STAD WAREGEM

RUP PLANOLOGISCHE ATTESTEN

LEIE DAL

november 2017, **Fase startnota**

COLOFON

Dit document is een publicatie van:

Intercommunale Leiedal
President Kennedypark 10 - BE-8500 Kortrijk
tel +32 56 24 16 16
rup@leiedal.be

Ontwerper - Ruimtelijk Planner:
Hannelore Fabri

In samenwerking met:
Nele Vandaele

Opdrachtgever:
Stad Waregem

Burgemeester:
Kurt Vanryckeghem

Voorzitter Gemeenteraad:
Kurt Vanryckeghem

Stadssecretaris:
Guido De Langhe

FORMELE PROCEDURE

Plenaire vergadering voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: XX maand XXXX

Voorlopige vaststelling van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van: XX maand XXXX

Openbaar onderzoek van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: van XX maand XXXX tot XX maand XXXX

Advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO): XX maand XXXX

Definitieve vaststelling van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van: XX maand XXXX

Dit ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) bestaat uit de volgende niet te scheiden onderdelen:

- toelichtingsnota
- onderzoek tot MER (MER-screening)

TOELICHTINGSNOTA

INHOUDSOPGAVE

1. SITUERING. TN-5
1.1. ONDERWERP VAN HET RUP TN-5
1.2. LIGGING VAN HET PLANGEBIED TN-5
1.3. BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED TN-7

2. FEITELIJKE TOESTAND. TN-9
2.1. RUIMTELIJKE INFORMATIE TN-9
2.2. TOESTAND VAN HET LEEFMILIEU EN DE NATUUR TN-16
2.3. HISTORISCHE TOESTAND TN-17
2.4. KNELPUNTEN EN POTENTIES TN-19

3. JURIDISCHE TOESTAND. TN-21
3.1. OVERZICHT TN-21
3.2. GEWESTPLAN TN-24
3.3. BESTAANDE BPA'S EN RUP'S TN-25
3.4. GOEDGEKEURDE, NIET VERVALLEN VERKAVELINGEN TN-27
3.5. MILIEUVERGUNNINGEN TN-27
3.6. ONROEREND ERFGOED TN-30
3.7. BUURTWEGEN TN-33
3.8. VEN-GEBIED, IVON-GEBIED TN-34
3.9. VOGELRICHTLIJNGEBIED, HABITATRICHTLIJNGEBIED TN-35

4. PLANNINGSCONTEXT. TN-36
4.1. RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN TN-36
4.2. AFBAKENING KLEINSTEDELIJK GEBIED WAREGEM TN-38
4.3. PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WEST-VLAANDEREN TN-38
4.4. GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN TN-40
4.5. MOBILITEITSPLAN TN-43

5. PLANNINGSOPTIES. TN-45
5.1. PROGRAMMATORISCHE VRAGEN: UITBREIDINGSVRAAG TN-45
5.2. STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN TN-45
5.3. FASERING TN-46
5.4. INRICHTINGSPLAN TN-46

6. TECHNISCHE TOETS. TN-59
6.1. WATERTOETS TN-59
6.2. TOETS M.B.T. RUIMTELIJK VEILIGHEIDSRAPPORT TN-61
6.3. RELATIE M.B.T. HET HERBEVESTIGD AGRARISCH GEBIED TN-63
6.4. TOETS BOUWKUNDIG ERFGOED TN-63
6.5. BUURTWEGENTOETS TN-64

1. SITUERING

1.1. ONDERWERP VAN HET RUP

Dit RUP wordt opgemaakt ter uitvoering van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Waregem, definitief goedgekeurd door de Deputatie van de provincie West-Vlaanderen op 19.04.2007.

Via dit ruimtelijk uitvoeringsplan worden volgende elementen behandeld:

- De problematiek van het uitbreiden van zonevreemde bedrijven in agrarisch gebied.
- Het actualiseren van het bestemmingsplan en stedenbouwkundige voorschriften van de bedrijven binnen het vigerende gewestplan en deels binnen het vigerende BPA Wedage, goedgekeurd dd. 20/08/2002.

Het betreft drie bedrijven gelegen in (herbevestigd) agrarisch gebied die reeds een planologisch attest verkregen hebben:

- Algemene Dakwerken Depraetere Dirk
  planologisch attest ondertekend op 03/03/2015
- Matthys NV
  planologisch attest ondertekend op 07/06/2016
- MGC Subcontracing
  planologisch attest ondertekend op 07/06/2016

De visie zoals beschreven in de aanvragen tot planologische attesten zal de basis vormen voor dit RUP.

1.2. LIGGING VAN HET PLANGEBIED

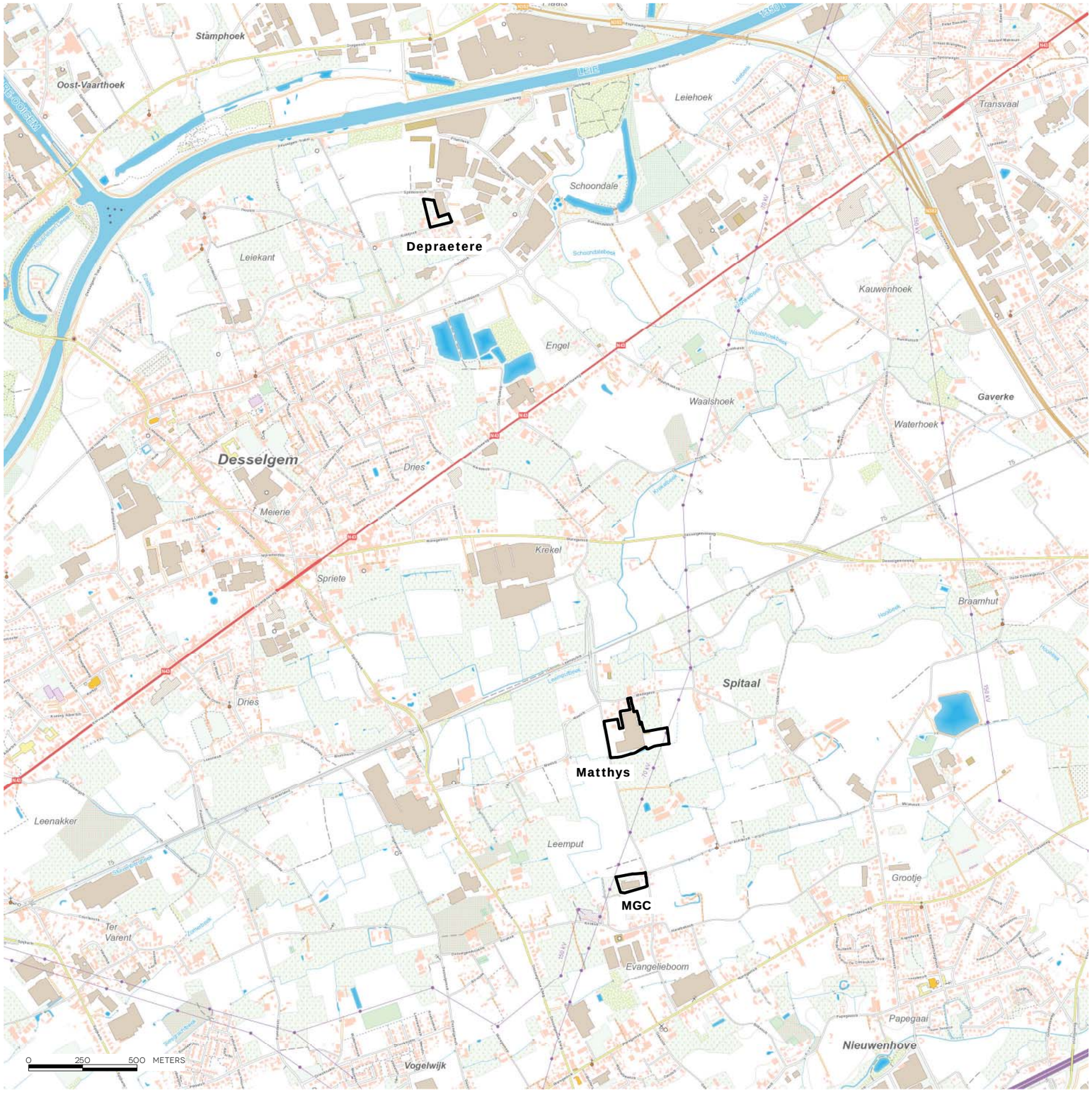
Het plangebied bestaat uit drie sites die gelegen zijn in Desselgem, deelgemeente van Waregem, en gelegen ten westen van het centrum van Waregem.

1.2.1. Depraetere

Het plangebied van het bedrijf Depraetere is gelegen aan een goed uitgeruste gemeenteweg (Robijnstraat) en grenst aan de Spildoornstraat. De site ligt op een afstand van ca. 375 m van de Leie. De omgeving wordt gekenmerkt door bedrijven in het oosten en door landbouwgebieden met enkele zonevreemde woningen en bedrijven in het westen en het zuiden.

1.2.2. Matthys

Het plangebied van het bedrijf Matthys is gelegen aan een goed uitgeruste gemeenteweg (Leemputstraat) en grenst aan de Wedagestraat. De site ligt op een afstand van ca. 250 m van de spoorweg. De omgeving wordt gekenmerkt door landbouwgebieden met enkele zonevreemde woningen en bedrijven.



TOPOGRAFISCHE KAART
BRON: CARTOWEB.BE MET TOELATING VAN HET NGI VAN 11/12/2015 - WWW.NGI.BE, AUGUSTUS 2017

1. DEPRAETERE

2. MATTHYS

3. MGC

1.2.3. MGC

Het plangebied van het bedrijf Matthys is gelegen aan een goed uitgeruste gemeenteweg (Leemputstraat). De omgeving wordt gekenmerkt door landbouwgebieden met enkele zonevreemde woningen en bedrijven.

1.3. BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED

1.3.1. Depraetere

Het plangebied wordt begrensd door:

- in het noorden: de perceelsgrenzen met zonevreemde woningen en een bedrijf
- in het oosten: de spildoornstraat en de perceelsgrens met een bedrijf
- in het zuiden: de Robijnstraat
- in het westen: de grens tussen het bedrijf en de weide op hetzelfde perceel

1.3.2. Matthys

Het plangebied wordt begrensd door:

- in het noorden: de perceelsgrenzen met zonevreemde woningen, de Wedagestraat
- in het oosten: de perceelsgrenzen met landbouwgronden
- in het zuiden: de perceelsgrens met landbouwgronden
- in het westen: de Leemputstraat en de perceelsgrens met een zonevreemde woning

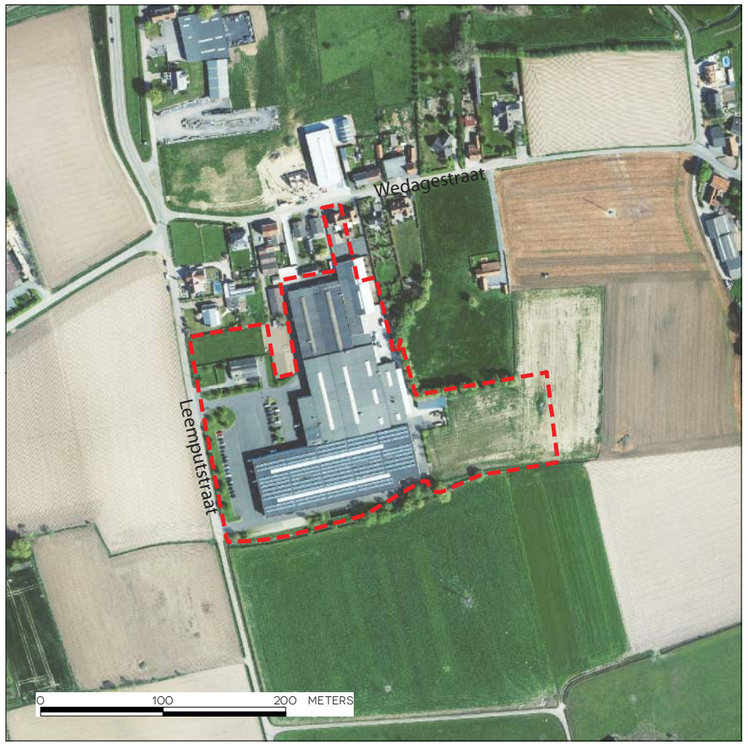
1.3.3. MGC

Het plangebied wordt begrensd door:

- in het noorden: de perceelsgrens tussen de site, een zonevreemde woning en landbouwgebied
- in het oosten: de Leemputstraat
- in het zuiden: de perceelsgrens tussen de site en landbouwgebied
- in het westen: de perceelsgrens tussen de site en landbouwgebied

1/ DEPRAETERE

2/ MATTHYS



3/ MGC

ORTHOFOTO
BRON: AGIV/MIDDENSCHALIG, MEI–AUGUSTUS 2016

2. FEITELIJKE TOESTAND

2.1. RUIMTELIJKE INFORMATIE

2.1.1. Bebouwde ruimte

2.1.1.1. Depraetere

Het bedrijf Algemene Dakwerken Depraetere Dirk BVBA is gevestigd aan de Robijnstraat 33. Op de site zijn de woning van de zaakvoerders, oude hoevegebouwen en een loods voor de opslag van allerhande materialen en materieel gesitueerd. Het bedrijf is een familiale onderneming die zich reeds meer dan 20 jaar richt op dakwerken, ontmossen en gevelbekleding voor zowel nieuwbouw als renovatie. Deze werkzaamheden worden door hun aard op locatie uitgevoerd. De bestaande bebouwing vormt een onaantrekkelijk geheel, zeker in relatie tot het open-ruimtegebied ten westen. De site is chaotisch ingedeeld en er is geen sprake van een logische interne mobiliteit.
Het plangebied heeft een oppervlakte van 8.970 m² waarvan reeds 455 m² (5,07%) bebouwd/verhard is. De woning op de site heeft een oppervlakte van 125,5 m² en een hellend dak met een kroonlijsthoogte van 3,60 m en een nokhoogte van 7,40 m. De bestaande loods heeft een oppervlakte van 383,02 m² en een hellend dak met een kroonlijsthoogte van 4,23 m en een nokhoogte van 6,81 m.

2.1.1.2. Matthys

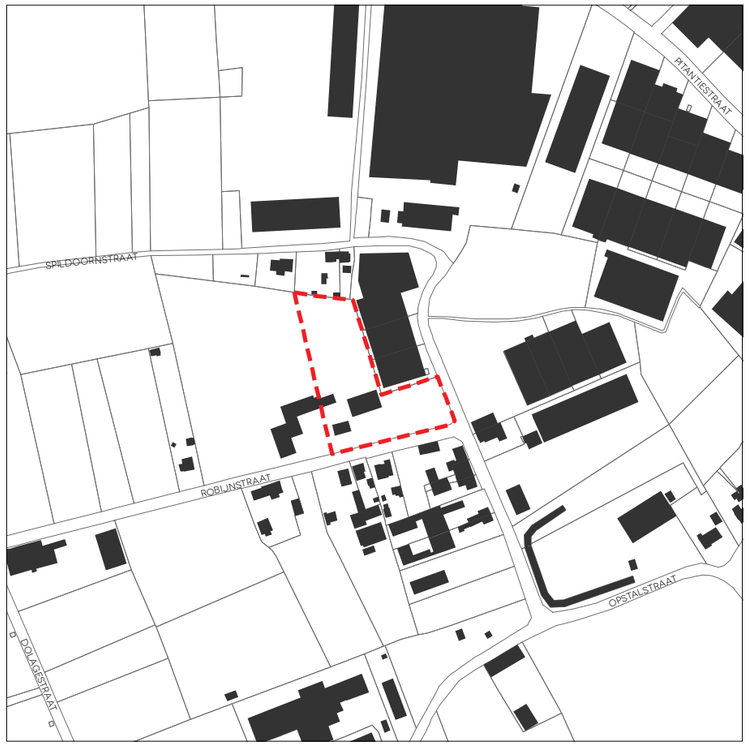
Het bedrijf Matthys NV is gevestigd aan de Leemputstraat 75 te Desselgem. De activiteiten van het bedrijf bestaan uit de productie van benodigdheden voor de tufting industrie en machinebouw in de textielindustrie en daar buiten (assemblage, voedingsindustrie, inpakbedrijven, realisatie van afsluitingen, slimme elektriciteit). De huidige bedrijfsgebouwen zijn 'up to date' en omvatten een werkplaats van ca. 15.000 m². Er is ook een toonzaal/bedrijfswoning aanwezig op de site.
Het plangebied heeft een oppervlakte van 31.360 m² waarvan reeds 25.335 m² (80,79%) bebouwd/verhard is. De bestaande loodsen hebben een hoogte van 8,40 m en 6,75 m.

2.1.1.3. MGC

Het bedrijf MGC Subcontracting is gevestigd aan de Leemputstraat 108 te Desselgem. De firma betreft een metaalconstructiebedrijf gespecialiseerd in het produceren van walsen en in het verspanen van staal en diverse andere materialen zoals aluminium, kunststoffen, brons, RVS (Roestvrij Staal)... Tevens biedt het bedrijf alle voorkomende metaalbewerkingen aan (zoals spiebanen steken, zagen, boren, kotteren, draad tappen…). Het bedrijf voorziet ook in de herstelling en bijstelling van eerder geproduceerd materiaal (walsen, astappen, passingen…). De firma heeft zich gevestigd in het voormalig bedrijfsgebouw gebruikt als tapijtweverij door 'Gebroeders De Witte Weverij' BVBA, tevens rechtsvoorganger van de huidige firma. Er is ook een conciërgewoning aanwezig op de site.
Het perceel heeft een oppervlakte van 8.416 m² waarvan reeds 4.209 m² (50,01%) bebouwd/verhard is. Het bestaande atelier heeft een oppervlakte van 2.541 m² en een hoogte van 6,00 m.

