

Provincie West-Vlaanderen

Stad Diksmuide

Lokaal openbaar bedrijventerrein en regionaal openbaar bedrijventerrein

Kaaskerke-Zuid

INRICHTINGSPLAN

Voorschriften bij het inrichtingsplan van het bedrijventerrein Kaaskerke-Zuid te Diksmuide

1. RAND-BUFFERZONES

1.1. *Grootte en vorm van de bufferzones*

- 1.1.1. Bufferzone A : naast de Vlavaart ten oosten van het bedrijventerrein
Openbare bufferzone van 6 meter breedte, aan te leggen als groenzone met fietspad, en tevens dienstig voor het onderhoud van de Vlavaart.
- 1.1.2. Bufferzone B : naast de oude spoorwegbedding ten noord-oosten van het bedrijventerrein ; de oude spoorwegbedding is tevens een bijkomend deel van het provinciaal fietspad Diksmuide-Nieuwpoort.
Openbare bufferzone van 5 meter breedte aan te leggen als groenzone.
- 1.1.3. Bufferzone C : naast de spoorlijn nr. 73 ten zuiden van het bedrijventerrein, gaande vanaf de "Koetunnel" tot aan de Vlavaart
Openbare bufferzone van 6,00 meter breedte aan te leggen als groenzone met fietspad
- 1.1.4. Bufferzones D1 (oostkant) en D2 (westkant) : ten zuiden van de onteigeningsgrens van de bebouwde percelen van de Kaaskerkestraat, en ten noorden van het bedrijventerrein.
Openbare bufferzones van 15 meter breedte, omvattende gaande van noord naar zuid :
 - a) een afwateringsgracht - nodig voor de afwatering van de tuinen van de bebouwde percelen van de Kaaskerkestraat en de bufferzone
 - b) een bedieningsweg van 2,50 meter breedte - nodig voor onderhoud van de bufferzone en enkel voor D1 (oostkant), eventuele toegang tot de tuinen van de bebouwde percelen van de Kaaskerkestraat. In dit laatste geval (D1 - oostkant) mag de afwateringsgracht ingebuisd worden, echter over maximum 5 meter per perceel.
 - c) een aarden dam met aangepaste beplanting, hoogte aarden dam gemiddeld 2,00 meter boven het maaiveld - gemiddeld TAW-peil van het maaiveld : 3,00 meter. De aarden dam kan nergens onderbroken worden, tenzij bij de aansluiting van de zone E3 en E4 voor D2 (westkant) en 2 aansluitingen op de bedieningsweg 1 aan oostelijk en westelijk uiteinde van de zone D1 (oostkant).
- 1.1.5. Bufferzones E (E1, E2, E3, E4) : openbare bufferzones op verschillende plaatsen, aansluitend op de openbare bufferzones B en D, namelijk :
E1 tussen de hofstede Waerenburgh-Persyn en de bufferzone B (oude spoorwegbedding)

E2 tussen de Kaaskerkestraat en de bufferzones D, aan weerszijden de hoofdweg

E3 tussen de bufferzone D2 - westdeel - en T-draaipunt van bedieningsweg 3

E4 tussen de bufferzone D2 - westdeel - en de Oude Kapellestraat

Deze bufferzones van 5 à 6 m breedte zijn aan te leggen als groenzones en kunnen eventueel voorzien worden van een dienstweg van 2,50 m breedte, met uitzondering evenwel van de 2 zones E2, waar geen dienstwegen te voorzien zijn.

1.1.6. Ondergrondse leidingen en afwateringsleidingen in de bufferzones A, B, C, D en E :

In de openbare bufferzones A, B, C, D en E kunnen ondergrondse nutsleidingen en afwateringsleidingen aangelegd worden ; inbegrepen alle toebehoren zoals pompstations, bovengrondse verdeelkasten en bedieningskasten, enz...

1.1.7. Private bufferzone F van de percelen palende aan de Kaaskerkestraat :

De zone tussen de lijn op 40 meter ten zuiden van de rooilijn van de Kaaskerkestraat en bufferzones D en E zijn aanzien als private bufferzone en aan te leggen als tuin.

In deze zones mogen nieuwe kleine bergingen of autobergplaatsen gebouwd worden voor een gezamenlijke totale oppervlakte van 21 m² per perceel, en met 1 bouwlaag.

1.1.8. Private bufferzone G : enkel aan te leggen indien functies van perceel ten noorden niet verenigbaar zijn met de functie van perceel ten zuiden van deze strook.

1.1.9. Private bufferzones op de percelen van het bedrijventerrein :

Op de percelen van het bedrijventerrein moeten volgende groenzones aangelegd worden als bufferzones langsheen de perceelsgrenzen :

- a) 3,00 m breedte langsheen de rooilijnen, langsheen de grenzen met de bufferzones A en C en langsheen de grens palende aan de spoorlijn nr. 73.
- b) 1,50 m breedte langsheen de andere grenzen.

1.1.10 Private bufferzones H (Kaaskerkestraat, Ronde en deel Hoofdweg) :

Breedte 8,00 meter ; aan te leggen als groenzone zonder verhardingen en zonder reclameborden van welke aard ook. Via deze bufferzone mag geen toegang genomen worden naar de aanpalende openbare wegen.

2. DE AARD VAN HET TERREIN EN TOEGELATEN ACTIVITEITEN

2.1. Bestemming

- a) Voor regionaal bedrijventerrein :
De gronden voor het regionaal bedrijventerrein 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 (*naar analogie met de aanwijzingen in het RSV op dit vlak*).
- b) Voor lokaal bedrijventerrein :
De gronden voor het lokaal bedrijventerrein zijn bestemd voor de vestiging van lokale bedrijven. Een lokaal bedrijf is een be- en verwerkend bedrijf (inclusief tertiaire dienstverlening) met een verzorgend karakter ten opzichte van de omgeving dat bovendien wat de schaal betreft aansluit bij de omgeving. De bedrijven zijn eveneens beperkt in omvang (naar analogie met de aanwijzingen van het RSV op dit vlak).
- c) Zuivere kleinhandelsbedrijven zijn niet toegelaten, noch op het regionaal nog op het lokaal bedrijventerrein.

