

3^{de} SECTORAAL BPA INZAKE ZONEVREEMDE ECONOMISCHE ACTIVITEITEN

Deel 1.

- Toelichtingsnota
- Evaluatie en categorisering
- Aanpassingen nav plenaire vergadering en bespreking adviezen

STUDIEBUREAU IR. JONCKHEERE bvba

Koningin Astridlaan 134/5

8200 BRUGGE

☎ 050/40 40 80

💻 email : ARCHITECTUUR@JONCKHEERE-SB.be

📠 050/40 40 85

DE ONTWERPER

Studiebureau ir. Jonckheere BVBA

Ruimtelijk planner
Katelijne Poelaert

ir. Architect
Pol Jonckheere

		GEMEENTEBESTUUR		ADVISERENDE BESTUREN		GECORO		OPENBAAR ONDERZOEK	
	Opgemaakt	Overgemaakt	Goedgekeurd	Overgemaakt	Plenaire	Overgemaakt	Behandeld	Opening	Sluiting
1 ^{ste} schetsontwerp	05/08/2005	05/08/2005							
voorontwerp	22/08/2005	23/08/2005		24/08/2005	05/09/2005	24/08/2005	01/09/2005	06/10/2005	06/11/2005
Ontwerp	21/11/2005	21/11/2005							

ONTWERP

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad om gevoegd te worden bij de beraadslaging in zitting van: 26/09/2005

DE SECRETARIS

DE BURGEMEESTER

Het College van Burgemeester en Schepen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van 06/10/2005 tot 06/11/2005.

DE SECRETARIS

DE BURGEMEESTER

Gezien en goedgekeurd om gevoegd te worden bij de beraadslaging van de gemeenteraad in zitting van: 28/11/2005

DE SECRETARIS

DE BURGEMEESTER

Voor eensluidend afschrift van het aan het openbaar onderzoek ontworpen origineel

DE BURGEMEESTER

3^{de} SECTORAAL BPA INZAKE ZONEVREEMDE ECONOMISCHE ACTIVITEITEN

Toelichtingsnota

STUDIEBUREAU IR. JONCKHEERE bvba

Koningin Astridlaan 134/5

8200 BRUGGE

☎ 050/40 40 80

💻 email : ARCHITECTUUR@JONCKHEERE-SB.be

📠 050/40 40 85

1 Situering van de stad Diksmuide

Diksmuide bevindt zich in het zuidwesten van de Provincie West-Vlaanderen en vormt samen met de steden Ieper, Poperinge en Diksmuide de vier stedelijke kernen in de Westhoek.

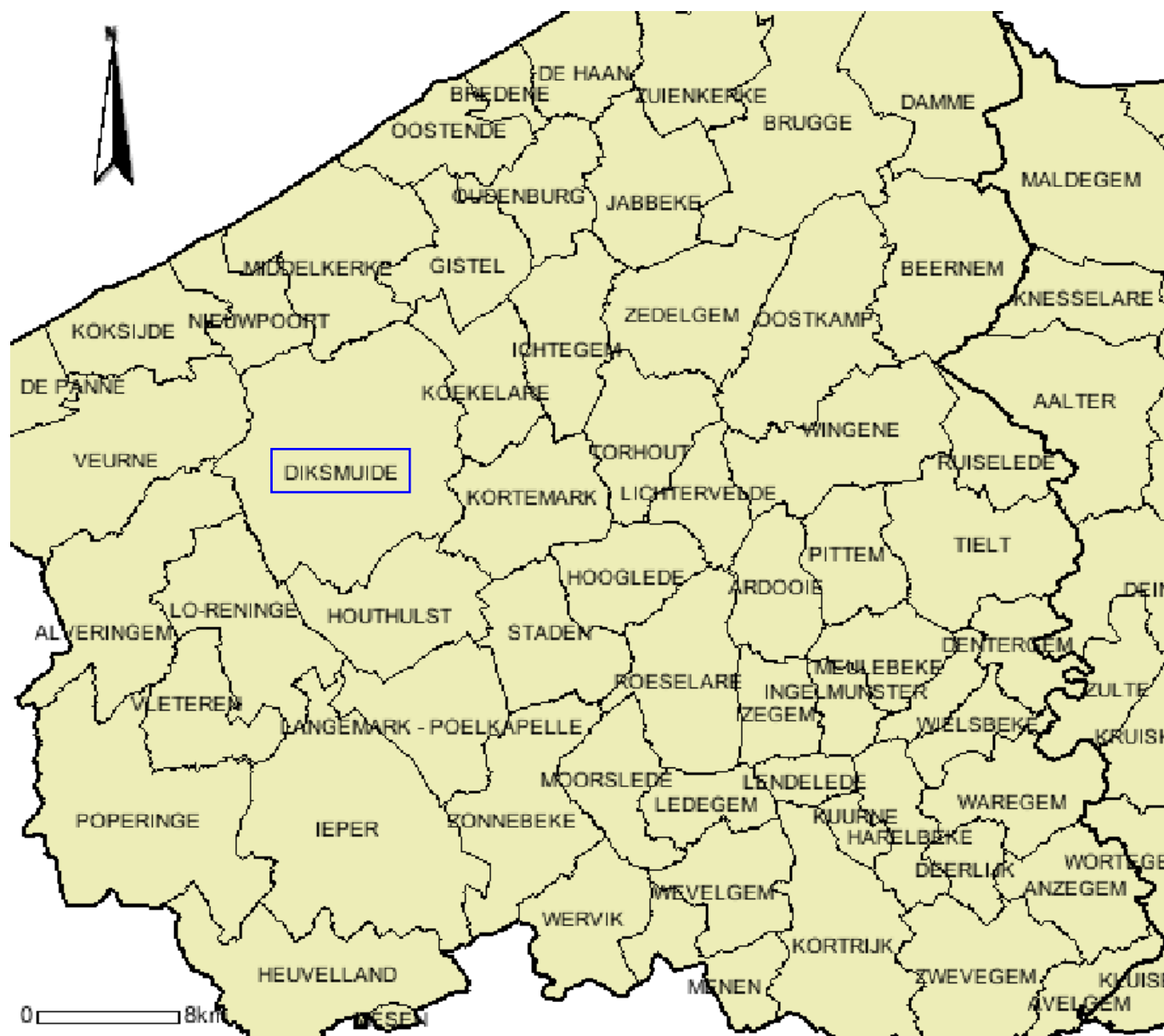
De gemeente wordt begrensd door de gemeenten Veurne, Nieuwpoort, Middelkerke, Koekelare, Kortemark, Houthulst, Lo-Reninge en Alveringem.

De fusiegemeente zelf is samengesteld uit 15 deelgemeenten. De eerste fusie in 1965 voegde Kaaskerke en Esen bij Diksmuide. Een tweede fusie in 1971 breidde Beerst uit met Keiem ; Pervijze met Lampernisse, Oostkerke en Stuivekenskerke ; Woumen verloor de parochie Jonkershove (gevoegd bij Houthulst) en Driekapellen werd gevormd uit Oudekapelle, Nieuwkapelle en St. Jacobskapelle. Tenslotte fuseerde in 1977 met Diksmuide de al dan niet reeds gefuseerde gemeenten : Beerst, Driekapellen, Leke, Vladslo, Woumen en Pervijze.

Diksmuide is strategisch gelegen tussen de IJzer en de Handzamevaart. De grote dorpen liggen langs belangrijk wegen, terwijl de kleine dorpen midden in het landschap gelegen zijn met weinig verbindingswegen.

Landschappelijk zijn er op het grondgebied Diksmuide twee verschillende types te onderscheiden : de Polders in het westen en het overgangsgebied naar het Houtland in het oosten. De Polders zijn laag gelegen en een vlak gebied met een open landschap. De zandige droge ruggen zijn hoger gelegen dan de vochtige kleigronden. De IJzervallei vormt het laagst gelegen gedeelte. We vinden er een vochtig gebied, dat doorkruist wordt van een netwerk van grachten om de grond te draineren.

De bereikbaarheid is goed verzekerd. Zowel trein- en busgebruikers als fietsers en automobilisten bereiken de stad op een vlotte manier. Diksmuide is met de wagen bereikbaar vanuit het noorden van West-Vlaanderen via de E40 en de A18. Vanuit het zuiden via Kortrijk-Ieper A19 en N369. Vanuit het binnenland en de kust is de N35 de toegangsweg.

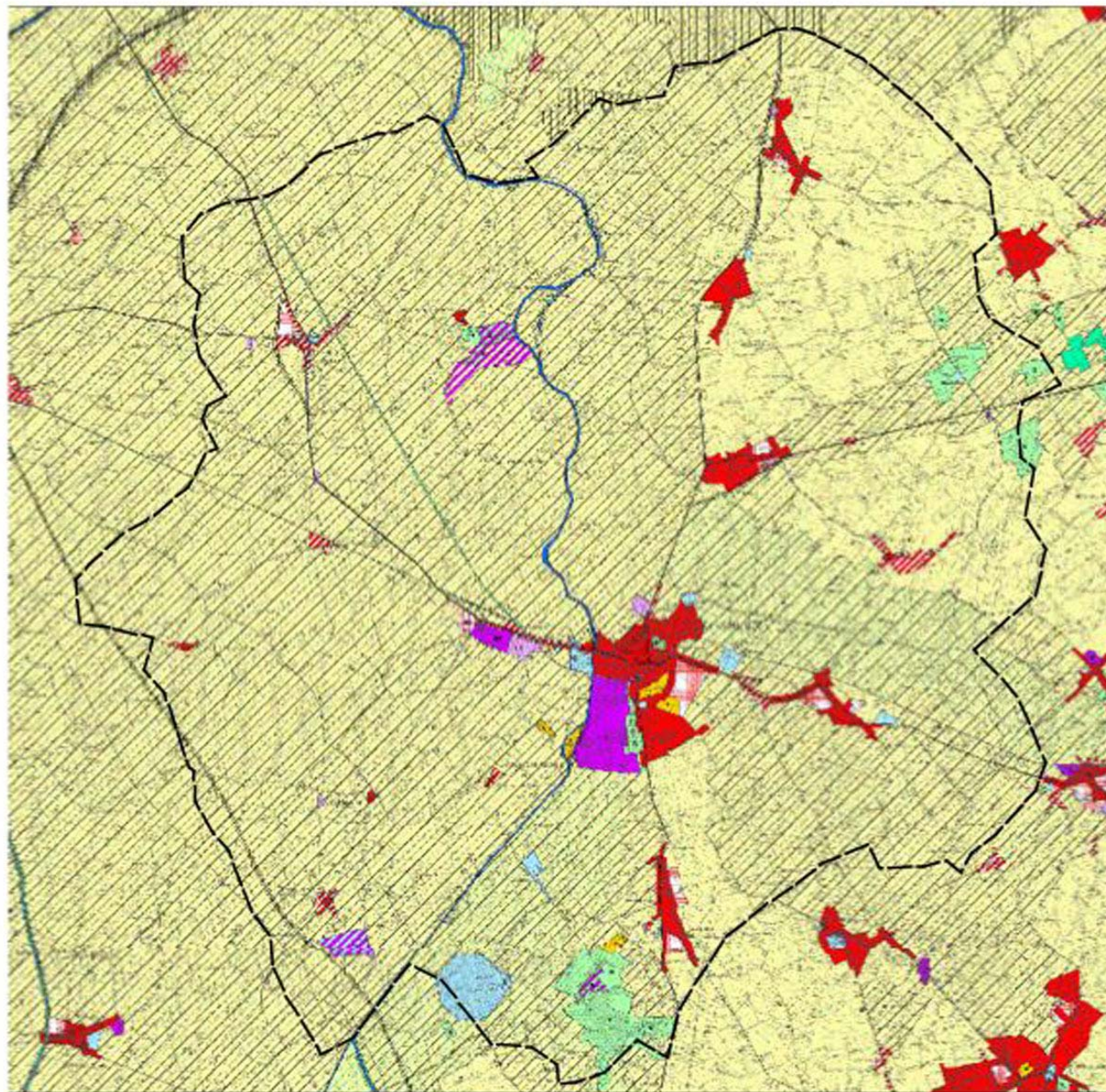


2 Planningscontext

2.1 Het gewestplan

Diksmuide valt onder het gewestplan Diksmuide-Torhout, K.B. 05-02-1979.

Op 28 juli 1995 werd het gewestplan voor het grondgebied van Diksmuide gewijzigd voor een nieuw bedrijventerrein van 39 ha voor lokale en regionale bedrijvigheid (waaronder 13 ha reservegebied).



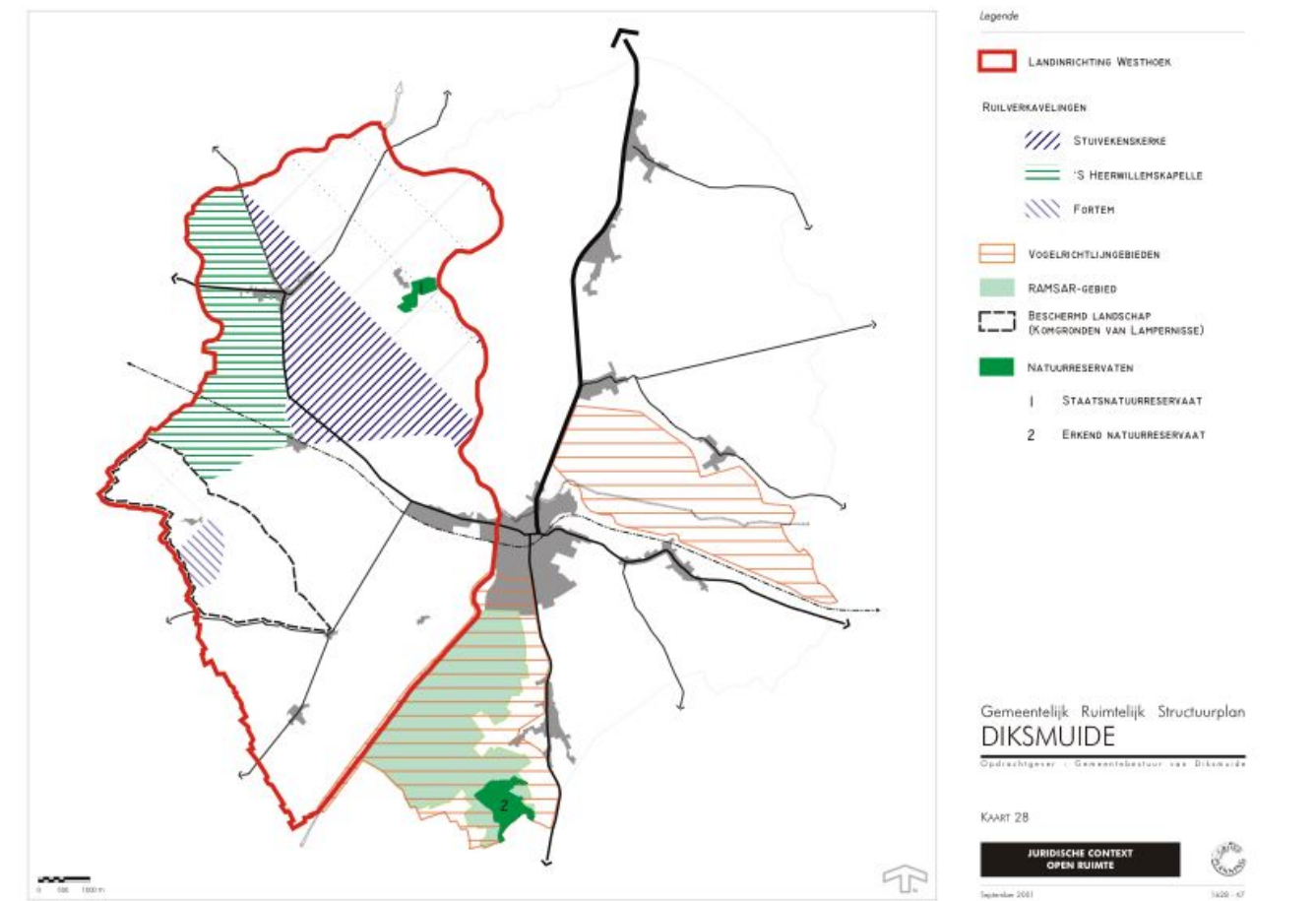
2.2 Beschermde monumenten, landschappen en dorpsgezichten

Voor een volledige overzichtslijst zie GRS-Diksmuide, informatief gedeelte pg 143-144.

Verder in deze studiebundel zal bij het onderzoek van de verschillende bedrijvensites, eventueel aanwezige beschermde landschappen worden vermeld en aangeduid op kaart.

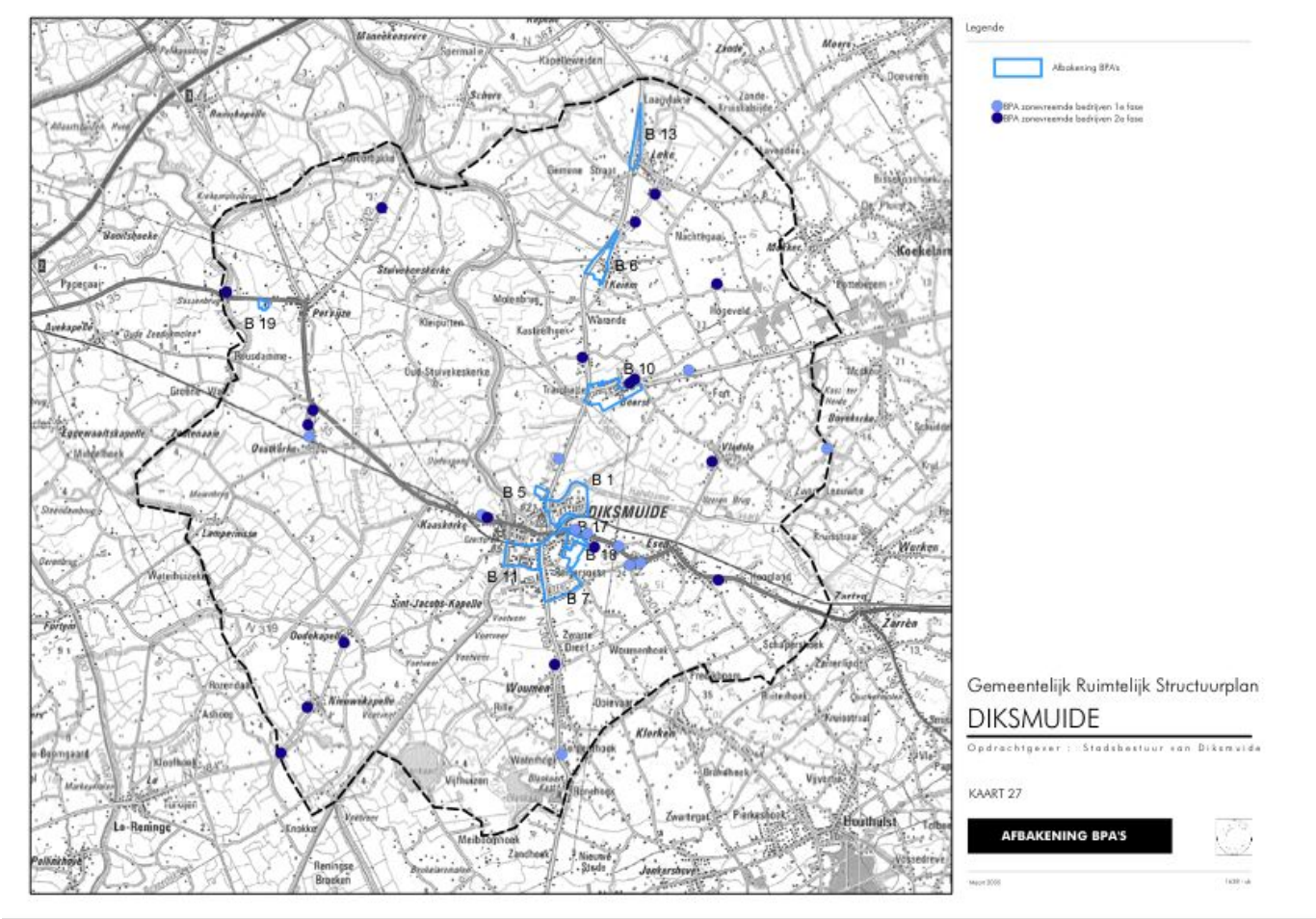
2.3 Ramsar-, vogelrichtlijn- en habitatgebieden

De Zuid-IJzerpolder is, samen met de vallei van de Handzamevaart, aangeduid al Vogelrichtlijngebied. Een gedeelte van de zuid-IJzerpolder is eveneens bestemd als Ramsargebied. (zie ook GRS-IG 5.1.3)



2.4 BPA's

Onderstaande kaart geeft een overzicht van de 14 van kracht zijnde BPA's op het grondgebied van Diksmuide.



In een eerste fase van het sectoraal BPA zonevrije bedrijven kregen 12 bedrijven, bij M.B. 25-04-2000, de mogelijkheid om hun ambachtelijke activiteiten verder te ontwikkelen.

In een tweede fase kregen 15 van de 22 bestemmingsplannen een goedkeuring bij M.B. van 17-11-2004. Enkele van de niet weerhouden deelplannen kregen in het ministerieel besluit een advies waarbij een eventuele goedkeuring in een latere fase kan worden overwogen mits de betreffende bedrijven eerst voldoen aan bepaalde gestelde voorwaarden.

3 Diksmuide en de relatie met de structuurplanning

3.1 Het ruimtelijke structuurplan Vlaanderen (RSV)

In het RSV, vastgesteld door de Vlaamse regering op 23-09-1997, wordt een beleidsvisie weergegeven waarbij gestreefd wordt naar een bundeling van de aanwezige dynamiek, rekening houdend met de bestaande ruimtelijke structuur.

Door de groei zo veel mogelijk op te vangen in de stedelijke gebieden wordt een dubbel doel nagestreefd: enerzijds het versterken van de leefbaarheid en de economische slagkracht van de steden en anderzijds de bescherming van de open ruimte voor verdere aantasting en versnippering.

Hoe dan ook wordt de normale ontwikkeling van de woonfunctie en het behoud van de economische dynamiek in het buitengebied als essentieel beschouwd.

Het RSV geeft volgende ontwikkelingen en uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande bedrijven buiten bedrijventerreinen: (cfr. RSV 3.2.6 pg 453-455)

- *een maximale verweving van de economische activiteiten met de activiteiten in haar (bebouwde of onbebouwde) omgeving wordt nagestreefd; goed nabuurschap moet het uitgangspunt vormen; goed nabuurschap is afhankelijk van het ruimtelijk functioneren van het gebied, de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het gebied en van de aard en het karakter van het bedrijf en de bedrijfsactiviteit;*
- *alle mogelijke voorzieningen (op milieuhygiënisch vlak, qua mobiliteitsproblematiek,..) voor ontwikkeling op de bestaande locatie wordt uitputtend aangewend;*
- *de ruimtelijke implicaties bij een personalisatie (bijkomende infrastructuur voor nieuwe lokale en regionale bedrijventerreinen, bijkomend ruimtegebruik, versnipperen van onbebouwde ruimte, vermindering van ontwikkelingsmogelijkheden voor natuur, landbouw en bos,...) worden afgewogen tegenover de ruimtelijke implicaties van een ontwikkeling op de bestaande locatie;*
- *de ruimtelijke draagkracht van de omgeving mag niet worden overschreden; de ruimtelijke draagkracht is niet in algemene regels te vatten, deze wordt gebied per gebied bepaald; historisch gegroeide situaties en hinder zijn mede bepalend voor de draagkracht;*
- *er wordt ten aanzien van de ontwikkeling van de economische activiteit een maximale beleidszekerheid en beleidscontinuïteit nagestreefd, zowel in de ruimte als in de tijd, de verwachte ontwikkeling en uitbreiding van het bedrijf moeten goed ingeschat worden evenals bedrijfseconomische implicaties (efficiënte organisatie van de bedrijfsgebouwen, verbeterde ontsluiting,...) volgens het principe van de best beschikbare technologie zonder overmatige kost.*

De ontwikkelingsperspectieven van lokale bedrijven dienen door de gemeente geregeld.