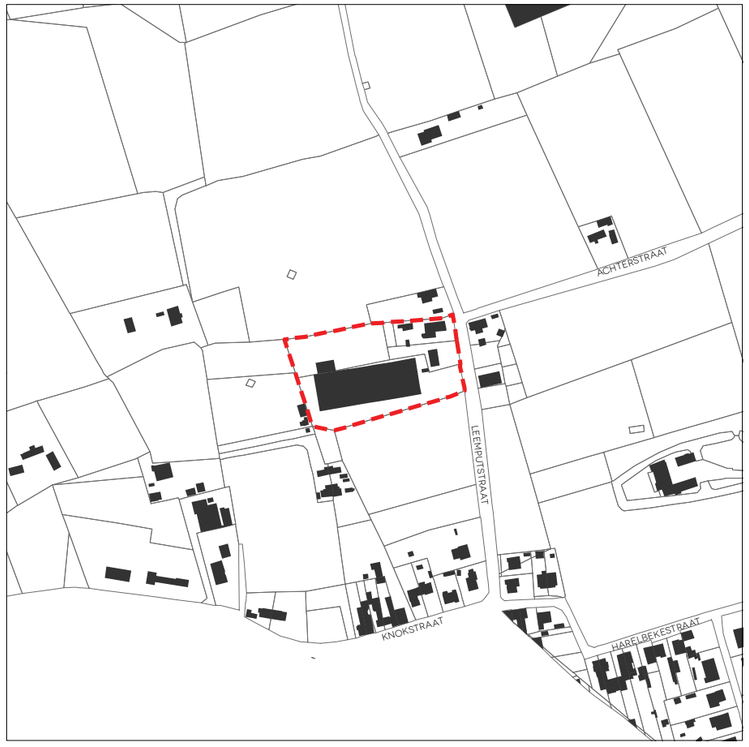
GRB
BRON: AGIV, APRIL 2017

1/ DEPRAETERE

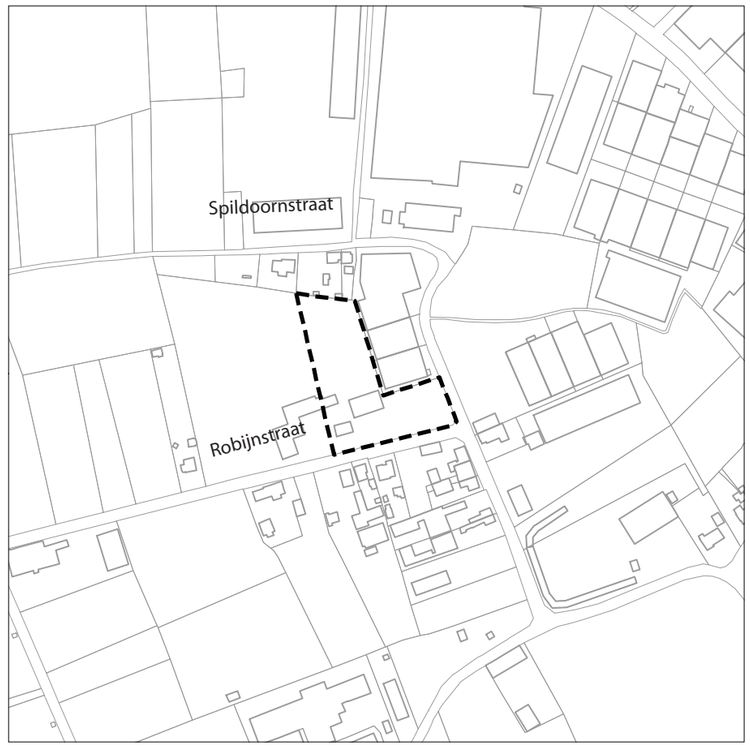


2/ MATTHYS

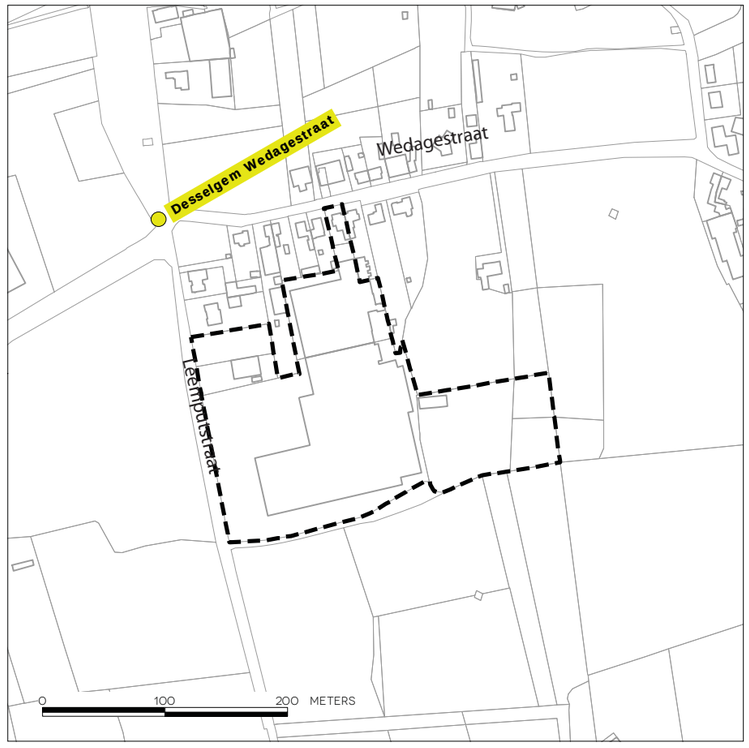
3/ MGC



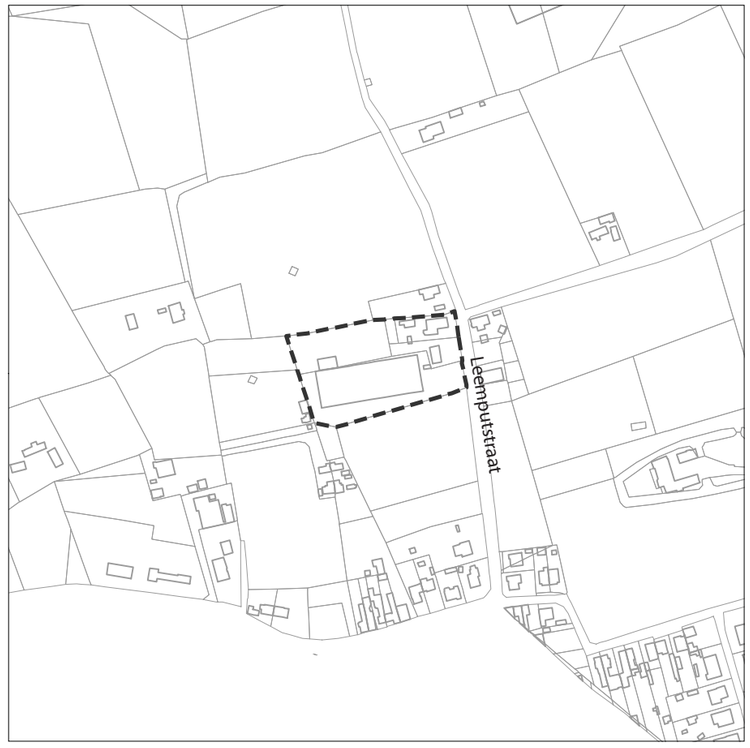
1/ DEPRAETERE



2/ MATTHYS



3/ MGC



OPENBAAR VERVOER
BRON: DE LIJN/AGIV, SEPTEMBER 2016

LEGENDE

buslijnen

haltes

belbushaltes

2.1.2. Open ruimte

2.1.2.1. Depraetere

In het noordwesten van het perceel is een weiland gelegen.

2.1.2.2. Matthys

Het bedrijventerrein is omringd door landbouwvelden. Op de site zelf is niet veel open ruimte voorzien. Er is een parking in het oosten van het terrein. In het oosten van het plangebied is een landbouwveld gelegen.

2.1.2.3. MGC

Rond het atelier is verharding voorzien in het zuiden en het westen. In het noorden is er een open ruimte met enkele bomen en in het oosten is er een oprit en beperkte open ruimte bij de conciërgewoning.

2.1.3. Ontsluiting

2.1.3.1. Depraetere

Het plangebied wordt ontsloten via de Robijnstraat, dit is een lokale weg. Hier zijn drie inritten tot het terrein gelegen, waaronder één voor de bedrijfswoning. De site is voor voetgangers en fietsers niet doorwaadbaar. Er zijn geen doorsteken voor voetgangers en/of fietsers. Er zijn geen bushaltes, buslijnen of belbushaltes gelegen in de nabije omgeving. De vrachtroute naar de N43 is vastgelegd via de Pitantiestraat op een afstand van ca. 1,1 km (3 min. rijden).

2.1.3.2. Matthys

Het plangebied wordt hoofdzakelijk ontsloten via de Leemputstraat, langs deze kant van het terrein is ook de parking gelegen. Hier zijn drie inritten voorzien, waaronder één voor de toonzaal/woning. Daarnaast wordt het terrein ook deels langs de Wedagestraat ontsloten. Daar is één inrit voorzien maar deze wordt niet zo vaak gebruikt. De Leemputstraat en de Wedagestraat zijn beide lokale wegen.
De site is voor voetgangers en fietsers niet doorwaadbaar. Er zijn geen doorsteken voor voetgangers en/of fietsers. Er zijn geen bushaltes of buslijnen gelegen in de nabije omgeving. Op het kruispunt van de Leemputstraat met de Wedagestraat is de belbushalte Desselgem Wedagestraat gelegen. Het plangebied is op een afstand van ca. 1,8 km gelegen van de N43 (3 min. rijden) en op ca. 3,4 km van de A14 (6 min. rijden).

2.1.3.3. MGC

Het plangebied wordt ontsloten via de Leemputstraat. Hier zijn twee inritten tot het terrein gelegen, waaronder één voor de conciërgewoning. Er zijn geen bushaltes, buslijnen of belbushaltes gelegen in de nabije omgeving. Het plangebied is op een afstand van ca. 2,4 km gelegen van de N43 (4 min. rijden) en op ca. 2,2 km van de A14 (4 min. rijden).

2.1.4. Fotoreportage

De foto's zijn genomen op 14/07/2017.

2.1.4.1. Depraetere

AANDUIDING LOCATIE FOTO'S

1. ZICHT OP DE OUDE HOEVE, DE NIEUWE LOODS EN DE OUDE LOODS

2. ZICHT OP DE OUDE HOEVE

3. ZICHT OP HET NABURIG BEDRIJFSGEBOUW EN DE NIEUWE VERHARDING

4. ZICHT OP HET HOOGTEVERSCHIL MET HET NABURIG PERCEEL

5. ZICHT OP DE OUDE LOODS EN DE NIEUWE LOODS

6. ZICHT OP DE BEDRIJFSWONING

7. ZICHT OP DE BIJGEBOUWEN VAN DE HOEVE EN DE ROBIJNSTRAAT

8. ZICHT OP DE NIEUWE VERHARDING

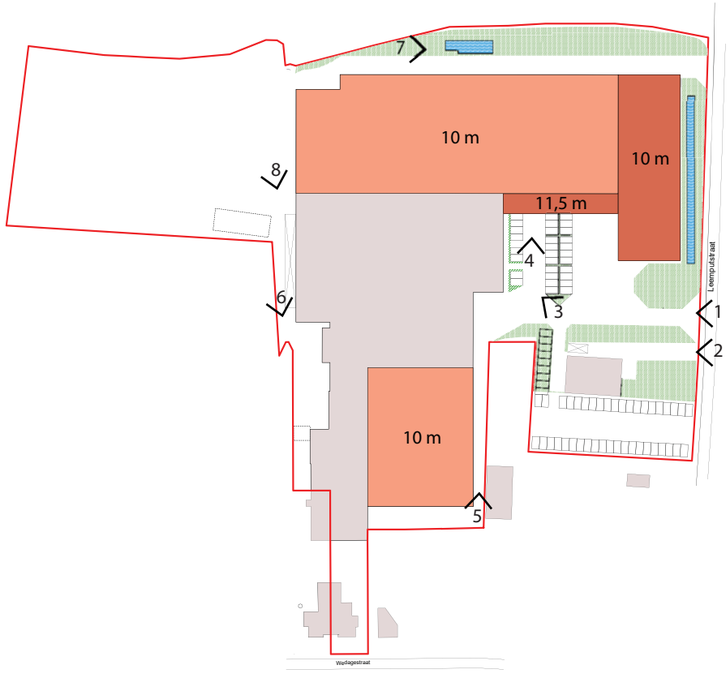
9. ZICHT OP DE OUDE HOEVE MET BIJGEBOUWEN

10. ZICHT OP HET ACHTERLIGGEND WEILAND

2.1.4.2. Matthys

1. ZICHT OP DE INRIT AAN DE LEEMPUTSTRAAT

3. ZICHT OP HET OUDE KANTOORGEBOUW EN HET NIEUWE KANTOORGEBOUW



AANDUIDING LOCATIE FOTO'S

2. ZICHT OP DE TOONZAAL/BEDRIJFSWONING

4. ZICHT OP HET NIEUWE KANTOORGEBOUW EN DE NIEUWE LOODS

5. ZICHT OP DE PERCEELSGRENS, OUDE LOODS EN HET OUDE KANTOORGEBOUW

6. ZICHT OP DE OUDE LOODSEN

7. ZICHT OP DE WATERBUFFER

8. ZICHT OP EEN OPSLAGPLAATS EN DE BEEK

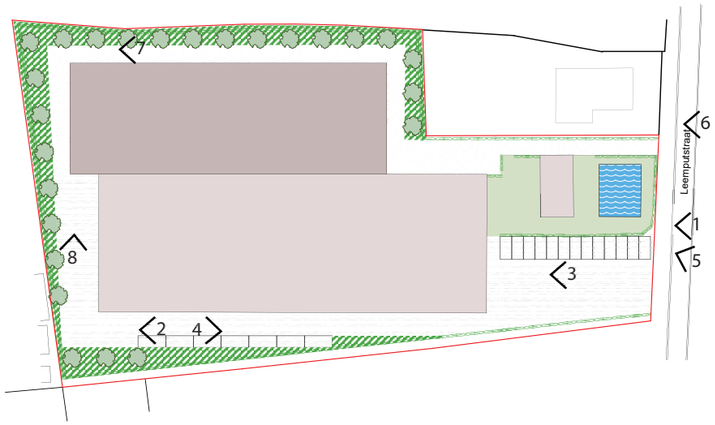
9. ZICHT OP HET INTERIEUR VAN EEN OUDE LOODS

10. ZICHT OP HET INTERIEUR VAN EEN OUDE LOODS

2.1.4.3. MGC

1. ZICHT OP DE OUDE LOODS EN DE CONCIËRGEWONING

3. ZICHT OP DE OUDE LOODS



AANDUIDING LOCATIE FOTO'S

2. ZICHT OP DE OMRINGENDE LANDBOUWVELDEN

4. ZICHT OP DE OUDE LOODS

5. ZICHT OP DE CONCIËRGEWONING

6. ZICHT OP DE CONCIËRGEWONING, DE NIEUWE LOODS EN DE NABURIGE WONING

7. ZICHT OP DE NIEUWE LOODS EN OMRINGENDE LANDSCHAP

8. ZICHT OP DE OMGEVING, DE NIEUWE LOODS EN DE OUDE LOODS.

9. ZICHT OP HET INTERIEUR VAN DE OUDE LOODS

10. ZICHT OP HET INTERIEUR VAN DE NIEUWE LOODS

2.1.5. Reliëf

2.1.5.1. Depraetere

Er is een hoogteverschil van 1,20 m aanwezig op de site. Het terrein helt van het oosten naar het westen. Het naburige bedrijf in het oosten ligt lager dan de site. Dit hoogteverschil wordt opgevangen met een keerwand op de perceelgrens.

2.1.5.2. Matthys

Het reliëf op het plangebied is relatief vlak. Er is een hoogteverschil van max. 1 m aanwezig op de site.

2.1.5.3. MGC

Het reliëf op het plangebied is relatief vlak. Er is een hoogteverschil van max. 1 m.