2.2. Kavelgrootte

- a) Voor regionaal bedrijventerrein :
Minimale kavelgrootte :
 - De minimale kavelgrootte bedraagt 5.000 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 toegelaten dienstverlenende bedrijven.
 - Bij wijze van uitzondering kunnen kavels beneden deze minimumgrens worden toegelaten voor regionale bedrijven met 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.
- b) Voor lokaal bedrijventerrein :
Maximale kavelgrootte :
 - De maximale kavelgrootte bedraagt 5.000 m². Deze maximumgrens geldt per bedrijf.
 - Bij wijze van uitzondering kunnen kavels boven deze maximumgrens worden toegelaten voor lokale bedrijven met een grote grondbehoefte. De totaliteit van de voor deze uitzondering 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 en lokaal bedrijventerrein.

3.2. *Breedte van het openbaar domein :*

- De breedte van het openbaar domein van de wegen bedraagt 16 m.
- Langs weerszijden van de wegverharding wordt een laanbeplanting voorzien.
- Binnen de rooilijn is tevens ruimte voorzien voor de aanleg van een gescheiden rioleringsstelsel en alle nutsvoorzieningen.

3.3. *Aansluiting met de Kaaskerkestraat :*

De aansluiting met de Kaaskerkestraat zal uitgevoerd worden met een rotonde, conform aan de onderrichtingen van de Administratie Wegen en Verkeer (A.W.V.) uit Brugge en van de Provinciale Commissie voor Verkeersveiligheid (P.C.V.).

4. AARD VAN DE TOEGELATEN BEBOUWING

Naast de constructies voor de exploitatie van de bedrijfsactiviteiten - industriële of dienstverlenende - kunnen de bedrijven tevens constructies en gebouwen oprichten voor hun :

- bureel- en kantooractiviteiten
- sociale uitrusting, eetzaal, verzorgingslokalen, EHBO, e.d.
- huisvesting voor bewakingspersoneel, voor zover noodzakelijk voor de goede werking en de veiligheid van het bedrijf ; deze ruimte voor huisvesting dient een geïntegreerd geheel uit te maken met het bedrijfsgebouw

5. BEZETTINGSCOËFFICIËNT

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

6. VORM, VOORKOMEN EN INPLANTING VAN DE BEDRIJFS- EN ANDERE GEBOUWEN

6.1. *Vorm en voorkomen :*

6.6.1. Algemeen

- Het architecturaal voorkomen van alle gebouwen mag niet hinderend zijn voor de omgeving
- Onesthetische constructies en volledig koepelvormige platenconstructies zijn niet toegelaten

6.1.2. Voor de percelen van het regionaal bedrijventerrein palende aan de Kaaskerkestraat en de Rotonde van de hoofdweg :

Het gedeelte van de bedrijfsgebouwen die gericht zijn op de Kaaskerkestraat en de Rotonde van de hoofdweg, alsmede de landschappelijke inkleding en groenaanleg ervan, dienen van een hoogwaardige kwaliteit te zijn. De gevels van de gebouwen zullen van een architecturale meerwaarde getuigen. Het bouwdoossier dient hieromtrent de nodige informatie en visuele toelichtingen te verschaffen.

6.2. *Inplanting :*

6.2.1. Algemeen

De inplanting van de gebouwen is vrij mits behoud van een vrije strook :

- Van tenminste 10 meter uit de rooilijn
- Van tenminste 5 meter uit de andere perceelsgrenzen

6.2.2. Voor de percelen van het regionaal bedrijventerrein palende aan de Kaaskerkestraat en de Rotonde van de hoofdweg :

De eventuele verkoopruimten of showrooms zijn ingeplant langs de hoofdweg en/of de bedieningsweg 1, langs de rooilijnen welke niet bezwaard zijn met de bufferzones H.

6.3. *Verplichte groenzones :*

De verplichte minimale groenzones dienen rondom palend aan de perceelsgrenzen en rooilijn(en) aangelegd en omvatten 1,50 m breedte langsheen de perceelsgrenzen en 3,00 m breedte langsheen de rooilijn, de bufferzones A en C en de spoorlijn N.73. 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.

6.4. *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 slechte 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 in de groenzones
- de maximale opslaghoogte buiten de bedrijfsgebouwen bedraagt 4,50 m

6.5. *Huisvesting*

6.5.1. 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.

6.5.2. 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 1/3 van de totaal bebouwde oppervlakte bedragen.

6.6. *Parkeerplaatsen*

Op de bedrijfskavel dient per 300 m² 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.

6.7. *In- en uitritten*

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

6.8. *Panelen allerhande*

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

6.9. *Maatregelen ter brandvoorkoming en brandbestrijding*

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

Memorie van toelichting bij het inrichtingsplan van het lokaal en regionaal bedrijventerrein Kaaskerke-Zuid te Diksmuide

1. SITUERING EN ONTSLUITING

1.1. *Situering ten overstaande van bestaande wegen*

(zie plan op schaal 1/200.000 op bladzijde 17 en liggingsplan op bladzijde 18)

De bedrijventerreinen "Kaaskerke Zuid" zijn gelegen in de deelgemeente Kaaskerke van de Stad Diksmuide. De deelgemeente Kaaskerke ligt ten westen van het Stadscentrum Diksmuide, met de rivier De IJzer als oude gemeentegrens met het vroegere Diksmuide.

De bedrijventerreinen palen met 145 m aan de Kaaskerkestraat. De Kaaskerkestraat is de gewestweg N.35 en samen met de N.355 verbindt deze gewestweg de westkant van Diksmuide met de Autosnelweg E.40 Brugge-Veurne-Frankrijk, aan de afrit "Nieuwpoort".

Diksmuide-centrum is een knooppunt van wegen, nl. de N.369-noord naar Oostende en de E.40 afrit "Middelkerke", de N.363 naar Torhout en Brugge, de N.35-oostkant naar Lichtervelde en Roeselare, de N.369-zuid naar Ieper, de A.19 en Kortrijk, en de N.35 en N.355 naar Veurne, Nieuwpoort en de E.40.

1.2. *Begrenzing van de bedrijventerreinen*

De grenzen zijn als volgt :

Noorden : De Kaaskerkestraat - gewestweg N.35 - over 145 m en aan weerszijden van deze 145 m een grens evenwijdig aan de Kaaskerkestraat op 40 m en 65 of 66 m gelegen, dit ter plaatse van de bestaande bebouwing

Westen : De gewestweg N.364 "Oude Kapellestraat"

Zuiden : De nieuwe spoorlijn nr. 73 Deinze-Adinkerke

Oosten en noordoosten : De Vlavaart en de oude spoorwegbedding Diksmuide-Nieuwpoort

1.3. *Ontsluiting van de bedrijventerreinen*

De ontsluiting van de bedrijventerreinen Kaaskerke-Zuid is slechts mogelijk via één van de 2 aanpalende openbare wegen, die beiden gewestwegen zijn, namelijk aan de westkant de "Oude Kapellestraat" (gewestweg N.364) of aan de noordkant de "Kaaskerkestraat" (gewestweg N.35).

