2. Impact op het inrichtingsplan

Inzake bestaande constructies

Waardevolle bestaande constructies waarvan de bestemming in overeenstemming is met de geplande realisatie kunnen behouden worden. Bedrijven en constructies waarvan de bestemming niet in overeenstemming is met de geplande realisatie kunnen eventueel behouden worden tot na de vergunningsperiode. Ze dienen evenwel geïntegreerd te worden in het concept en de lay-out van het bedrijventerrein.

Inzake de ontworpen wegenis

Bij de aanleg van de wegenis zal maximaal het bestaande maaiveld worden gevolgd, wat de noodzakelijke ophogings- en afgravingswerken zowel voor openbare infrastructuur als voor individuele bedrijfsgebouwen minimaliseert.

Inzake regenwaterafvoer

De regenwaterafvoer wordt via een gescheiden rioleringsstelsel aangesloten op het dichtst bijzijnde lozingspunt voor oppervlaktewater.

Inzake individuele bedrijfsgebouwen

Wegens het vlakke terrein zijn er geen bijzondere voorschriften noodzakelijk voor het niveau van de inplanting van de individuele bedrijfsgebouwen.

2.2. De onmiddellijke omgeving

2.2.1. Kenmerken

De zone grenst in noordwestelijke richting aan een woongebied met landelijk karakter.

In noordoostelijke en oostelijke richting grenst de zone aan de landbouwzone.

In zuidoostelijke richting grenst de zone gedeeltelijk aan de landbouwzone en gedeeltelijk aan een ambachtelijke zone.

In zuidelijke richting grenst de zone aan een woonzone met landelijk karakter.

In zuidwestelijke richting grenst de zone via de Vaartstraat aan het Kanaal van Roeselare naar de Leie.

In het noordoosten paalt de zone eveneens aan een regionaal bedrijventerrein (Vaartstraat Deel II)

2.2.2. Impact op het inrichtingsplan

Aangezien het gebied in noordwestelijke richting een gelijkaardige bestemming kent dienen er hier geen bijzondere voorzieningen getroffen te worden.

De gebieden ten noorden, ten oosten en ten zuiden zijn 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 en wijze van aanleg van deze bufferzones wordt bepaald in de voorschriften van het inrichtingsplan. De terreinbeheerder zal instaan voor de aanleg van deze bufferzones, gelijktijdig met de openbare infrastructuurwerken.

Waar het bedrijventerrein paalt aan de Vaartstraat, het Kanaal van Roeselare naar de Leie en de Ooigemstraat wordt geopteerd bedrijven niet weg te stoppen achter een groenscherm, met het oog op het gebruik van de waterweg, maar op te leggen dat de vestigingen op deze locatie van een hoogwaardige kwaliteit dienen te zijn, dwz. een verantwoorde landschappelijke inkleding, gebouwen met een architecturale meerwaarde en met de voorgevel van het bedrijfsgebouw (kantoorruimte, burelen, parkingzone, ontvangstruimte e.d.) gericht naar het Kanaal van Roeselare naar de Leie en naar de Ooigemstraat. Hier wordt een bufferstrook voorzien van 10 m breedte, waarin enkel toegelaten worden:

- * groenzone,
- * riolering en nutsvoorzieningen,
- * parkeerstroken.
- * in- en uitritten van de individuele bedrijfsperven.

3. Openbaar karakter van het terrein

Ter garantie van het openbaar karakter wordt de realisatie toevertrouwd aan de WIER (Westvlaamse Intercommunale voor Economische Expansie en Reconversie, met als maatschappelijk doel o.m. de realisatie van onthaalinfrastructuur voor de vestiging van bedrijven).

De WIER staat in voor de onteigeningen, de aanleg van de openbare infrastructuur, de toewijzing en verkoop van de gronden en het beheer van het terrein.