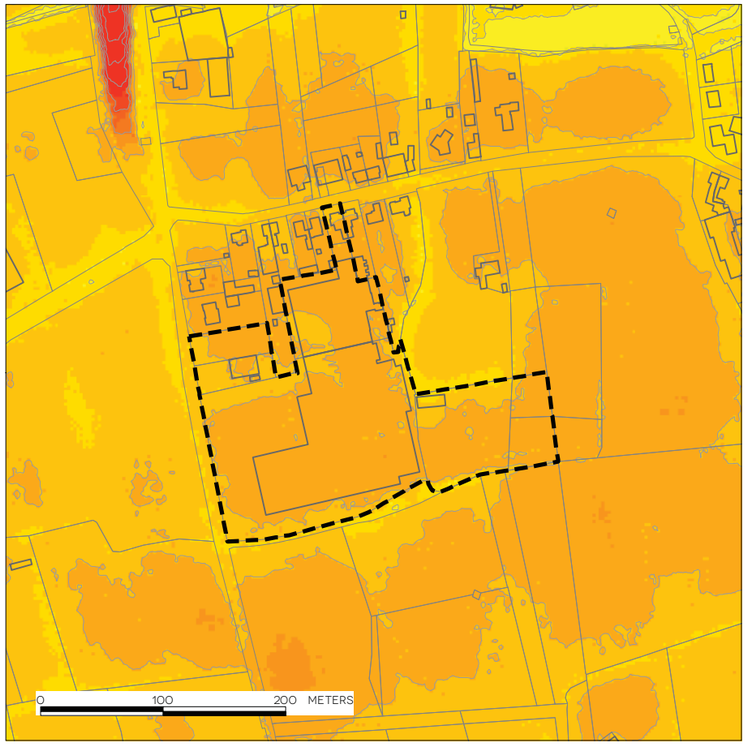
RELIËF
BRON: VMM/AGIV, MEI 2004

LEGENDE

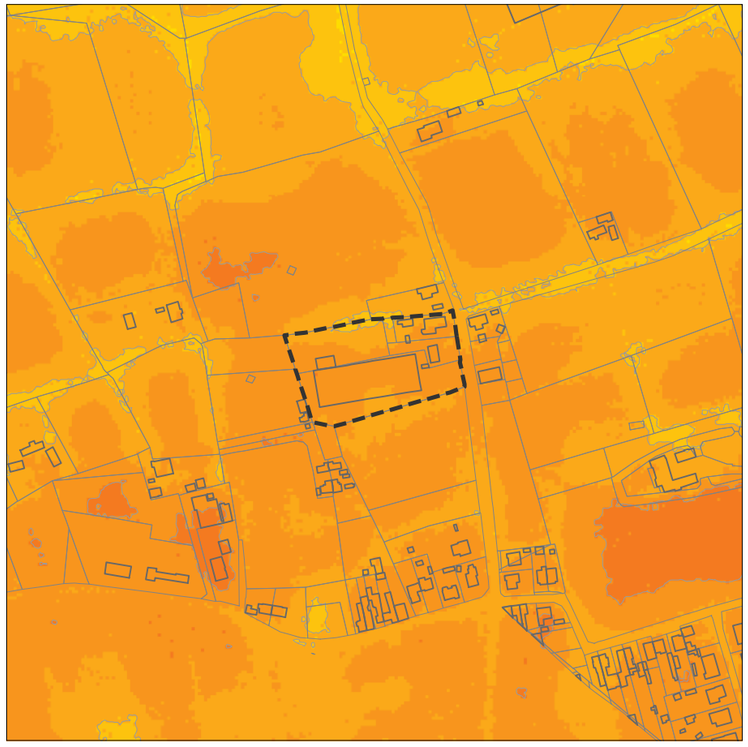
- 10 - 10,5
- 10,51 - 11
- 11,01 - 11,5
- 11,51 - 12
- 12,01 - 12,5
- 12,51 - 13
- 13,01 - 13,5
- 13,51 - 14
- 14,01 - 14,5
- 14,51 - 15
- 15,01 - 15,5
- 15,51 - 16
- 16,01 - 16,5
- 16,51 - 17
- 17,01 - 17,5
- 17,51 - 18
- 18,01 - 18,5
- 18,51 - 19

1/ DEPRAETERE

2/ MATTHYS



3/ MGC



2.1.6. Functies

2.1.6.1. Depraetere

Op en in de omgeving van de site zijn voornamelijk functies gelegen die betrekking hebben op bouwen. Er zijn ook functies die te maken hebben met groothandel, fabricage en industrie, enkele diensten en een beetje handel. Het bedrijf Algemene Dakwerken Depraetere BVBA richt zich op dakwerken, ontmossen en gevelbekleding voor zowel nieuwbouw als renovatie. De bestaande bebouwing functioneert enkel als opslagplaats en kantoor, doordat de werkzaamheden door hun aard op de site van de klant uitgevoerd worden.

2.1.6.2. Matthys

De omgevende functies zijn een combinatie van verschillende sectoren: bouw, groothandel, fabricage en industrie, landbouw en tuinbouw en diensten. Het bedrijf Matthys NV staat in voor de productie van benodigdheden voor de tufting industrie en machinebouw in de textielindustrie en daarbuiten. De activiteiten betreffen assemblage, de voedingsindustrie, inpakbedrijven, de realisatie van afsluitingen en slimme elektriciteit.

2.1.6.3. MGC

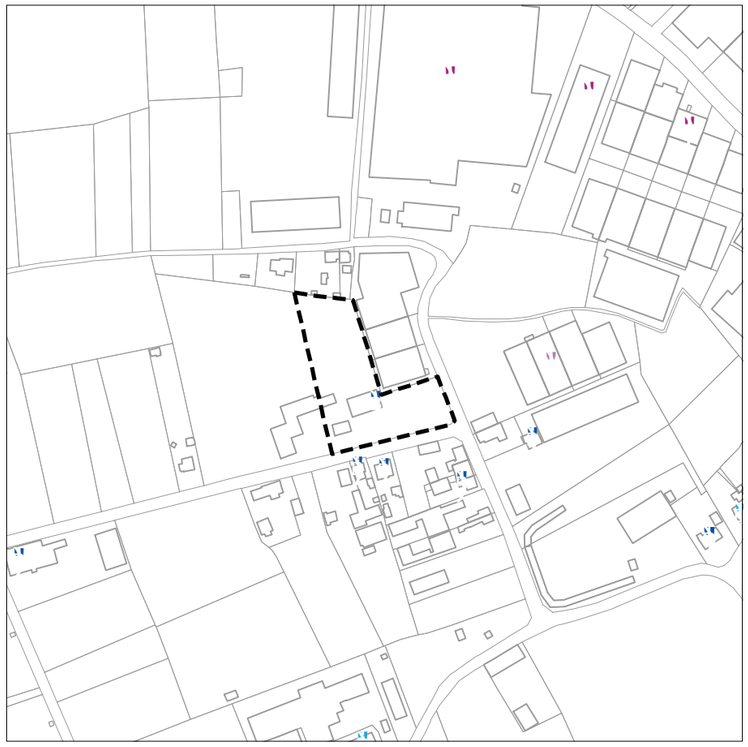
De omgevende functies zijn een combinatie van verschillende sectoren: groothandel, fabricage en industrie, bouw, diensten, vrije beroepen en paramedische activiteiten en auto en moto. Het bedrijf MGC Subcontracting is een metaalconstructiebedrijf gespecialiseerd in het produceren van walsen en in het verspanen van staal en diverse andere materialen. Tevens biedt het bedrijf alle voorkomende materiaalbewerkingen aan en voorziet het in de herstelling en bijstelling van eerder geproduceerd materiaal.

FUNCTIEKAART
BRON: BEDRIJVENGIDS LEIEDAL, AUGUSTUS 2017

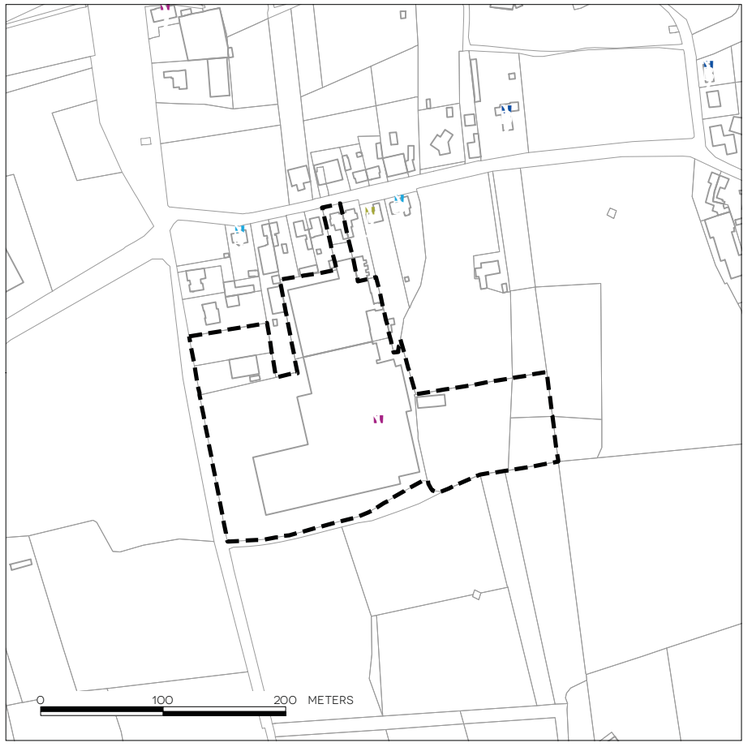
LEGENDE

- Diensten
- Bouw
- Vrije beroepen en paramedische activiteiten
- Handel
- Groothandel, fabricage en Industrie
- Overheid
- Horeca
- Auto en moto
- Landbouw en tuinbouw
- Cultuur, sport en recreatie

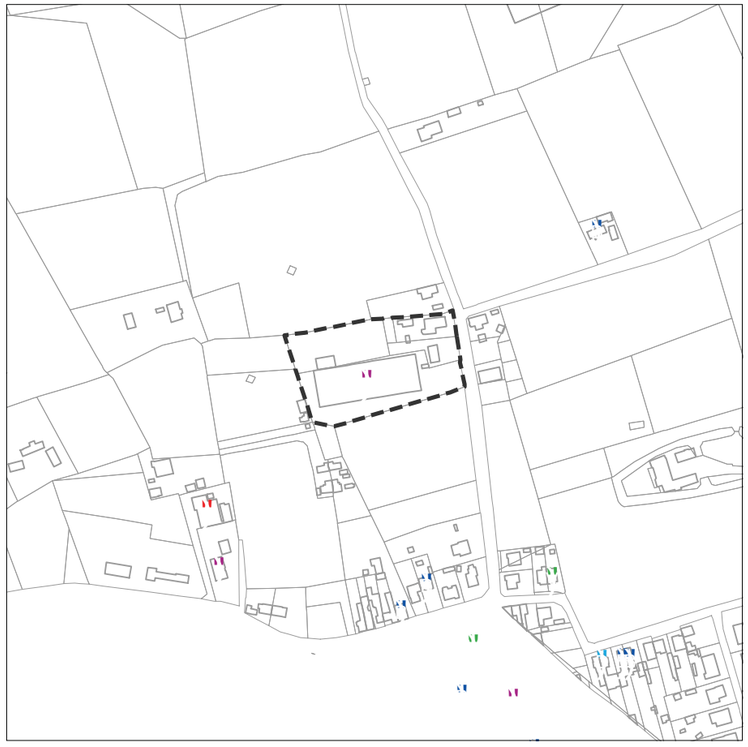
1/ DEPRAETERE



2/ MATTHYS



3/ MGC



2.2. TOESTAND VAN HET LEEFMILIEU EN DE NATUUR

FERRARIS, 1777 >

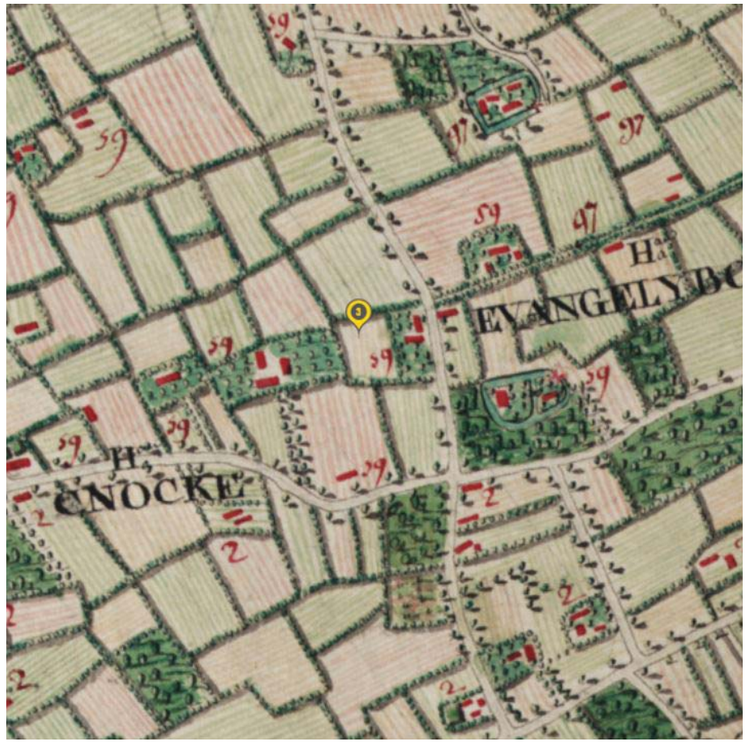
Voor de toestand van het leefmilieu en de natuur verwijzen we naar het deel "onderzoek plan-milieueffectenrapportage (plan-MER-screeningsnota)".

Bij de beoordeling van mogelijke milieueffecten wordt hierbij steeds vertrokken van de referentiesituatie op vlak van de relevante disciplines zoals gezondheid en veiligheid, biodiversiteit, fauna en flora, bodem, water, atmosfeer en klimatologische factoren, geluid, licht, erfgoed en landschap…

1/ DEPRAETERE

2/ MATTHYS

3/ MGC



POPP, 1850 >

2.3.6.1. Depraetere

De voormalige agrarische site (woning en bijgebouwen) wordt benut door Algemene Dakwerken Depraetere Dirk BVBA. De site werd door het bedrijf aangekocht in 2008 (akte verleden op 24 oktober 2008). Het bedrijf is een familiale onderneming die zich reeds meer dan 20 jaar richt op dakwerken, ontmossen en gevelbekleding voor zowel nieuwbouw als renovatie. Deze werkzaamheden worden door hun aard op locatie uitgevoerd. Voorafgaand aan de aankoop in 2008 werd met betrekking tot alle bijgebouwen op het terrein een stedenbouwkundige vergunning afgegeven voor het realiseren van een functiewijziging van landbouw naar opslag.

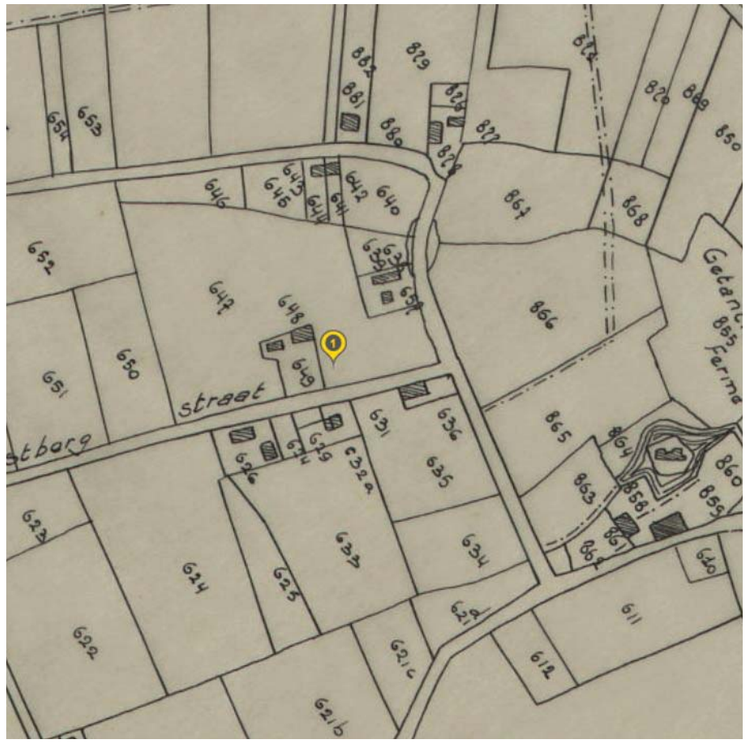
2.3.6.2. Matthys

Het bedrijf Matthys NV is gevestigd aan de Leemputstraat 75 te Desselgem en dit sinds haar oprichting (als landbouwsmederij) in de jaren 1900. In 1983 startte Matthys NV met de productie van benodigdheden voor de tufting industrie, hetgeen nog steeds een belangrijke specialiteit vormt. Sinds 1986 breidde de activiteit zich uit naar ook het ontwerp en de productie van machines voor de textielindustrie. Intussen wordt ook 20% van de omzet gerealiseerd op het vlak van machinebouw buiten de textielindustrie. In 2003 werd het machinebouwbedrijf 'Evilo' overgenomen en geïntegreerd in 'Groep Matthys'.

2.3.6.3. MGC

Het bedrijf MGC Subcontracting is gevestigd aan de Leemputstraat 108 te Desselgem en dit sinds 2009. De firma betreft een metaalconstructiebedrijf gespecialiseerd in het produceren van walsen en in het verspanen van staal en diverse andere materialen zoals aluminium, kunststoffen, brons, RVS (Roestvrij Staal)... Tevens biedt het bedrijf alle voorkomende metaalbewerkingen aan (zoals spiebanen steken, zagen, boren, kotteren, draad tappen…). Het bedrijf voorziet ook in de herstelling en bijstelling van eerder geproduceerd materiaal (walsen, astappen, passingen…). De firma heeft zich gevestigd in het voormalig bedrijfsgebouw gebruikt als tapijtweverij door 'Gebroeders De Witte Weverij' BVBA, tevens rechtsvoorganger van de huidige firma.

1/ DEPRAETERE



2/ MATTHYS

3/ MGC

2.4. KNELPUNTEN EN POTENTIES

2.4.1. Knelpunten

2.4.1.1. Depraetere

Door de groei van het bedrijf is er niet voldoende stockageruimte op de site. Daarnaast vormt de bestaande bebouwing een onaantrekkelijk geheel. De site is chaotisch ingedeeld zonder logica in de interne mobiliteit.