Uiteindelijk komt de gewestweg N.364 toch terecht op de gewestweg N.35. In feite is dus de gewestweg N.35 dé ontsluitingsweg van de bedrijventerreinen, hetzij via de gewestweg N.364, hetzij rechtstreeks op de gewestweg N.35.

1.3.1. De ontsluiting via de gewestweg N.364 (Oude Kapellestraat) is minder aangewezen om volgende redenen :

- a) De gewestweg N.364 ligt aldaar op een verhoogde oprit naar de brug over de spoorlijn N.73 ; de aansluiting op deze oprit met een verhoogde weg is een bijkomende moeilijkheid, inzonder voor vrachtwagens ; moeilijkheid gepaard gaande met onveiligheid.

Men heeft destijds, bij het ontwerp van de nieuwe spoorlijn N.73 gekozen voor een brug over de sporen, liever dan een spoorwegbrug over de gewestweg. Deze laatste oplossing zou een spoorlijn geëist hebben in ophoging van ongeveer 6 meter hoog t.o.v. het maaiveld, en dit vanaf de brug over de IJzer tot ver over de Oude Kapellestraat. Deze ophoging van 6 meter over meerdere km was noch economisch, noch esthetisch verantwoord.

- b) De ontsluiting ten westen naar de Oude Kapellestraat (gewestweg N.364) zou twee bedrijven hinderen, namelijk het bestaand bedrijf "Vande Wiele" welke met 120 m paalt aan de dienstweg naast de Oude Kapellestraat, en ook het bedrijf Vandezande, welke een optie heeft voor 4 ha naast het bedrijf Vande Wiele, en ook met 60 m zou palen aan de dienstweg naast de Oude Kapellestraat.

Het doortrekken van een nieuwe weg doorheen deze bedrijven zou als eerder ongelegen aankomen.

- 1.3.2. De rechtstreekse ontsluiting op de Kaaskerkestraat (gewestweg N.35) is dus de enige mogelijke ontsluiting voor de bedrijventerreinen Kaaskerke-Zuid, en dit ter hoogte van 145 m niet bebouwde strook.

De Kaaskerkestraat (gewestweg N.35) is een druk bereden baan. In maart 1998 (periode 20.03.98 → 27.03.1998) heeft de Politie van Diksmuide een verkeerstelling gedaan in de Kaaskerkestraat ter hoogte van de bedrijventerreinen (aan huis nr. 108), en dit in beide richtingen, namelijk richting Diksmuide en richting Pervijze, en dit over 24 uur per dag.

Voor beide richtingen telde men per werkdag gemiddeld meer dan 10.000 voertuigen, namelijk 5108 voertuigen per dag richting Diksmuide en 5059 voertuigen per dag richting Pervijze.

De avondspitsen 15 u → 19 uur geven gemiddeld 428 voertuigen per uur richting Diksmuide en gemiddeld 375 voertuigen per uur richting Pervijze.

Het zwaar verkeer heeft een aandeel in de getelde voertuigen gaande van 12 % (richting Diksmuide) tot 15 % (richting Pervijze).

Twee recente periodieke verkeerstellingen werden ook uitgevoerd door de A.W.V. - Cel Verkeer Brugge - in juni 1997 en januari 1998 te Pervijze in de gewestweg N.35, met resultaten van gelijke grootorde als deze vastgesteld door de Politie van Diksmuide in maart 1998. De verkeerstellingen hebben ook de snelheid van de voertuigen vastgesteld.

De voorgeschreven snelheid van 70 km/uur in de Kaaskerkestraat wordt niet strikt gevolgd. Overdag rijden gemiddeld 34 % van de voertuigen meer dan 70 km/uur en 's nachts meer dan 70 %.

De verkeersintensiteit en de te hoge snelheid in de Kaaskerkestraat waren reeds lang een gekend gegeven voor het Schepencollege van Diksmuide en diensvolgens werd dan ook beslist hiermede rekening te houden bij het ontwerpen van de aansluiting van de bedrijventerreinen op de Kaaskerkestraat, zijnde een druk bereden gewestweg en geen gewone dorpstraat in een straatdorp.

In samenspraak met A.W.V. (Administratie Wegen en Verkeer) te Brugge werd geopteerd voor een aansluiting van de bedrijventerreinen op de gewestweg N.35 met een rotonde.

Naast het voordeel van vlot verkeer voor alle richtingen uitmondend op de rotonde heeft men ook het effect van een snelheidsremmer, inzonder voor het verkeer komende van de Westhoek (E.40, Veurne, Nieuwpoort).

Een remmer op deze gewestweg is op dit kruispunt wenselijk daar het straatdorp van Kaaskerke aldaar begint (de Kerk van Kaaskerke is slechts 100 m verderop oostwaarts gelegen), en 300 m verder oostwaarts kruist ook nog de Provinciale Fietsroute Nieuwpoort-Diksmuide de gewestweg N.35 ; een reden te meer om de snelheid van het verkeer te remmen.

Gezien de Kaaskerkestraat op de hoofdas Duinkerke-Zeebrugge voor onverdeelbaar vervoer gelegen is, wordt hiermede rekening gehouden. De buitenstraal van de rijweg op de rotonde bedraagt minstens 20 meter, en de onverharde binnenkern heeft een straal van maximum 11 meter. Het fietspad wordt buiten de rijweg aangelegd, gescheiden van de rijweg met een haag.

Op 25.05.1998 heeft de Provinciale Commissie voor Verkeersveiligheid (P.C.V.) de aanleg van deze rotonde op de gewestweg N.35 goedgekeurd, dit zowel als verkeersremmer voor het binnenkomend verkeer van Diksmuide als de beste oplossing voor het verkeer van en naar de bedrijventerreinen.