3.2 Het provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen (PRS)

Het PRS is definitief vastgesteld door de provincieraad van West-Vlaanderen op 6 maart 2002. Het PRS biedt eveneens een referentiekader voor de ruimtelijke planning op gemeentelijk niveau. Volgende kernen van Diksmuide worden geselecteerd:

- Pervijze en Leke als bedrijfsondersteunend hoofddorp
- Keiem en Beerste als herlokalisatiehoofddorp
- Woumen als woonkern.
- Diksmuide als kleinstedelijke gebied

Het PRS ondersteunt het behoud van bestaande bedrijven buiten de bedrijventerreinen: *‘Bestaande bedrijven kunnen buiten bedrijventerreinen verweven zijn met andere functies als de impact op de omgeving beperkt blijft. Deze impact laat zich voelen op de drie domeinen: de ruimte, het milieu en het verkeer. Naast deze domeinen van impact spelen ook sociaal- en bedrijfseconomische criteria een rol bij de beoordeling van de ontwikkelingsmogelijkheden van deze bedrijven.’* (PRS: RD pg. 165)

Bij de specifieke beleidskaders met betrekking tot bedrijvigheid stelt het PRS volgende evaluatiecriteria voorop:

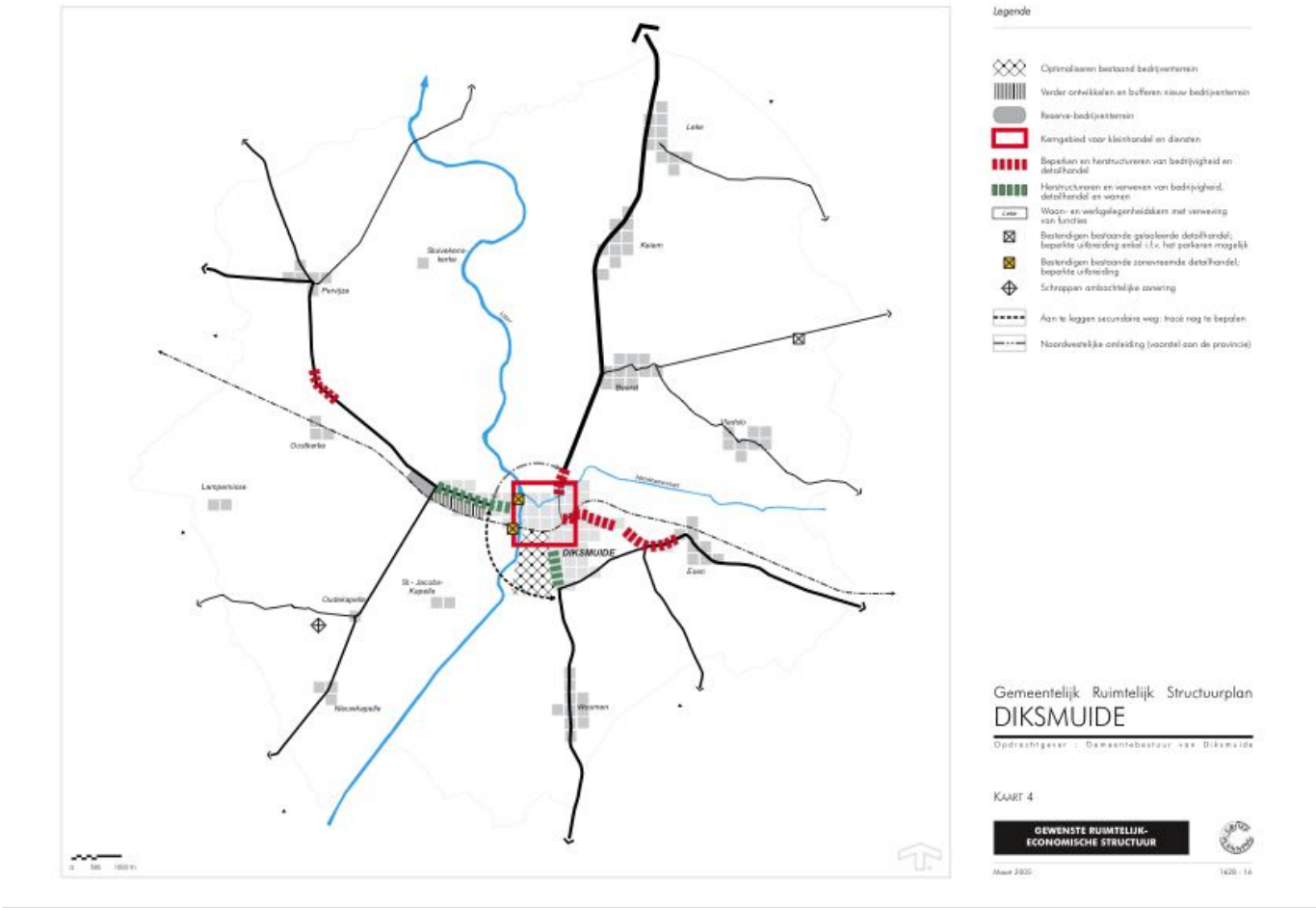
Ruimtelijke impact	1. Ruimtebeslag, schaal van het bedrijf ten opzichte van de omgeving. 2. Situering in het landschap en voorkomen van het bedrijf 3. Situering ten opzichte van beschermde monumenten, landschappen en dorpsgezichten, of bakens in het landschap 4. Historiek van het ruimtegebruik
Milieu-impact	5. milieuhinder 6. openbare nutsvoorzieningen
Verkeersimpact	7. verkeershinder 8. bereikbaarheid 9. clustergebonden karakter, afzetmarkt 10. ontsluiting door openbaar vervoer
Sociaal- en bedrijfseconomische criteria	11. investeringen 12. productieproces 13. beschikbaarheid gebouwen 14. tewerkstelling

(cfr. PRS-RD 248-249)

3.3 Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS)

De opmaak van het GRS-Diksmuide verkeert momenteel in de eindfase.

Bij de gewenste ruimtelijk-economische ontwikkelingsopties stelt het GRS de verweving van wonen en werken voorop: *‘De ruimtelijke segregatie van allerlei functies en activiteiten in het bijzonder in de stedelijke kern en de verschillende woonkernen en plattelandsdorpen moet worden tegengegaan. In plaats hiervan dient gestreefd te worden naar een zo groot mogelijke, maar aanvaardbare vermenging van functies zonder dat de draagkracht van de (woon)omgeving overschreden wordt. Dit betekent dat sommige activiteiten die wegens hun hinder, hun schaal, ... niet aanvaardbaar zijn, zich elders (bedrijventerrein) moeten vestigen. Alle andere functies daarentegen moeten worden toegelaten en zelfs versterkt worden. Verweving moet de regel zijn, scheiding een uitzondering (GRS RD 5.2.1).*



4 Ruimtelijke economische benadering

Op het grondgebied van Diksmuide komen 2 belangrijke bedrijvenzones voor, waarvan de bestemming is vastgelegd in het Gewestplan:

- Bedrijvenzone I ‘Heernisse’: 0,6 ha vrij
- Bedrijvenzone II ‘Kaaskerke’: 15 ha reservegebied, resterend gebied in ontwikkeling

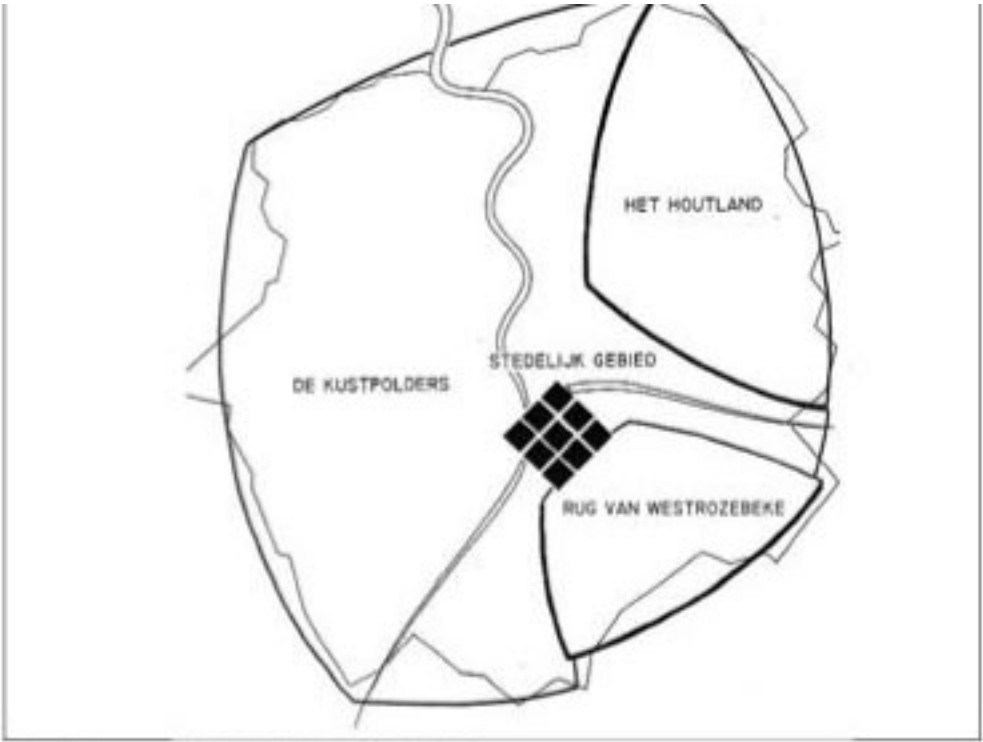
Verder liggen er op het grondgebied van Diksmuide nog een 7-tal kleine bedrijvenzones verspreid van historisch gegroeide bedrijven.

5 Inventarisatie

NR.	NAAM	ADRES	DEEL-GEMEENTE	ACTIVITEIT	RELATIE SECT.BPA2
1	Covemaeker Joseph	Steenstraat 28	8600 Esen	Bouwonder-neming	-
2	Deferme Marnix	Roeselarestaat 81a	8600 Esen	Schrijn-werkerij	Totale ruimte max 2x vergunde toestand
3	Dekien Trans-agro-NV	Oostkerkestraat 22	8600 Oostkerke	Transportbe-drijf landbouw-producten	Oostelijk deel onthouden: motivatie voor uitbreiding
4	Desnouck Bart	Esenweg 149	8600 Esen	Autoherstel-plaats	-
5	Trans Zoete NV	Alveringstraat 8	8600 Oudekapelle	Transport landbouw-producten en grondwerken	-
6	Jansseune Eddy	Pervijzestraat 71	8600 Oostkerke	Constructie-bedrijf en veevoeders	-
7	Salenbien A. BVBA	Ramboutstraat 31	8600 Vladslo	Opslaan en verhandelen 2 ^{de} handsma-terialen	Grondige opkuis van de site
8	Stock Americain	Wijnendalestraat 200	8600 Vladslo	Verhandelen, plaatsen en herstellen div.	-
9	Van Maele NV	Schoorbakkestraat 67 bus 2	8600 Pervijze	Vleesverwer-king	goedgekeurd
10	Vanthournout Noël	Pervijzestraat 72	8600 Oostkerke	Autowerk-plaats	-
11	Vermander Willy	Lettenburgstraat 11	8600 Oostkerke	Herstelling versnellings-bakken	-
12	Vlaeminck NV	Werkenstraat 60	8600 Vladslo	Houtopslag en verzagen hout	Architecturale schaal, duurzaam materiaalgebruik, Draagkracht van de omgeving

6 Categorisering

De categorisering is het resultaat van een samensmelting van een globale gewenste ruimtelijke structuur zoals geformuleerd in het GRS, de evaluatiecriteria van het specifieke beleidskader van het PRS en tenslotte de bepalingen zoals gesteld in de omzendbrief RO/2000/01 en is tevens gebaseerd op de categorisering van het sectorale BPA zonevreemde bedrijven deel 2, opgemaakt door ‘Geomex’..



FIGUUR 1 : DE VERSCHILLENDE DEELRUIMTEN

KUSTPOLDERS	categorie
Algemeen: Geen of zeer beperkte uitbreiding van bestaande bedrijven	1-2
Specifieke regels: - in of aansluitend op woonkernen mogen bedrijven uitbreiden indien zij verenigbaar zijn met de woonfunctie - bedrijven midden een ecologisch waardevol gebied moeten uitdoven, bedrijven aan de rand van dergelijk gebied kunnen onder bepaalde voorwaarden worden gedoogd. - de concentratie (nabij Oostkerke) binnen de huidige juridische afbakeningen (gewestplan, verkavelingvergunningen) wordt behouden maar mag niet uitbreiden. Hierbij is een landschappelijke inpassing noodzakelijk. - In het lint van Kaaskerke mogen de bestaande bedrijven zich in de richting van het nieuwe bedrijventerrein verder ontwikkelen, tevens kunnen er ook, zij gestructureerd, nieuwe locale bedrijven worden opgericht.	2-3 0-1 2-3 2-3

RUG VAN WESTROZEBEKE	categorie
Algemeen: Bedrijven kunnen blijven zolang zij zwak dynamisch blijven	1-2
Specifieke regels: - in of aansluitend op woonkernen mogen bedrijven uitbreiden indien zij verenigbaar zijn met de woonfunctie - bedrijven midden een ecologisch waardevol gebied moeten uitdoven, bedrijven aan de rand van dergelijk gebied kunnen onder bepaalde voorwaarden worden gedoogd - bedrijven gelegen op de rug van Westrozebeke moeten uitdoven	2-3-4-5 0-1 0-1

HET HOUTLAND	categorie
Algemeen: Bedrijven kunnen blijven zolang zij zwak dynamisch blijven	2-4
Specifieke regels: - in of aansluitend op woonkernen mogen bedrijven uitbreiden indien zij verenigbaar zijn met de woonfunctie - bedrijven midden een ecologisch waardevol gebied moeten uitdoven, bedrijven aan de rand van dergelijk gebied kunnen onder bepaalde voorwaarden worden gedoogd - bedrijven gelegen in het Oude Veldgebied van Torhout moeten uitdoven - het ambachtelijk bedrijventerrein langs de Wijnendalestraat, tegen de oostelijke grens van Diksmuide, moet evolueren naar een minder dynamische invulling	2-3-4-5 0-1 0-1 2-4

7 Toelichting per bedrijf

PROVINCIE WEST-VLAANDEREN
STAD DIKSMUIDE

3^{de} SECTORAAL BPA INZAKE ZONEVREEMDE ECONOMISCHE ACTIVITEITEN

Evaluatie en categorisering

STUDIEBUREAU IR. JONCKHEERE bvba

Koningin Astridlaan 134/5

8200 BRUGGE

☎ 050/40 40 80

💻 email : ARCHITECTUUR@JONCKHEERE-SB.be

📠 050/40 40 85



BPA Zonevreemde bedrijven 3^e fase

1. Covemaeker Joseph
2. Deferme Marnix
3. Dekien Trans Agro
4. Desnouck Bart
5. Trans Zoete NV
6. Jansseune Eddy
7. Salenbien A. BVBA
8. Stock Americain BVBA
9. Van Maele NV
10. Vanthournout Noel
11. Vermander Willy
12. Vlaminck NV

3^{de} SECTORAAL BPA INZAKE ZONEVREEMDE ECONOMISCHE ACTIVITEITEN

Deelplan 1. Covemaeker Joseph

Evaluatie en categorisering

STUDIEBUREAU IR. JONCKHEERE bvba

Koningin Astridlaan 134/5

8200 BRUGGE

☎ 050/40 40 80



email : ARCHITECTUUR@JONCKHEERE-SB.be

🖨 050/40 40 85

1. EVALUATIEFICHE ‘Covemaeker Joseph’

Covemaeker Joseph
Steenstraat 28
8600 Diksmuide

activiteit	: bouwonderneming
gewestplan	: agrarisch landschappelijk waardevol gebied
vergunningen	: ok
bouwovertredingen	: geen
bpa	: nee
verkaveling	: nee

RUIMTELIJKE CONTEXT

Optie economische structuur:	gelegen in de zandstreek.
Optie woonkernen	-
Optie natuurlijke structuur	-
Optie verkeersstructuur	- Gelegen langs een lokale verzamelweg.
Optie toeristische-recreatieve structuur	-

RUIMTELIJKE BEDRIJFSKENMERKEN

Bouwfysische toestand	+
Schaal van het bedrijf ten opzichte van de omgeving	-
Compacte benutting van perceel en gebouwen	+
Landschappelijk goed ingekleed	-

KARAKTERISTIEKEN VAN DE BEDRIJVGIGHEID

milieuhygiëne		Economische component	
Gelegen langs uitgeruste weg	+	Tewerkstellingstoename laatste 5 jaar	-
Geen afvalwater	+	in productieproces	-
Zuivering afvalwater	nvt	Expansief hoge toegevoegde waarde	-
Geen abnormale hinder	0	Lokale verstrengeling	+
		Herlokalisatie te duur	-

Historische context		Mobiliteit	
Aanwezig voor opmaak gewestplan	+	Weinig goederenvervoer	+
Recente bouwvergunningen	-	Weinig personenvervoer	+

CONCLUSIE:	Categorie 2
De bedrijfsactiviteiten veroorzaken weinig hinder en het bedrijf wordt goed ontsloten. Gezien de ligging van het bedrijf is het aangewezen om slechts zeer beperkte uitbreidingsmogelijkheden toe te laten. Hierbij moet een correcte inkleding in zijn omgeving centraal staan	

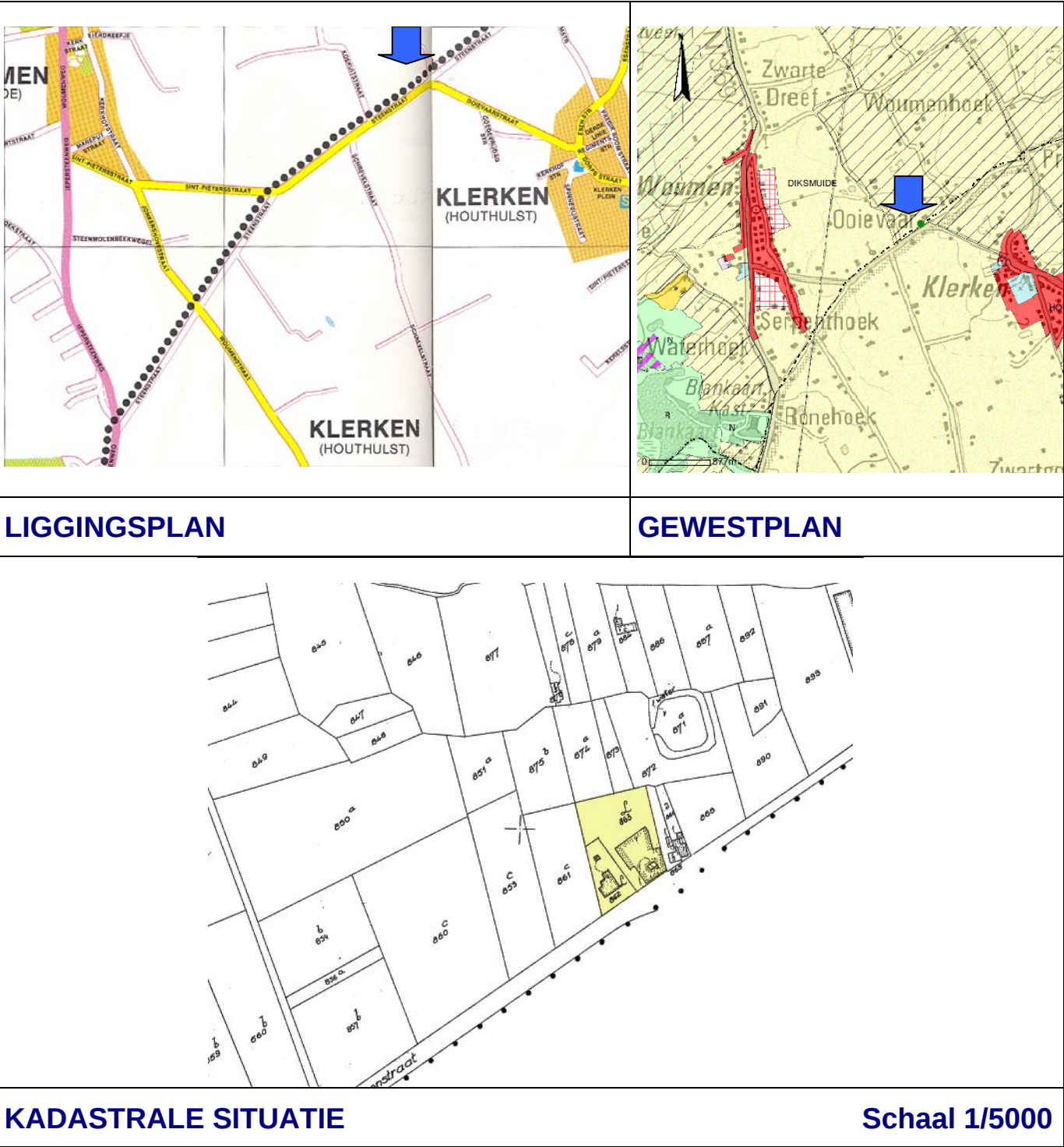




Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



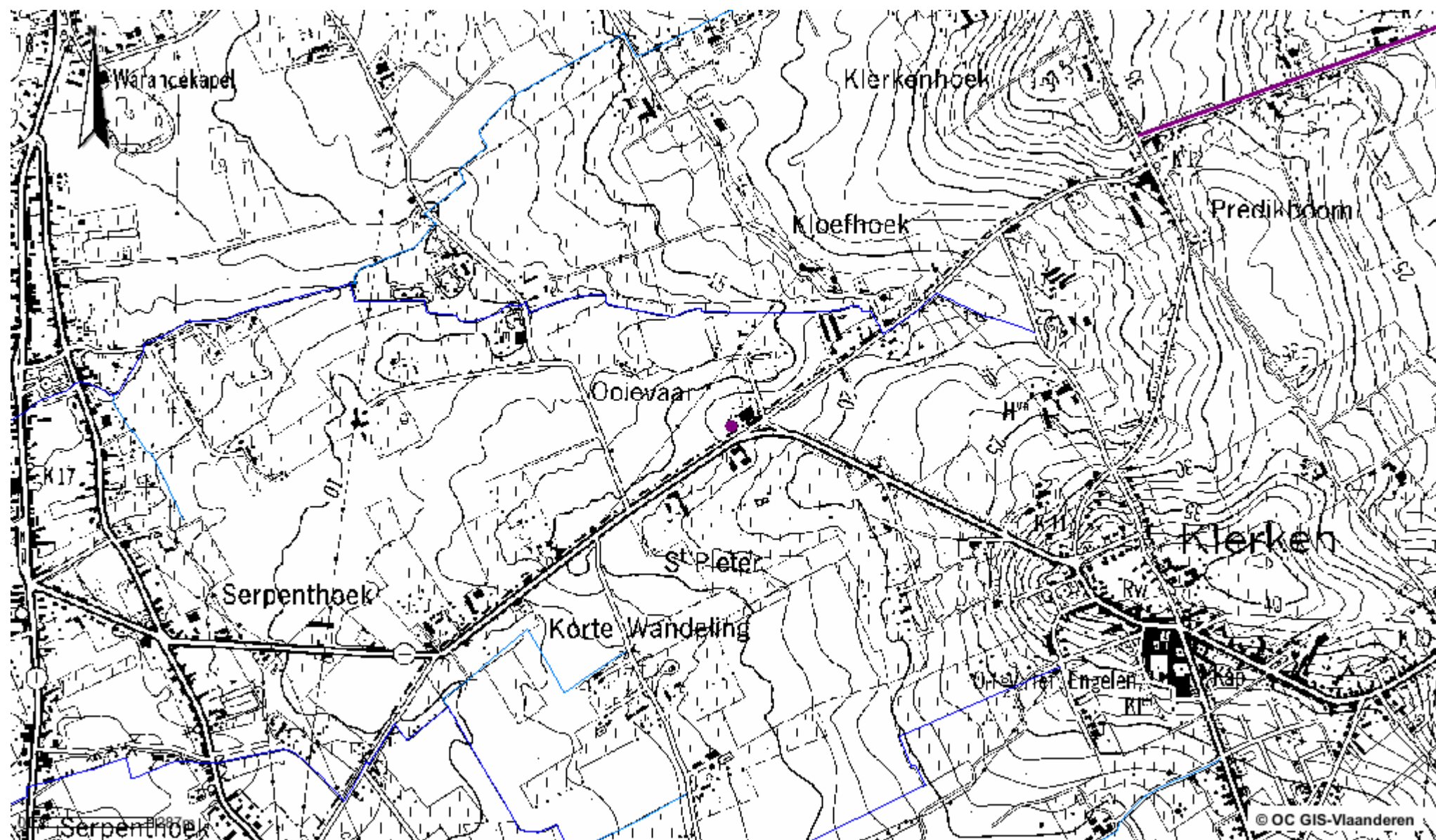
Foto 5



Foto 6

1. WATERTOETS 'Covemaeker Joseph'

Buiten risicozone voor overstromingen



3^{de} SECTORAAL BPA INZAKE ZONEVREEMDE ECONOMISCHE ACTIVITEITEN

Deelplan 2. Deferme Marnix

Evaluatie en categorisering

STUDIEBUREAU IR. JONCKHEERE bvba

Koningin Astridlaan 134/5

8200 BRUGGE

☎ 050/40 40 80



email : ARCHITECTUUR@JONCKHEERE-SB.be

🖨 050/40 40 85

2. EVALUATIEFICHE ‘Deferme Marnix’

Deferme Marnix
Roeselarestraat 81 a
8600 Diksmuide - Esen

activiteit : exploitatie van een schrijnwerkerij
gewestplan : landschappelijk waardevol agrarisch gebied
vergunningen : ok
bouwovertredingen : geen
bpa : nee
verkaveling : nee

RUIMTELIJKE CONTEXT

Optie economische structuur: gelegen in de zandleemstreek, op de rug van Westrozebeke

Optie woonkernen
Gelegen in een woonconcentratie, geselecteerd als woonkorrel

Optie natuurlijke structuur
Gelegen aan de rand van de heuvelrug van Westrozebeke, een beschermde reliëfcomponent

Optie verkeersstructuur
Gelegen langs een secundaire weg, categorie I.