2.4.1.2. Matthys

Door het aantrekken van de economische activiteit in de regio neemt de vraag naar machines en geautomatiseerde productiesystemen in belangrijke mate toe, waardoor de huidige capaciteit van het bedrijf uitgebreid dient te worden, zowel op het vlak van het werknemersaantal als op het vlak van infrastructuren. Vandaag dienen reeds bestellingen te worden geweigerd. Aangezien de bestaande werkplaats 'state-of-the-art' is en in een zeer goede staat van onderhoud, is het optimale scenario een uitbreiding aantakkend bij de bestaande bedrijvigheid (duurzaam ruimtegebruik, verdichting). De ruimte wordt nog niet voldoende efficiënt gebruikt.

2.4.1.3. MGC

Door het aantrekken van de economische activiteit in de regio neemt de vraag naar gespecialiseerde realisatie van enkelstuks en seriematige onderdelen voor productiesystemen in belangrijke mate toe. Dit heeft geleid tot een omzetstijging sinds 2011 en tot een stijging van het aantal werknemers (van 2 tot 10 arbeiders over een periode van 3 jaar), hetgeen echter nog niet ruimtelijk werd vertaald. Om die reden slinkt de oppervlakte/arbeider en wordt interne circulatie in de productieloods moeilijker, waardoor processen kunnen worden gestremd. Nu reeds moeten bestellingen worden geweigerd.

2.4.2. Potenties

2.4.2.1. Depraetere

Men kan een betere inplanting van de gebouwen en een betere interne mobiliteit realiseren door de loodsen te herbouwen op een gewijzigde locatie.
Zo wordt er een betere clustering van de bebouwing op de site bewerkstelligd.
Er kan een betere mobiliteit gegenereerd worden ten opzichte van de woningen in de omgeving door het bedrijfsverkeer volledig te verplaatsen naar de Spildoornstraat en de Robijnstraat zo volledig te ontlasten.
Het ontwerp kan zorgen voor een ruimere buffering ten opzichte van het open-ruimtegebied ten westen, een surplus aan open ruimte en een perspectief vanaf de Robijnstraat naar het noordelijke landschap.

2.4.2.2. Matthys

Het uitbreiden van het bedrijf maakt het mogelijk zowel de interne als externe werking van het tegelijkertijdbedrijf te verbeteren. De circulatie op en rond de site kan verbeterd worden en er kan beantwoord worden aan de parkeernoden van nu en van de toekomst. Daarnaast ontstaat er de opportuniteit om de site duurzamer te maken door de waterbuffering uit te breiden en te optimaliseren en meer in de hoogte te bouwen. De beschikbare ruimte kan zo optimaal en efficiënt gebruikt worden. De uitbreiding maakt het aanvaarden van opdrachten nodig die vandaag gewijgerd moeten worden door het gebrek aan ruimte en de beperkte hoogte van de loodsen. Zo ontstaat er de mogelijkheid om het bedrijf 'toekomstproof' te maken en te kunnen inspelen op de diverse vraagstellingen buiten de textielindustrie om.

2.4.2.3. MGC

De firma is een gezond bedrijf met een stijgende omzet. Het bedrijft situeert zich in een specifieke niche. Binnen deze specifieke sector zijn in de ruimere omgeving geen gelijkaardige bedrijven werkzaam. Het plangebied zal worden afgewerkt met een volwaardige groenbuffer met het oog op een maximale landschappelijke integratie. De aanvraag maakt de bestendiging van de bedrijvigheid en de optimale interne organisatie van het bedrijf mogelijk.

3. JURIDISCHE TOESTAND

3.1. OVERZICHT

3.1.1. Depraetere

TYPE PLAN	REFERENTIE
Gewestplan	Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) deelt het plangebied in onder: agrarische gebieden
BPA	In het plangebied: /
RUP	In het plangebied: /
Goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen	In het plangebied: /
Milieuvergunningen	In het plangebied (zie kaart): • 0170/E/1 tot 0170/E/4 Het gedeeltelijk overnemen van een veeteeltinrichting • 0170/E/5 Een inrichting voor dakwerken Datum beslissing: 17/01/2013 • 1109/A/1 Uitbaten van elektrische transformatiecabines met transformatoren Datum beslissing: 27/09/1979 • 0170/A/1 Het houden van 200 gespeende grote zoogdieren Opslagplaats van dierlijke mest: 500 m^3 Opslagplaats van kunstmest: 20 ton aanvangsdatum 21/03/1990
Bouwkundig erfgoed, Beschermde monumenten, landschappen, beschermde stads- en dorpsgezichten	In het plangebied bevindt zich 1 relict: • 't Goed Ter Brabantstrate

TYPE PLAN	REFERENTIE
Buurtwegen	/
Waterlopen (categorisering)	/
Signaalgebied	/
(Herbevestigd) agrarisch gebied	Het plangebied ligt niet in herbevestigd agrarisch gebied. Het ligt in een gebied waar op korte termijn een RUP voor zal gemaakt worden.
VEN-gebied, IVON-gebied	/
Vogelrichtlijngebied Habitatrichtlijngebied Ruimtelijk kwetsbaar gebied	/
Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen	De gewestelijke verordening hemelwater is van kracht.
Gewestelijke verorderingen	• verordening weekendverblijven • verordening toegankelijkheid • verordening hemelwater • verordening wegen voor voetgangersverkeer (tekst - details) • verordening breedband • verordening publiciteit (in ontwerp)

TYPE PLAN	REFERENTIE
Provinciale verorderingen	• verordening toegankelijkheid • verordening baangrachten
Gemeentelijke verordeningen	Op 10 september 2015 werd de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen, vastgesteld door de gemeenteraad op 7 juli 2015, goedgekeurd. De verordening treedt in werking vanaf 1 januari 2016 en geldt aldus voor alle stedenbouwkundige aanvragen ingediend vanaf deze datum.
Bestaande of aan te leggen autosnelwegen, hoofdverkeerswegen, primaire wegen categorie I of II, reservatie- of erfdienstbaarheids-gebieden of bestaande gewest- of provinciewegen	/
Bestaande of aan te leggen spoorweglijnen, bestaande stationsgebouwen	/
Andere	Goedgekeurd planologisch attest dd. 03/03/2015.

3.3.3. Matthys

TYPE PLAN	REFERENTIE
Gewestplan	Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) deelt het plangebied grotendeels in onder: • agrarische gebieden
BPA	In het plangebied: • Wedage, goedgekeurd dd. 20/08/2002
RUP	In het plangebied: /
Goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen	In het plangebied: /
Milieuvergunningen	In het plangebied: • 0772/A/1 • 0153/A/1-4 • 0390A1 Het exploiteren van een constructiewerkplaats voor textielmachines Datum beslissing: 10/12/1992 • 0390E1 Uitbreiding, wijziging en toevoeging aan een bestaande exploitatie van een inrichting van klasse 2 Datum beslissing: 2/10/1997 • 0390E2 Een constructiewerkplaats voor textielmachines verder exploiteren, uitbreiden en wijzigen Datum beslissing: 29/08/2002 • 0390E3 Een constructiewerkplaats voor textielmachines verder exploiteren, veranderen door wijziging, uitbreiding en toevoeging Datum beslissing: 23/07/2008 • 0390E34 Een kleine verandering ten opzichte van de op 23/07/2008 verleende vergunning Datum beslissing: 13/12/2012 onderworpen aan de milieuvergunningsplicht **klasse I** => Departement LNE uitnodigen voor plenaire vergadering

TYPE PLAN	REFERENTIE
Bouwkundig erfgoed, Beschermde monumenten, landschappen, beschermde stads- en dorpsgezichten	In het plangebied bevinden zich geen relicten.
Buurtwegen	Doorheen het plangebied lopen geen buurtwegen.
Waterlopen (categorisering)	Doorheen het plangebied loopt een beek van categorie 2. Binnen onze regio werden alle beken van categorie 3 overgebracht naar categorie 2. Dit betekent dat voor beide categorieën de Provinciale Dienst Waterlopen uitgenodigd moet worden voor de plenaire vergadering.
Signaalgebied	/
(Herbevestigd) agrarisch gebied	Het plangebied is gelegen in herbevestigd agrarisch gebied.
VEN-gebied, IVON-gebied	/
Vogelrichtlijngebied Habitatrichtlijngebied Ruimtelijk kwetsbaar gebied	/
Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen	De gewestelijke verordening hemelwater is van kracht.
Gewestelijke verorderingen	• verordening weekendverblijven • verordening toegankelijkheid • verordening hemelwater • verordening wegen voor voetgangersverkeer (tekst - details) • verordening breedband • verordening publiciteit (in ontwerp)

TYPE PLAN	REFERENTIE
Provinciale verorderingen	• verordening toegankelijkheid • verordening baangrachten
Gemeentelijke verordeningen	Op 10 september 2015 werd de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen, vastgesteld door de gemeenteraad op 7 juli 2015, goedgekeurd. De verordening treedt in werking vanaf 1 januari 2016 en geldt aldus voor alle stedenbouwkundige aanvragen ingediend vanaf deze datum.
Bestaande of aan te leggen autosnelwegen, hoofdverkeerswegen, primaire wegen categorie I of II, reservatie- of erfdienstbaarheids-gebieden of bestaande gewest- of provinciewegen	/
Bestaande of aan te leggen spoorweglijnen, bestaande stationsgebouwen	/
Andere	Goedgekeurd planologisch attest dd. 07/06/2016.

3.3.4. MGC

TYPE PLAN	REFERENTIE
Gewestplan	Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) deelt het plangebied grotendeels in onder: • agrarisch gebied
BPA	In het plangebied: /
RUP	In het plangebied: /
Goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen	In het plangebied: /
Milieuvergunningen	In het plangebied: • 0467/A/1-2 en 0467/A/4 • 0467/E/1 • 0467E2 Het exploiteren van een metaalconstructiebedrijf Datum beslissing: 24/09/2013 • 0467E3 Een metaalbedrijf veranderen Datum beslissing: 27/06/2017
Bouwkundig erfgoed, Beschermde monumenten, landschappen, beschermde stads- en dorpsgezichten	In het plangebied bevinden zich geen relicten.
Buurtwegen	Doorheen het plangebied lopen geen buurtwegen.
Waterlopen (categorisering)	/
Signaalgebied	/
(Herbevestigd) agrarisch gebied	Het plangebied ligt in herbevestigd agrarisch gebied.
VEN-gebied, IVON-gebied	/
Vogelrichtlijngebied Habitatrichtlijngebied Ruimtelijk kwetsbaar gebied	/
Gewestelijke verorderingen	• verordening weekendverblijven • verordening toegankelijkheid • verordening hemelwater • verordening wegen voor voetgangersverkeer (tekst - details) • verordening breedband • verordening publiciteit (in ontwerp)
Provinciale verorderingen	• verordening toegankelijkheid • verordening baangrachten
Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen	De gewestelijke verordening hemelwater is van kracht.
Gemeentelijke verordeningen	Op 10 september 2015 gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen, vastgesteld door de gemeenteraad op 7 juli 2015, goedgekeurd. De verordening treedt in werking vanaf 1 januari 2016 en geldt aldus voor alle stedenbouwkundige aanvragen ingediend vanaf deze datum.
Bestaande of aan te leggen autosnelwegen, hoofdverkeerswegen, primaire wegen categorie I of II, reservatie- of erfdienstbaarheids-gebieden of bestaande gewest- of provinciewegen	/
Bestaande of aan te leggen spoorweglijnen, bestaande stationsgebouwen	/
Andere	Goedgekeurd planologisch attest dd. 07/06/2016.

3.2. GEWESTPLAN

3.2.1. Depraetere

Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) deelt het plangebied in onder agrarische gebieden. Het plangebied ligt aanpalend aan een gebied voor milieubelastende industrieën.

3.2.2. Matthys

Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) deelt het plangebied in onder agrarische gebieden. Het plangebied is omringd met agrarisch gebied.

3.2.3. MGC

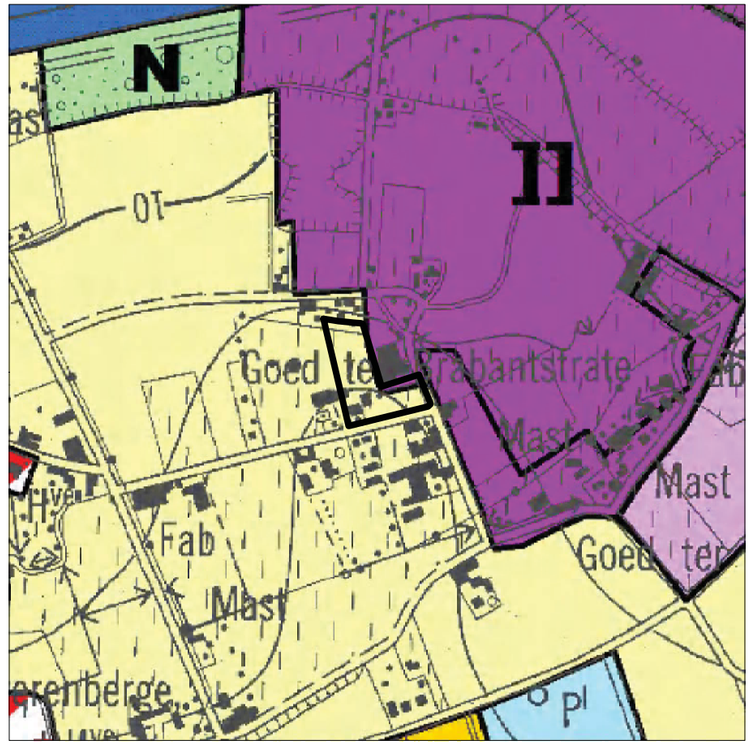
Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) deelt het plangebied in onder agrarische gebieden. Het plangebied is omringd met agrarisch gebied.

GEWESTPLAN
BRON: RWO/AGIV, JANUARI 2002 (BIJWERKING 2011)

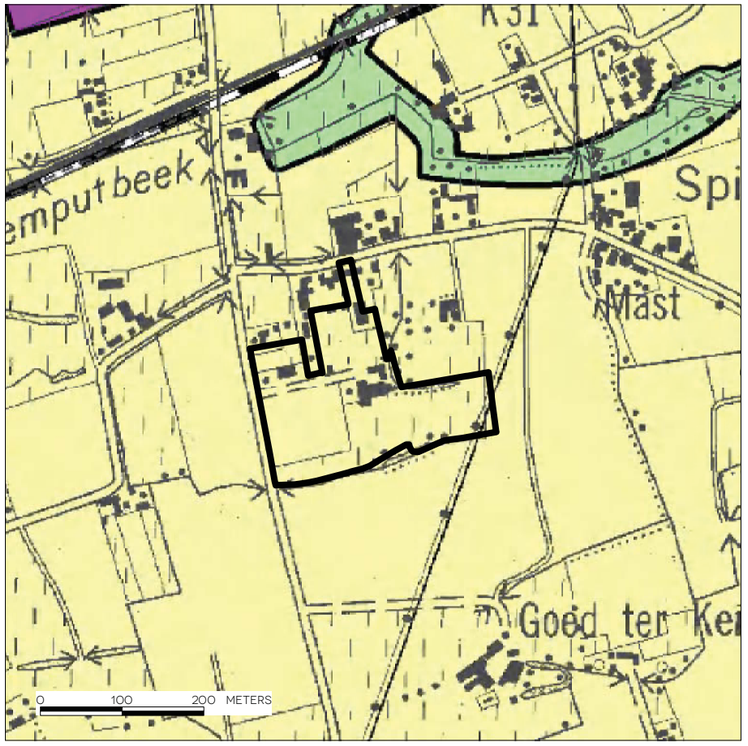
LEGENDE

- woongebieden
- woongebieden met landelijk karakter
- gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
- gebieden voor dagrecreatie
- N — natuurgebieden
- agrarische gebieden
- industriegebieden
- II — milieubelastende industrieen
- ambachtelijke bedrijven en kmo's
- bestaande waterwegen
- bestaande spoorwegen
- bestaande hoogspanningsleidingen

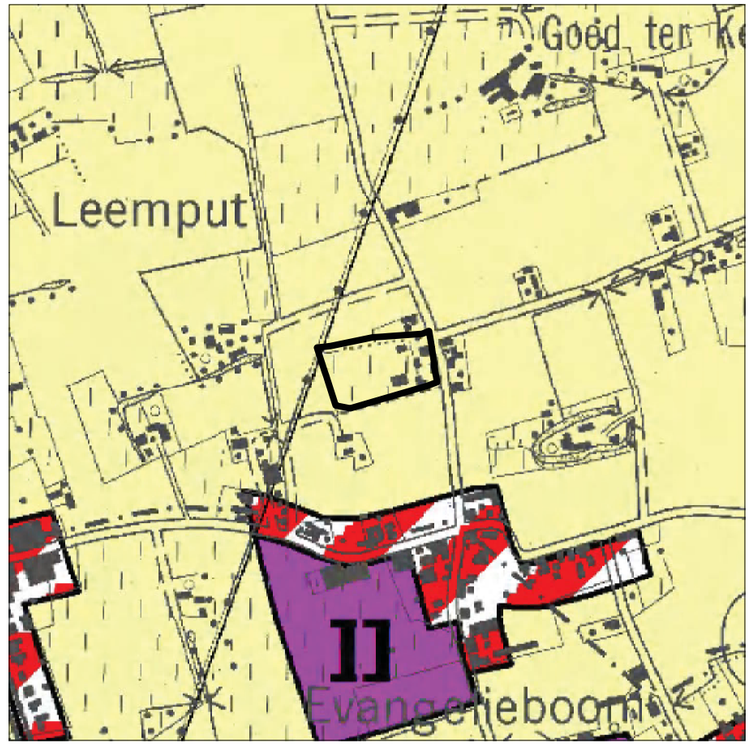
1/ DEPRAETERE



2/ MATTHYS



3/ MGC



3.3. BESTAANDE BPA'S EN RUP'S

3.3.1. Depraetere

Het plangebied is niet gelegen in een BPA of een gemeentelijk RUP. Het plangebied is gelegen in de afbakening van het kleinstedelijk gebied Waregem.