2. NATUURLIJKE EN LANDSCHAPPELIJKE KWALITEITEN VAN HET TERREIN EN DE ONMIDDELLIJKE OMGEVING

2.1. *Het terrein*

De gronden waar de bedrijventerreinen voorzien zijn bestaan thans hoofdzakelijk uit twee hofsteden en de bijhorende gronden, nl. :

- De hofstede Waerenburgh-Persyn met hofplaats gelegen langsheen de Kaaskerkestraat naast de oude spoorwegbedding.
- De hofstede Vande Wee-Rosseel met hofplaats gelegen tegenaan de nieuwe spoorlijn nr. 73.

Voor 2/3 zijn de bij deze hofsteden horende landbouwgronden weilanden (10 ha 90 a 68 ca) en voor 1/3 bouwland (5 ha 16 a 19 ca).

Deze gronden zijn doorsneden van afwateringsgrachten, welke sinds eeuwen onder het beheer staan van de Polder "Noordwatering van Veurne". Deze afwateringsgrachten zijn aangesloten op de Vlavaart (2^{de} categorie - N.3.129) met afwatering te Nieuwpoort. De functie van deze afwateringsgrachten wordt vervangen door nieuwe grachten - ten zuiden van de percelen van de Kaaskerkestraat door drains (naast spoorlijn 73) en door regenwaterriolen, allen met afvoer naar de Vlavaart.

De terreinen zijn uitgeveende gronden, met peilen (T.A.W.) gaande van + 2,50 naar + 3,00 m en meer.

De nieuwe wegnis wordt voorzien minstens op peil + 3,00 m en het pas van de gebouwen op minstens peil + 3,20 m, dit rekening houdend met de afwateringspeilen van de Vlavaart medegedeeld door de Noordwatering van Veurne.

Het regenwater van de bedrijventerreinen wordt dus afgevoerd naar de Vlavaart, en de afvalwaters - met afzonderlijke riolen in een geschieden stelsel - wordt afgevoerd naar de bestaande riolen van de Kaaskerkestraat, deze laatste verbonden zijnde met het zuiveringsstation van Woumen.

Op het terrein heeft men geen waardevolle bomen. Enkel een rij bomen in de nabijheid van de hofstede Vande Wee-Rosseel (zie luchtfoto en fotoreeks in bijlage). De bomen zijn jonge populieren en jonge knotwilgen.

Aan de oostkant van de terreinen hebben we de toegangsweg vanaf de Kaaskerkestraat naar de hofstede Deceunynck-Goemaere, gelegen over de Vlavaart. Deze hofstede zelf over de Vlavaart is niet voorzien in de zone van de bedrijventerreinen. De bestaande toegangsweg van deze hofstede naar de Kaaskerkestraat wordt grotendeels opgenomen in de bedrijventerreinen.

De oude en verweerde schuilplaatsen daterende van de oorlog 1914-1918 gelegen onder deze toegangsweg worden afgebroken.

De hofstede Deceunynck-Goemaere zal nu zijn uitweg bekomen langs de ontworpen wegen van de bedrijventerreinen.

Behalve de ingenomen landbouwgronden is een deel van de bedrijventerreinen voorzien in de diepere achtertuinen van de bestaande bebouwing langs de Kaaskerkestraat - dit vanaf 65 en 66 m van de rooilijn van de Kaaskerkestraat.

2.2. *De onmiddellijke omgeving*

Gelet op de bijzondere aanbevelingen van de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften van het Gewestplan d.d. 28.07.1995, waarbij ten eerste moest rekening gehouden worden met de onmiddellijke omgeving, werd deze onmiddellijke omgeving in detail opgemeten in bestaande toestand en weergegeven in al de plannen van de bedrijventerreinen. Aldus hebben we :

- a) In het noorden : De Kaaskerkestraat met zijn bestaande bebouwing, perceelindeling en alle nuttige details

Van oost naar west hebben we : de hofstede Waerenburgh-Persyn (wordt niet onteigend) ; een 8-tal oude woningen in gesloten bebouwing ; een 3-tal nieuwe woningen alleenstaande ; 145 m landbouwland met een oude villa-hofstede ; een 10-tal alleenstaande nieuwe woningen.

Volgens het gewestplan ligt de grens van de bedrijventerreinen op 40 m ten zuiden van de rooilijn van de Kaaskerkestraat. Gevolg gevend aan de wensen van de inwoners van de Kaaskerkestraat om hun tuinen niet volledig te onteigenen, heeft het Schepencollege van Diksmuide geopteerd om plaatselijk deze grens te brengen op 65 à 66 m ten zuiden van de rooilijn van de Kaaskerkestraat, met daarbij het voorzien van een openbare groene bufferzone ernaast.

- b) In het westen : De Oude Kapellestraat en de brug over de spoorweglijn N.73, en het bestaand bedrijf voor eierproducten, met de oude omleidingsbaan van de Oude Kapellestraat. Ten westen van de Oude Kapellestraat bevindt zich het reservegebied voor regionaal bedrijventerrein met openbaar karakter voorzien in het gewestplan d.d. 28.07.1995.
- c) In het zuiden : De spoorwegbedding van de nieuw aangelegde spoorlijn nr. 73. Onder de spoorwegbedding zijn een zestal dwarsende ingebuisde grachten en een "Koetunnel" medegaande door de NMBS uitgevoerd. Door de NMBS werden ten zuiden van de spoorweg een bedieningsweg aangelegd, gaande van de Oude Kapellestraat naar de Koetunnel (koetunnel ter hoogte van de hofstede Vande Wee - Rosseel).
Het is de bedoeling deze bedieningsweg met koetunnel nu tevens als fietspad te bestemmen in aansluiting met de Oude Kapellestraat en het Provinciaal Fietspad op de bedding van de oude spoorlijn Diksmuide-Nieuwpoort. Dit fietspad zal zeer nuttig zijn voor de schoolgaande jeugd van buiten Diksmuide, gaande naar de scholen van Diksmuide.
- d) In het oosten : De Vlavaart - waterloop nr. N.329 - beheerst door de Noordwatering van Veurne - en de hofstedeplaats Deceunynck-Goemaere welke behouden blijft. De Vlavaart is landschappelijk waardevol en om deze reden zal het fietspad Oude Kapellestraat - Oude Spoorwegbedding naast de Vlavaart voorzien worden. Verder oostwaarts de Vlavaart hebben we een landschappelijk waardevol agrarisch gebied over 650 meter, dan de Landbouwschool en op 800 meter van de Vlavaart de IJzertoren.
- e) In noord-oosten : De oude spoorwegbedding Diksmuide-Nieuwpoort - nu bestemd voor een fietspad onder het beheer van de Provincie West-Vlaanderen, gaande van Diksmuide (IJzertoren) naar Nieuwpoort.