Optie toeristische-recreatieve structuur
-

RUIMTELIJKE BEDRIJFSKENMERKEN

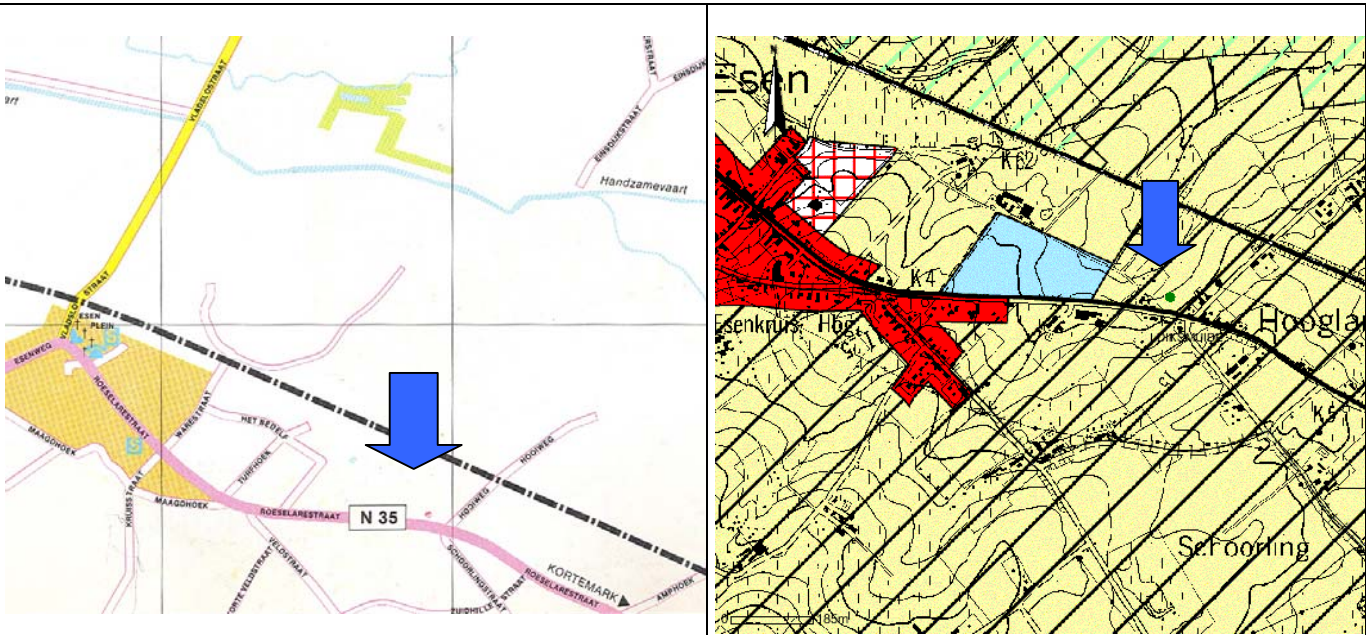
Bouwfysische toestand	+
Schaal van het bedrijf ten opzichte van de omgeving	+
Compacte benutting van perceel en gebouwen	+
Landschappelijk goed ingekleed	+

KARAKTERISTIEKEN VAN DE BEDRIJVGIGHEID

milieuhygiëne		Economische component	
Gelegen langs uitgeruste weg	+	Tewerkstellingstoename laatste 5 jaar	-
Geen afvalwater	+	in productieproces	-
Zuivering afvalwater	nvt	Expansief hoge toegevoegde waarde	-
Geen abnormale hinder	+	Lokale verstrengeling	+
		Herlokalisatie te duur	+

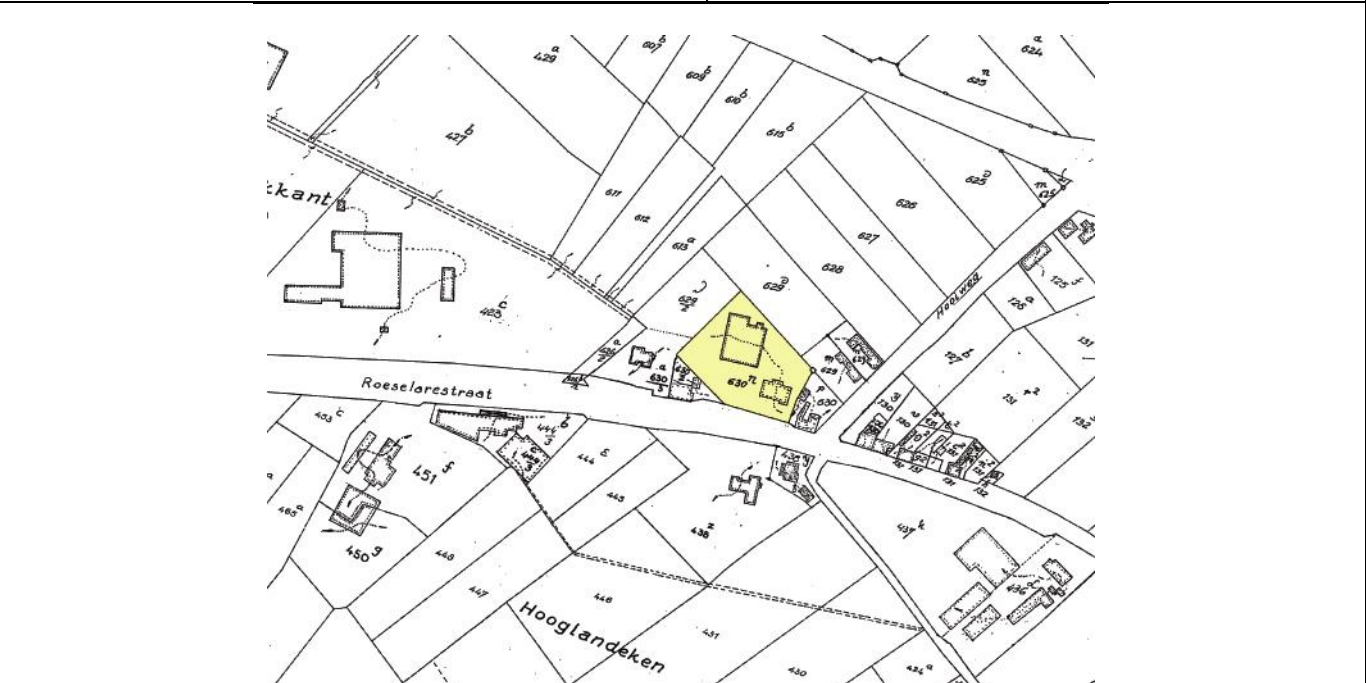
Historische context		Mobiliteit	
Aanwezig voor opmaak gewestplan	-	Weinig goederenvervoer	+
Recente bouwvergunningen	+	Weinig personenvervoer	+

CONCLUSIE: Categorie 2
Door de ligging op de rug van Westrozebeke langs een secundaire weg, aansluitend bij een woonkorrel, en mede door de goede bouwfysische toestand en de historie van het bedrijf kunnen slechts beperkte uitbreidingsmogelijkheden toegelaten worden.



LIGGINGSPLAN

GEWESTPLAN



KADASTRALE SITUATIE

Schaal 1/5000



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



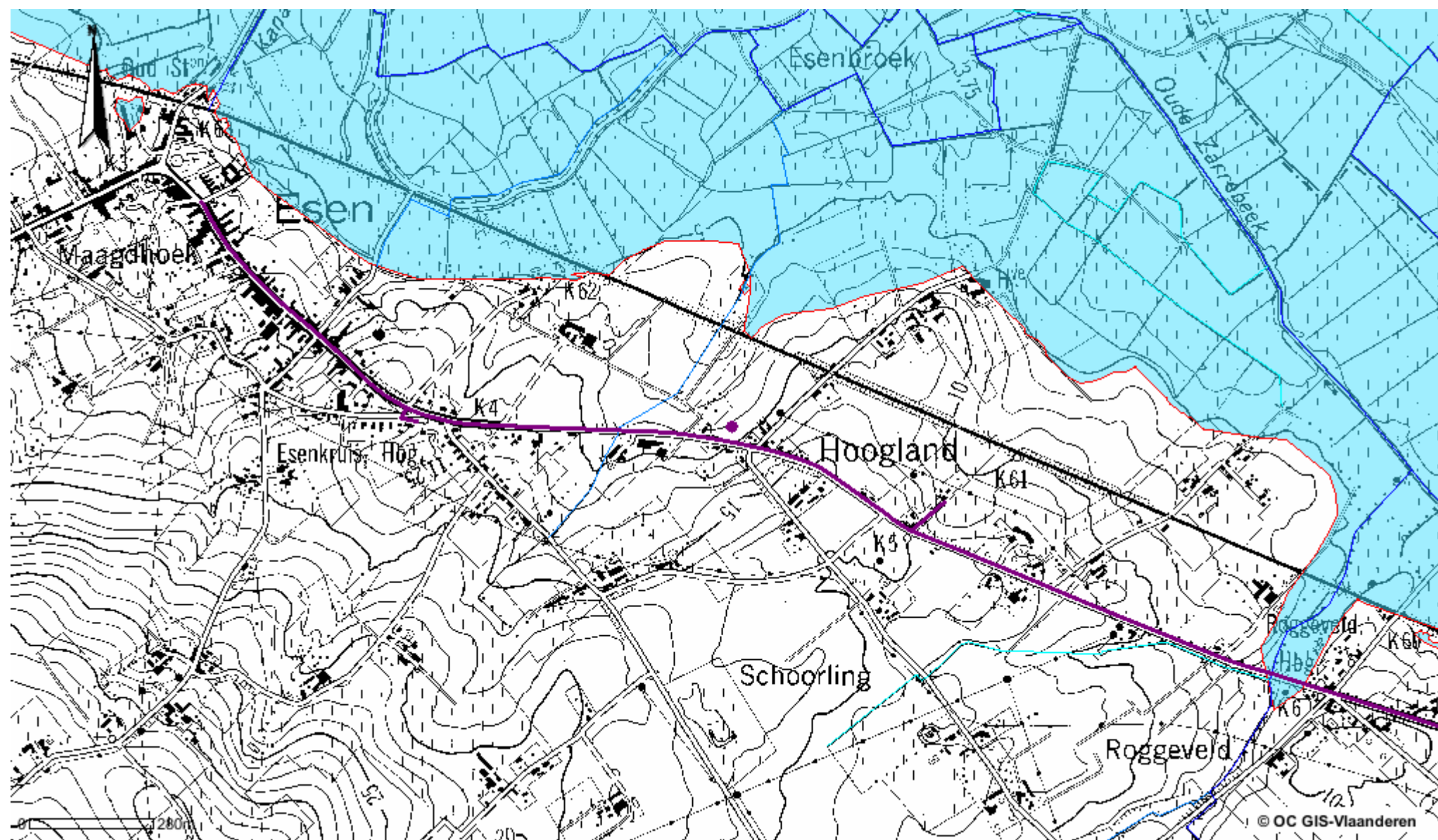
Foto 5



Foto 6

2. WATERTOETS 'Deferme Marnix'

Buiten risicozone voor overstromingen



3^{de} SECTORAAL BPA INZAKE ZONEVREEMDE ECONOMISCHE ACTIVITEITEN

Deelplan 3. Dekien Trans-Agro nv

Evaluatie en categorisering

STUDIEBUREAU IR. JONCKHEERE bvba

Koningin Astridlaan 134/5 8200 BRUGGE

☎ 050/40 40 80

💻 email : ARCHITECTUUR@JONCKHEERE-SB.be

📄 050/40 40 85

3. EVALUATIEFICHE ‘DEKIEN Trans-Agro nv’

Dekien Trans-Agro nv
Oostkerkestraat 22
8600 Oostkerke – (Diksmuide)

activiteit : transportbedrijf landbouwproducten
gewestplan : landschappelijk waardevol agrarisch gebied
vergunningen : ok
bouwovertredingen : geen
bpa : gedeelte in sectoraal BPA 2^{de} fase
verkaveling : nee

RUIMTELIJKE CONTEXT

Optie economische structuur:	gelegen in de kustpolders
Optie woonkernen	-
Optie natuurlijke structuur	-
Optie verkeersstructuur	-
Optie toeristische-recreatieve structuur	-

RUIMTELIJKE BEDRIJFSKENMERKEN

Bouwfysische toestand	+
Schaal van het bedrijf ten opzichte van de omgeving	-
Compacte benutting van perceel en gebouwen	+
Landschappelijk goed ingekleed	-

KARAKTERISTIEKEN VAN DE BEDRIJVGHEID

milieuhygiëne		Economische component	
Gelegen langs uitgeruste weg	+	Tewerkstellingstoename laatste 5 jaar	-
Geen afvalwater	+	in productieproces	+
Zuivering afvalwater	nvt	Expansief hoge toegevoegde waarde	+
Geen abnormale hinder	+	Lokale verstrengeling	+
		Herlokalisatie te duur	-
Historische context		Mobiliteit	
Aanwezig voor opmaak gewestplan	+	Weinig goederenvervoer	-
Recente bouwvergunningen	-	Weinig personenvervoer	+

CONCLUSIE:	Categorie 2
Het is een historisch gegroeid bedrijf dat sterke banden heeft met de landbouwsector. Omwille van zijn activiteit is het bedrijf sterk vergroeid met zijn omgeving. Beperkte uitbreiding kan toegelaten worden.	

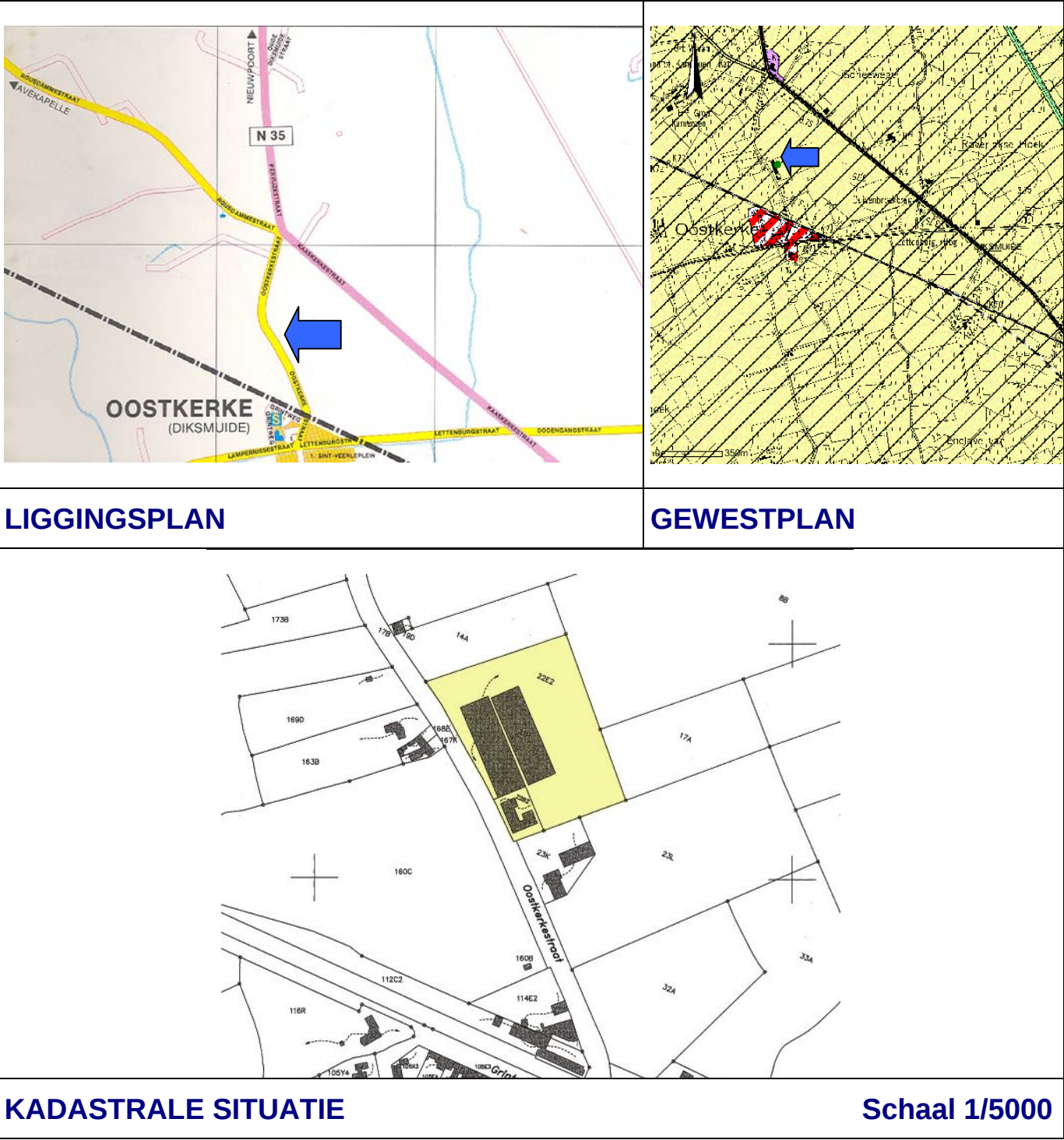




Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



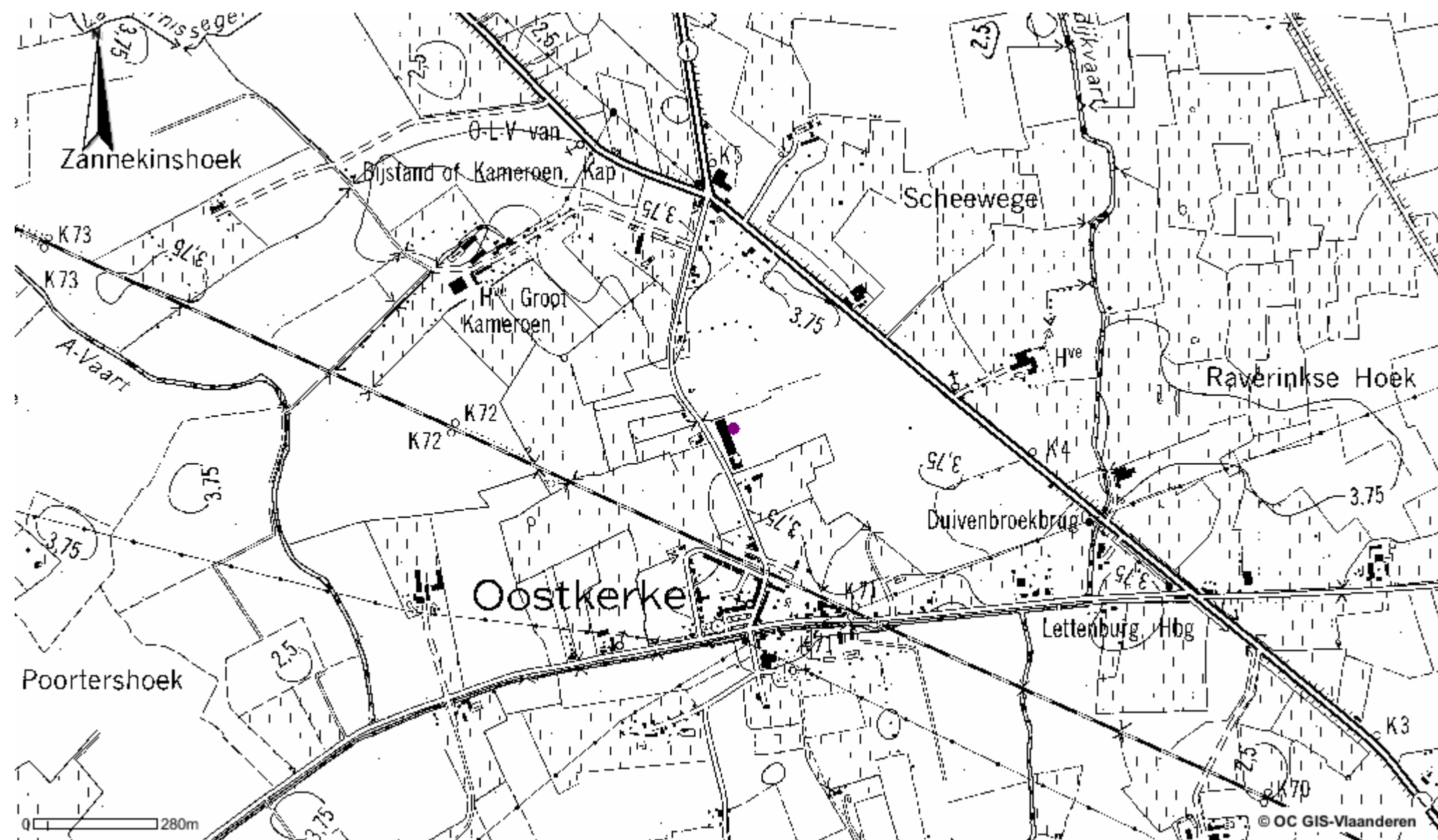
Foto 5



Foto 6

3. WATERTOETS 'Dekoen Trans-Agro NV'

Buiten risicozone voor overstromingen



3^{de} SECTORAAL BPA INZAKE ZONEVREEMDE ECONOMISCHE ACTIVITEITEN

Deelplan 4. Desnouck Bart

Evaluatie en categorisering

STUDIEBUREAU IR. JONCKHEERE bvba

Koningin Astridlaan 134/5

8200 BRUGGE

☎ 050/40 40 80



email : ARCHITECTUUR@JONCKHEERE-SB.be

☎ 050/40 40 85

4. EVALUATIEFICHE ‘Desnouck Bart’

Desnouck Bart
Esenweg 149
8600 Diksmuide - Esen

activiteit : autoherstelplaats
gewestplan : deels woongebied, deels agrarisch landschappelijk waardevol gebied
vergunningen : ok
bouwoverschrijdingen : geen
bpa : gedeelte in sectoraal BPA 1^e fase
verkaveling : nee

RUIMTELIJKE CONTEXT

Optie economische structuur:	gelegen in de zandleemstreek.
Optie woonkernen	Gelegen in een woonconcentratie
Optie natuurlijke structuur	-
Optie verkeersstructuur	Gelegen langs een secundaire weg, categorie I
Optie toeristische-recreatieve structuur	-

RUIMTELIJKE BEDRIJFSKENMERKEN

Bouwfysische toestand	+
Schaal van het bedrijf ten opzichte van de omgeving	+
Compacte benutting van perceel en gebouwen	-
Landschappelijk goed ingekleed	-

KARAKTERISTIEKEN VAN DE BEDRIJVGIGHEID

milieuhygiëne		Economische component	
Gelegen langs uitgeruste weg	+	Tewerkstellingstoename laatste 5 jaar	-
Geen afvalwater	+	in productieproces	+
Zuivering afvalwater	nvt	Expansief hoge toegevoegde waarde	-
Geen abnormale hinder	+	Lokale verstrengeling	+
		Herlokalisatie te duur	+
Historische context		Mobiliteit	
Aanwezig voor opmaak gewestplan	-	Weinig goederenvervoer	+
Recente bouwvergunningen	+	Weinig personenvervoer	-

CONCLUSIE:	Categorie 3
Het bedrijf sluit aan bij de woonkern van Esen en is bovendien goed ontsloten via een secundaire weg, waardoor de ontsluiting van het bedrijf geen verkeershinder veroorzaakt. Alle activiteiten moeten wel verenigbaar blijven met de woonomgeving.	