4. Invulling van het 'regionaal' karakter van het bedrijventerrein

In de voorschriften van het inrichtingsplan wordt bepaald dat:

De gronden bestemd zijn voor de vestiging van bedrijven (inclusief de bouwnijverheid en het transport) van regionaal belang. Tevens kunnen dienstverlenende bedrijven worden toegelaten die hun diensten leveren aan de op het terrein gevestigde bedrijven (naar analogie met de aanwijzingen van het RSV op dit vlak).

Lokaal verzorgende bedrijven, zijnde bedrijven van beperkte omvang, met een louter functionele relatie tot de kern en een lokale, beperkte reikwijdte, dienen op een lokaal bedrijventerrein ingeplant te worden.

Zuivere kleinhandelsbedrijven niet toegelaten zijn.

Minimale kavelgrootte

* De minimale kavelgrootte bedraagt 4.000 m². Deze minimumgrens geldt per bedrijf.

* Bij wijze van uitzondering kunnen kavels onder deze minimumgrens worden toegelaten voor regionale bedrijven met een beperkte grondbehoefte. De totaliteit van de voor deze uitzondering ingenomen oppervlakte mag niet meer bedragen dan één vijfde van de totale door bedrijfskavels ingenomen oppervlakte.

De implementatie van deze voorschriften is in eerste instantie een verantwoordelijkheid van de (openbare) terreinbeheerder. De terreinbeheerder zal, bij de toewijzing van de gronden, dienen te oordelen of een bepaald bedrijf hoort in een L.O. of in een R.O.-zone.

Deze beoordeling zal, gelet op de complexiteit van de bedrijfseconomische realiteit niet eenvoudig en eenduidig zijn, en zal derhalve het voorwerp uitmaken van een zorgvuldige afweging van een aantal factoren en indicatoren. Een bijkomende moeilijkheid hierbij is dat de evaluatie dient te gebeuren bij moment-opname (bij de toewijzing van een perceel), terwijl de bedrijfseconomische ontwikkeling van een onderneming een zeer dynamisch gegeven is. De endogene ontwikkelingsstructuur, waarbij een onderneming start als klein familiaal bedrijf en (snel) doorgroeit tot een KMO met een regionale reikwijdte is daarenboven zeer typerend voor West-Vlaanderen. Het ogenblik waarop een dergelijk bedrijf zijn vestigingsaanvraag voorlegt en het ontwikkelingsstadium waarin het zich op dat ogenblik bevindt, zullen derhalve mee in overweging dienen genomen te worden bij de toewijzing van een bedrijf aan een bepaalde typezone.

Gelet op de belangrijke investering en het verlies aan geïnvesteerde middelen die gepaard gaan met een herlokalisatie van een bedrijfszetel dient elke aanvraag met de nodige omzichtigheid behandeld te worden.

Indicaties voor de terreinbeheerder kunnen daarbij o.m. zijn

de aard van de huidige/geplande activiteiten (zoals omschreven in de voorschriften van het inrichtingsplan),

de omvang van de huidige/geplande tewerkstelling,

omvang van de huidige/geplande (KT/MLT/LT) investeringen,

de grootte van het perceel zoals aangegeven in het voorschrift, dat ingevolge de voorwaarden inzake minimale bezettingscoëfficiënt (50%) in directe relatie staat tot de geplande/vereiste bezetting van het perceel.

Voor een goede toepassing van dit voorschrift zal het daarenboven van groot belang zijn dat de overheid ervoor zorgt dat er steeds een afdoende reserve bestemde gronden beschikbaar is van diverse typologie.

5. Wegentracé

5.1. Ontsluiting van het bedrijventerrein

Het bedrijventerrein wordt ontsloten via de Ooigemstraat en de Vaartstraat.

De bedrijfspercelen worden in principe ontsloten via de nieuw aan te leggen interne wegenis, die aansluit op de Ooigemstraat.

Bij wijze van uitzondering hierop, en indien verantwoord omwille van het efficiënt grondgebruik, kan voor bepaalde percelen palend aan de Ooigemstraat of de Vaartstraat een rechtstreekse toegang tot de bestaande straten toegelaten worden. De in- en uitritten dienen in deze gevallen evenwel maximaal beperkt te worden.