2.3. *Waardevolle natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten van het terrein en de onmiddellijke omgeving*

Uit de beschrijving van 2.1 en 2.2 hierboven stellen we vast dat de terreinen bestemd als regionaal en lokaal bedrijventerrein op zich zelf geen waardevolle natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten bevatten. Dit is goed te zien op de luchtfoto en de fotoreeks in bijlage.

Daartegen treft men in de onmiddellijke omgeving wel waardevolle zaken vast, nl. :

a) De Vlavaart :

Deze eeuwenoude vaart wordt behouden als grens van de bedrijventerreinen. Langs deze waterloop wordt een openbare groenzone aangelegd van 6 m breedte met een fietspad, en dit door de W.I.E.R. De Vlavaart en de groenzone vormen een afscherming voor de te behouden hofstede Deceunynck-Goemaere.

- b) De oude spoorwegbedding van de spoorlijn Diksmuide-Nieuwpoort, zijnde een strook van 15 à 20 m :

Deze strook zal ook een openbare groenstrook worden met fietspad, aan te leggen door de Provincie West-Vlaanderen. Daarnaast kom er nog een openbare groene bufferzone van 5,00 m - aan te leggen door de W.I.E.R.

Samen met de Vlavaart vormt deze totale strook van 20 à 25 m een goede afscherming t.o.v. het oostwaarts gelegen landschappelijk waardevol gebied en de verderop gelegen Landbouwschool en IJzertoren.

- c) De bebouwing langs de Kaaskerkestraat met hun tuinen palende aan de bedrijventerreinen :

De inwoners van de Kaaskerkestraat hebben aangedrongen bij het Schepencollege van Diksmuide om toch een groter deel van hun tuin te mogen behouden en voor het voorzien van een bufferzone tussen hun tuinen en de bedrijventerreinen.

Daartoe werd de onteigeningsgrens op bepaalde plaatsen van 40 m tot 65 à 66 m gebracht, vertrekkende van de rooilijn van de Kaaskerkestraat, en werd een 15 m brede openbare bufferzone voorzien.

Deze bufferzone voorziet een gracht, een dienstweg en een verhoogde berm met beplanting. De gracht is noodzakelijk voor de waterhuishouding van de tuinen en de bufferstrook, en de dienstweg voor onderhoud van de bufferstrook en eventueel toegang tot de tuinen - toegang tot de tuinen enkel toegelaten in het oostelijk deel D1.

- d) De bedieningsweg aangelegd door de N.M.B.S. ten zuiden van de nieuwe spoorlijn nr. 73, gaande van de Oude Kapellestraat tot aan de koetunnel is waardevol voor het aanleggen van een verbindingsfietspad naar het Provinciaal Fietspad.

Ten zuiden van de spoorlijn nr. 73 hebben de fietsers tevens zicht op het landschappelijk waardevol agrarisch gebied van Sint-Jacobskapelle en Oudekapelle.

3. BUFFERZONES EN GROENE ZONES

3.1. Bufferzones

De bufferzones zijn voorzien op de grenzen van de bedrijventerreinen waar voorzieningen dienen getroffen te worden om de leefbaarheid van de zones met verschillende bestemmingen te bevorderen.

3.1.1. Bufferzone voor de bebouwing van de Kaaskerkestraat

- a) Private bufferzones :

Op verzoek van de aangelanden van de Kaaskerkestraat werd vooreerst de onteigeningsgrens plaatselijk 25 à 26 m opgeschoven, zodanig dat de woningen van de Kaaskerkestraat over een perceelsdiepte van 65 à 66 m konden beschikken.

Deze 25 à 26 m extra tuin, dit t.o.v. de grenzen aangeduid op het gewestplan, vormen een private bufferzone. In deze private bufferzone mogen nieuwe kleine bergingen en autobergplaatsen gebouwd worden voor een gezamenlijk totaal van 21 m² met 1 bouwlaag.

b) Openbare bufferzones D en E :

Op de rand van de onteigeningsgrens van de percelen palende aan de Kaaskerkestraat werden openbare bufferzones voorzien ; voor de grens evenwijdig met de Kaaskerkestraat en ter hoogte van de bebouwing op een breedte van 15 m (zone D), en voor de andere onteigeningsgrens : 6 m (zone E).

De breedte van de zone D bedraagt 15 m en deze zone bevat : afwateringsgracht, dienstweg en groenzone in de vorm van een aarden dam met aangepaste beplanting. De dienstweg dient hoofdzakelijk voor het onderhoud van deze bufferzone.

De dienstweg mag ook gebruikt worden als uitweg voor de percelen van de Kaaskerkestraat via de achterperceelsgrens, dit enkel voor het oostelijk deel D1, t.t.z. voor de huizen 86 tot 112. De breedte van de inbuizing van de gracht ter hoogte van deze uitwegen bedraagt maximum 5 m per perceel.

De aardendam van de openbare bufferzone wordt nergens onderbroken, behalve bij de openbare groenzones E3 en E4, aansluitend op de openbare bufferzones D2 en voor aansluitingen oost en west van de dienstweg van de zone D1 op de bedieningsweg 1. Op deze plaatsen kan de aardendam op de nodige breedte weggelaten worden voor aanleg van dienstwegen, nutsleidingen en bijhorigheden (bv. pompstations)

De zones E zijn openbare groenzones, dienstig als bufferzones, en ook voor aanleg van ondergrondse leidingen en dienstwegen. Er zijn geen dienstwegen voorzien op de zones E2 uitgevend op de Kaaskerkestraat.

3.1.2. Bufferzones langs de oude spoorwegbedding

Deze bufferzones zijn voorzien naast het toekomstig fietspad aan te leggen door de Provincie West-Vlaanderen (zone B). Deze zone meet 5 m breedte en is ook openbaar.

3.1.3. Bufferzone langs de Vlavaart (zone A) en langs de spoorlijn nr. 73 (zone C)

Naast groenaanleg in deze zone is ook de aanleg van een fietspad voorzien. De zone A is ook dienstig voor het onderhoud van de Vlavaart. In deze zones kunnen ook ondergrondse leidingen aangelegd worden.