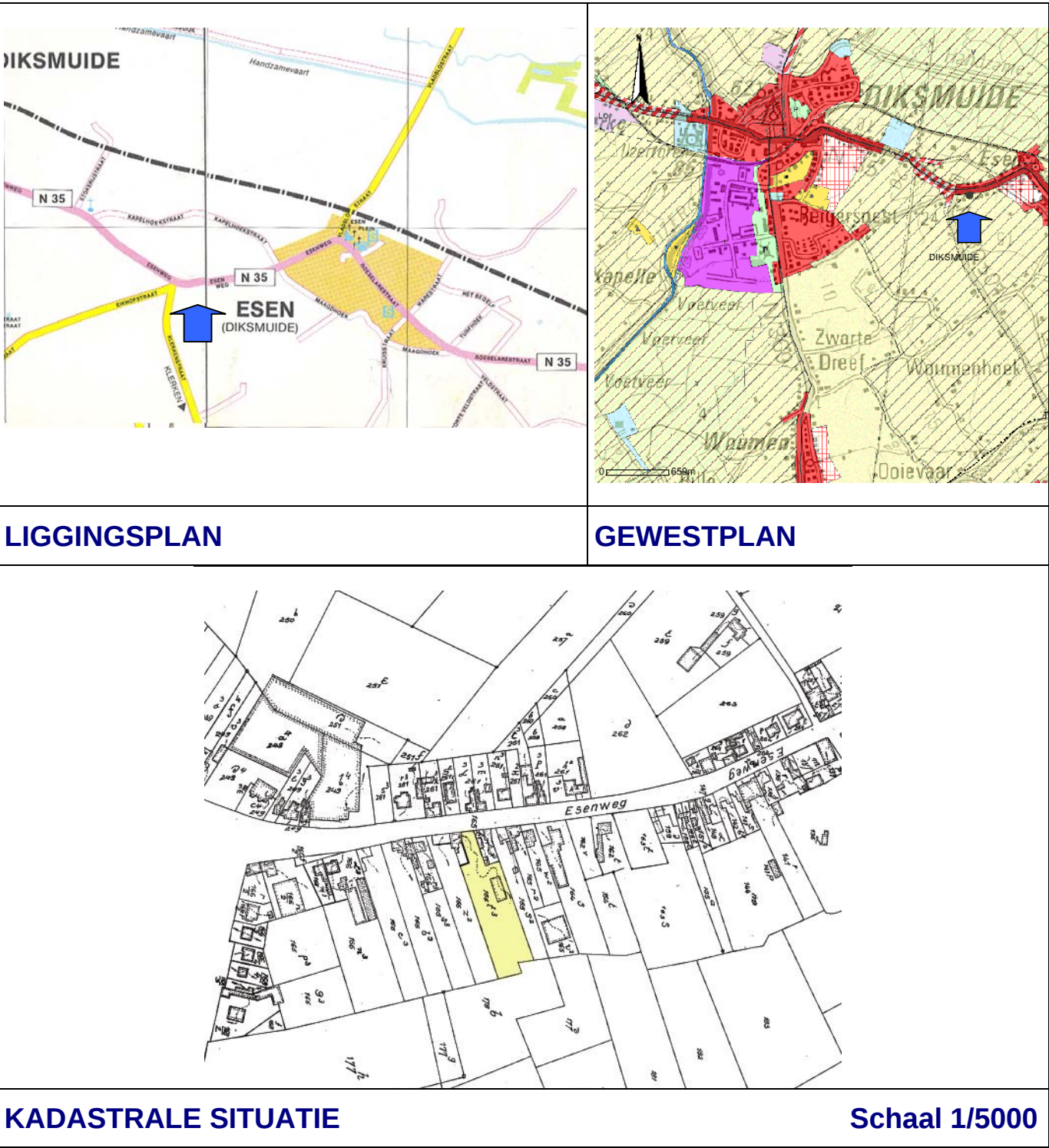




Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



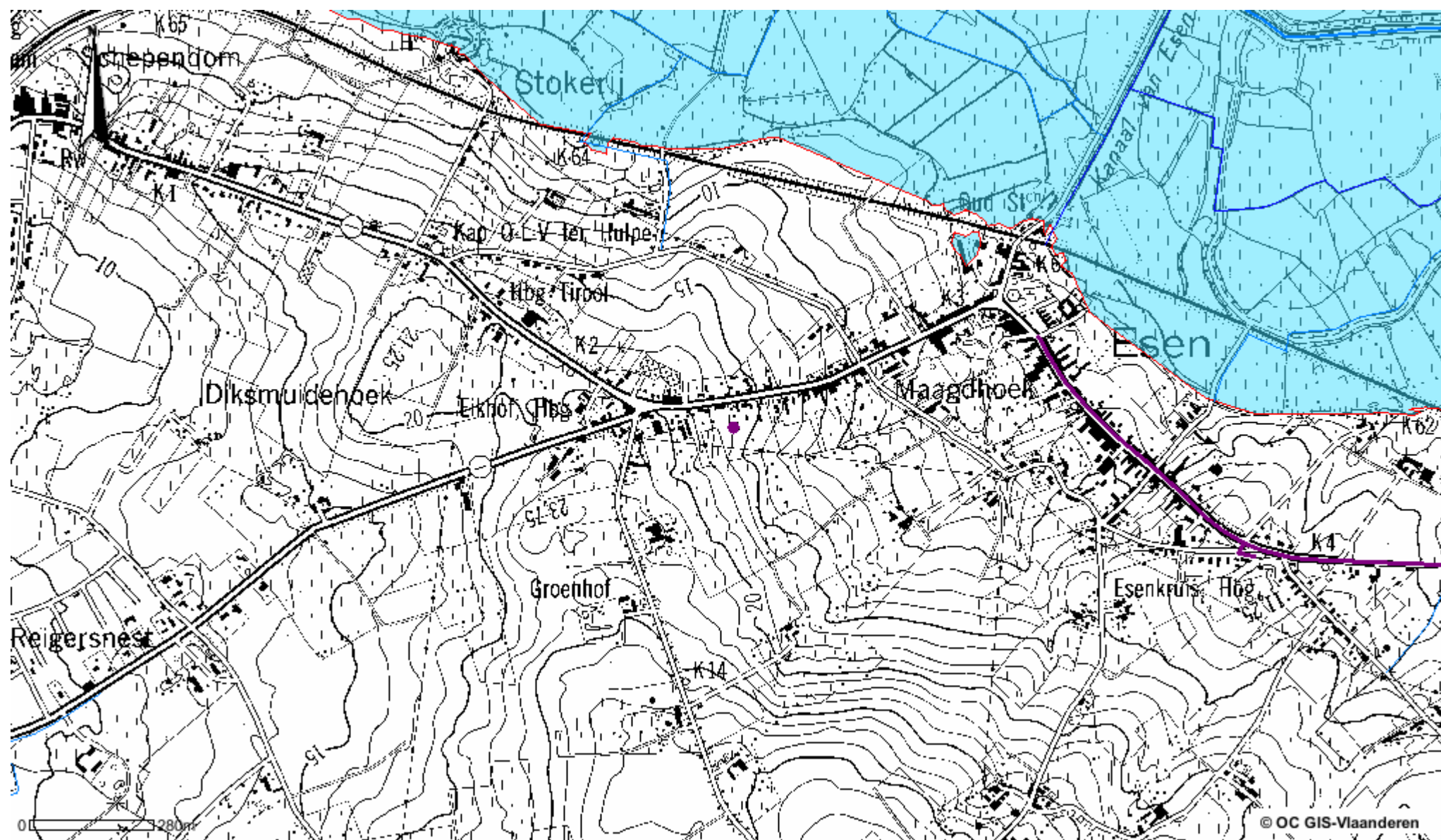
Foto 5



Foto 6

4. WATERTOETS 'Desnouck Bart'

Buiten risicozone voor overstromingen



3^{de} SECTORAAL BPA INZAKE ZONEVREEMDE ECONOMISCHE ACTIVITEITEN

Deelplan 5. Trans Zoete n.v.

Evaluatie en categorisering

STUDIEBUREAU IR. JONCKHEERE bvba

Koningin Astridlaan 134/5

8200 BRUGGE

☎ 050/40 40 80



email : ARCHITECTUUR@JONCKHEERE-SB.be

📠 050/40 40 85

5. EVALUATIEFICHE ‘Trans Zoete NV.’

Trans Zoete NV
Alveringemstraat 8
8600 Diksmuide - Oudekapelle

activiteit	: vervoer landbouwproducten en grondwerken
gewestplan	: agrarisch landschappelijk waardevol gebied
vergunningen	: ok
bouwovertredingen	: geen
bpa	: nee
verkaveling	: nee

RUIMTELIJKE CONTEXT

Optie economische structuur: gelegen in de polders.
Optie woonkernen - Gelegen nabij een kleine woonconcentratie
Optie natuurlijke structuur - Gelegen aan de rand van het beschermde landschap Oudlandpolders Lampernisse (Besluit dd. 30/01/2002)
Optie verkeersstructuur - Gelegen langs een lokale verbindingsweg
Optie toeristische-recreatieve structuur -

RUIMTELIJKE BEDRIJFSKENMERKEN

Bouwfysische toestand	-
Schaal van het bedrijf ten opzichte van de omgeving	-
Compacte benutting van perceel en gebouwen	-
Landschappelijk goed ingekleed	-

KARAKTERISTIEKEN VAN DE BEDRIJVGHEID

milieuhygiëne		Economische component	
Gelegen langs uitgeruste weg	+	Tewerkstellingstoename laatste 5 jaar	-
Geen afvalwater	+	in productieproces	-
Zuivering afvalwater	nvt	Expansief hoge toegevoegde waarde	-
Geen abnormale hinder	0	Lokale verstrengeling	+
		Herlokalisatie te duur	-
Historische context		Mobiliteit	
Aanwezig voor opmaak gewestplan	+	Weinig goederenvervoer	+
Recente bouwvergunningen	-	Weinig personenvervoer	-

CONCLUSIE:	Categorie 2
Het is een historisch gegroeid bedrijf dat sterke banden heeft met de landbouwsector. Omwille van zijn activiteit is het bedrijf sterk vergroeid met zijn omgeving. Gezien de ligging van het bedrijf is het aangewezen om slechts zeer beperkte uitbreidingsmogelijkheden toe te laten.	

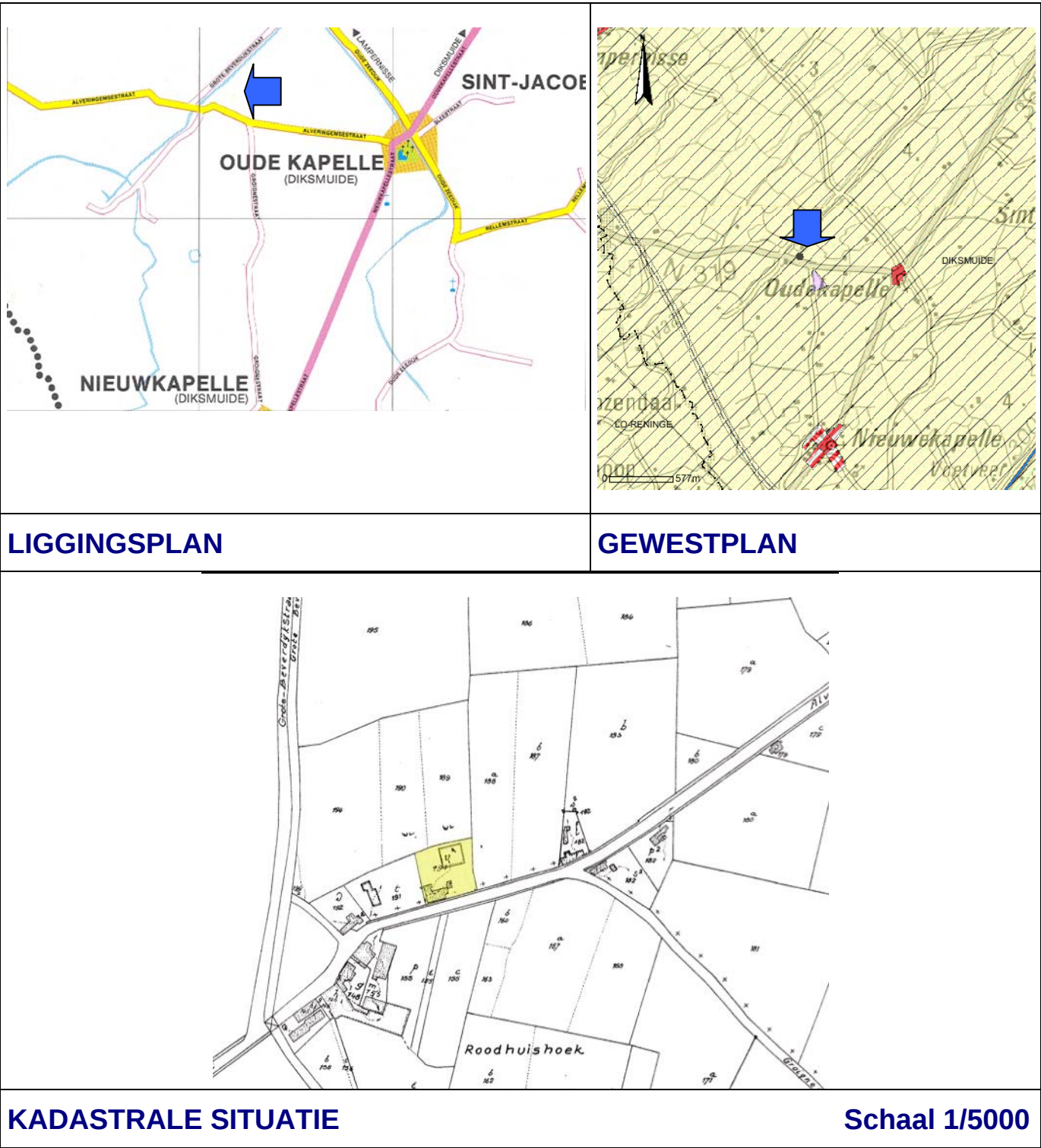




Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



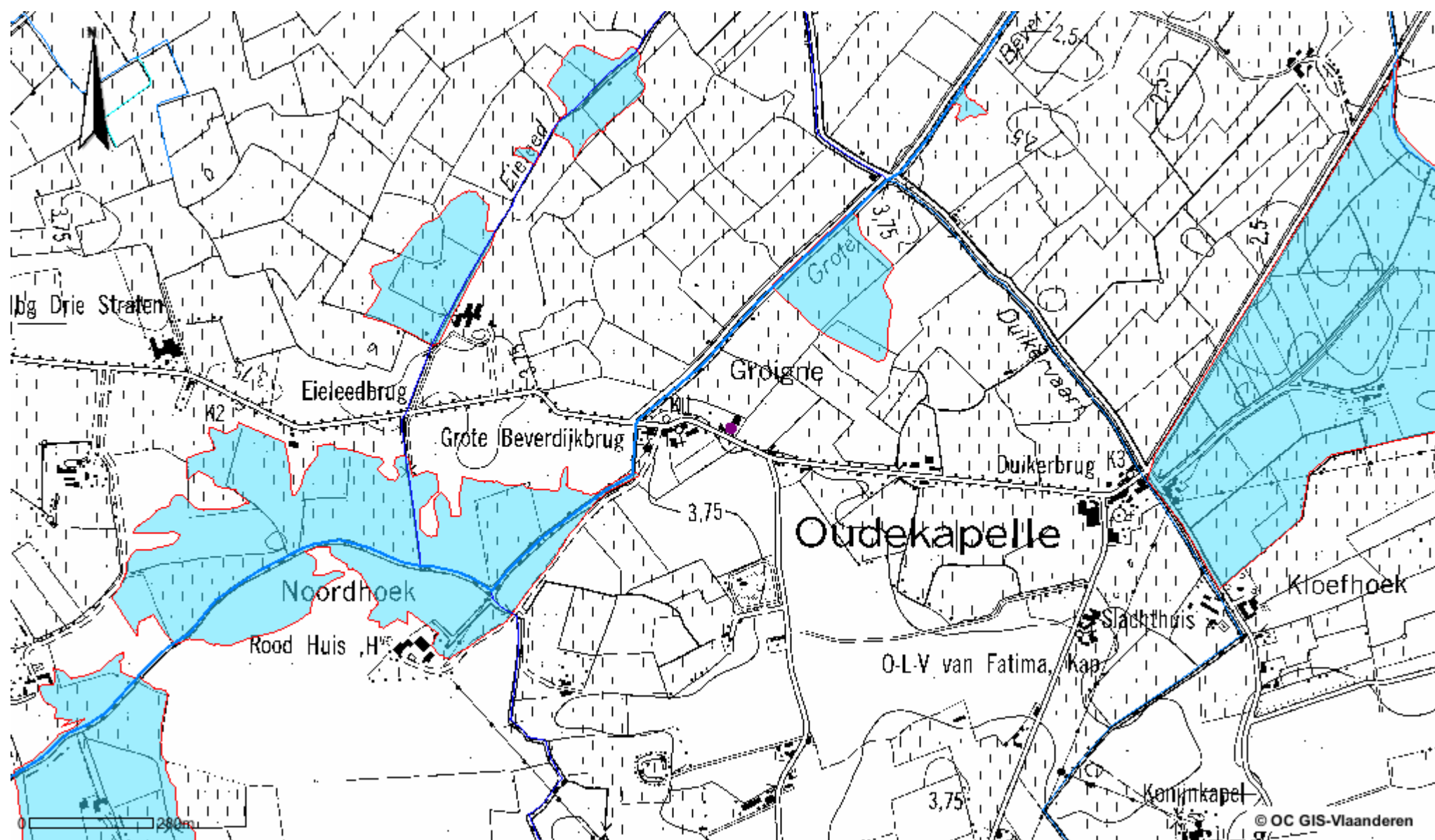
Foto 5



Foto 6

5. WATERTOETS 'Trans Zoete NV'

Buiten risicozone voor overstromingen



3^{de} SECTORAAL BPA INZAKE ZONEVREEMDE ECONOMISCHE ACTIVITEITEN

Deelplan 6. Jansseune Eddy

Evaluatie en categorisering

STUDIEBUREAU IR. JONCKHEERE bvba

Koningin Astridlaan 134/5

8200 BRUGGE

☎ 050/40 40 80



email : ARCHITECTUUR@JONCKHEERE-SB.be

☎ 050/40 40 85

6. EVALUATIEFICHE ‘Jansseune Eddy’

Jansseune Eddy
Pervijzestraat 71
8600 Diksmuide

activiteit : constructiebedrijf - veevoerders
gewestplan : agrarisch landschappelijk waardevol gebied
vergunningen : ok
bouwovertredingen : geen
bpa : nee
verkaveling : ja

RUIMTELIJKE CONTEXT

Optie economische structuur: gelegen in de kustpolders – aansluitend bij woonkern/-korrel gelegen in een lint waar wonen, bedrijvigheid en detailhandel bestendig en geherstructureerd worden.

Optie woonkernen

Gelegen in een woonconcentratie, geselecteerd als woonkorrel

Optie natuurlijke structuur

-

Optie verkeersstructuur

- Gelegen langs een secundaire weg, categorie I

Optie toeristische-recreatieve structuur

-

RUIMTELIJKE BEDRIJFSKENMERKEN

Bouwfysische toestand	+
Schaal van het bedrijf ten opzichte van de omgeving	+
Compacte benutting van perceel en gebouwen	+
Landschappelijk goed ingekleed	-

KARAKTERISTIEKEN VAN DE BEDRIJVGIGHEID

milieuhygiëne		Economische component	
Gelegen langs uitgeruste weg	+	Tewerkstellingstoename laatste 5 jaar	-
Geen afvalwater	+	in productieproces	+
Zuivering afvalwater	nvt	Expansief hoge toegevoegde waarde	-
Geen abnormale hinder	+	Lokale verstrengeling	-
		Herlokalisatie te duur	+

Historische context

Aanwezig voor opmaak gewestplan	-	Mobiliteit	
Recente bouwvergunningen	+	Weinig goederenvervoer	+
		Weinig personenvervoer	-

CONCLUSIE:

Categorie 3

Het bedrijf sluit aan bij een bebouwingsconcentratie waar verweving gestimuleerd wordt, is goed ontsloten en zal bij uitbreiding geen aantasting betekenen voor de agrarische- en open ruimtestructuur. De inkleding tov de achterliggende open ruimte werd reeds voorzien in het 2^e sectoraal BPA deelplan 21 Goemaere installatiebedrijf

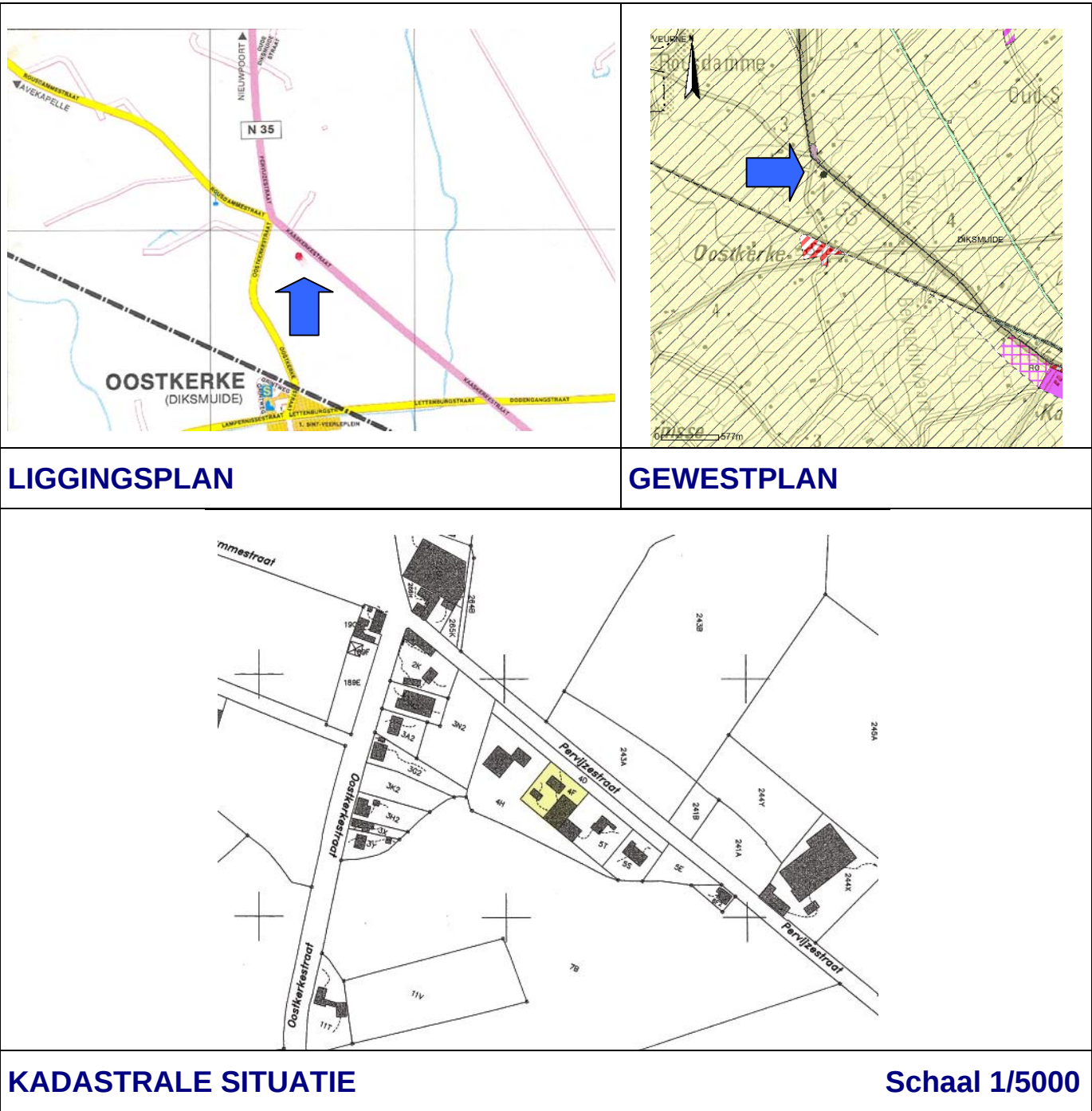




Foto 1



Foto 2

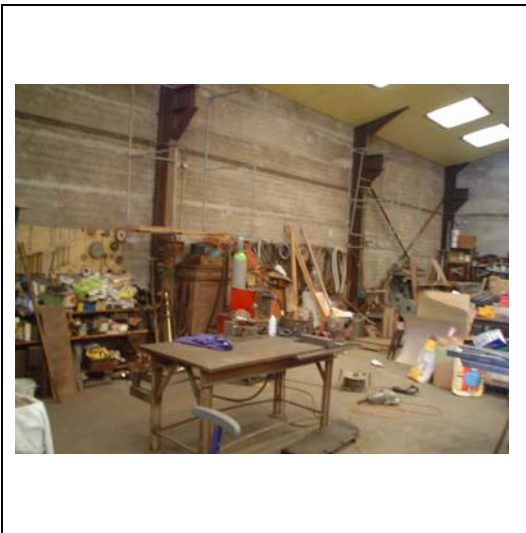


Foto 3



Foto 4

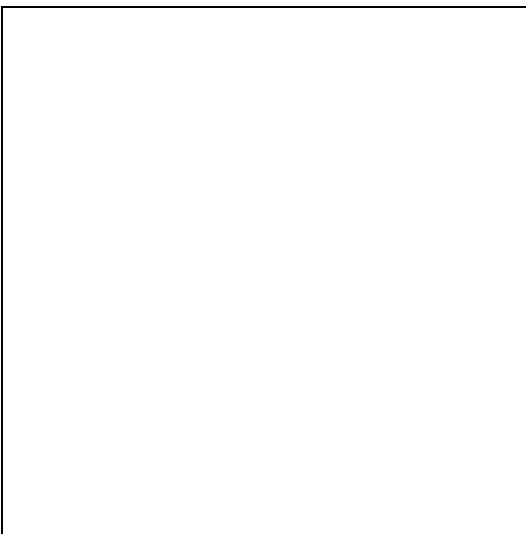


Foto 5

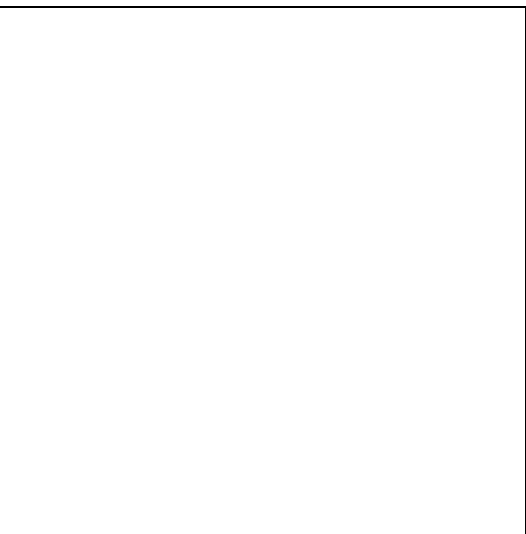


Foto 6

6. WATERTOETS 'Jansseune Eddy'

Buiten risicozone voor overstromingen



3^{de} SECTORAAL BPA INZAKE ZONEVREEMDE ECONOMISCHE ACTIVITEITEN

Deelplan 7. bvba Salenbien A.