3.3.2. Matthys

Het plangebied is niet gelegen in een gemeentelijk RUP.

Het plangebied is deels gelegen in het BPA 'Wedage' , goedgekeurd dd. 20.08.2002. Het plangebied gelegen ten oosten van de bestaande ontwikkelingen is niet begrepen in het BPA.

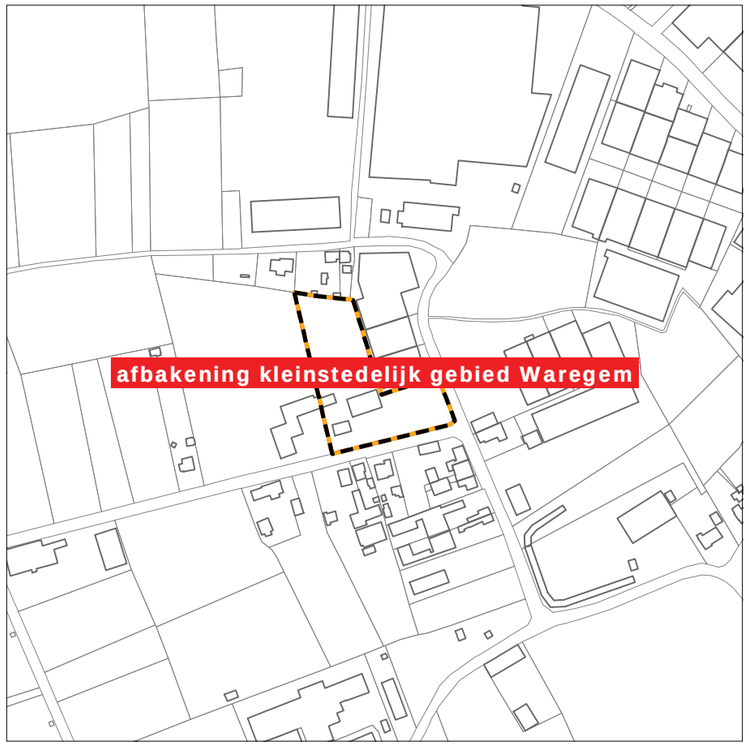
De site ligt gedeeltelijk in de bestemmingsgebieden 'zone voor bedrijven', aangevuld met een 'zone voor kantoren en/of stapelplaatsen', een 'zone voor parking met groen', een 'zone voor bedieningsweg' en zones 'voor het aanleggen van een groenscherm'. De bestaande bebouwing is gelegen in de 'zone voor bedrijven' en de 'zone voor kantoren'. De parking (met groen) is ingevuld, evenals de groenschermen zijn gerealiseerd.

De voorschriften van het BPA laten bedrijfsgebouwen en kantoren/stapelplaatsen toe tot een hoogte van 8 m. Voor nieuwe gebouwen dient de bouwvrije afstand tot de perceelsgrens minimum gelijk te zijn aan de aldaar voorziene kroonlijsthoogte. In de zones voor parking met groen en voor het aanleggen van een groenscherm is geen bebouwing toegelaten. In het planologisch attest wordt van voorvermelde voorschriften afgeweken.

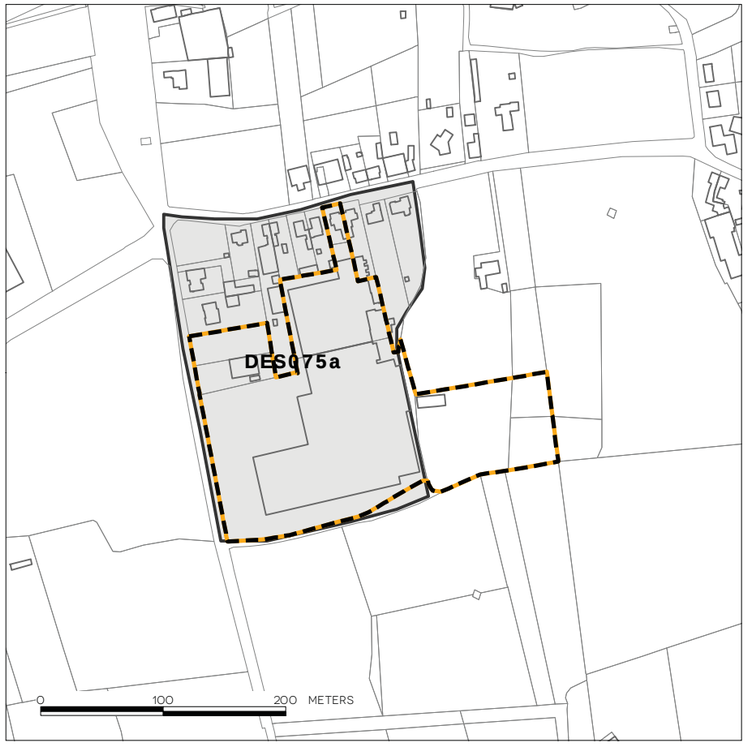
3.3.2.1. MGC

Het plangebied is niet gelegen in een BPA of een gemeentelijk RUP. Ten zuiden van het plangebied is het goedgekeurd RUP DEE 04.1 gelegen en het BPA DEE 036.

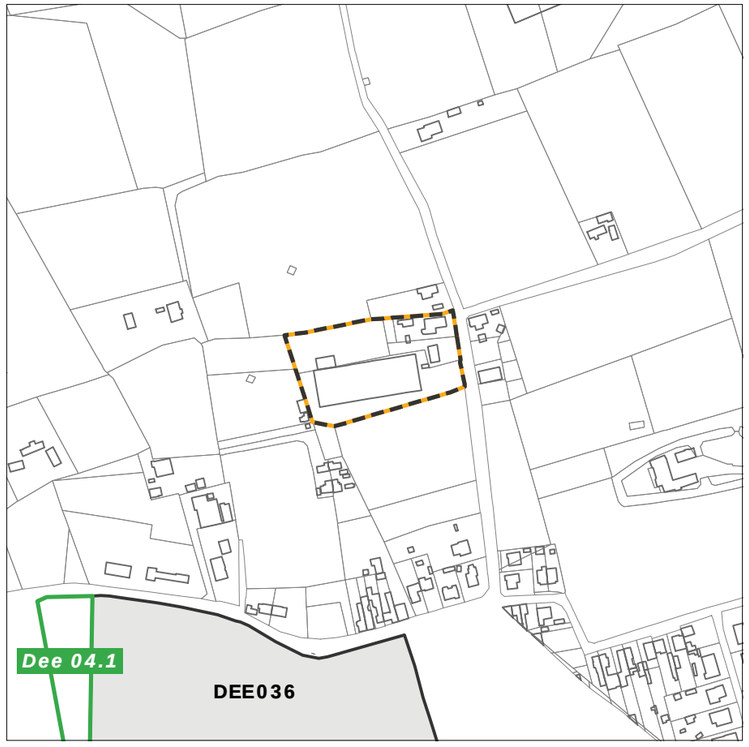
1/ DEPRAETERE



2/ MATTHYS



3/ MGC



OVERZICHT RUP'S EN BPA'S

BRON: GEM. RUP'S EN BPA'S/ LEIEDAL, AUGUSTUS 2017 – GEW. EN PROV. RUP'S/ GISWEST, JULI 2014

LEGENDE

- Gemeentelijke RUP's - in opmaak
- Gemeentelijke RUP's - in besluit/definitief vastgesteld
- Provinciale RUP's - contouren
- Provinciale RUP's - deelgebieden
- Gewestelijke RUP's - contouren
- Gewestelijke RUP's - deelgebieden
- BPA's

LEGENDE BESTAANDE TOESTAND : zie plan bestaande toestand

LEGENDE BESTEMMINGSPLAN

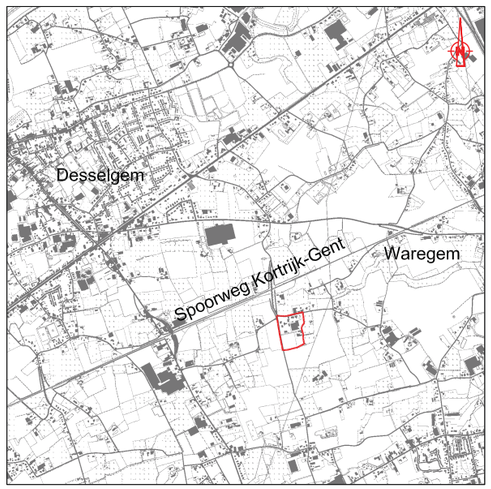
KLEUR — DE KLEUR VERWIJST NAAR DE VERSCHILLENDE BESTEMMINGSZONES. DE VERKLARING IS TERUG TE VINDEN IN HET BUNDEL MET DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN (TABEL 1 EN 2).

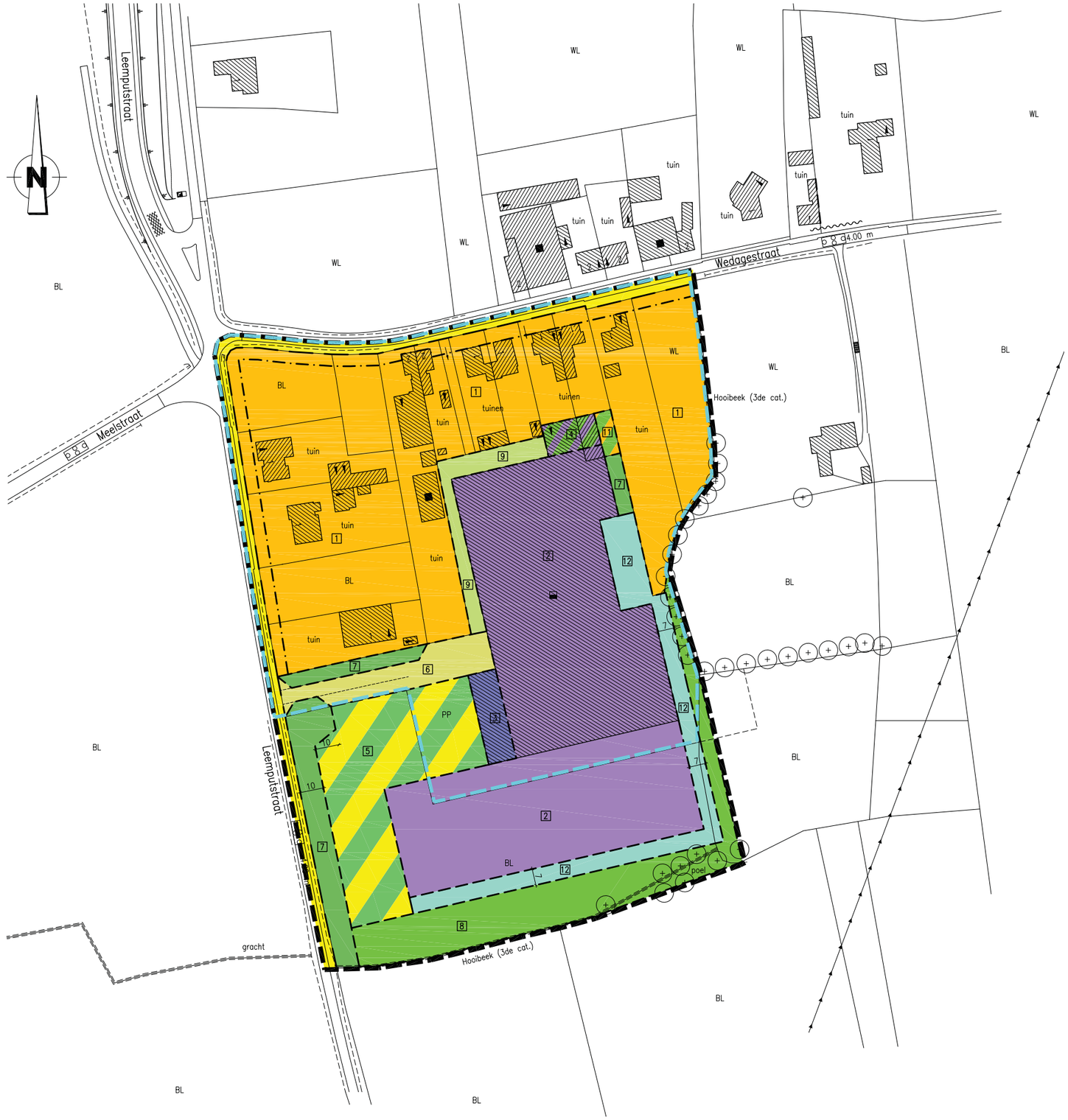
- GRENS BPA
- GRENS OUD BPA (MB 21.05.1997)
- GRENS BESTEMMINGSZONE
- ROOILIJN
- VERPLICHTE BOUWLIJN BIJ NIEUWBOUW
- VERPLICHTE BOUWLIJN OP ROOILIJN
- UITERSTE GRENS DER GEBOUWEN
- ROOILIJN WAAR GEEN TOERIT TOEGELATEN IS
- 3 ZONENUMMER

Bestemmingszones

1	oranje	Zone voor eengezinswoningen, open bebouwing
2	paars	Zone voor bedrijven
3	violet	Zone voor kantoren en/of stapelplaatsen
4	paars/loofgroen	Zone met nabestemming
5	geel/dennegroen	Zone voor parking met groen
6	olijfgroen	Zone voor oprit
7	bladgroen	Zone voor het aanleggen van een groenscherm
8	loofgroen	Zone voor het aanleggen van een groenscherm
9	lichtgroen	Zone voor het aanleggen van een groenscherm en bedieningsweg
10	geel	Zone voor wegenis
11	oranje/loofgroen	Zone met nabestemming
12	blauwgroen	Zone voor het aanleggen van een bedieningsweg

LIGGINGSPLAN SCHAAL 1:25.000





3.4. GOEDGEKEURDE, NIET VERVALLEN VERKAVELINGEN

3.4.1. Depraetere

Het plangebied is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling. De site is gelegen in de nabije omgeving van verkaveling 2110/1.

3.4.2. Matthys

Het plangebied is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling. De site is aanpalend aan verkavelingen 975/1 en 2264/1 en gelegen in de nabije omgeving van verkaveling 2284/1.

3.4.3. MGC

Het plangebied is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling. In de omgeving zijn verschillende verkavelingen gelegen: 2082/1-5, 2394/1-3 en 669/1-2.

3.5. MILIEUVERGUNNINGEN

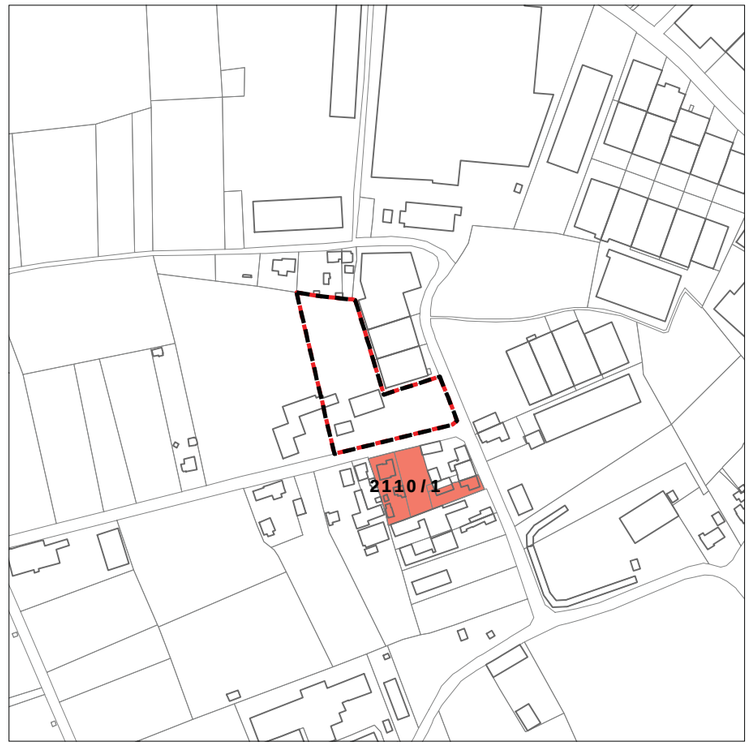
3.5.1. Depraetere

Volgende milieuvergunningen zijn aangevraagd/vergund in het plangebied:

- 1109A1
  Uitbaten van elektrische transformatiecabines met transformatoren
  Datum beslissing: 27/09/1979
- 0170A1:
  Het houden van 200 gespeende grote zoogdieren
  Opslagplaats van dierlijke mest: 500 m^3
  Opslagplaats van kunstmest: 20 ton
  De machtiging die uit deze aangifte voortspruit wordt verleend voor een termijn van dertig jaar met als aanvangsdatum 21/03/1990.
- 0170E1:
  Het overnemen van een vergunde inrichting, zijnde een veeteeltinrichting ten overstaan van Vandaele Gabriel
  Datum beslissing: 10/04/2003
- 0170E2:
  Het overnemen van een vergunde inrichting, zijnde een veeteeltinrichting ten overstaan van Vanwynsberghe Kathleen
  Datum beslissing: 20/10/2005
- 0170E3:
  Het gedeeltelijk overnemen van een veeteeltinrichting door Abbeloos Johan
  Datum beslissing: 08/03/2007
- 0170E4:
  Het gedeeltelijk overnemen van een veeteeltinrichting door Dheygere Johan
  Datum beslissing: 08/03/2007
- 0170E5:
  Een inrichting voor dakwerken
  Datum beslissing: 17/01/2013