3.2. *Groene zones E3 en E4*

Nog 2 groenzones E van 5 m breedte worden voorzien als verbindingszone voor de aanleg van ondergrondse leidingen vanuit de Oude Kapellestraat en zo van het toekomstig reservegebied voor regionaal bedrijventerrein met openbaar karakter, naar de bedieningsweg 3. Zo nodig kan daar ook een dienstweg aangelegd worden.

4. OPENBAAR KARAKTER VAN HET TERREIN

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

- 4.2. 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.
De aankoop van alle gronden door de WIER voor het verwezenlijken van het plan - in totaal circa 22,5 ha - is reeds voltooid.

5. INVULLING VAN HET "REGIONAAL" en het "LOKAAL" KARAKTER VAN HET BEDRIJVENTERREIN

5.1. Bestemming

In de voorschriften van het inrichtingsplan wordt bepaald dat :

a) Voor regionaal bedrijventerrein :

De gronden voor het regionaal bedrijventerrein 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 (*naar analogie met de aanwijzingen in het RSV op dit vlak*).

b) Voor lokaal bedrijventerrein :

De gronden voor het lokaal bedrijventerrein zijn bestemd voor de vestiging van lokale bedrijven. Een lokaal bedrijf is een be- en verwerkend bedrijf (inclusief tertiaire dienstverlening) met een verzorgend karakter ten opzichte van de omgeving dat bovendien wat de schaal betreft aansluit bij de omgeving. De bedrijven zijn eveneens beperkt in omvang (naar analogie met de aanwijzingen van het RSV op dit vlak).

c) Zuivere kleinhandelsbedrijven zijn niet toegelaten, noch op het regionaal nog op het lokaal bedrijventerrein.

5.2. Kavelgrootte

a) Voor regionaal bedrijventerrein :

Minimale kavelgrootte :

- De minimale kavelgrootte bedraagt 5.000 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 toegelaten dienstverlenende bedrijven.
- Bij wijze van uitzondering kunnen kavels beneden deze minimumgrens worden toegelaten voor regionale bedrijven met 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.

b) Voor lokaal bedrijventerrein :

Maximale kavelgrootte :

- De maximale kavelgrootte bedraagt 5.000 m². Deze maximumgrens geldt per bedrijf.

- Bij wijze van uitzondering kunnen kavels boven deze maximumgrens worden toegelaten voor lokale bedrijven met een grote grondbehoefte. De totaliteit van de voor deze uitzondering ingenomen oppervlakte mag niet meer bedragen dan één vijfde van de totale door bedrijfskavels ingenomen oppervlakte.

5.3. *Algemeen*

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 R.O. (regionaal openbaar bedrijventerrein) of in een L.O. (lokaal openbaar bedrijventerrein). 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 momentopname (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 herlocalisatie 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
- Voorafgaandelijk de toewijzing van de percelen moet de WIER het advies inwinnen van het Schepencollege van Diksmuide

5.4. *Bepalen van de grens tussen lokaal bedrijventerrein en regionaal bedrijventerrein*

Het inrichtingsplan volgt de rechtlijnige grens conform aan het Gewestplan haaks op de Kaaskerkestraat.

Het wijzigen van deze grens door het volgen van een gebroken lijn, zijnde een natuurlijke lijn volgens een bestaand grachtentracé, al dan niet met een bestaande bomenrij, is moeilijk haalbaar. Vooreerst hebben deze grachten en bomenrij een geringe landschappelijke waarde, en zeker niet als grens tussen de bedrijven.

Verder geeft een grens in gebroken lijn aanleiding tot grondverlies bij de verkaveling van de gronden. Optimale verkaveling wordt bekomen met rechte zijperceelsgrenzen haaks op de rooilijnen.

Door de aanleg van een nieuw afwateringsstelsel voor de bedrijventerreinen (riolen - drains - nieuwe grachten) gelegen in het openbaar domein, vervalt de afwateringsfunctie van de bestaande grachten.

De geplande laanbeplanting in de openbare wegen en de aanleg van groenzones en bufferzones, naast de groenaanleg voorzien op de percelen zelf, staan in voor een krachtiger groeneffect dan de enkele bestaande jonge populieren en jonge knotwilgen op het terrein.

6. 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 en lokaal bedrijventerrein.
- Voor het lokaal bedrijventerrein werd geopteerd voor een perceelsdiepte van ± 70 m en voor het regionaal bedrijventerrein werd geopteerd voor een perceelsdiepte van ± 80 m tot ± 130 m.
- De rooilijnbreedte van de aan te leggen wegenis wordt ruim geconcipieerd (16 meter 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.
- Het wegentracé in de zone van het regionaal bedrijventerrein houdt ook reeds rekening met de optie van 4 ha van het metaalverwerkend bedrijf "Vande Zande". Deze 4 ha liggen ten westen van het T-draaipunt van de bedieningsweg nr. 3.
- De hoofdweg verbindt het ganse bedrijventerrein met de gewestweg N.35 - de Kaaskerkestraat - en dit met een rotonde, zoals goedgekeurd door de Provinciale Commissie voor Verkeersveiligheid op 26 mei 1998.

7. BIJLAGEN

- a) Kaart Hoofdwegen rond Diksmuide (schaal 1/200.000)
- b) Inplantingsplan t.o.v. centrum van Diksmuide
- c) Luchtfoto van het bedrijventerrein op heden
- d) Fotoreeks bestaande toestand

8. GOEDKEURINGEN

8.1. *Stad Diksmuide*

Gezien en goedgekeurd door de Gemeenteraad in zitting van 28 september 1998

In opdracht,

De Secretaris d.d.,

Peter VAN DAMME



De Burgemeester,

Hendrik LARIDON

8.2. *De Heer Minister, bevoegd voor de Ruimtelijke Ordening*

Gezien en goedgekeurd door de Heer Steve STEVAERT, Minister van Openbare Werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening, op datum van 23-11-1998 ..