Evaluatie en categorisering

STUDIEBUREAU IR. JONCKHEERE bvba

Koningin Astridlaan 134/5

8200 BRUGGE

☎ 050/40 40 80



email : ARCHITECTUUR@JONCKHEERE-SB.be

☎ 050/40 40 85

7. EVALUATIEFICHE ‘bvba SALENBIEN A.’

bvba Salenbien A.
Ramboutstraat 31
8600 Diksmuide

activiteit : opslaan, verwerken en verhandelen tweedehandsmaterialen
gewestplan : agrarisch gebied
vergunningen : ok
bouwoverschrijdingen : geen
bpa : nee
verkaveling : nee

RUIMTELIJKE CONTEXT

Optie economische structuur: gelegen in de zandstreek.

Optie woonkernen
-

Optie natuurlijke structuur
-

Optie verkeersstructuur
-

Optie toeristische-recreatieve structuur
-

RUIMTELIJKE BEDRIJFSKENMERKEN

Bouwfysische toestand	-
Schaal van het bedrijf ten opzichte van de omgeving	-
Compacte benutting van perceel en gebouwen	-
Landschappelijk goed ingekleed	-

KARAKTERISTIEKEN VAN DE BEDRIJVGHEID

milieuhygiëne		Economische component	
Gelegen langs uitgeruste weg	+	Tewerkstellingstoename laatste 5 jaar	-
Geen afvalwater	+	in productieproces	-
Zuivering afvalwater	nvt	Expansief hoge toegevoegde waarde	-
Geen abnormale hinder	0	Lokale verstrengeling	+
		Herlokalisatie te duur	+

Historische context		Mobiliteit	
Aanwezig voor opmaak gewestplan	+	Weinig goederenvervoer	+
Recente bouwvergunningen	-	Weinig personenvervoer	-

CONCLUSIE: **Categorie 2**
Gezien de ruimtelijke impact van het bedrijf op zijn omgeving, gezien de aard van de activiteiten en gezien de ligging van het bedrijf (niet aansluitend op een woonconcentratie), is het aangewezen om slechts zeer beperkte uitbreidingsmogelijkheden toe te laten. Sanering, inkleding en opwaardering van de verwaarloosde gebouwen moeten hierbij centraal staan.

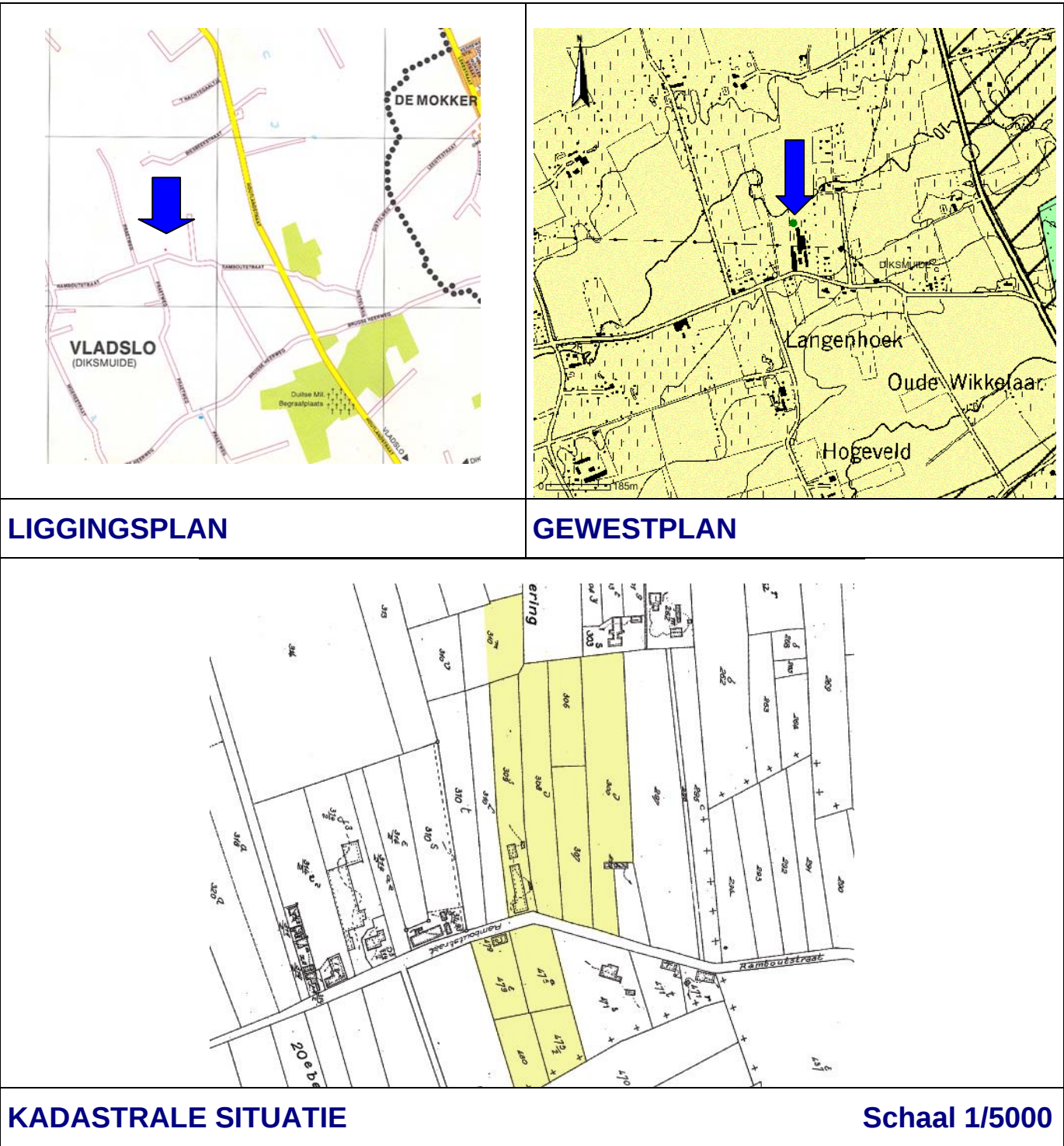




Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



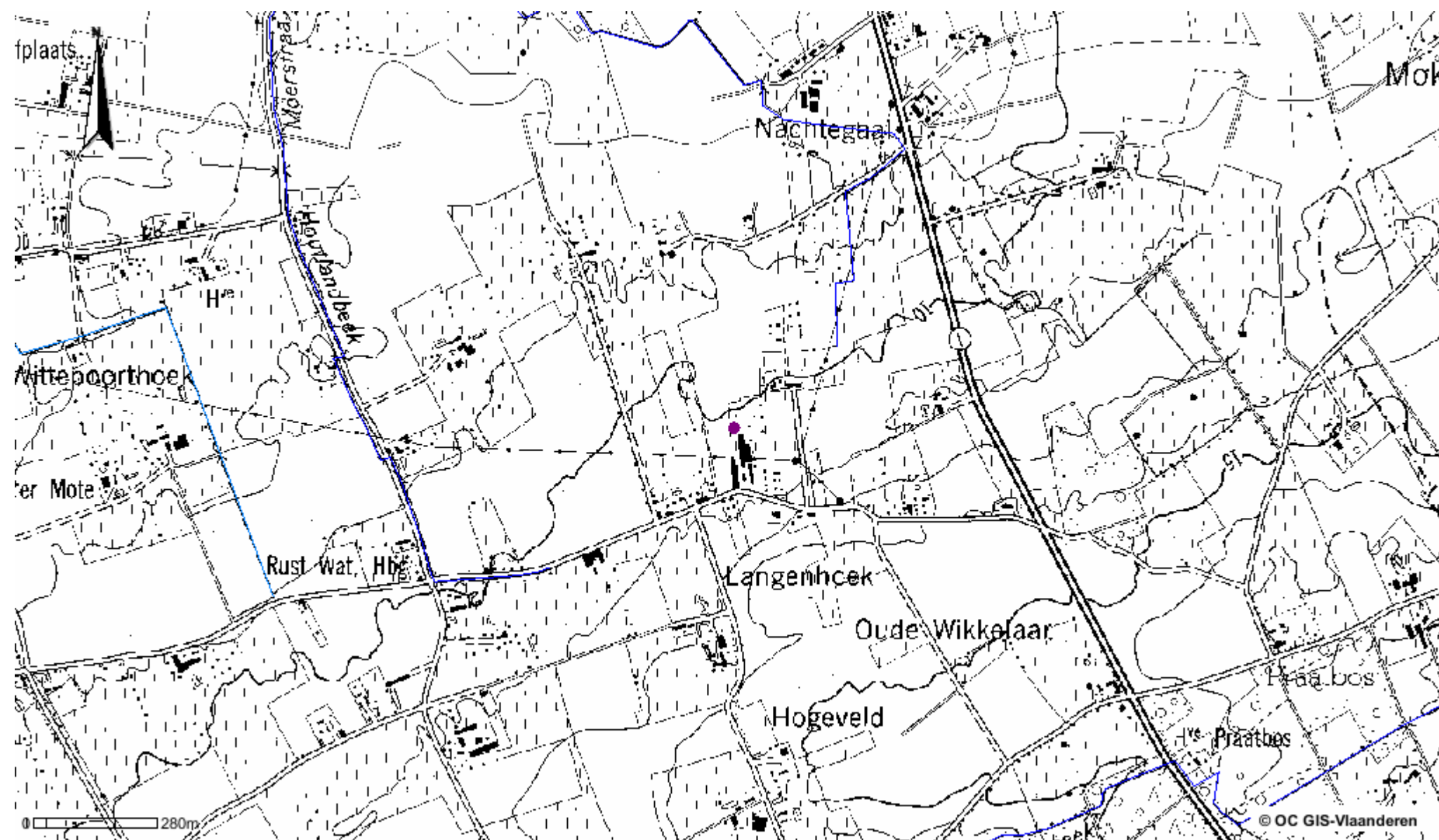
Foto 5



Foto 6

7. WATERTOETS 'Salenbien BVBA'

Buiten risicozone voor overstromingen



3^{de} SECTORAAL BPA INZAKE ZONEVREEMDE ECONOMISCHE ACTIVITEITEN

Deelplan 8. Stock Americain bvba

Evaluatie en categorisering

STUDIEBUREAU IR. JONCKHEERE bvba

Koningin Astridlaan 134/5

8200 BRUGGE

☎ 050/40 40 80



email : ARCHITECTUUR@JONCKHEERE-SB.be

🖨 050/40 40 85

8. EVALUATIEFICHE ‘Stock Americain bvba’

Stock Americain bvba
Wijnendalestraat 200
8600 Diksmuide

activiteit	: opslaan, verhandelen, plaatsen en herstellen van materialen en materieel. Toelevering landbouw en industriële bedrijven.
gewestplan	: deels in zone voor ambachtelijke bedrijven en kmo’s en deels in agrarisch landschappelijk waardevol gebied
vergunningen	: ok (parking niet vergund, maar bestaande vanaf 1978)
bouwovertredingen	: geen
bpa	: nee
verkaveling	: nee

RUIMTELIJKE CONTEXT

Optie economische structuur: gelegen in de zandstreek.
Optie woonkernen
-
Optie natuurlijke structuur
-
Optie verkeersstructuur
- Gelegen langs een secundaire weg, categorie II
Optie toeristische-recreatieve structuur
-

RUIMTELIJKE BEDRIJFSKENMERKEN

Bouwfysische toestand	+
Schaal van het bedrijf ten opzichte van de omgeving	-
Compacte benutting van perceel en gebouwen	+
Landschappelijk goed ingekleed	+

KARAKTERISTIEKEN VAN DE BEDRIJVIGHEID

milieuhygiëne		Economische component	
Gelegen langs uitgeruste weg	+	Tewerkstellingstoename laatste 5 jaar	+
Geen afvalwater	+	in productieproces	+
Zuivering afvalwater	nvt	Expansief hoge toegevoegde waarde	+
Geen abnormale hinder	0	Lokale verstrengeling	-
		Herlokalisatie te duur	+
Historische context		Mobiliteit	
Aanwezig voor opmaak gewestplan	+	Weinig goederenvervoer	+
Recente bouwvergunningen	+	Weinig personenvervoer	-

CONCLUSIE: Categorie 2
Het betreft een historisch gegroeid bedrijf dat goed geïntegreerd is in zijn omgeving. De bedrijfsactiviteiten veroorzaken geen hinder voor de omgeving en bedrijf wordt goed ontsloten. Beperkte uitbreidingen zijn hier verantwoord mits een correcte inkleding in zijn omgeving.

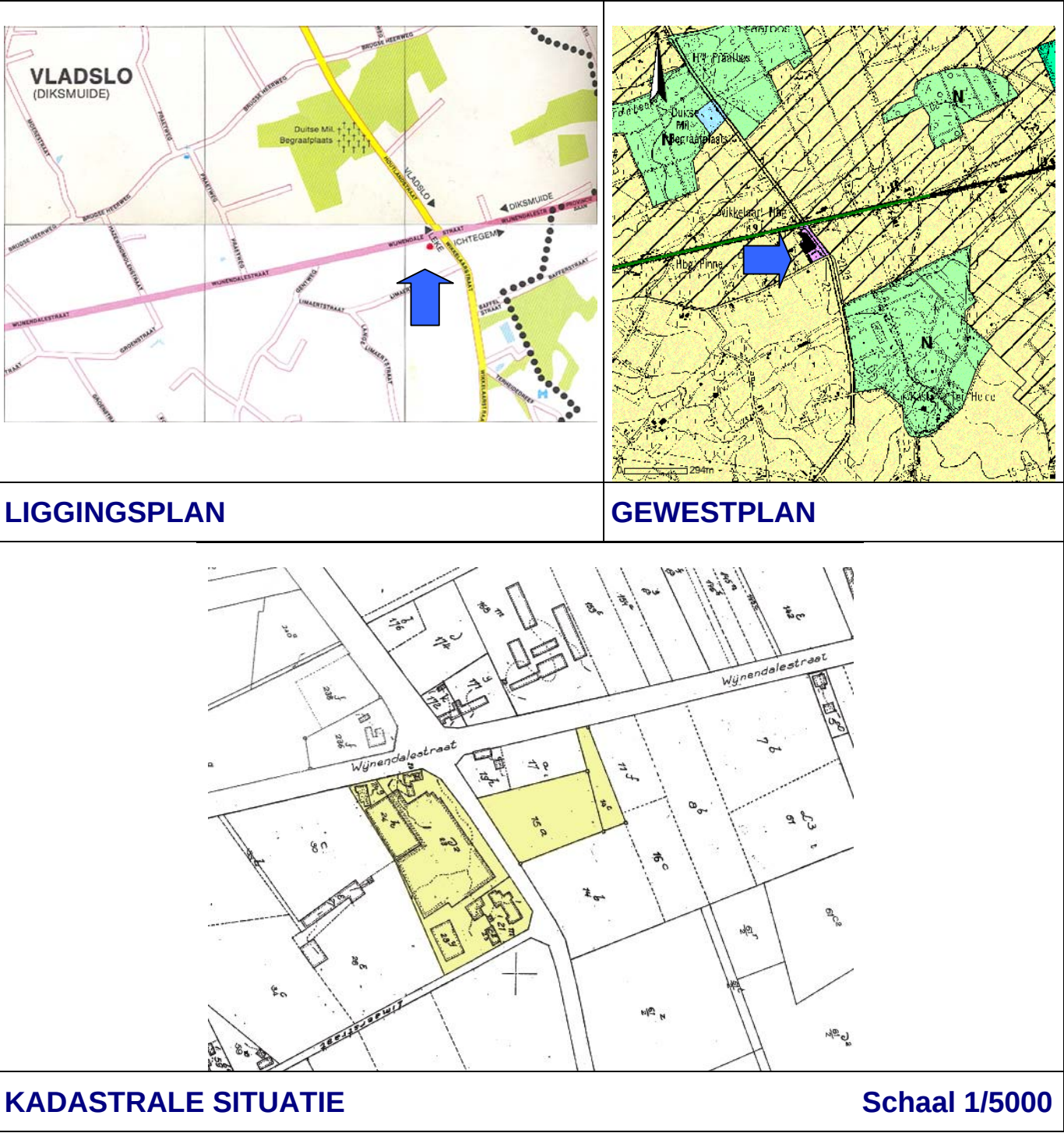




Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



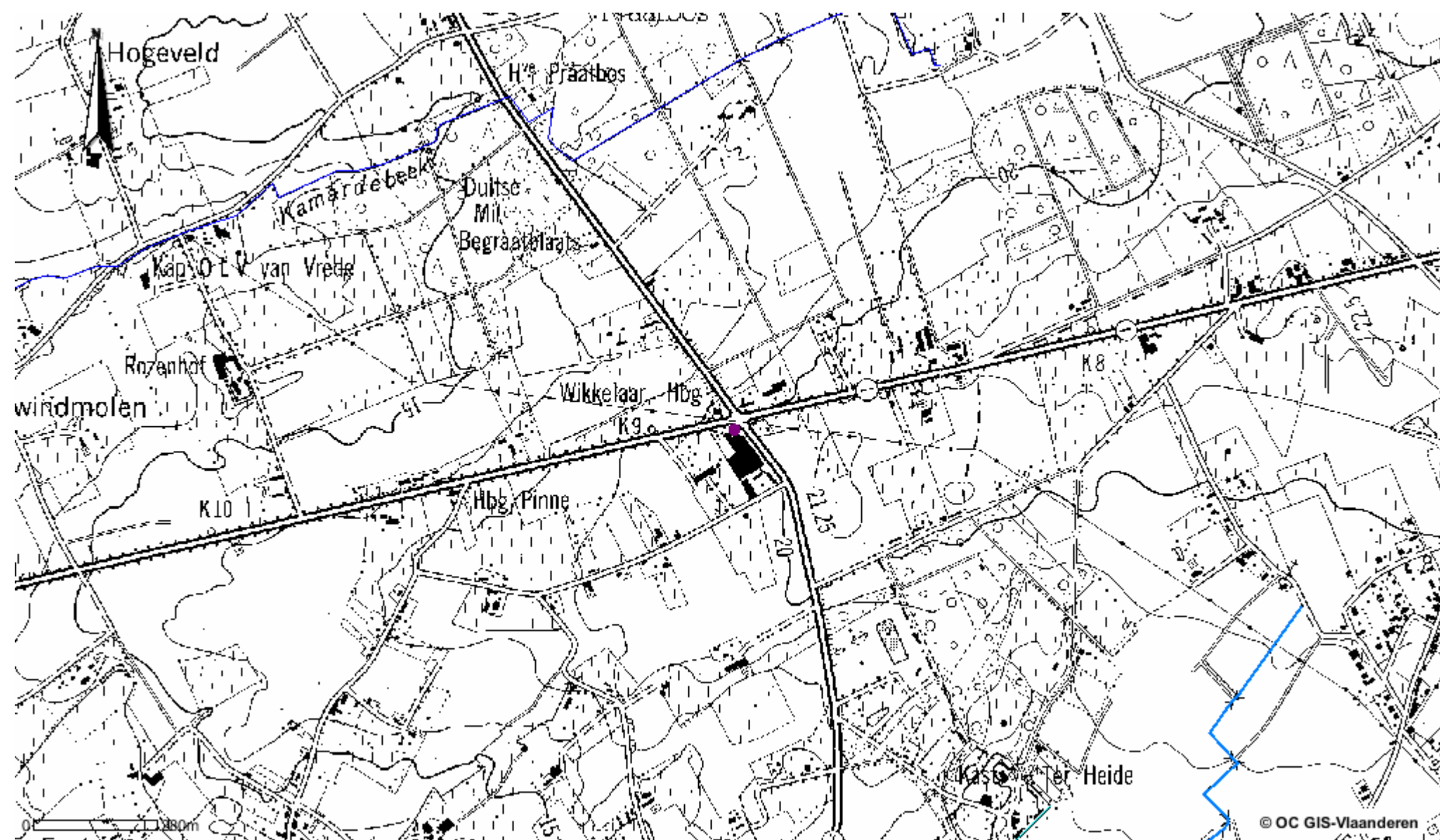
Foto 5



Foto 6

8. WATERTOETS 'Stock Americain BVBA'

Buiten risicozone voor overstromingen



3^{de} SECTORAAL BPA INZAKE ZONEVREEMDE ECONOMISCHE ACTIVITEITEN

Deelplan 9. Van Maele nv

Evaluatie en categorisering

STUDIEBUREAU IR. JONCKHEERE bvba

Koningin Astridlaan 134/5

8200 BRUGGE

☎ 050/40 40 80

💻 email : ARCHITECTUUR@JONCKHEERE-SB.be

🖨 050/40 40 85

9. EVALUATIEFICHE ‘Van Maele N.V.’

Van Maele N.V.
Schoorbakkestraat 67
8600 Diksmuide - Pervijze

activiteit	: vleesverwerkingsbedrijf
gewestplan	: landschappelijk waardevol agrarisch gebied
vergunningen	: ok
bouwovertredingen	: geen
bpa	: sectoraal bpa 2 ^{de} fase
verkaveling	: nee

RUIMTELIJKE CONTEXT

Optie economische structuur: gelegen in de kustpolders
Optie woonkernen
-
Optie natuurlijke structuur
-
Optie verkeersstructuur
Gelegen langs een lokale verbindingsweg en tevens een bovenlokale route van het fietsroutenetwerk
Optie toeristische-recreatieve structuur
-

RUIMTELIJKE BEDRIJFSKENMERKEN

Bouwfysische toestand	+
Schaal van het bedrijf ten opzichte van de omgeving	-
Compacte benutting van perceel en gebouwen	+
Landschappelijk goed ingekleed	+

KARAKTERISTIEKEN VAN DE BEDRIJVGHEID

milieuhygiëne		Economische component	
Gelegen langs uitgeruste weg	+	Tewerkstellingstoename laatste 5 jaar	-
Geen afvalwater	-	in productieproces	+
Zuivering afvalwater	-	Expansief hoge toegevoegde waarde	+
Geen abnormale hinder	+	Lokale verstrengeling	-
		Herlokalisatie te duur	+
Historische context		Mobiliteit	
Aanwezig voor opmaak gewestplan	-	Weinig goederenvervoer	+
Recente bouwvergunningen	-	Weinig personenvervoer	+

CONCLUSIE:	Categorie 2
Het bedrijf is goed geïntegreerd in zijn omgeving. De bedrijfsactiviteiten veroorzaken weinig hinder en het bedrijf wordt goed ontsloten. Beperkte uitbreidingen zijn hier verantwoordt mits een correcte inkleding in zijn omgeving en mits voldoende beperkingen ingebouwd worden voor nieuwe activiteiten.	