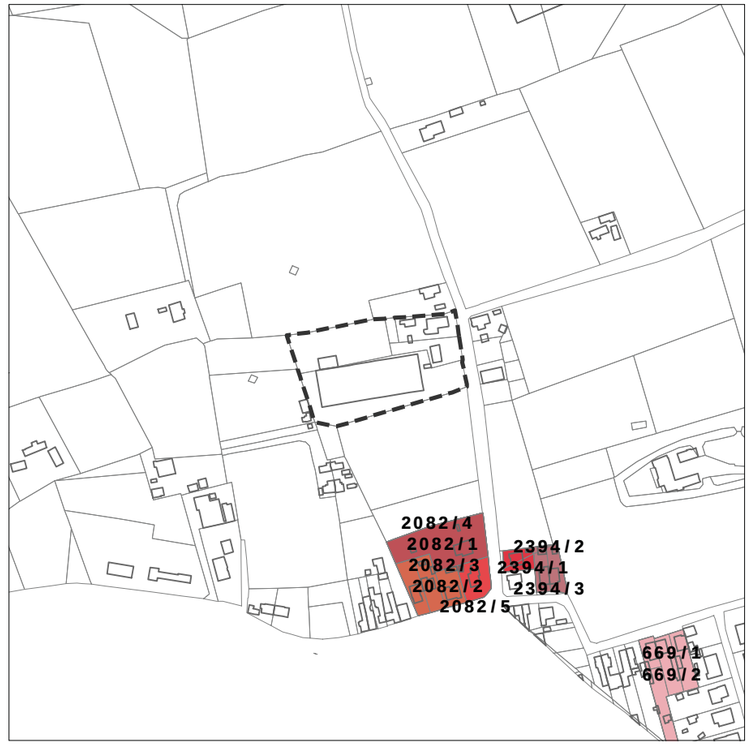
NIET-VERVALLEN VERKAVELINGEN
BRON: STAD WAREGEM, FEBRUARI 2017

1/ DEPRAETERE



2/ MATTHYS

3/ MGC



3.5.2. Matthys

Volgende relevante milieuvergunningen zijn aangevraagd/vergund in het plangebied:

- 0390A1
  Het exploiteren van een constructiewerkplaats voor textielmachines
  Datum beslissing: 10/12/1992
- 0390E1
  Uitbreiding, wijziging en toevoeging aan een bestaande exploitatie van een inrichting van klasse 2
  Datum beslissing: 2/10/1997
- 0390E2
  Een constructiewerkplaats voor textielmachines verder exploiteren, uitbreiden en wijzigen
  Datum beslissing: 29/08/2002
- 0390E3
  Een constructiewerkplaats voor textielmachines verder exploiteren veranderen door wijziging, uitbreiding en toevoeging
  Datum beslissing: 23/07/2008
- 0390E34
  Aktename door de Deputatie van de provincieraad van de provincie West-Vlaanderen voor het bedrijf Matthys NV na mededeling van een kleine verandering ten opzichte van de op 23.07.2008 verleende vergunning
  Datum beslissing: 13/12/2012

3.5.3. MGC

Volgende relevate milieuvergunningen zijn aangevraagd/vergund in het plangebied:

- 0467E2
  Het exploiteren van een metaalconstructiebedrijf
  Datum beslissing: 24/09/2013
- 0467E3
  Een metaalbedrijf veranderen nl. wijzigen door:
  - CLP-conversie
  - annuleren transformator 250 kVA
  - annuleren compressor 11,67 kW
  - CLP-conversie: opslag van diverse gassen 600 l in verplaatsbare recipiënten
  - aanpassen vermogen van bestaande Vivox: 297 kW ipv 325 kW

  De uitbreiding/toevoeging met:
  - transformator 400 kVA
  - compressor 18 kW

MILIEUVERGUNNINGEN
BRON: STAD WAREGEM, FEBRUARI 2017

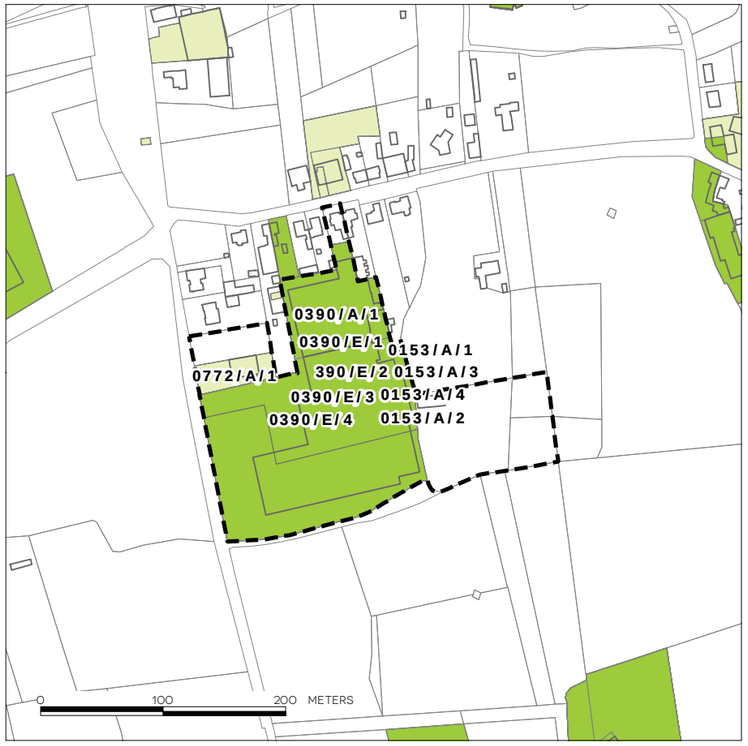
LEGENDE

vergunde milieuvergunningen

milieuvergunningen

1/ DEPRAETERE

2/ MATTHYS



3/ MGC

- opslag van 17 ton stookolie in ondergrondse dubbelwandige tank (20.000 l)
- diverse metaalbewerkingsmachines: 435,38 kW
- 1 stookinstallatie: Vivox 190 kW

Datum beslissing: 27/06/2017

3.6. ONROEREND ERFGOED

3.6.1. Depraetere

't Goed Ter Brabantstrate bevindt zich op de bedrijfssite en is opgenomen in de VIOE-inventaris. Dit is een 18e eeuwse hoeve met stal. De hoeve is nog in oorspronkelijke staat. Gelet op de heterogeniteit van de bebouwing en op de ligging (aantakkend bij een bedrijventerrein), heeft het geheel echter geen bovenlokale waarde en is het geen beeldbepalend element. Daarnaast is de hoeve sterk aangetast door ouderdom en verkrot.

3.6.2. Matthys

In het plangebied of in de onmiddellijke omgeving van het plangebied zijn geen beschermde monumenten, landschappen en/of dorpsgezichten gelegen. Wel is er sprake van bouwkundig erfgoed in de ruimere omgeving van het plangebied. Op ca. 300 m ten oosten van het plangebied, aan de Spitaalstraat 141 is een VIOE-geïnventariseerd 'Burgerhuis' (ID 207618) gelegen. De site is gescheiden van het plangebied door de bebouwing aan de Spitaalstraat 143 die het VIOE-goed als het ware geheel heeft omsloten. Op ca. 400 m ten westen van het plangebied, aan de Meelstraat 49 is een VIOE-geïnventariseerde 'Hoeve met losse bestanddelen' (ID 208579) gelegen. De site is aldus gelegen op ruime afstand van het plangebied, en zijn van mekaar gescheiden door twee wegen. Met deze erfgoedelementen zijn geen of verwaarloosbare zichtrelaties.

3.6.3. MGC

In het plangebied of in de onmiddellijke omgeving van het plangebied zijn geen beschermde monumenten, landschappen en/of dorpsgezichten gelegen. Wel is er sprake van bouwkundig erfgoed in de nabije omgeving van het plangebied. Op ca.170 m ten zuidoosten van het plangebied, aan de Harelbekestraat 60 is een VIOE-geïnventariseerde 'Hoeve' (ID 207316) gelegen. Op ca. 225 m ten westen van het plangebied, aan de Knokstraat 37 is een VIOE-geïnventariseerde 'Hoeve met losse bestanddelen' (ID 208525) gelegen.

BOUWKUNDIG ERFGOED
BRON: INVENTARIS ONROEREND ERFGOED (GEOPUNT), APRIL 2017

LEGENDE

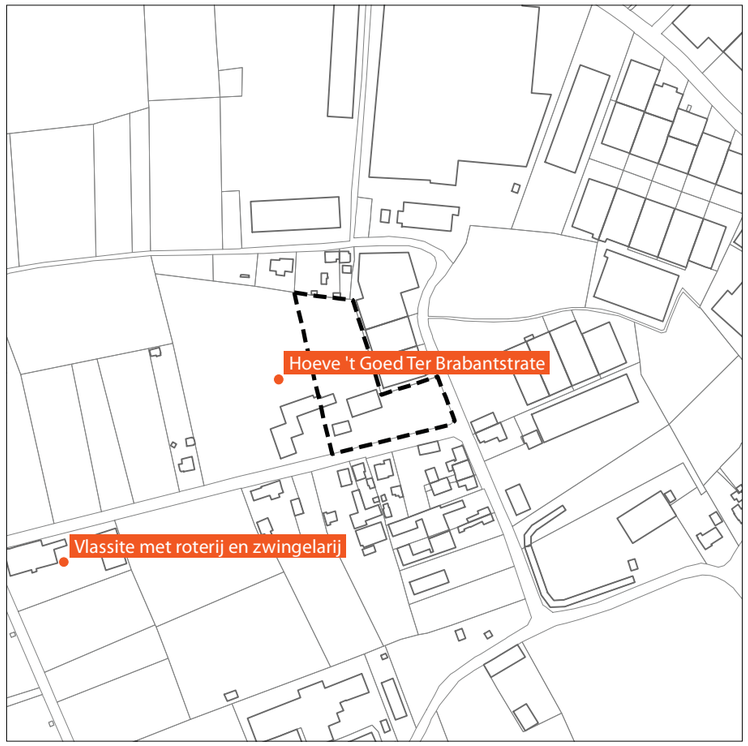
- vastgestelde relicten
- vastgestelde gehelen

BESCHERMD ONROEREND ERFGOED
BRON: AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED (GEOPUNT), APRIL 2017

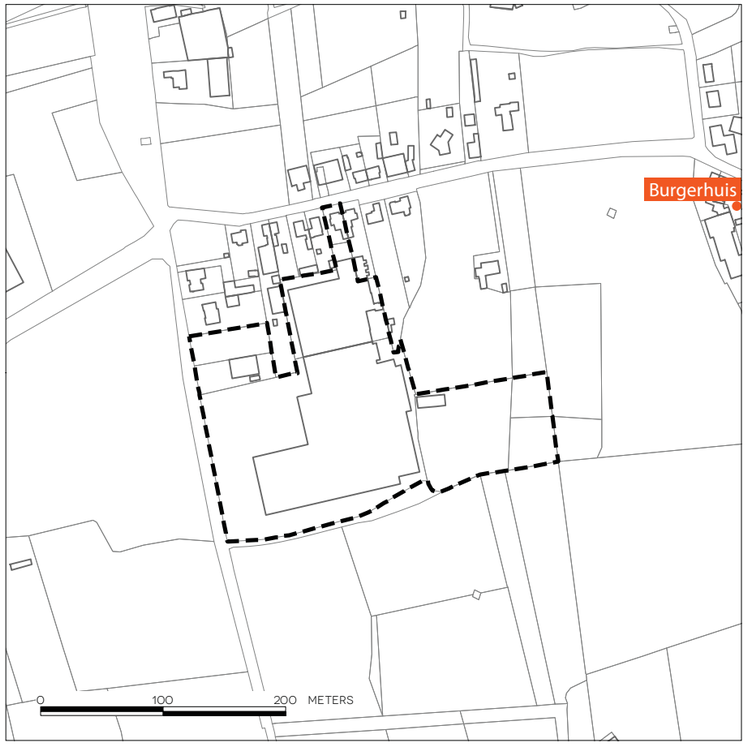
LEGENDE

- monument
- stads- en dorpsgezichten
- cultuurhistorische landschappen

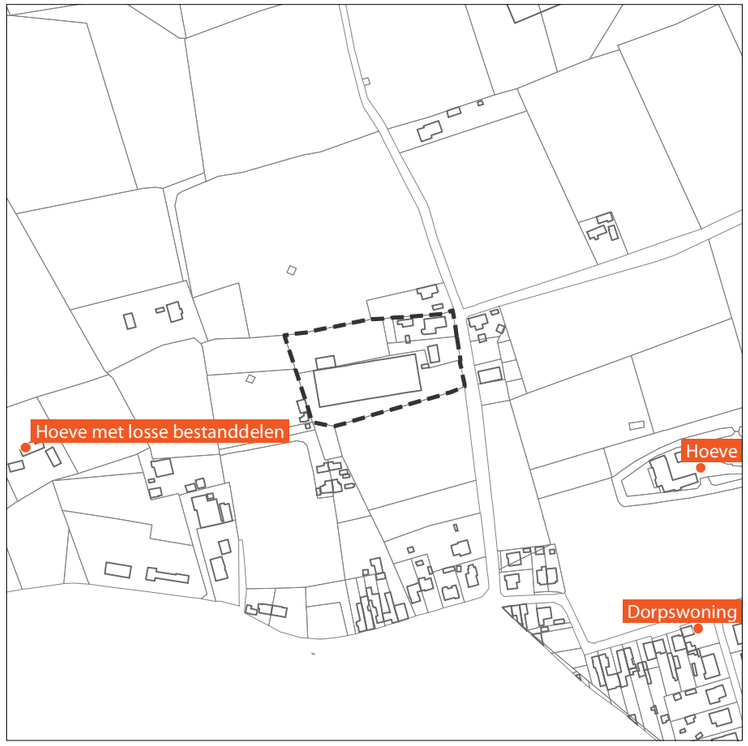
1/ DEPRAETERE



2/ MATTHYS



3/ MGC



'T GOED TER BRABANTSTRATE
opgenomen in de VIOE-inventaris

Beschrijving

"Dieper gelegen 18de-eeuwse hoeve, genaamd "'t Goed Ter Brabantstrate". De hoeve wordt in het midden van de 19de eeuw verbouwd. De hoevenaam verwijst naar de voormalige straatnaam. De hoeve wordt voor het eerst weergegeven op de figuratieve kaart van de Sint-Pietersheerlijkheid, opgemaakt door Joseph de Coster in 1764, en bestaat er uit een dieper gelegen boerenhuis met naastgelegen stal. Op het landboek van de parochie esselgem, opgemaakt in 1771 door C.P. Minne, wordt slechts één volume weergegeven. In het landboek van 1771 wordt vermeld "Judocus Storme eenen behuijsde hofstede en lant". Op het primitief kadasterplan (circa 1834) staan opnieuw beide volumes afgebeeld samen met een bijgebouwtje in de boomgaard. Circa 1834 is de hoeve eigendom van ontvanger J. Carlier uit Waregem. Volgens het kadaster wordt de stal vóór 1849 vergroot en wordt het boerenhuis in opdracht van stoker Bellarmin Serbruijns in 1851 volledig gereconstrueerd en vergroot. In 1879 is de hoeve in het bezit van secretaris Petrus Loquet. In 1925 bouwt Constant Van Overbeke uit Oostrozebeke een zwingelarij op een perceel ten oosten van de hoeve. In het derde kwart van de 20ste eeuw wordt er een nieuwe woning opgetrokken aan de straatkant en in het laatste kwart van de 20ste eeuw bouwt men een landgebouw dwars op de bestaande stal. Verharde erfoprit. Begraasd erf met boom rechts van de oprit, afgezet met een wit beschilderd, betonnen hek. Dieper gelegen boerenhuis met aanpalende stal gelegen aan de noordzijde van het erf, deels zichtbaar vanaf de straatkant. Gecementeerde en verankerde woning onder pannen zadeldak. Aanpalende, bakstenen stalling onder golfplaten zadeldak".

BRON: https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/208630

3.7. BUURTWEGEN

3.7.1. Depraetere

De Atlas der Buurtwegen geeft aan dat in het plangebied geen buurt- of voetwegen gelegen zijn.

3.7.2. Matthys

De Atlas der Buurtwegen geeft aan dat in het plangebied geen buurt- of voetwegen gelegen zijn.

3.7.2.1. MGC

De Atlas der Buurtwegen geeft aan dat in het plangebied geen buurt- of voetwegen gelegen zijn.