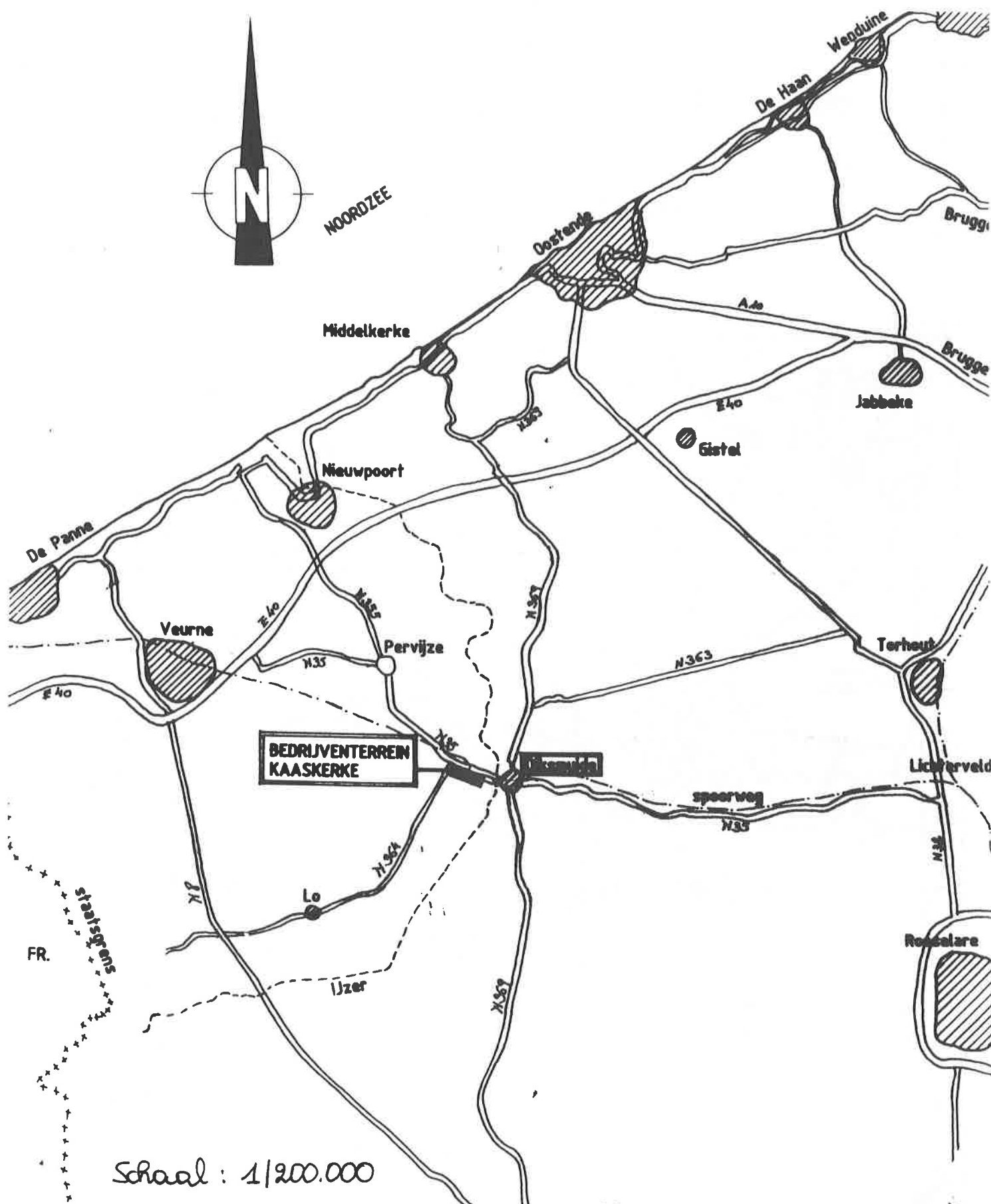
Steve STEVAERT

8.3. *De W.I.E.R.*

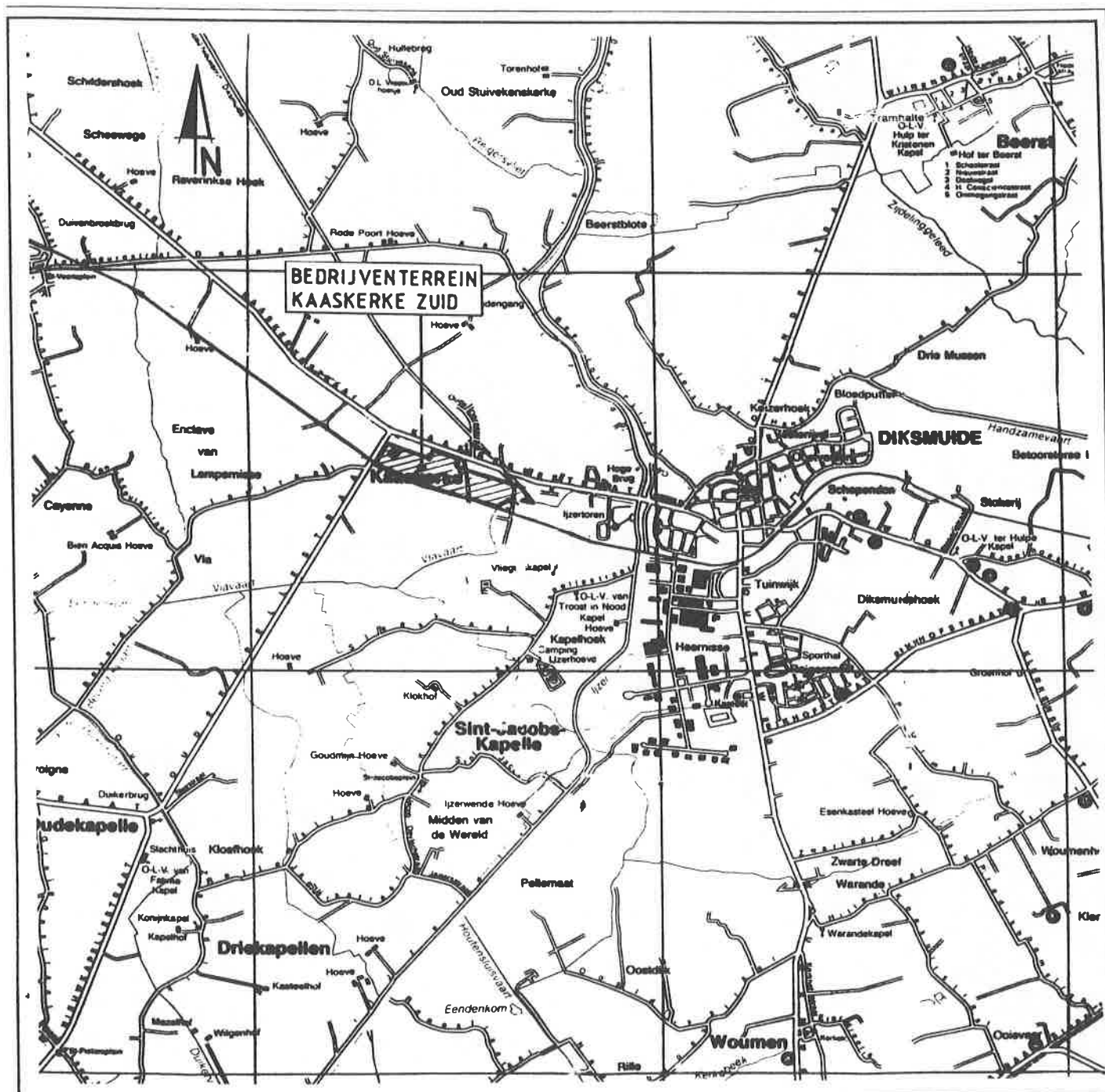
Gezien en goedgekeurd door het Directiecomité van de W.I.E.R. in vergadering van