In de deelzone palend aan de Vaartstraat, tegenover de woonzone met landelijk karakter is rechtstreekse ontsluiting en toegang tot de Vaartstraat verboden, teneinde het woonkarakter van deze omgeving niet te schaden.

Bij de uitvoering van de infrastructuurwerken dienen ter hoogte van de strook woonzone bij middel van verkeersregelende maatregelen of aanpassingen van het openbaar domein maatregelen genomen worden om de vermenging van het woon- en industrieel verkeer op deze plaats te vermijden.

In de deelzone palend aan de Vaartstraat, tegenover het R.O. gebied en het Kanaal is rechtstreekse ontsluiting en toegang tot de bestaande wegenis toegelaten, alsook voor de percelen palend aan de Ooigemstraat.

5.2. Wegentracé

Het interne wegentracé is aangegeven op het inrichtingsplan, bij wijze van aanduiding.

De rooilijn van de hoofdontsluitingsweg wordt ruim geconcipeerd (16 m breedte) teneinde via het openbaar domein een voldoende openheid te waarborgen, alsook de noodzakelijke ruimte te voorzien voor de aanplanting van hoogstammige laanbeplanting langs beide zijden van de wegenis. De rooilijn van de secundaire ontsluiting wordt beperkter gehouden.

Binnen de rooilijn is tevens ruimte voorzien voor de aanleg van een gescheiden rioleringsstelsel en alle nutsvoorzieningen.

Voorschriften bij het inrichtingsplan van het regionaal bedrijventerrein Vaartstraat Deel III

1. Rand-bufferzones

1.1. Grootte en vorm van de bufferzones

1.1.1. Bufferstrook 1 : grens met woongebieden met landelijk karakter

Langs de grens van het R.O. gebied met woongebieden met landelijk karakter wordt een groenzone voorzien van 15 m breedte. Minstens 10 m breedte wordt bij de realisatie van het terrein aangelegd met een berm en beplanting, waarvan een voldoende gedeelte een doorlevend groenscherm dient te vormen t.o.v. de woonomgeving. Ontsluiting van de aanpalende bedrijfsperven op de Vaartstraat is verboden.

1.1.2. Bufferstrook 2 : grens met landbouwzone

Langs de grens van het R.O. gebied met de landbouwzone wordt een bufferstrook voorzien van 10 m breedte waarvan minstens 5 m bij de realisatie van het bedrijventerrein wordt beplant met streekeigen groen. Rechtstreekse ontsluiting van de bedrijven op de Bontekoewegel is verboden.

1.1.3. Bufferstrook 3 : grens met Kanaal van Roeselare naar de Leie en grens met de Ooigemstraat.

Langs deze grenzen wordt een bufferzone van 10 m breedte voorzien waarin enkel toegelaten zijn :

- * groenvoorzieningen (minstens 50% van de strook),
- * rioleringen en nutsleidingen,
- * parkeerstroken en in- en uitritten van de bedrijven.

Langs deze grenzen wordt geadviseerd om de bedrijven niet weg te stoppen achter een groenscherm, maar op te leggen dat de vestigingen op deze locatie van een hoogwaardige kwaliteit dienen te zijn, dwz. met een verantwoorde landschappelijke inkleiding, gebouwen met een architecturale meerwaarde en met de voorgevel van het bedrijfsgebouw (kantoorruimte, burelen, parkingzone, ontvangstruimte e.d.) gericht naar de Ooigemstraat of de Vaartstraat.

2. De aard van het terrein en de toegelaten activiteiten

De gronden zijn bestemd voor de vestiging van bedrijven (inclusief de bouwnijverheid en het transport) van regionaal belang. Tevens kunnen dienstverlenende bedrijven worden toegelaten die hun diensten leveren aan de op het terrein gevestigde bedrijven.