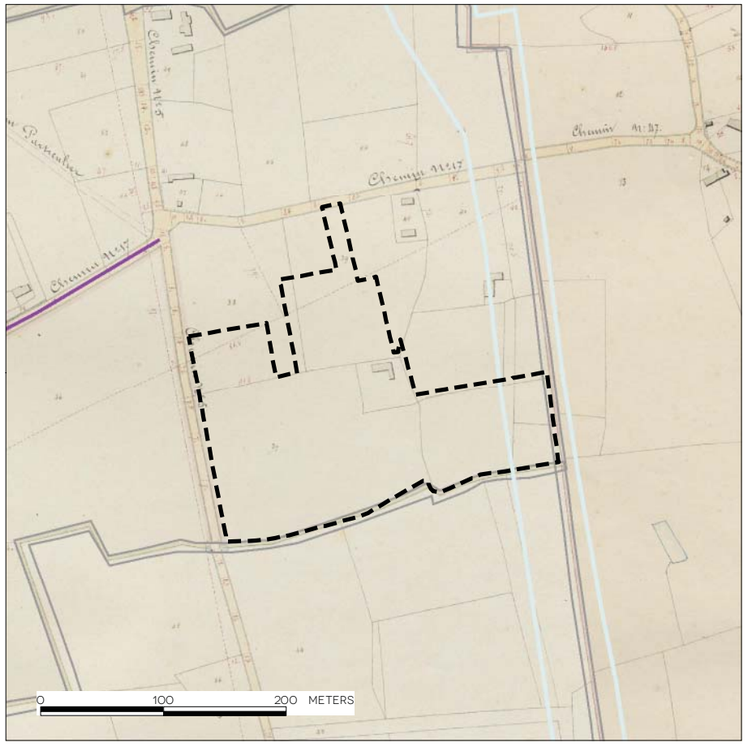
ATLAS DER BUURTWEGEN
BRON: GISWEST, AUGUSTUS 2017

LEGENDE

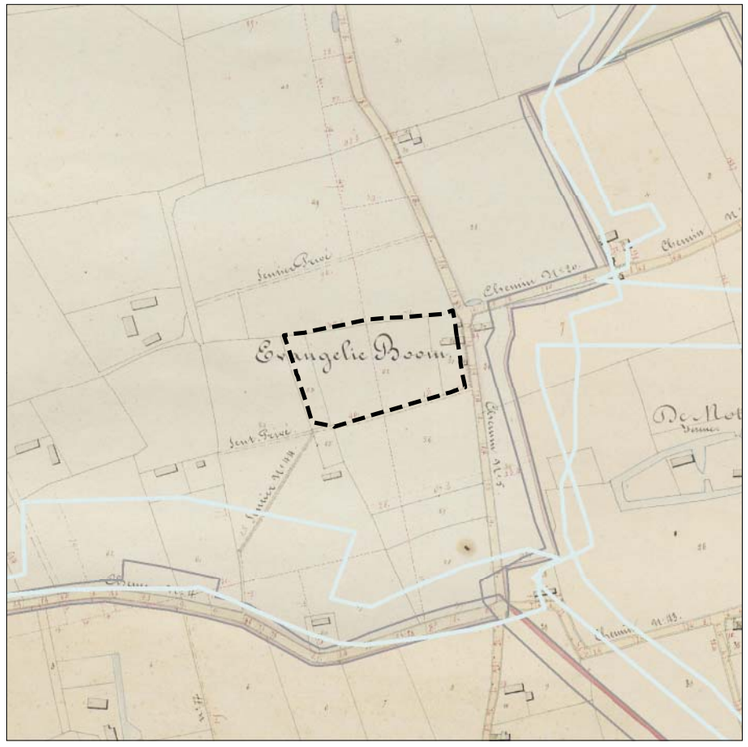
wijzigingen

1/ DEPRAETERE

2/ MATTHYS



3/ MGC



3.8. VEN–GEBIED, IVON–GEBIED

3.8.1. Depraetere

De site is niet gelegen in een speciale beschermingszone of in VEN-gebied. Het projectgebied heeft geen rechtstreekse relatie met gebieden van het VEN of het IVON. Er is dus geen aanleiding tot het uitvoeren van een passende beoordeling of een verscherpte natuurtoets.

3.8.2. Matthys

Het plangebied is niet gelegen in een VEN- of IVON-gebied en bevindt zich ook niet in de nabije omgeving van dergelijk gebied. De dichtstbij gelegen VEN-gebieden kunnen geduid worden als volgt:

- ca. 3,3 km ten noorden van het plangebied is het GEN-gebied 'West-Vlaamse Leievallei' gelegen
- ca. 4,7 km ten oosten van het plangebied is het GEN-gebied 'De Spitaalsbossen' gelegen
- ca. 2,3 km ten zuiden van het plangebied is het GEN-gebied 'De Vallei van de Kasselrijbeek' gelegen
- ca. 3 km ten westen van het plangebied is het natuurverwevingsgebied 'West-Vlaamse Leievallei' gelegen.

3.8.3. MGC

Het plangebied is niet gelegen in een VEN- of IVON-gebied en bevindt zich ook niet in de nabije omgeving van dergelijk gebied. De dichtstbij gelegen VEN-gebieden kunnen geduid worden als volgt:

- ca. 4 km ten noorden van het plangebied is het GEN-gebied 'West-Vlaamse Leievallei' gelegen
- ca. 4,6 km ten oosten van het plangebied is het GEN-gebied 'De Spitaalsbossen' gelegen
- ca. 1,6 km ten zuidoosten van het plangebied is het GEN-gebied 'De Vallei van de Kasselrijbeek' gelegen
- ca. 3,5 km ten westen van het plangebied is het natuurverwevingsgebied 'West-Vlaamse Leievallei' gelegen.

VEN–GEBIED
BRON: ANB/AGIV, MEI 2012

LEGENDE

- VEN: grote eenheid natuur
- VEN: grote eenheid natuur in ontwikkeling
- IVON: natuurverwevingsgebied

3.9. VOGELRICHTLIJNGEBIED, HABITATRICHTLIJNGEBIED

3.9.1. Depraetere

Het plangebied ligt niet in de nabije omgeving van een als speciale beschermingszone te beschouwen gebied in de zin van de Vogelrichtlijn/Habitatrichtlijn.

3.9.2. Matthys

Het plangebied is niet opgenomen in NATURA 2000 en sluit niet aan bij een Habitat- of Vogelrichtlijngebied.

3.9.3. MGC

Het plangebied is niet opgenomen in NATURA 2000 en sluit niet aan bij een Habitat- of Vogelrichtlijngebied, binnen een straal van 4 km.

HABITATRICHTLIJNGEBIED
BRON: ANB/AGIV – HABITATRICHTLIJN: JANUARI 2013, VOGELRICHTLIJN: JULI 2005

LEGENDE

habitatrichtlijngebied

vogelrichtlijngebied

4. PLANNINGSCONTEXT

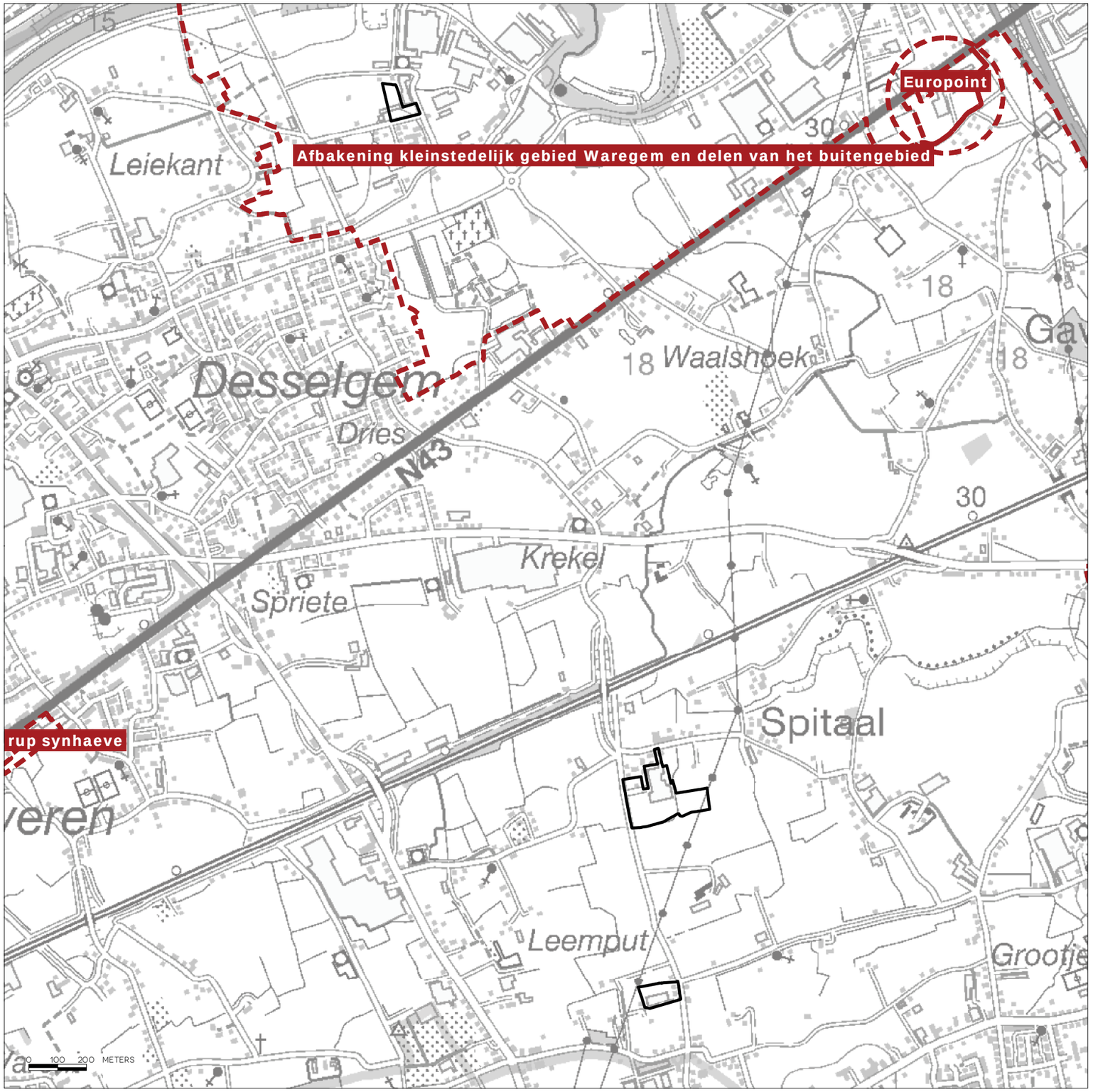
4.1. RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN

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

Bij de beoordeling van de ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden van bestaande bedrijven buiten de bedrijventerreinen worden in het RSV een aantal algemene principes geformuleerd (RSV, p.453-456):

- Een maximale verweving van 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 mogelijkheden en voorzieningen (op milieuhygiënisch vlak, qua mobiliteitsproblematiek…) voor ontwikkeling op de bestaande locatie worden uitputtend aangewend.
- De ruimtelijke implicaties bij een herlokalisatie (bijkomende infrastructuur voor nieuwe lokale en regionale bedrijventerreinen, bijkomend ruimtegebruik, versnipperen van onbebouwde ruimte, vermindering van de ontwikkelingsmogelijkheden voor natuur…) worden afgewogen tegenover de ruimtelijke implicaties van de ontwikkeling op de bestaande locatie.
- De ruimtelijke draagkracht van de omgeving mag niet worden overschreden; historisch gegroeide situaties 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 ruimte als in de tijd; de verwachte ontwikkeling en uitbreiding van het bedrijf moet goed ingeschat worden evenals bedrijfseconomische implicaties (efficiënte organisatie van de bedrijfsgebouwen, verbeterde ontsluiting…).

Twee van de bedrijven liggen in herbevestigd agrarisch gebied. De inname van het agrarisch gebied ligt verantwoord in het gegeven dat er door de uitbreiding van het bedrijf op dat perceel geen enkel impact zal en kan uitgaan op de aldaar aanwezige ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur, gezien het perceel nooit behoort heeft tot die structuur. De ontwikkelingsperspectieven van bedrijven en economische activiteiten buiten de bedrijventerreinen worden vooral bepaald door de aard en het karakter van het bedrijf zelf en door de ruimtelijke draagkracht van de omgeving.



OVERZICHT PRUP'S
PROV. RUP'S/ GISWEST, JULI 2014

LEGENDE

Provinciale RUP's - contouren

4.2. AFBAKENING KLEINSTEDELIJK GEBIED WAREGEM

Kleinstedelijk gebied Waregem

De Vlaamse regering heeft op 16 oktober 2012 het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening Kleinstedelijk Gebied Waregem definitief vastgesteld.

De afbakening van de stedelijke gebieden wordt als een essentiële beleidsmaatregel vooropgesteld om de stedelijke leegloop en de lintontwikkeling te stoppen, een "aanbodbeleid" inzake bijkomende woningen en ruimte voor economische activiteiten te kunnen realiseren en het buitengebied te vrijwaren van een stedelijke ontwikkeling. De afbakening laat toe om binnen de grens van het stedelijk gebied de wenselijke kwantitatieve en kwalitatieve behoefte van de verschillende maatschappelijke behoeften (wonen, werken, alle voorzieningen eigen aan het stedelijke functioneren) op te vangen. De grens van het stedelijk gebied heeft aldus een beleidsmatige betekenis: een stedelijk-gebiedbeleid versus een buitengebiedbeleid.

De grens van het stedelijk gebied zal meestal niet overeenstemmen met de administratieve gemeentegrens. Bij de selectie van stedelijke gebieden beperkt de opsomming van mogelijke gemeenten behorende tot het af te bakenen stedelijk gebied zich dan ook tot "delen van gemeenten". De hogervermelde indicatieve opsomming is gebaseerd op de bestaande ruimtelijke structuur en bevat bijgevolg gebieden die door de suburbanisatie geheel of gedeeltelijk een feitelijk stedelijk karakter hebben. Dat betekent dat mogelijks (delen van) gemeenten uit de indicatieve opsomming op basis van de visie op het stedelijk gebied uitgewerkt in het afbakeningsproces, niet in het stedelijk gebied worden opgenomen, terwijl bepaalde delen van gemeenten die niet indicatief zijn opgesomd wel tot het stedelijk gebied kunnen behoren mits ze direct aansluiten bij het stedelijk gebied.

Het afgebakende stedelijk gebied kan geen nieuwe bestuurlijke entiteit zijn die in de plaats treedt van de bestaande bestuursniveaus maar biedt een ruimtelijk referentiekader met concrete acties inzake het ruimtelijk beleid voor het stedelijk gebied. Het afbakeningsproces bevat een formeel engagement van de betrokken bestuursniveaus en betrokken overheidsectoren om het in de afbakening opgenomen ruimtelijk beleids- en actieprogramma uit te voeren, conform de visie op de ontwikkeling van het betrokken stedelijk gebied.

Voor het buitengebied worden onder meer volgende doelstellingen voorop gesteld:

- Vrijwaren van de open ruimte, verder uitgewerkt in de herbevestiging van de agrarische en natuurlijke structuur
- Tegengaan van versnippering
- Bundelen van ontwikkeling in de kernen van het buitengebied
- Afstemmen van het ruimtelijk beleid op het fysisch systeem

4.2.1. Depraetere

Het plangebied bevindt zich in de afbakening van het kleinstedelijk gebied Waregem.

4.2.2. Matthys

Het plangebied bevindt zich buiten de afbakening van het kleinstedelijk gebied Waregem.

4.2.3. MGC

Het plangebied bevindt zich buiten de afbakening van het kleinstedelijk gebied Waregem.

4.3. PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WEST–VLAANDEREN

Op 6 maart 2002 werd het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen goedgekeurd. Op 22 april 2010 heeft de Deputatie beslist om het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan in herziening te stellen. Op 11 februari 2014 heeft de minister de gedeeltelijke herziening van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan goedgekeurd.

Het PRS W-VL plaatst Waregem in het Interfluviumgebied tussen de Leie en de Schelde.

bron: PRSP - W-VL - IF - pg. 38

"De Leievallei kent een eigen historisch gegroeide industriële ontwikkeling. Die wordt gedragen door de Leie, het (autosnel)wegennet en in mindere mate het spoor. Het gebied evolueerde tot een lineaire structuur met als zwaartepunt Kortrijk. Ook de kleinere, goed uitgeruste steden Waregem en Menen spelen hierin een rol."