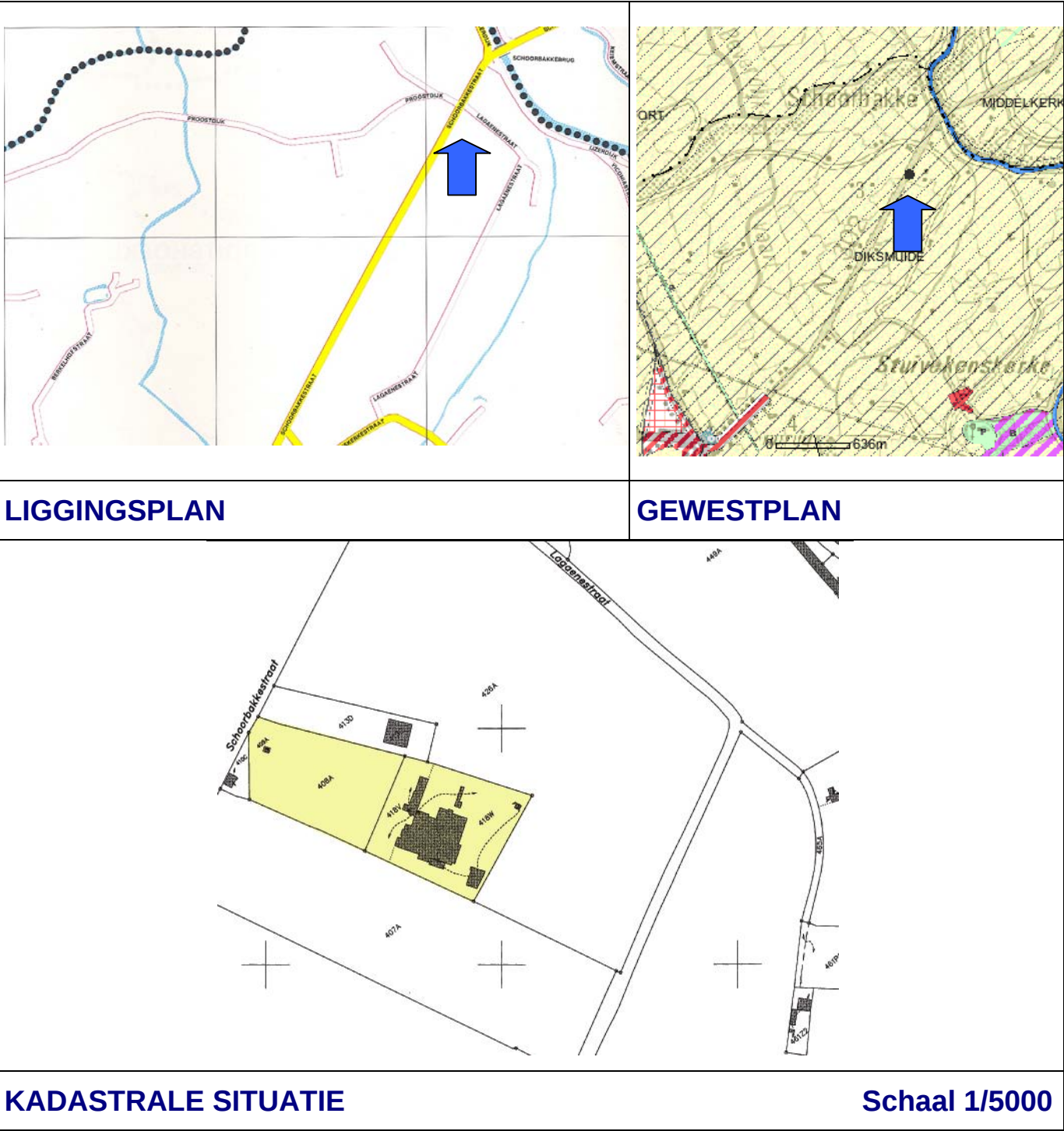




Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5

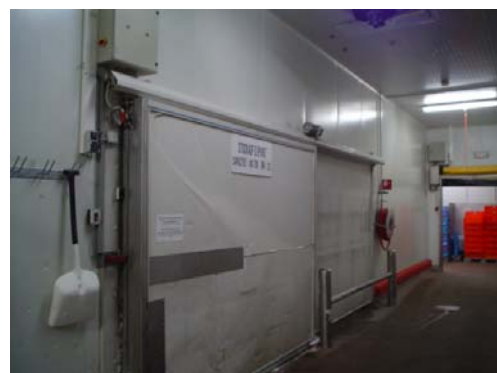
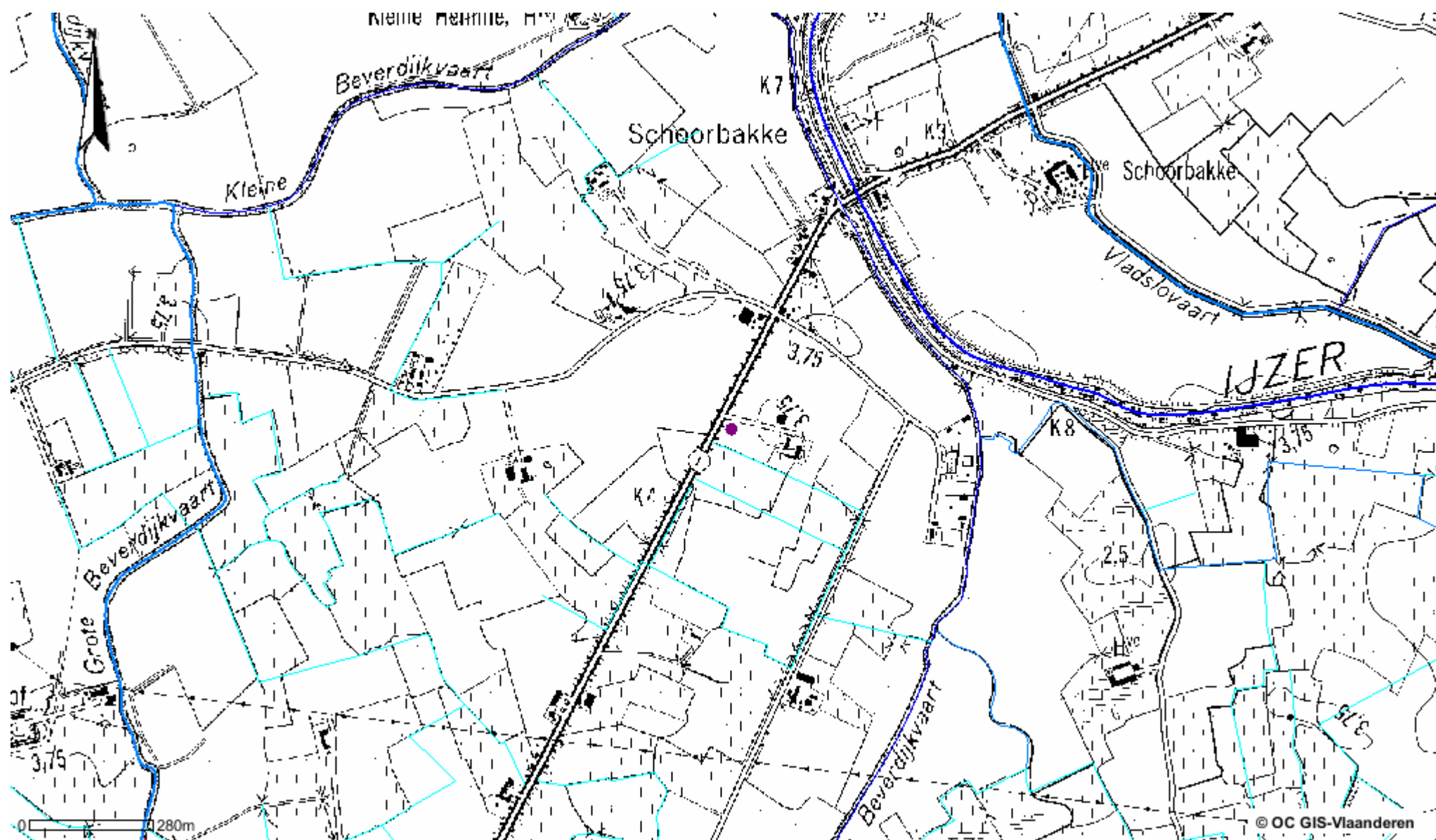


Foto 6

9. WATERTOETS 'Van Maele NV'

Buiten risicozone voor overstromingen



3^{de} SECTORAAL BPA INZAKE ZONEVREEMDE ECONOMISCHE ACTIVITEITEN

Deelplan 10. Vanthournout Noël

Evaluatie en categorisering

STUDIEBUREAU IR. JONCKHEERE bvba

Koningin Astridlaan 134/5

8200 BRUGGE

☎ 050/40 40 80



email : ARCHITECTUUR@JONCKHEERE-SB.be

🖨 050/40 40 85

10. EVALUATIEFICHE ‘Vanthournout Noël’

Vanthournout Noël
Pervijzestraat 72
8600 Diksmuide

activiteit : autowerkplaats
gewestplan : landschappelijk waardevol agrarisch gebied
vergunningen : ok
bouwoverschrijdingen : geen
bpa : nee
verkaveling : ja

RUIMTELIJKE CONTEXT

Optie economische structuur: gelegen in de Kustpolders – aansluitend bij woonkern/-korrel gelegen in een lint waar wonen, bedrijvigheid en detailhandel bestendig en geherstructureerd worden.

Optie woonkernen
Gelegen in een woonconcentratie, geselecteerd als woonkorrel

Optie natuurlijke structuur
-

Optie verkeersstructuur
- Gelegen langs een secundaire weg, categorie I

Optie toeristische-recreatieve structuur
-

RUIMTELIJKE BEDRIJFSKENMERKEN

Bouwfysische toestand	+
Schaal van het bedrijf ten opzichte van de omgeving	+
Compacte benutting van perceel en gebouwen	+
Landschappelijk goed ingekleed	+

KARAKTERISTIEKEN VAN DE BEDRIJVGHEID

milieuhygiëne		Economische component	
Gelegen langs uitgeruste weg	+	Tewerkstellingstoename laatste 5 jaar	-
Geen afvalwater	+	in productieproces	+
Zuivering afvalwater	nvt	Expansief hoge toegevoegde waarde	+
Geen abnormale hinder	+	Lokale verstrengeling	-
		Herlokalisatie te duur	+

Historische context		Mobiliteit	
Aanwezig voor opmaak gewestplan	-	Weinig goederenvervoer	+
Recente bouwvergunningen	+	Weinig personenvervoer	-

CONCLUSIE: Categorie 3
Het bedrijf sluit aan bij een bebouwingsconcentratie waar verweving gestimuleerd wordt, is goed ontsloten en zal bij uitbreiding geen aantasting betekenen voor de agrarische- en open ruimtestructuur. De inkleding t.o.v. de achterliggende open ruimte werd reeds voorzien in het 2^{de} sectoraal BPA deelplan 21 Goemaere installatiebedrijf bvba.

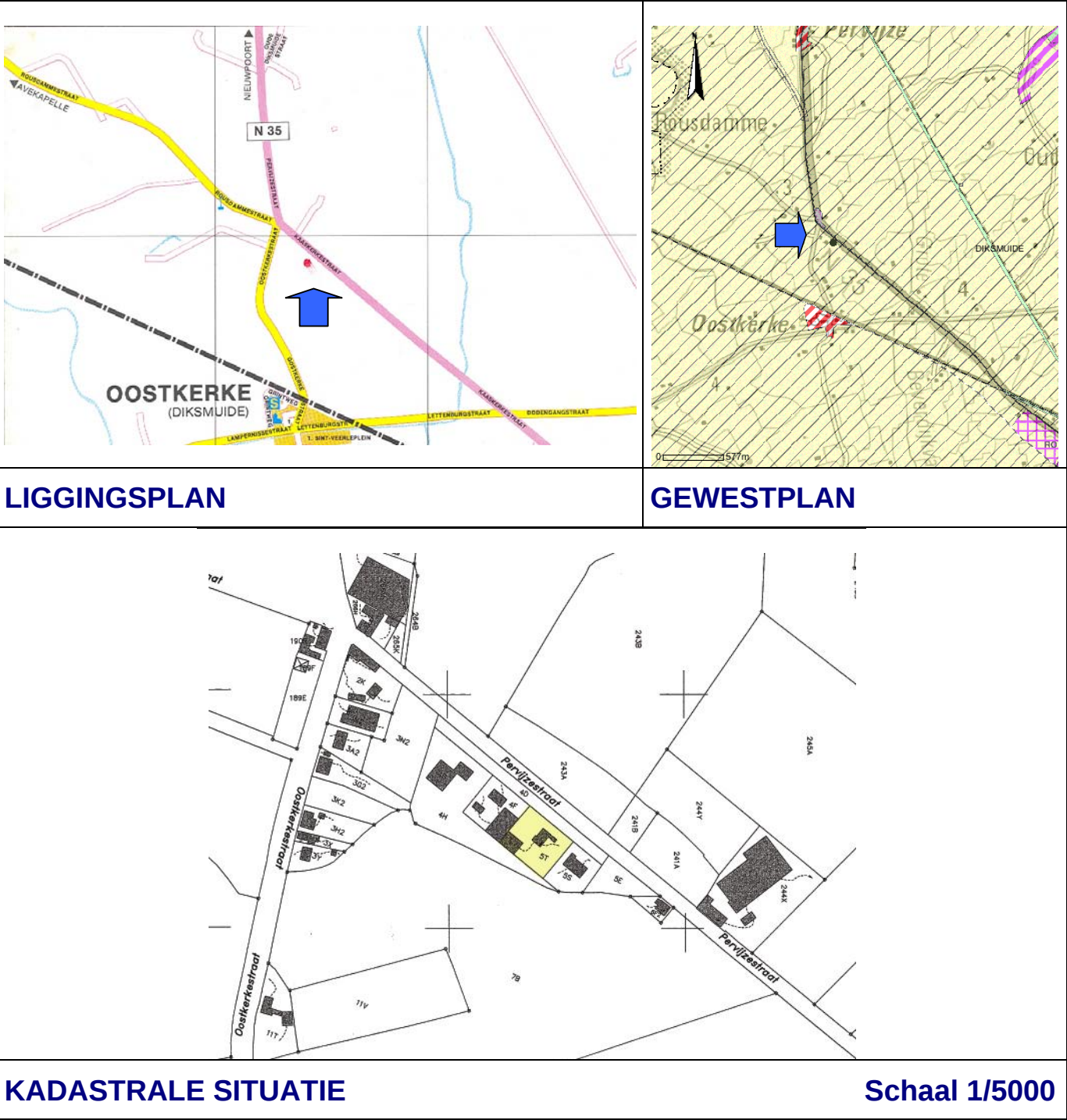




Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



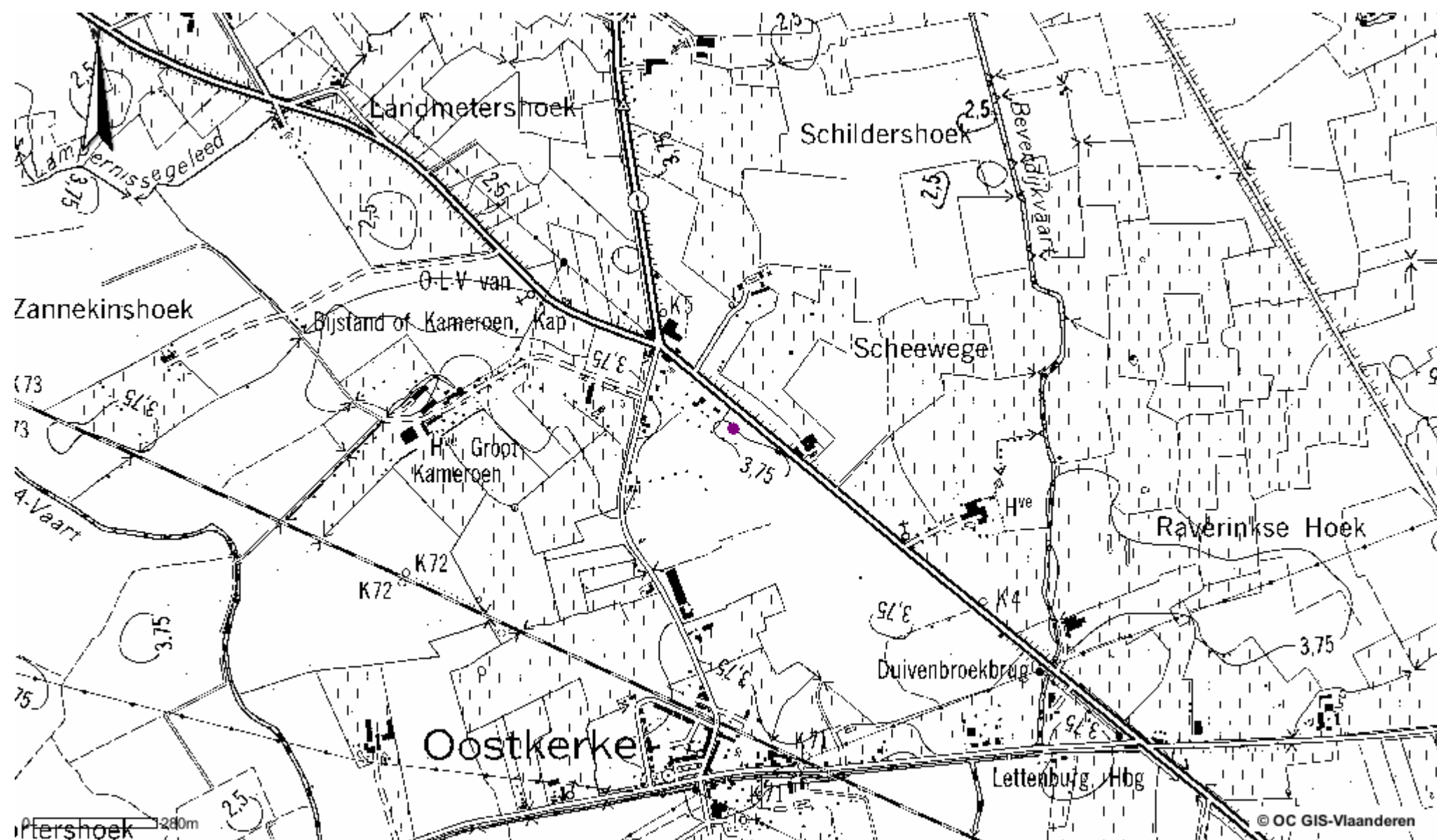
Foto 5



Foto 6

10. WATERTOETS 'Vanthournout'

Buiten risicozone voor overstromingen



3^{de} SECTORAAL BPA INZAKE ZONEVREEMDE ECONOMISCHE ACTIVITEITEN

Deelplan 11. Vermander Willy

Evaluatie en categorisering

STUDIEBUREAU IR. JONCKHEERE bvba

Koningin Astridlaan 134/5

8200 BRUGGE

☎ 050/40 40 80



email : ARCHITECTUUR@JONCKHEERE-SB.be

☎ 050/40 40 85

11. EVALUATIEFICHE ‘Vermander Willy’

Vermander Willy
Lettenburgstraat 11
8600 Diksmuide

activiteit : herstelling versnellingsbakken
gewestplan : landschappelijk waardevol agrarisch gebied
vergunningen : ok
bouwovertrengingen : geen
bpa : nee
verkaveling : ja

RUIMTELIJKE CONTEXT

Optie economische structuur:	gelegen in de kustpolders
Optie woonkernen	-
Optie natuurlijke structuur	-
Optie verkeersstructuur	-
Optie toeristische-recreatieve structuur	-

RUIMTELIJKE BEDRIJFSKENMERKEN

Bouwfysische toestand	+
Schaal van het bedrijf ten opzichte van de omgeving	-
Compacte benutting van perceel en gebouwen	+
Landschappelijk goed ingekleed	+

KARAKTERISTIEKEN VAN DE BEDRIJVGIGHEID

milieuhygiëne		Economische component	
Gelegen langs uitgeruste weg	+	Tewerkstellingstoename laatste 5 jaar in productieproces	-
Geen afvalwater	+	Expansief hoge toegevoegde waarde	+
Zuivering afvalwater	nvt	Lokale verstrengeling	+
Geen abnormale hinder	+	Herlokalisatie te duur	-
Historische context		Mobiliteit	
Aanwezig voor opmaak gewestplan	+	Weinig goederenvervoer	-
Recente bouwvergunningen	-	Weinig personenvervoer	+

CONCLUSIE:	Categorie 2
Het is een historisch gegroeid bedrijf dat goed geïntegreerd is in zijn omgeving. De bedrijfsactiviteiten veroorzaken weinig hinder en het bedrijf wordt goed ontsloten. Beperkte uitbreidingen zijn hier verantwoord mits een correcte inkleding in zijn omgeving en mits voldoende beperkingen ingebouwd worden voor nieuwe activiteiten.	