Lokaal verzorgende bedrijven, zijnde bedrijven van beperkte omvang, met een louter functionele relatie tot de kern en een lokale, beperkte reikwijdte, dienen op een L.O. bedrijventerrein ingeplant te worden.

Zuivere kleinhandelsbedrijven zijn niet toegelaten.

Minimale kavelgrootte

De minimale kavelgrootte bedraagt 4.000 m². Deze minimale grens geldt per bedrijf.

Bij wijze van uitzondering kunnen kavels beneden de in het punt hierboven voorgeschreven minimumgrens worden toegelaten voor regionale bedrijven met beperkte grondbehoefte. De totaliteit voor deze uitzonderingen ingenomen oppervlakte mag niet meer bedragen dan één vijfde van de totale door bedrijfskavels ingenomen oppervlakte.

3. Wegentracé

3.1. Wegentracé

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

3.2. Breedte van het openbaar domein

De breedte van het openbaar domein bedraagt minimum 16 m voor de hoofdweg en minimum 10 m voor de secundaire wegen.
Langs weerszijden van de hoofdweg wordt een laanbeplanting voorzien.

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 Vaartstraat en de Ooigemstraat

De voorgevel van het bedrijfsgebouw dient gericht op de Vaartstraat of de Ooigemstraat. Ontvangstruimte, burelen, kantoren, parkingzone voor klanten dienen in deze voorzijde ingeplant te worden.

Het gedeelte van het bedrijfsgebouw dat gericht is op de Vaartstraat of de Ooigemstraat, alsmede de landschappelijke inkleeding en groenaanleg ervan, dienen van een hoogwaardige kwaliteit te zijn. De voorgevel van het gebouw zal van een architecturale meerwaarde getuigen. Het bouwdoossier dient hieromtrent de nodige informatie en visuele toelichtingen te verschaffen.

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.

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.

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 m² bedragen. De totale bruto vloeroppervlakte voor de huisvesting mag maximaal 200 m² 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.

VAARTSTRAAT DEEL II

VAARTSTRAAT III

INRICHTINGSPLAN

Verklaring

-  grens Vaartstraat deel III
-  Gronden bestemd voor regionale bedrijven
-  Bufferstrook 1 (grens met woongebied met landelijk karakter)
-  Bufferstrook 2 (grens met landbouwzone)
-  Bufferstrook 3 (grens met Vaartstraat van en Ooigemstraat)
-  Ontsluiting bij wijze van aanduiding
-  Bestaande gebouwen
-  Bestaande wegenis

N

schaal 1:2500

WIER - Baron Ruzetteilaan 35 - 8310 - Assebroek (Brugge) - tel. 050/ 36 71 71 - fax. 050/ 35 68 49

Gemeente WIELSBEKE

Regionaal openbaar bedrijventerrein R.O. VAARTSTRAAT
Vaartstraat Deel III

Overeenkomstig het definitieve
vastgestelde
plan tot gedeeltelijke wijziging van
het gewestplan Roeselare-Tielt
B.V.R. 23.11.1994

gezien en goedgekeurd door de gemeenteraad in vergadering van

15 SEP. 1998

op bevel,

De Secretaris,



E. DE WILDE
Secretaris



De Burgemeester,

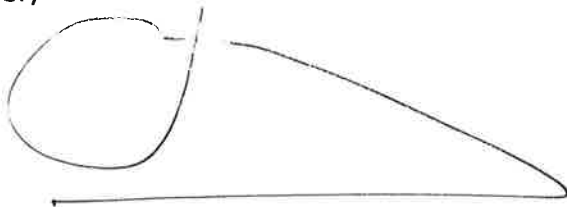


G. LAMBRECHT
Burgemeester

gezien en goedgekeurd door E. Baldewijns, minister van Openbare werken,
Vervoer en Ruimtelijke ordening

op datum van 24 -09- 1998

De Minister,



gezien en goedgekeurd door het directiecomité van de WIER in
vergadering van

De Voorzitter,

W. Vens