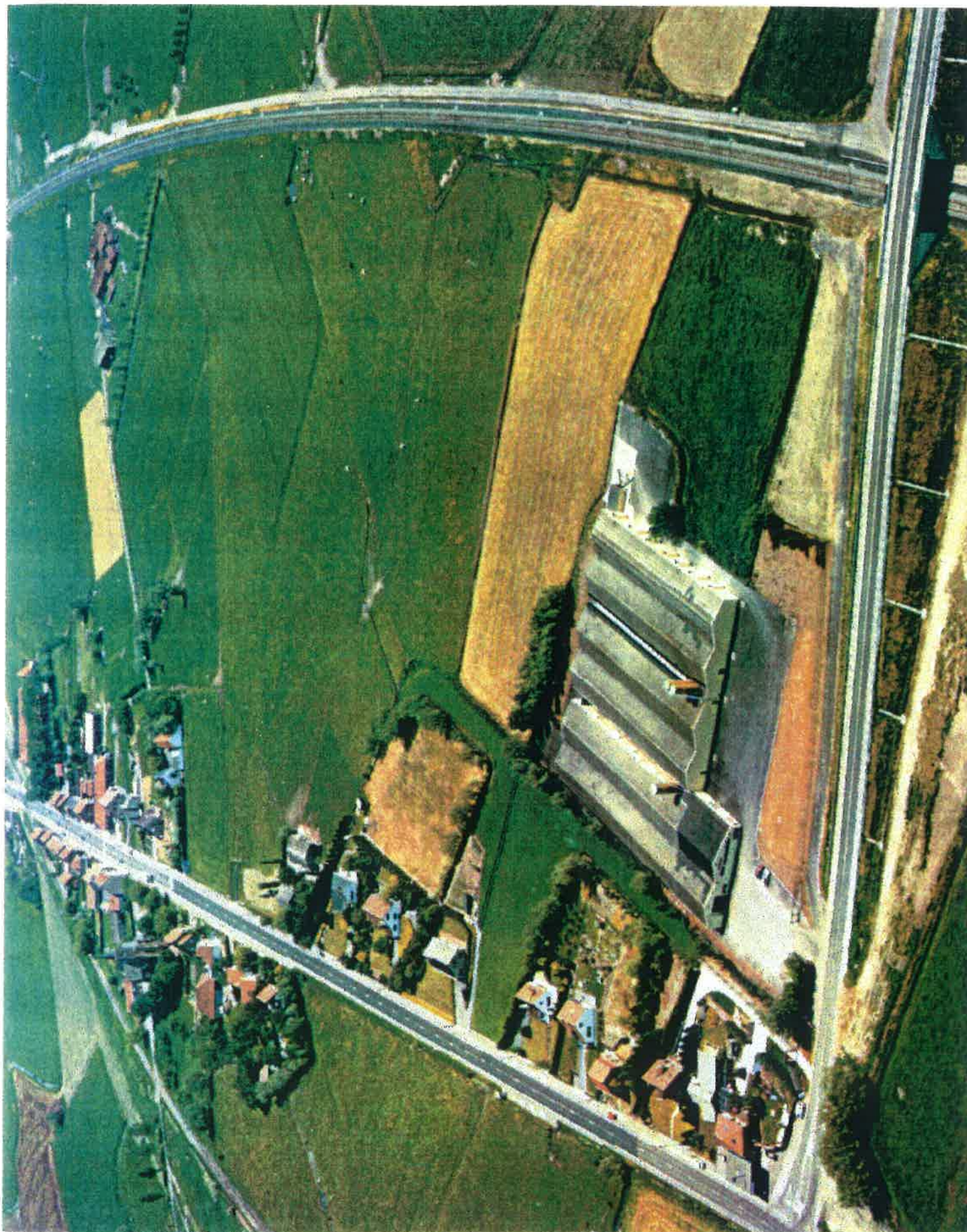
De Voorzitter,

W. VENS



INPLANTINGSPLAN T.O.V. HET CENTRUM VAN DIKSMUIDE STAD





PROVINCIE WEST-VLAANDEREN - STAD DIKSMUIDE
LOKAAL OPENBAAR BEDRIJVENTERREIN EN
REGIONAAL OPENBAAR BEDRIJVENTERREIN KAASKERKE-ZUID
INRICHTINGSPLAN

FOTOREEKS



FOTO 1

Foto 1 : Genomen van op de weg naar de Hofstede Deceunynck-Goemaere - aan de brug over de Vlavaart - richting west. Op horizonlijn ziet men : Kerk van Kaaskerke, bebouwing langs Kaaskerkestraat, de Oude Kapellestraat met brug over spoorweg en bedrijf Vande Wiele



FOTO 2

Foto 2: Genomen op dezelfde plaats van foto 1
Zicht op de Vlavaart en de Hofstede Deceunynck-Goemaere

FOTO 3



Foto 3 : Genomen op dezelfde plaats als foto 1
 Zicht op de Vlavaart en de Hofstede Deceunynck-Goemaere - Verder ook zicht op de brug van de Oude Kapellestraat en het bedrijf Vande Wiele

FOTO 4



Foto 4 : Genomen op dezelfde plaats als foto 1
 Zicht op Hofstede Waerenburgh-Persyn en de Kerk van Kaaskerke