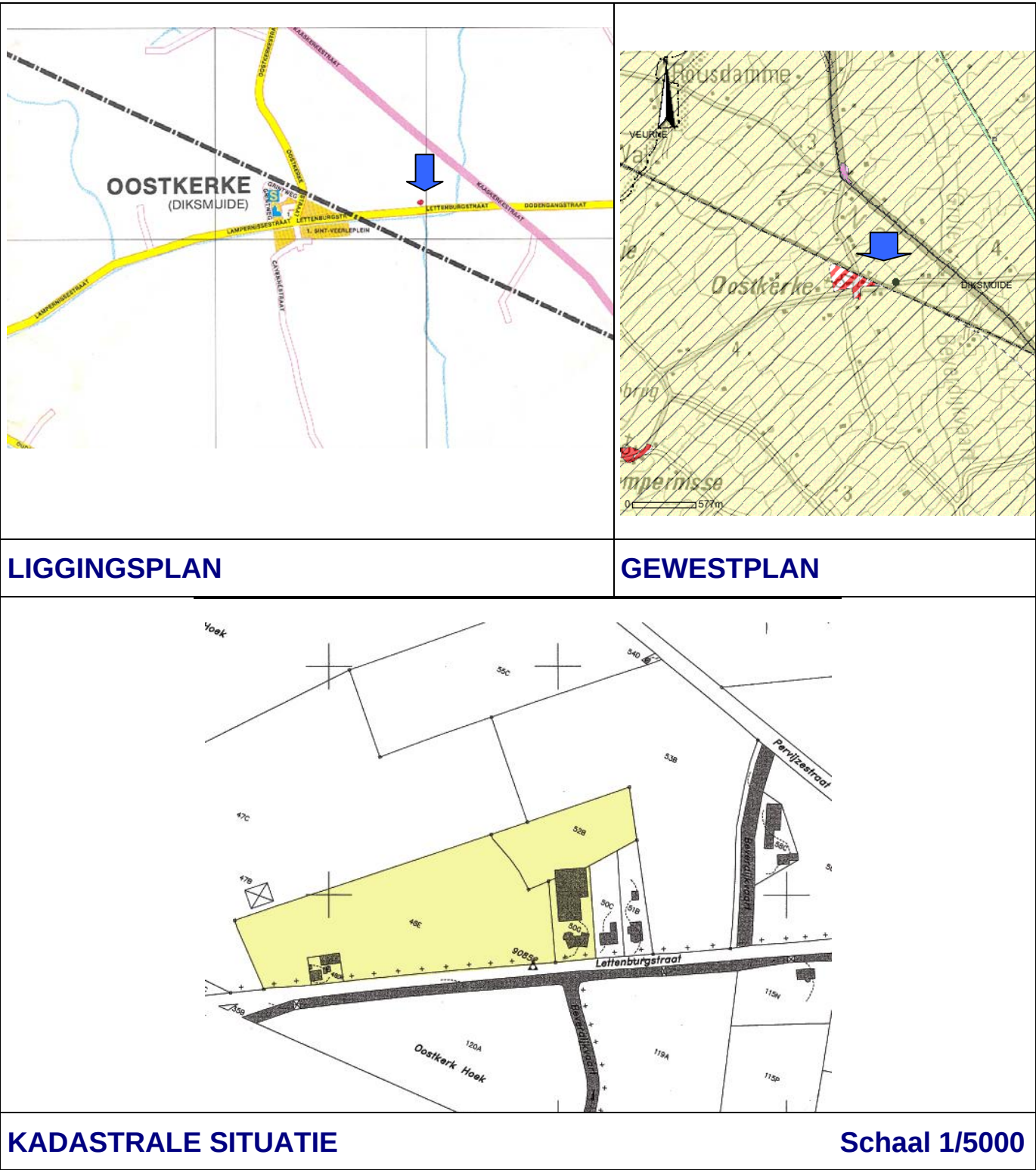




Foto 1



Foto 2

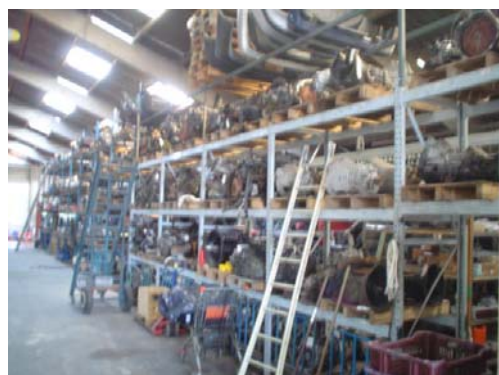


Foto 3



Foto 4



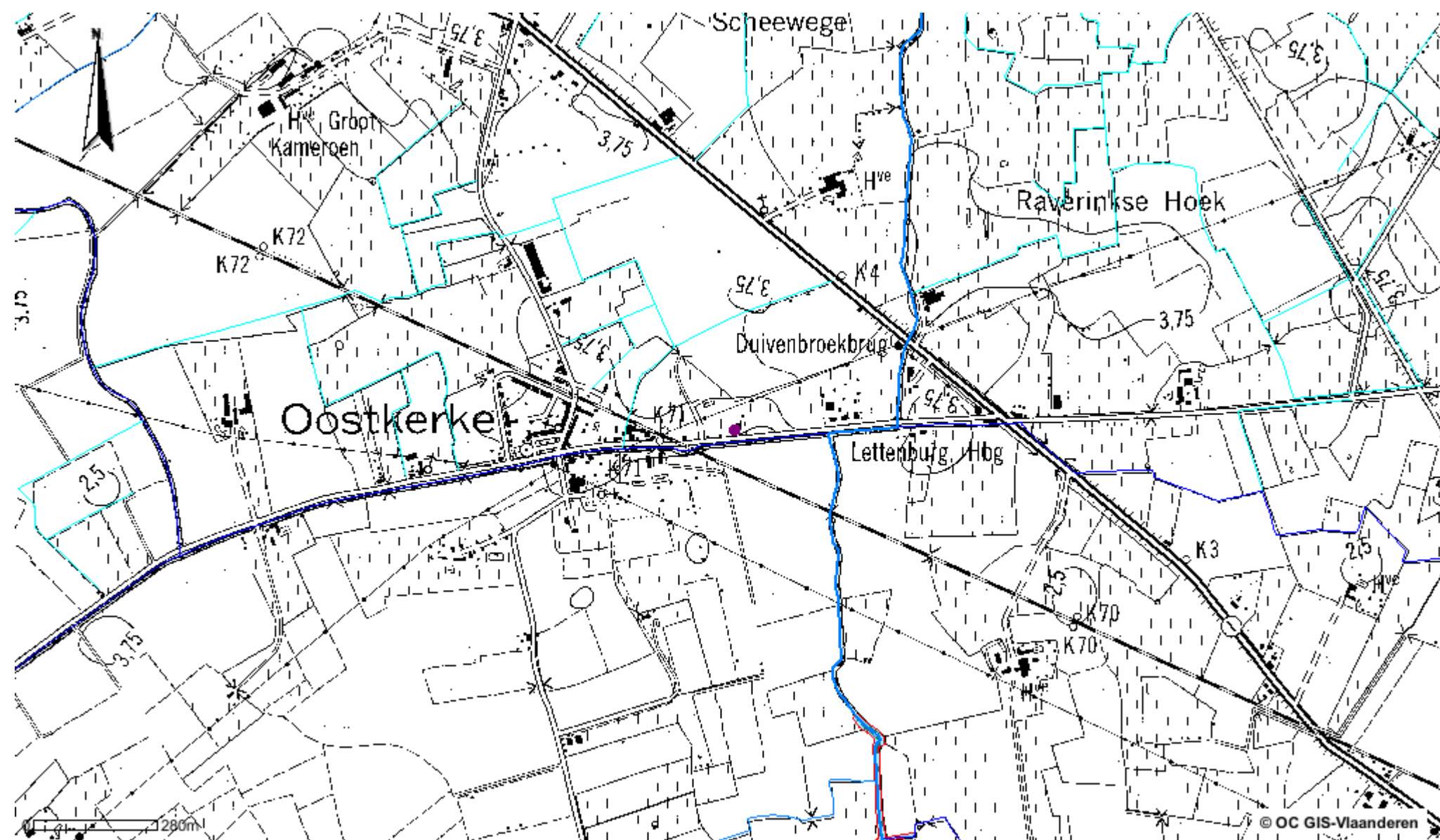
Foto 5



Foto 6

11. WATERTOETS 'Vermander Willy'

Buiten risicozone voor overstromingen



3^{de} SECTORAAL BPA INZAKE ZONEVREEMDE ECONOMISCHE ACTIVITEITEN

Deelplan 12. Vlaeminck N.V.

Evaluatie en categorisering

STUDIEBUREAU IR. JONCKHEERE bvba

Koningin Astridlaan 134/5

8200 BRUGGE

☎ 050/40 40 80

💻 email : ARCHITECTUUR@JONCKHEERE-SB.be

📠 050/40 40 85

12. EVALUATIEFICHE 'Vlaeminck N.V.'

Vlaeminck N.V.
Werkenstraat 56
8600 Diksmuide - Vladslo

activiteit : houtopslag en verzagen van hout
gewestplan : agrarisch gebied
vergunningen : ok
bouwoverschrijdingen : geen
bpa : nee
verkaveling : nee

RUIMTELIJKE CONTEXT

Optie economische structuur: gelegen in de zandstreek (op de rand) – aan de rand van een ecologisch waardevol gebied.

Optie woonkernen

Optie natuurlijke structuur

Gelegen aan de rand van een natuurverwervings gebied, de Handzamevallei, aan de rand van een gebied met landbouw als evenwaardige functie.

Optie verkeersstructuur

Gelegen langs een lokale verbindingsweg.

Optie toeristische-recreatieve structuur

Gelegen aan de rand van een natuurgebied met recreatief medegebruik.

RUIMTELIJKE BEDRIJFSKENMERKEN

Bouwfysische toestand	-
Schaal van het bedrijf ten opzichte van de omgeving	+
Compacte benutting van perceel en gebouwen	+
Landschappelijk goed ingekleed	+

KARAKTERISTIEKEN VAN DE BEDRIJVGHEID

milieuhygiëne		Economische component	
Gelegen langs uitgeruste weg	+	Tewerkstellingstoename laatste 5 jaar in productieproces	+
Geen afvalwater	+	Expansief hoge toegevoegde waarde	+
Zuivering afvalwater	nvt	Lokale verstrengeling	+
Geen abnormale hinder	0	Herlokalisatie te duur	-

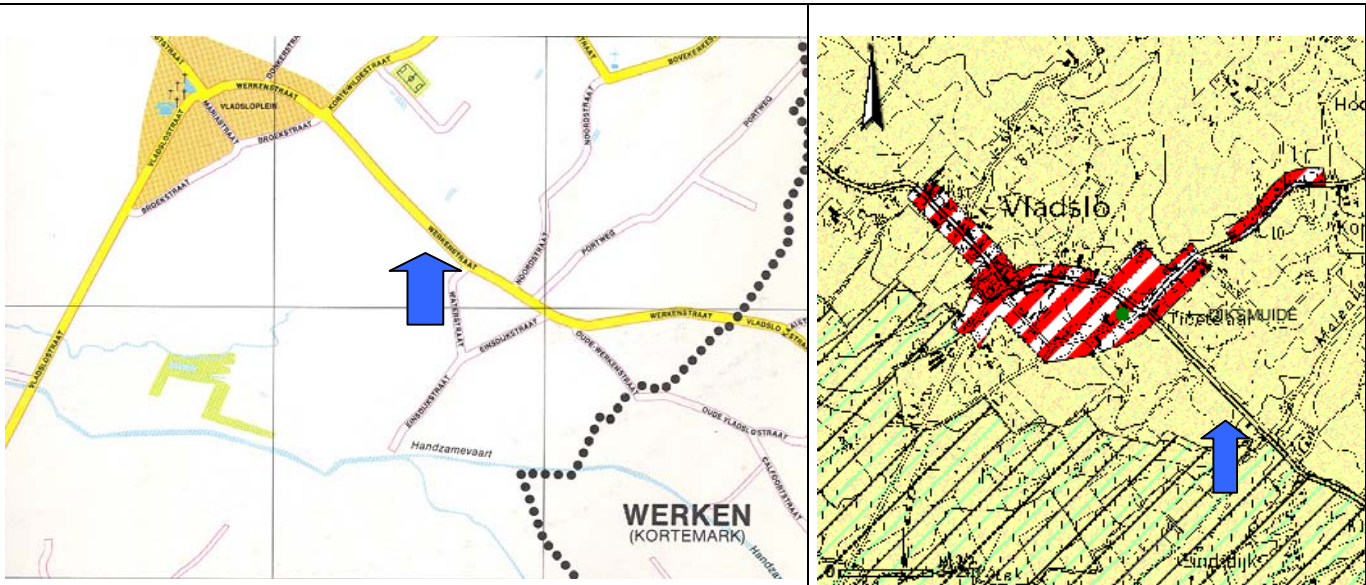
Historische context

Aanwezig voor opmaak gewestplan	-	Mobiliteit	
Recente bouwvergunningen	+	Weinig goederenvervoer	+
		Weinig personenvervoer	+

CONCLUSIE:

Categorie 1

De bedrijvigheden werden opgestart in voormalige agrarische gebouwen. Later werden bomen ter plaatse tot planken verwerkt. Het gaat hier om een zeer goed ingekleed bedrijf dat zonevreemd geworden is door de evolutie van zijn activiteiten, en het para-agrarisch karakter is ontgroeid.



LIGGINGSPLAN

GEWESTPLAN

Het geel gearceerde deel is eigendom van Vlaeminck N.V.



KADASTRALE SITUATIE

Schaal 1/5000



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



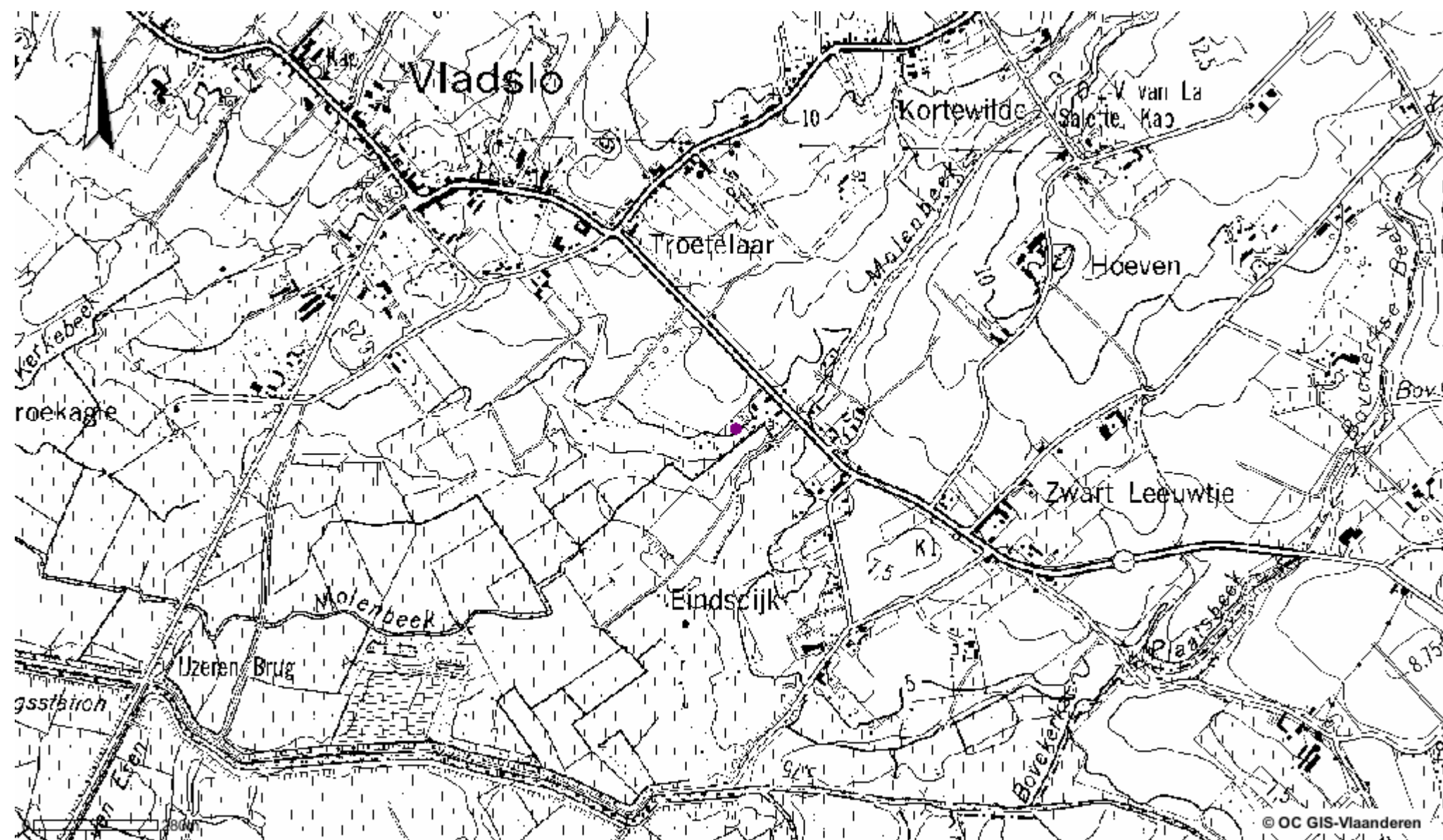
Foto 5



Foto 6

12. WATERTOETS 'Vlaeminck NV'

Buiten risicozone voor overstromingen



3^{de} SECTORAAL BPA INZAKE ZONEVREEMDE ECONOMISCHE ACTIVITEITEN

Aanpassingen nav plenaire vergadering en bespreking adviezen

STUDIEBUREAU IR. JONCKHEERE bvba

Koningin Astridlaan 134/5

8200 BRUGGE

☎ 050/40 40 80

💻 email : ARCHITECTUUR@JONCKHEERE-SB.be

📠 050/40 40 85

Verslag plenaire vergadering:

3° SECTORAAL BPA INZAKE ZONEVREEMDE ECONOMISCHE ACTIVITEITEN **Voorontwerp** **Verslag plenaire vergadering**

Plaats: Stadhuis te Diksmuide

Datum en uur: maandag 5 september 2005 om 14 uur

Aanwezig:

Studiebureau Ir. Jonckheere:

- Poelaert Katelijne – Ruimtelijk planner
- Dejonghe Henk

Rohm WVL:

- Blicck Roland, gemachtigde ambtenaar

Provincie WVL:

- Claessens Sven

Arohm ARP:

- Terryn Liesbeth
- Zaman Jan

GOM West-Vlaanderen:

- Hemschoote Jacques

Stad Diksmuide:

- De Keyser Eric, schepen
- Deprez Marc, schepen
- Vandamme Peter, gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar
- Vandepoele Sigrid, deskundige ruimtelijke ordening

Verontschuldigd:

AWV – Brackx Gilbert

Inleiding

De heer De Keyser verwelkomt iedereen en verduidelijkt waarom de opmaak van het 3° sectoraal bpa in een stroomversnelling loopt. In het 2° sectoraal bpa is in het deelplan van de firma Van Maele een klein foutje gebeurd bij de definitieve goedkeuring. Gezien het bedrijf dringend moet uitbreiden, omwille van eisen opgelegd door het federaal voedselagentschap, ziet het stadsbestuur zich genoodzaakt dit zo spoedig mogelijk recht te zetten.

Het studiebureau schetst in het kort de structuur van het bpa. Voor de categorisering hebben ze zich gebaseerd op het structuurplan als ook op het 1° en 2° sectoraal bpa inzake zonevrije economische activiteiten.

Dhr Zaman kan er zich niet in vinden dat de opmaak van het bpa in zo'n stroomversnelling loopt. Bij de vorige fases werd ook reeds gevraagd om te bepalen en af te wegen hoe dringend de opmaak van de verschillende deelplannen wel zijn.

Zou het niet beter zijn te wachten op de goedkeuring van het GRS en vervolgens over te gaan tot de opmaak van RUP(s).

Schepen De Keyser merkt op dat reeds onmiddellijk na de goedkeuring van het 2° sectoraal BPA (17.11.2004) werd beslist om een 3° sectoraal BPA zonevrije activiteiten te maken.

Via de pers werd in maart 2005 een oproep gedaan naar alle zonevrije bedrijven dewelke met dringende uitbreidingsbehoeften te kampen hadden. Op basis van deze lijst werd het 3° sectoraal BPA opgestart.

Dhr. Zaman stelt dat er nu terug enkele bedrijven worden opgenomen die in de vorige fase gedeeltelijk of volledig uitgesloten waren. Toch gaat het niet enkel om de vergunningstoestand van de bedrijven. Bepaalde bedrijven hebben zich in orde gesteld tot het bekomen van de nodige stedenbouwkundige vergunningen, maar hebben daarmee het basisprobleem nog niet opgelost.

Het doel van een sectoraal bpa is de vergunde bedrijven meer mogelijkheden te geven, en niet om onvergunde toestanden te regulariseren. Tevens gaat het erom, a.h.v. een stevige motivering, aan te tonen dat het bedrijf én z'n activiteit ruimtelijk dáár op zijn plaats is.

Schepen Dekeyser en Schepen Deprez merken op dat de huidige bedrijventerreinen reeds volledig volzet zijn en er thans geen plaats meer is voor herlokalisatie van deze bedrijven.

Na volwaardige ruimtelijke afweging is gebleken dat de meeste van deze bedrijven op huidige locatie ruimtelijk aanvaardbaar zijn.

Het studiebureau merkt op dat alle bedrijven welke deel uitmaken van onderhavig 3° sectoraal BPA behoorlijk stedenbouwkundig vergund zijn (met uitzondering van de parking Stock Americain) en het hier dus geenzins de bedoeling kan zijn om onvergunde toestanden te regulariseren, maar wel om de dringende uitbreidingsbehoeften van de bedrijven mogelijk te maken.

Dhr. Zaman vindt het aangewezen de vorige als dan ook de toekomstige deelplannen te evalueren m.b.t. uitvoering van de bufferzones enzomeer.

Tevens wordt opgemerkt dat de watertoets niet opgenomen is in het bpa.

Wordt door Studiebureau aangevuld.

Bespreking deelplannen

Covemaeker Joseph

Dhr Zaman en mevr Terryn wijzen erop dat de steenslagverharding aangeduid op het plan van de bestaande toestand in werkelijkheid niet zó diep loopt. Het gaat hier althans om een nogal grote uitbreiding van de verharding t.o.v. de werkelijke toestand. Studiebureau ziet dit verder na.

Dhr Blieck heeft ook geen bouwvergunningen terug gevonden, wel een plan van '93 waar de bebouwing erop staat zoals de werkelijke toestand. De voorziene verharding is inderdaad máximaal.

Deferme Marnix

Dit bedrijf werd in de 2° fase uitgesloten omwille van de vergunningstoestand. De uitbreiding was groter voorzien dan de toen vergunde toestand.

Dhr Blieck verduidelijkt dat het toen om een vergunde loods ging van 240 m² en vraagt om de tuinzone achter de bedrijfswoning te behouden conform afgeleverde stedenbouwkundige vergunning en niet te kleuren als zone voor bedrijvigheid. Bedrijf is zeer verzorgd.

Het studiebureau stelt dat het bedrijf nood heeft aan een beperkte uitbreiding van +/- 180 m² als overdekte stapelruimte voor houtopslag.

Thans zijn de bestaande bedrijfsgebouwen volledig stedenbouwkundig en milieutechnisch vergund.

Het bestaande opnemen en bevestigen zal het maximale zijn volgens Rohm WVL en Arohm ARP.

Dekien Trans-Agro

Dit bedrijf was in de 2° fase ook opgenomen, maar hierbij werd het oostelijk deel van het terrein uitgesloten. Omwille van het uitgesloten deel kan de bufferzone niet aangelegd worden en wordt het bedrijf terug opgenomen.

ROHM WVL en AROHM APP vinden de zone voor ontsluiting en parking en voorgestelde bufferzone aanvaardbaar.

Desnouck Bart

Dit bedrijf was ook opgenomen in het 1° sectoraal BPA. Gezien het bedrijf een eigen bedrijfswoning wil bouwen i.p.v. de woning aan de straatzijde te huren, wordt het nu terug opgenomen.

Het ware aangewezen de bedrijfswoning in te planten naast het bedrijfsgebouw palend aan de tuin.

Dhr Claessens stelt de vraag waarom de tuin omsloten is door een bufferstrook. Volgens het studiebureau gaat het hier om een groene strook met half hoge beplanting om zo vanop afstand de bedrijfsgebouwen vanuit het agrarisch gebied beter in te kleden.

Volgens Rohm WVL en Arohm ARP lijkt het niet zinvol het bedrijf op te nemen. Een woning in tweede orde bouwen, achtten ze ruimtelijk niet aanvaardbaar.

Trans Zoete

Deze firma wenst een kleine uitbreiding aan de straatzijde, dienstig als burelen en sanitaire ruimte. Tevens wordt een groene buffer voorzien aan de straatzijde.

Het bedrijf is gelegen in de Komgronden van Lampernisse (Oudlandpolders). Gezien z'n ligging op de grens van een beschermd landschap is het bindend advies van afdeling Monumenten en Landschappen vereist (is reeds aangevraagd).

Dhr Zaman stelt voor om de overgang van de bufferstrook met het achterliggend landschap nader uit te werken en te specificeren.

Jansseune Eddy

Dhr Blieck meldt dat er een bouwvergunning is voor de loods, maar dat ze in werkelijkheid groter gebouwd is en qua inplanting ook niet volledig juist staat, maar toch aanvaardbaar is binnen de bestaande verkavelingsvoorschriften.

De achteruitbouwstrook (gele strook) is eigendom van AWV, destijds onteigend in het kader van kruispunt Scheewege.

Het is aangeraden de bufferzone, goedgekeurd in vorig sectoraal bpa, niet in te kleuren, gezien deze zone buiten de afbakening van huidig deelplan ligt.

Studiebureau zal dit aanpassen.

Salenbien

Dit bedrijf werd in de vorige fase volledig uitgesloten, totdat het bedrijf werkt maakt van een grondige opkuis van de site.

Het terrein aan de overkant van de straat ondergaat momenteel een grondige opkuis na het bekomen van de gunstige bodemattesten van OVAM op basis van een voorafgaand oriënterend bodemonderzoek. Dit terrein wordt niet opgenomen in het bpa en zal terug als volwaardige landbouwgrond worden gebruikt.

Het bedrijf heeft ontsluiting aan weerszijden van de straat, deze aan de Houtlandstraat naar de Wijnendalestraat is toch het meest aangewezen. Bewegwijzering hiervoor werd reeds aangebracht.

Zowel Rohm WVL als Arohm ARP stellen dat een stevige motivering nodig zal zijn omtrent de huidige locatie van het bedrijf, met eventuele verwijzing naar het GRS.

Stock Americain

Het bedrijf is volledig vergund, uitgezonderd de parking. Het bedrijf wenst dan ook opgenomen te worden omwille van de parking en het deel van het magazijn dat gelegen is in agrarisch landschappelijk waardevol gebied.

Volgens zowel Rohm WVL als Arohm ARP gaat het hier om klein- en detailhandel en past dit niet in een sectoraal bpa. Om het bedrijf toch op te nemen zal een volledig andere aanpak nodig zijn, veel gedetailleerder (aantal m² verkoopsruimte, werkplaats, enzomeer).

Volgens het RSV en PRS kan men hoogstens herstructureren of consolideren.

Van Maele

Dit bedrijf was opgenomen en goedgekeurd in vorig sectoraal bpa. Omwille van een fout in de letterbenaming wordt het bedrijf terug opgenomen om deze fout recht te zetten.

Meer detailleren, productieschema's bijvoegen.

Vanthournout

Dhr Zaman acht het nodig om in de voorschriften te verduidelijken dat de uitbreiding geen toonzaal mag omvatten.

Volgens dhr Blieck is het aangewezen om de beide loodsen, van zowel Vanthournout als Jansseune, als één geheel uit te breiden. Gezien beide loodsen uitgebreid worden naar de voorkant toe en gelijk komen met de voorbouwlijn van de woningen, zal dit esthetisch niet goed ogen. Daarom zou het beter zijn bepaalde voorschriften op te leggen inzake uitzicht en materiaalgebruik, zodat het esthetisch aanvaardbaar blijft.

Dhr Vandamme laat weten dat, bij goedkeuring van het bpa, de verkaveling vervalt voor de loten die begrepen zijn in het bpa.

Vermander Willy

Het gaat hier om een redelijk grote uitbreiding (400 m²). Categorie 2 is het uiterst maximum.

Een beperkte uitbreiding binnen bestaand perceel is ruimtelijk meer aanvaardbaar. Ruimtelijk gezien wordt het bedrijf te grootschalig voor z'n ligging. Het studiebureau merkt op dat binnen het bestaand perceel geen ruimte meer is voorbehouden voor de noodzakelijke uitbreiding.

Ook hier zou de verkaveling vervallen voor betreffend lot, bij goedkeuring van het bpa.

Vlaeminck

Dit bedrijf werd in de vorige fase volledig uitgesloten omwille van de vergunningstoestand. Ondertussen heeft het bedrijf een vergunning bekomen voor de functiewijziging van landbouwloods naar opslagruimte voor boomstammen en gezaagd hout, maar er is geen stedenbouwkundige vergunning voor de activiteit die er plaats vindt. Er is wel een milieuvergunning voor de activiteit tot 2012.

Besluit

Van zowel Arohm ARP als provincie WVL volgt een schriftelijk advies.

Opgemaakt te Diksmuide, op 06.09.2004.

Algemeen:

Afweging met betrekking tot de watertoets is opgenomen per bedrijf.

Tijdens het openbaar onderzoek werd voor geen enkel deelplan een bezwaar ingediend.

Per bedrijf:

Deelplan 1 – Covemacker Joseph

Motivatatie advies Afdeling Ruimtelijke Planning:

De verharding achter de loodsen werd correct opgemeten en aangepast op het plan bestaande toestand. De uitbreiding van de buitenopslagruimte werd beperkt tot +/- 10% van de bestaande verharding wat ruimtelijk aanvaardbaar is.

Motivatatie advies ROHM West-Vlaanderen:

De bufferstrook werd vergroot en de toegelaten verharding werd beperkt.

Motivatatie advies dienst ruimtelijke planning en mobiliteit (DRuM):

De bestaande gebruikte oppervlakte werd op het bestemmingsplan aangepast.

Deelplan 2 – Deferme Marnix

Motivatatie advies Afdeling Ruimtelijke Planning:

De zone voor bedrijvigheid werd beperkt tot de bestaande toestand. Gelet op het feit dat het bedrijf dringend nood heeft aan een overdekte stapelruimte voor hout, gezien thans een belangrijk deel van de bestaande bedrijfsgebouwen werd ingenomen omwille van milieutechnische redenen (vergunning 28.07.2005) en hierdoor onvoldoende plaats is voor de houtopslag, werd de beperkte (+/- 25%) uitbreiding van de zone voor bedrijfsgebouwen behouden.

Deze beperkte uitbreiding binnen de bestaande zone voor bedrijvigheid was ook reeds voorzien in het 2^{de} sectoraal BPA, wat wijst op de dringende noodzaak.

Motivatatie advies ROHM West-Vlaanderen:

De beperkte uitbreiding van de zone voor bedrijfsgebouwen is ruimtelijk aanvaardbaar, zie hierboven, mede gelet op de aanwezige voldoende groenaanleg.

De verharding werd beperkt tot de bestaande en de gevraagde zone voor private tuin werd ingekleurd.

Motivatatie advies GOM West-Vlaanderen:

De tuin wordt niet omgezet in zone voor bedrijvigheid en blijft behouden.

Deelplan 3 – Dekien Trans Agro NV

/

Deelplan 4 – Desnouck Bart

Motivatatie advies Afdeling Ruimtelijke Planning:

De woning aan de straatzijde behoort tot het lintbebouwingssysteem en heeft geen enkele relatie met het bedrijf Desnouck Bart. Deze stelling wordt bevestigd in de stedenbouwkundige voorschriften van het 1^e sectoraal BPA art. 4.1 “Zone voor woningen”.

Hoofdbestemming: woonfunctie zonder meer

Nevenbestemming: handel en/of complementaire activiteiten indien rechtstreekse band met het bedrijf (vb winkel en/of burelen).

Dat de “zone voor woningen” werd opgenomen binnen de grenzen van het 1^e sectoraal BPA was duidelijk ingegeven omwille van de beoogde nevenbestemming in deze zone voor woningen.

Gelet op het recente vergunningenbeleid waarbij deze nevenbestemmingen geïntegreerd werden in het bedrijfsgebouwencomplex (en niet in de zone voor woningen) is het evident dat de zaakvoerder naast de bedrijfsondersteunende functies ook zijn bedrijfswoning (in functie van toezicht op zijn bedrijf) wenst te integreren in het bedrijfsgebouwencomplex. Bijgevolg is er slechts 1 conciërgewoning.

De bestaande privatieve tuin zorgt voor de nodige buffering tov de achterliggende open ruimte, dewelke in het 1^e sectoraal BPA niet werd voorzien. Hiermee wordt integraal voldaan aan de algemene bemerking dat bij vorige fases te weinig aandacht werd besteed aan de aanleg van de bufferzones.

Gelet op de voorziene bufferstroken is geen enkele inkijk naar aanpalende eigendommen mogelijk en wordt het agrarisch gebied niet aangetast gezien de ligging in een zone voor private tuinen, zie advies afdeling Land.

Motivatatie advies ROHM West-Vlaanderen:

Zie hierboven

Deelplan 5 – Trans Zoete NV

Motivatatie advies Afdeling Ruimtelijke Planning:

De opgelegde voorwaarde van de afdeling Monumenten en landschappen, namelijk het ter goedkeuring voorleggen van een groenplan voor de correcte invulling van de bufferzone, werd zoals gevraagd voorzien in de stedenbouwkundige voorschriften.

Motivatatie advies ROHM West-Vlaanderen:

Er werden geen bijkomende verhardingen voorzien.

Motivatatie advies Monumenten en Landschappen:

Zie hierboven

Deelplan 6 – Jansseune Eddy

Motivatatie advies Afdeling Ruimtelijke Planning:

De Zuidelijke bufferzone die reeds bestemd is in de tweede fase werd niet meer opgenomen in het bestemmingsplan zoals gevraagd.

Motivatatie advies ROHM West-Vlaanderen:

De verkaveling wordt opgegeven voor dit lot bij goedkeuring van het deelplan.

Bijkomende verharding voor de woning kan niet gezien achteruitbouwstrook met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften.

Motivatatie advies dienst ruimtelijke planning en mobiliteit (DRuM):

De uitbreiding werd afgestemd op deze van het naastliggend bedrijf Vanthournout en de nummering van de zoneringen werd aangepast conform het bestemmingsplan.

Deelplan 7 – Salenbien BVBA

Motivatatie advies Afdeling Ruimtelijke Planning:

Uit de kosten-batenanalyse en het advies van ROHM West-Vlaanderen blijkt duidelijk dat een nieuw bedrijfsgebouw de enige verantwoorde ruimtelijke oplossing is voor dit historisch gegroeid bedrijf.

De sanering van het terrein werd thans reeds volledig uitgevoerd (zie bijkomende foto's) conform de afgeleverde milieuvergunning.

Het bedrijf is gelegen nabij de Houtlandstraat, een lokale weg categorie II met een zeer goede ontsluiting.

Het behoud van dit bedrijf kadert perfect in de visie van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan waarbij gestreefd wordt naar een aanvaardbare vermenging van wonen en werken waarbij verweven de regel moet zijn, scheiding de uitzondering.

Motivatatie advies ROHM West-Vlaanderen:

De overzijde van de straat is thans volledig opgeruimd en de percelen werden terug in hun oorspronkelijke staat hersteld.

Het is evident dat de bestaande verouderde bedrijfsgebouwen zullen gesloopt worden gezien de nieuwbouw op identiek dezelfde plaats voorzien is.

Motivatatie advies dienst ruimtelijke planning en mobiliteit (DRuM):

Het betreffende gebied aan de overzijde van de straat werd reeds gesaneerd en is aangeduid op het kadastraal plan van de evaluatiefiche horende bij dit deelplan.

Een opname van deze gronden is niet wenselijk gezien de bestemming agrarisch gebied behouden blijft en reeds vastgelegd is in de gewestplanbestemming. .

Deelplan 8 – Stock Americain BVBA

Motivatatie advies Afdeling Ruimtelijke Planning:

De activiteit van het bedrijf is inderdaad gedeeltelijk kleinhandel, doch deze activiteiten dateren reeds van lang vóór 17 juli 1984 (vergunningsplichtige bestemmingswijzigingen).

Deze stelling wordt verder gestaafd door de stedenbouwkundige vergunning dd. 03.10.1972 voor het uitbreiden van de toonzaal. Maar daarnaast is het ambachtelijk bedrijf ook zeer actief in het plaatsen en herstellen van materialen en materieel zoals keukens, badkamers, cv-installaties en diverse machines (zie inschrijving in handelsregister dd. 29/11/1979 in bijlage).

De reden van opname van dit bedrijf in het sectoraal BPA is de dringende noodzaak voor het uitbreiden van de herstellingsafdeling thv Wijnendalestraat (zie punt 5 probleemstelling in het deelplan van dit bedrijf).

Het uitstellen van deze problematiek naar een apart RUP zou te veel tijd in beslag nemen.

Motivatatie advies ROHM West-Vlaanderen:

De bestemming kleinhandel kwam reeds tot stand lang vóór 17 juli 1984 (vergunningsplichtige bestemmingswijzigingen).

De parking werd voorzien van een voldoende buffering zowel op het bestemmingsplan als in de stedenbouwkundige voorschriften.

Verder stelt de Afdeling Land in haar advies dat de parking in de gegeven ruimtelijke context weinig hinder veroorzaakt voor de agrarische structuren.

Motivatatie advies dienst ruimtelijke planning en mobiliteit (DRuM):

De reden van opname is de dringende noodzaak voor het uitbreiden van de herstellingsafdeling die thans in het agrarisch gebied gelegen is en niet het regelen van een kleinhandelszaak dewelke stedenbouwkundig behoorlijk vergund is.

Het sectoraal BPA is dan ook het geëigende instrument om deze dringende uitbreidingsbehoefte te regelen.

Deelplan 9 – Van Maele NV

Motivatatie advies Afdeling Ruimtelijke Planning:

Dat het plan in de 2^{de} fase enkel in het teken stond van een optimalisatie van de activiteit zonder uitbreiding is niet correct.

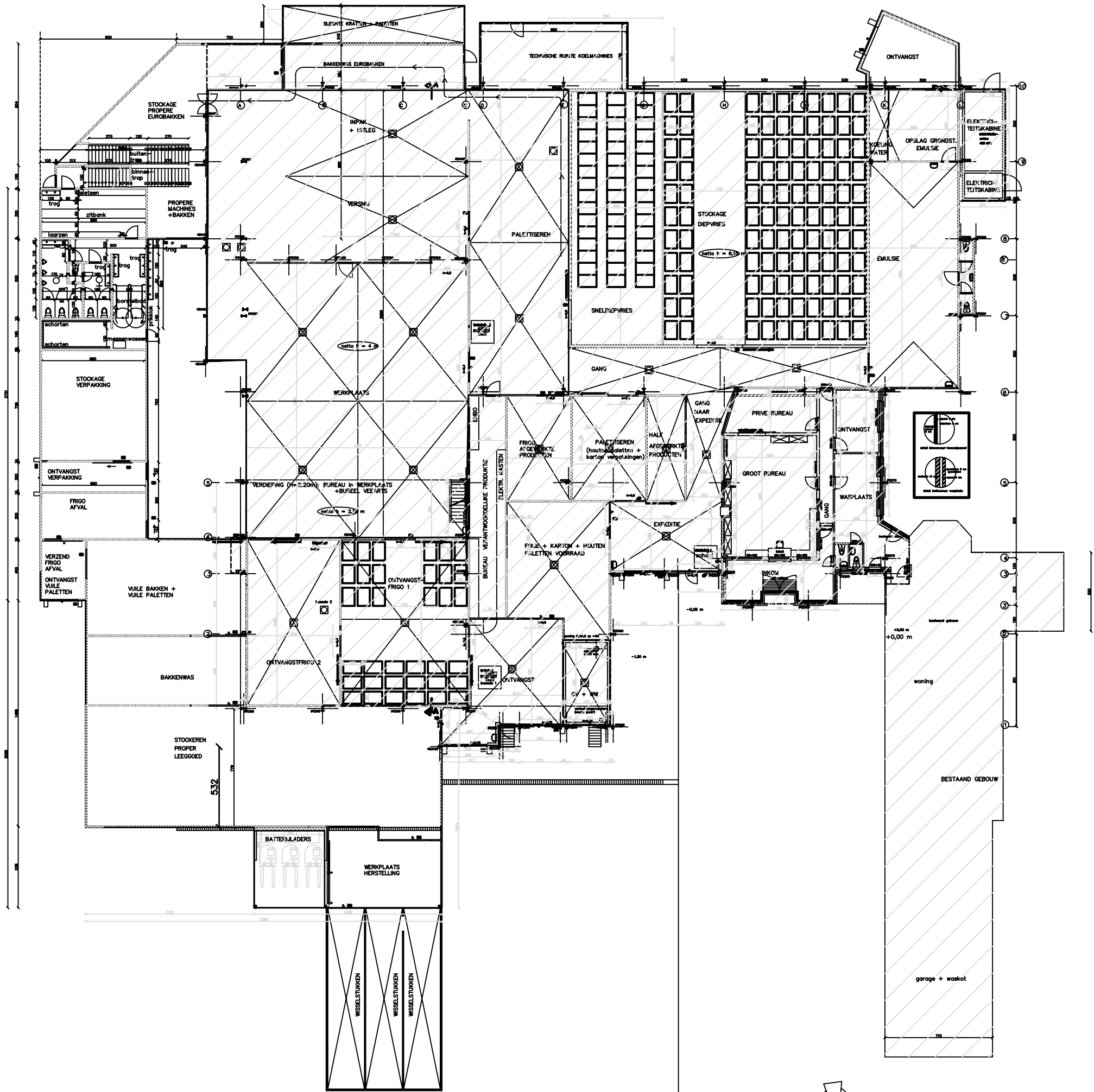
De uitbreidingsmogelijkheden zoals goedgekeurd in de 2^e fase werden grotendeels behouden en enkel zeer beperkt aangepast in functie van eisen gesteld door het Federaal Agentschap voor de veiligheid van de voedselketen (KB dd. 07.02.1997 inzake de algemene voedingsmiddelenhygiëne, zie plan in bijlage). Het plan bestaande toestand is een correcte weergave van de bestaande vergunde toestand van het bedrijf.

Motivatatie advies ROHM West-Vlaanderen:

De configuratie van de te bouwen bedrijfsgebouwen zijn ingegeven door de eisen van het Federaal Agentschap voor de veiligheid van de voedselketen (zie plan in bijlage).

Deelplan 7 – Salenbien BVBA





GRONDPLAN		DOSSIER 048.19
DATUM 08/02/05	PLANNR 1.1.1.J	
BOUWPLAATS stad DIKSMUIDE deelgemeente PERVIJZE Schoorbakkestraat 67 14° afdeling Sectie A nr 418,s		
ONTWERP AANPASSEN BEDRIJF Op basis van verslag dd 1/4/4 door Dr.Lic G.Lagae en Dr.A.Coene opgenomen in het Federaal Agentschap voor de Veiligheid van de Voedselketen (F.A.V.V.) KB dd 7/2/97 inzake de algemene voedingsmiddelenhygi?ne		
VOOR REKENING VAN N.V. VLEESVERWERKINGSBEDR. VAN MAELE		
BOUWHEER NV VLEESVERWERKINGSBEDRIJF VAN MAELE Schoorbakkestraat 67 8600 DIKSMUIDE-PERVIJZE TEL: 051/555424 FAX: 051/555309		STUDIEBURO W. DE VRIENDT n.v. Pollaertstraat 6 8600 DIKSMUIDE TEL: 051/510487 FAX: 051/500487
Eric Van Maele		Willy De Vriendt
WIJZIGINGEN en/of AANVULLINGEN		LEGENDE
J bouw aanvraag	08/02/05	bestaande wand
		schijf
		metalenwerk
		schuifdeur
		additionele poort
		rijsgang
		deur met deurslutter
		doek shelter
		bestaand
SCHAAL 1/100	GET. IDee/NB/AW	

Deelplan 10 - Vanthournout

Motivatatie advies Afdeling Ruimtelijke Planning:

De dringende uitbreiding omvat hoofdzakelijk een uitbreiding van de bestaande werkplaatsen, en het beperkt stallen van een aantal voertuigen, die nu in de achteruitbouwstrook staan.

In de stedenbouwkundige voorschriften werd reeds een beperking van deze nevenactiviteit (max 1/3 van de vloeroppervlakte) ingebouwd.

Motivatatie advies ROHM West-Vlaanderen:

De verkaveling wordt opgegeven voor dit lot bij goedkeuring van het deelplan.

Bijkomende verharding voor de woning kan niet gezien achteruitbouwstrook met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften.

Motivatatie advies dienst ruimtelijke planning en mobiliteit (DRuM):

De uitbreiding werd afgestemd op deze van het naastliggend bedrijf Jansseune Eddy en de nummering van de zoneringen werd aangepast conform het bestemmingsplan.

Deelplan 11 – Vermander Willy

Motivatatie advies Afdeling Ruimtelijke Planning:

De zone voor bedrijfsgebouwen werd beperkt, zodat slechts een max uitbreiding van 50% wordt toegelaten, zoals gevraagd. Het deelplan werd dan ook in die zin verkleind.

Het bedrijf is gelegen nabij de Kaaskerkestraat (secundaire weg I) met een verbindings- en verzamel functie op bovenlokaal niveau.

Het behoud van dit bedrijf op deze locatie, welke gelegen is in een woongroepering van 3 woningen, kadert perfect in de visie van het gemeentelijk structuurplan waarbij gestreefd wordt naar een aanvaardbare vermenging van wonen en werken waarbij verweven de regel moet zijn, scheiding de uitzondering.

Motivatatie advies ROHM West-Vlaanderen:

De verkaveling wordt opgegeven voor dit lot bij goedkeuring van het deelplan.

De uitbreiding werd beperkt tot max 50% van het bestaande bedrijfsgebouwencomplex wat voor de Afdeling Ruimtelijke Planning ruimtelijk aanvaardbaar is.

Motivatatie advies dienst ruimtelijke planning en mobiliteit (DRuM):

De uitbreiding werd beperkt tot minder dan 50% van het bestaande.

De voorziene uitbreiding hindert volgens het advies van de Afdeling Land het landbouwgebied niet in overdreven mate en is ruimtelijk aanvaardbaar.

Deelplan 12 – Vlaeminck NV

Motivatatie advies Afdeling Ruimtelijke Planning:

Dat een opname van dit deelplan niet mogelijk is, is niet correct.

Het betreft hier een ambachtelijk bedrijf dat zonevreed is, vandaar de noodzaak tot opname in dit sectoraal BPA.

De activiteit (verzagen hout in planken) is gedeeltelijk stedenbouwkundig niet vergund.

Doch er is wel een milieuvergunning voor de activiteit (mechanisch behandelen van hout) tot 2012 en een recente stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor opslag van boomstammen en gezaagd hout.

Tussen deze bedrijfsactiviteit en het vergunde stapelen van hout is er een duidelijk en noodzakelijke causaal verband die maakt dat er geen alternatieven zijn voor de reeds bestaande bedrijfsorganisatie.

Het verzagen op zich kadert als dusdanig in het conditioneren en het rationeel stockeren van hout.

- De omzendbrief inzake sectorale BPA's dd. 29/09/2000 is hieromtrent zeer duidelijk: "Indien op basis van een ruimtelijke afweging, die tot de conclusie heeft geleid dat het betrokken gebouw of gebruik voor het gebied aanvaardbaar kan zijn (wat hier duidelijk het geval is gelet op de grote bufferzones, het gunstig advies dd. 29/08/2005 van de Afdeling Natuur en de aanwezigheid van het grootschalig para-agrarisch groentenbedrijf Degrieck aan de overzijde van de weg) kunnen bij uitzondering en onder bepaalde voorwaarden ook niet behoorlijk vergunde bedrijven – die eventueel deels zonder vergunning werden opgericht – uitgebreid of in gebruik gewijzigd, worden opgenomen.
- Dat het gebruik voor het gebied aanvaardbaar is blijkt duidelijk uit het overwegend gedeelte van de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning dd. 20/01/2005 waarin door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Diksmuide gesteld wordt: "In de omgeving is reeds een grootschalig groentenbedrijf gevestigd. Het huidige bedrijf is volledig gelegen in het groen en is niet zichtbaar voor de omgeving. De huidige functie heeft geen enkele bijkomende invloed op de reeds aanwezige functies (zonevreed wonen en zonevreed bedrijf). De cluster van woningen en gebouwen is reeds geaccidenteerd, zodat de huidige bestemming geen enkele bijkomende invloed heeft op de omgeving. De bestemming landbouw kan in deze zone niet meer gerealiseerd worden".
- Gelet op de bestaande geaccidenteerde onmiddellijke omgeving zal de druk op het agrarisch gebied door voorliggend deelplan niet toenemen en wordt de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschreden.
- Voorliggend sectoraal BPA is dan ook de enige verantwoorde ruimtelijke oplossing voor de activiteiten van dit ambachtelijk bedrijf op deze locatie.

Motivatatie advies ROHM West-Vlaanderen:

1. De architecturale schaal en een duurzaam materiaalgebruik:
De gevelbekleding in geprofileerde alu-platen conform de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning dd. 20/01/2005 werd thans reeds aangebracht, teneinde de architecturale schaal te optimaliseren (zie foto's 5 en 6).
2. Bijkomende aandacht aan het bouwvolume
Wat betreft het bouwvolume wensen wij erop te wijzen dat er in het deelplan van dit bedrijf geen enkele volumetoe name toegelaten wordt en enkel een sanering van het bestaande bedrijfsgebouwencomplex centraal staat.

Motivatatie advies dienst ruimtelijke planning en mobiliteit (DRuM):

De stedenbouwkundige voorschriften omtrent nieuwe activiteiten zijn zeer duidelijk: de bedrijfsgebouwen kunnen na de huidige activiteiten (opslag van hout en beperkt mechanisch behandelen van hout) enkel aangewend worden voor agrarische en aan de landbouw verwante activiteiten.

Motivatie advies Afdeling Land:

De stedenbouwkundige voorschriften en bijhorend bestemmingsplan laten in elk geval geen bijkomende bedrijfsgebouwen toe.

Motivatie advies GOM:

Een functiewijziging voor houtzagerij is met de bestaande wetgeving op de ruimtelijke ordening in het agrarisch gebied thans onmogelijk.

Zij kan slechts een gevolg zijn op de goedkeuring van voorliggend deelplan in dit sectoraal BPA, maar niet het opzet.