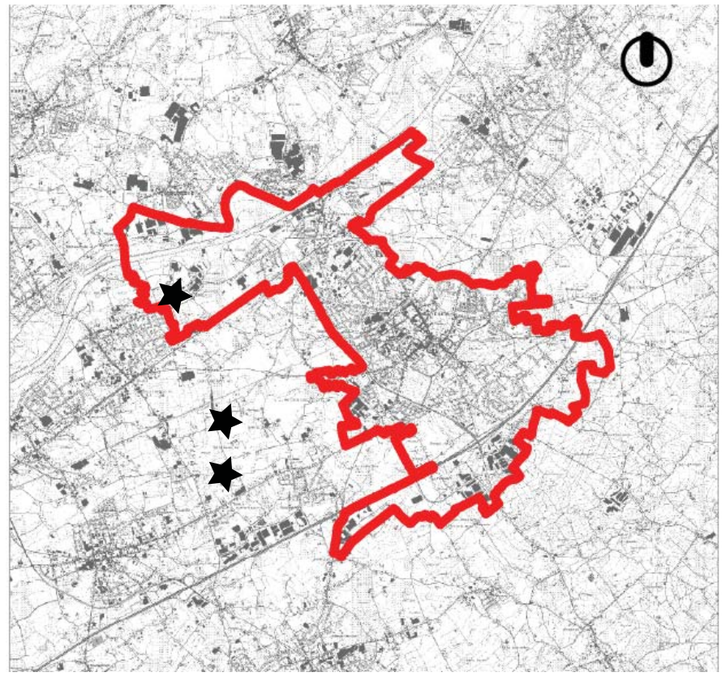
bron: PRSP - W-VL - IF - pg. 38

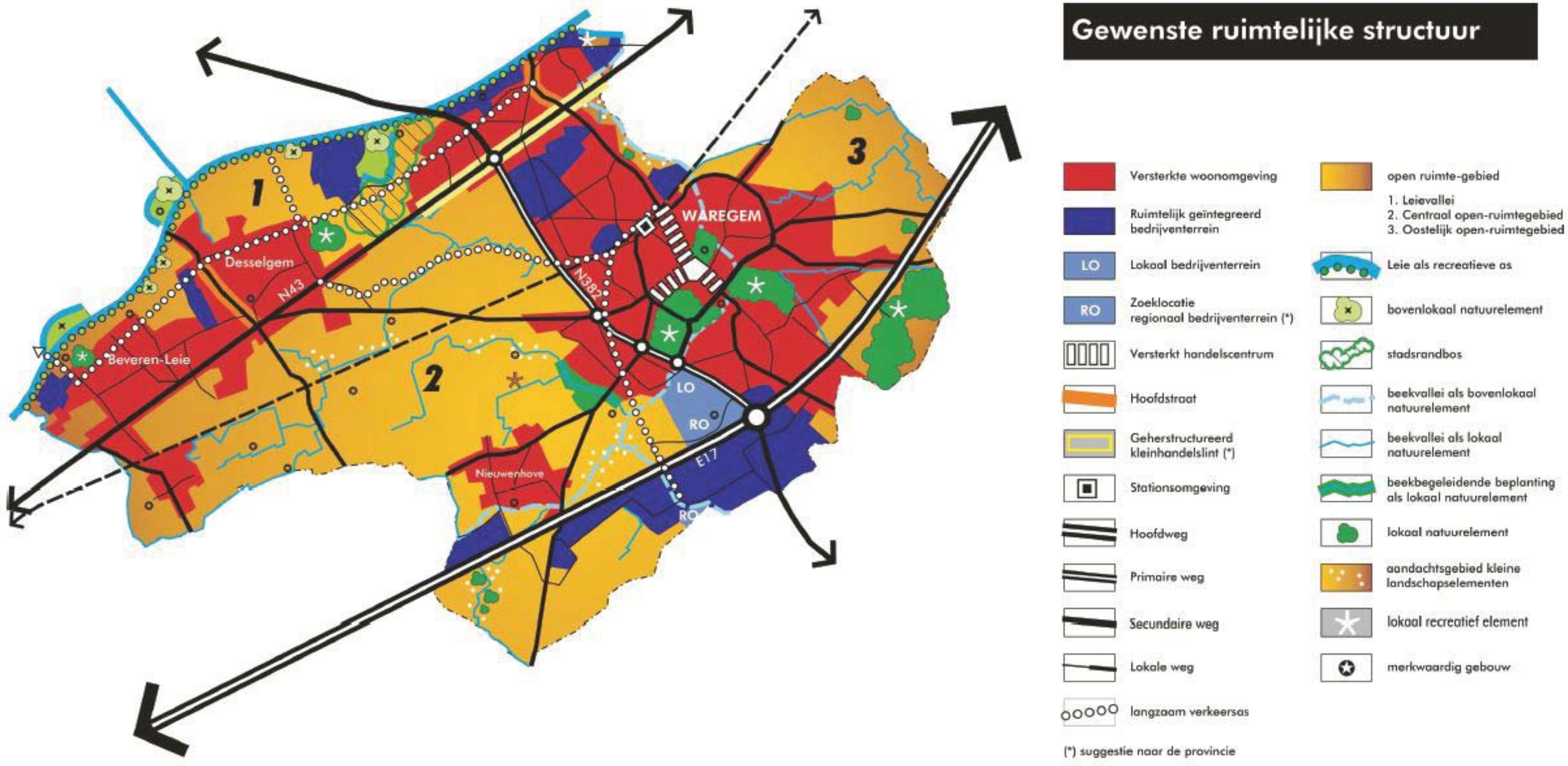
Het PRS-WV stelt dat de bedrijven buiten de bedrijventerreinen geëvalueerd en dienen te worden geoptimaliseerd. In het PRS-WV werden een aantal criteria uitgewerkt die bepalend zijn voor de evaluatie van de ontwikkelingsmogelijkheden van de bestaande bedrijven (specifiek beleidskader PRS-WV, p. 247-249). Bestaande bedrijven kunnen buiten bedrijventerreinen verweven zijn met andere functies als de impact op de omgeving beperkt blijkt. Deze impact laat zich voelen op vier domeinen:

- De ruimtelijke impact: ruimtebeslag, schaal van het bedrijf ten opzichte van de omgeving, situering en voorkomen in het landschap, situering ten opzichte van beschermde monumenten/landschappen/dorpsgezichten, bakens en historiek van het ruimtegebruik.
- De milieu-impact: milieuhinder en openbare nutsvoorzieningen.
- De verkeersimpact: verkeershinder, bereikbaarheid, clustergebonden karakter, afzetmarkt en ontsluiting door openbaar vervoer.
- De sociaal-economische criteria: investeringen, productieproces, bereikbaarheid gebouwen en tewerkstelling.

Wanneer een bedrijf globaal positief beoordeeld wordt, kan tot een verdere ontwikkeling ter plaatse besloten worden.

AFBAKENING KLEINSTEDELIJK GEBIED WAREGEM





GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR UIT HET GRS WAREGEM

4.4. GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN

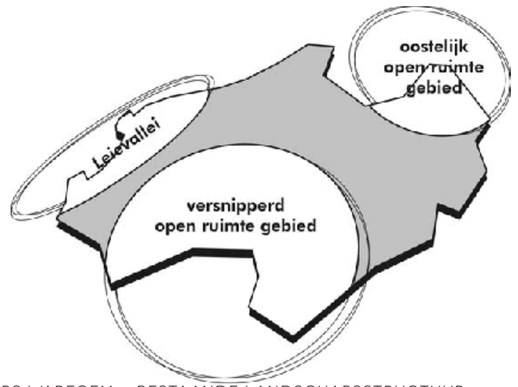
De gemeenteraad heeft op 5 december 2006 het ontwerp van het GRS definitief vastgesteld. De Bestendige Deputatie heeft in zitting van 19 april 2007 (BS 14 mei 2007) het structuurplan van Waregem goedgekeurd.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor zonevreemde bedrijven worden gebiedsgericht aangegeven. Basishouding is dat zonevreemde bedrijven in het buitengebied kunnen blijven bestaan. Nieuwe zonevreemde bedrijven zijn niet mogelijk. Bedrijven in de open ruimte kunnen behouden blijven voorzover de draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden. Een goede landschappelijke inpassing en buffering ten opzichte van de woonfunctie staat voorop. Bij stopzetting van de bedrijfsactiviteit is een opsplitsing in verschillende bedrijfsfuncties mogelijk bij een goede ontsluiting en indien de ruimtelijke draagkracht het toelaat.

Het GRS stelt dat de planologische verankering van zonevreemde bedrijvigheid en de ontwikkelingsmogelijkheden daarvan bekeken worden in het licht van volgende criteria:

- bereikbaarheid
- ligging ten opzichte van bestaande bebouwing
- ligging ten opzichte van landschappelijk of ecologisch waardevolle gebieden
- kostprijs voor herlokalisatie. (GRS, richtinggevend deel, p. 223)

Conform het richtinggevend gedeelte van het GRS dienen bestaande bedrijventerreinen verder te worden verdicht. Uitgangspunten voor een verdere ontwikkeling zijn een optimalisering van de ontsluiting en een goede buffering ten opzichte van de woonomgeving of de open ruimte; daarbij wordt ondermeer verwezen naar de ontsluiting van een aantal bedrijventerreinen – zoals Schoendale – naar de N43, met een minimale belasting voor de woonomgeving (p. 167).



GRS WAREGEM – BESTAANDE LANDSCHAPSSTRUCTUUR

bron: GRS Waregem - IF - pg. 114

GRS WAREGEM – BESTAANDE WOONSTRUCTUUR

bron: GRS Waregem - IF - pg. 51

LEGENDE

GRS WAREGEM – BESTAANDE BEDRIJVIGHEIDSSTRUCTUUR

bron: GRS Waregem - IF - pg. 69

LEGENDE

MOBILITEITSPLAN WAREGEM – SCENARIO
DUURZAME MOBILITEIT

bron: Mobiliteitsplan Waregem- Beleidsnota - pg. 4 kaart 1

LEGENDE

- Hoofdweg
- Primaire wegen
- Secundaire wegen
- Lokale wegen
- herinrichting
- S — schoolomgevingen prioritair aanpakken
- locatiebeleid voor de bedrijvigheid en vastleggen van de vrachtroutes
- verboden vrachtroute op termijn gebruik maken van de doortrekking van de
- veilige oversteken voor fietsers om de barrièrewerking van de N382 te doorbreken
- P — gericht parkeerbeleid in de kernen
- B — stationsomgeving verdichten station van Waregem uitbouwen als knoopp
- bovenlokaal fietsnetwerk
- zones 30
- NRB — voorstel nieuw regionaal bedrijventerrei

MOBILITEITSPLAN WAREGEM – GEWENST FIETSNETWERK

bron: Mobiliteitsplan Waregem- Beleidsnota - pg. 44 kaart 8

LEGENDE

- Bebouwing en uitbreiding
- Industrie en kmo's
- Water
- spoorlijn
- oude spoorwegbedding

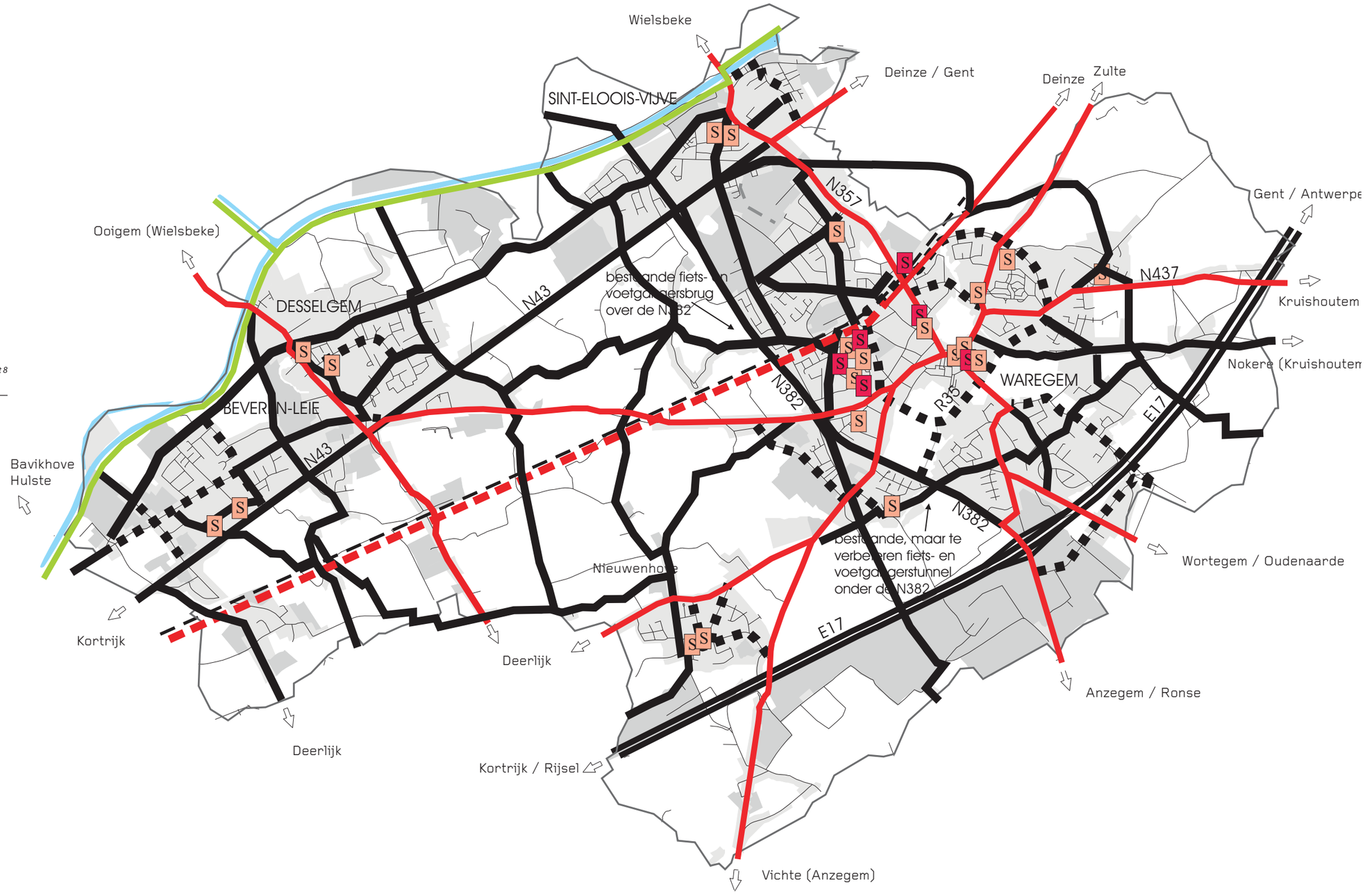
Provinciaal fietsroutenetwerk :

- Hoofdroute
- Functionele fietsroute
- Suggestie functionele fietsroute

Lokaal fietsroutenetwerk van Waregem :

- Lokale fietsverbindingen
- Lokale ontsluitingen in en tussen woonwijken

- S middelbaar onderwijs
- S lager en kleuter onderwijs



4.5. MOBILITEITSPLAN

Op de gemeenteraad van 6 december 2011 werd het mobiliteitsplan definitief vastgesteld.

4.5.1. Depraetere

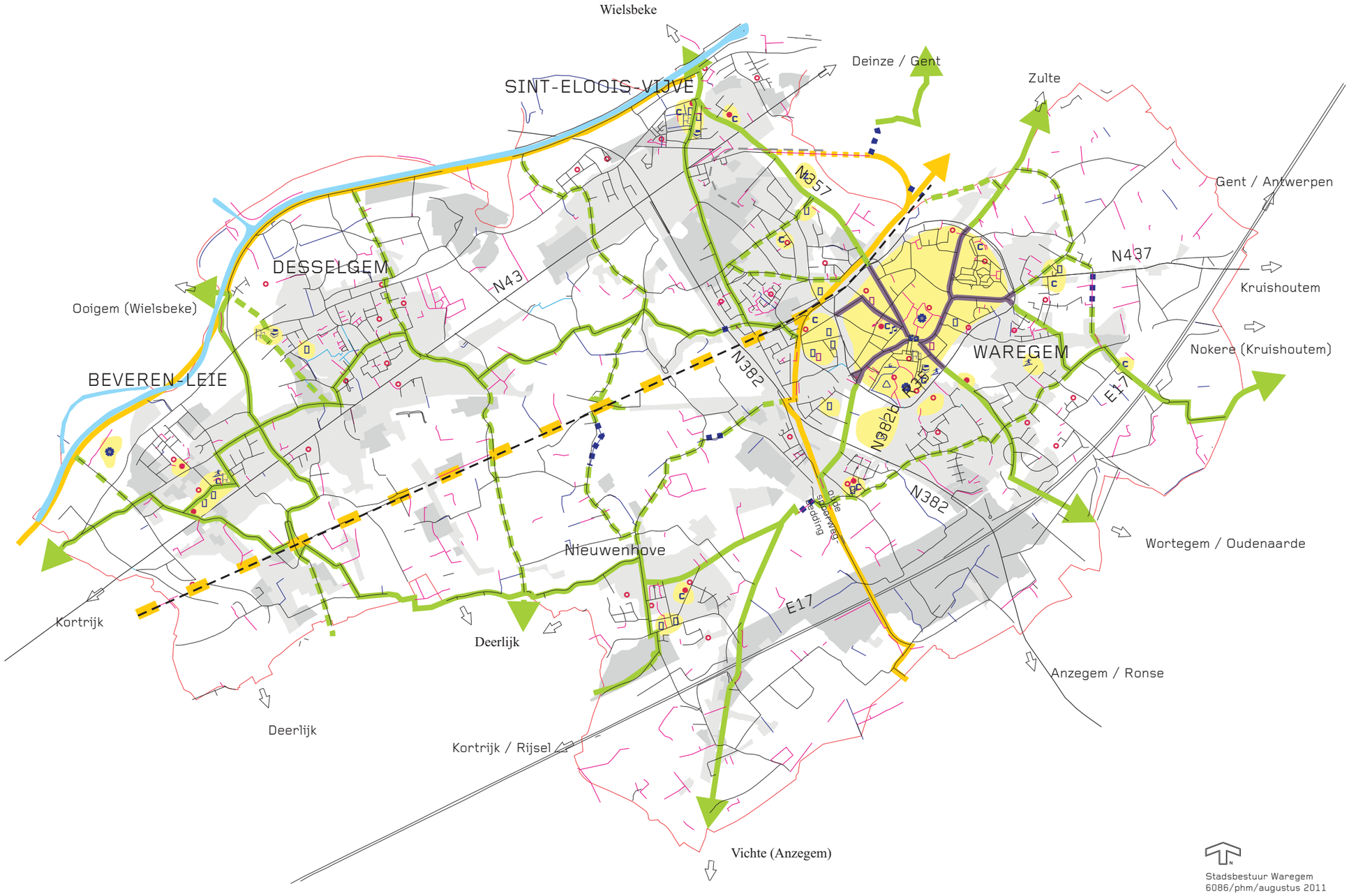
- De Robijnstraat en Spildoornstraat zijn lokale wegen.
- Er is een locatiebeleid voor de bedrijvigheid en de vrachtroute naar de N43 is vastgelegd via de Pitantiestraat.
- De site is gelegen aanpalend aan een zone voor industrie en KMO's.

4.5.2. Matthys

- De Leemputstraat en Wedagestraat zijn lokale wegen.
- De Leemputstraat wordt aangeduid als een trage verbinding tussen deelgemeentes en verbindingen.
- De Leemputstraat is aangeduid als een lokale fietsverbinding.

4.5.3. MGC

- De Leemputstraat is een lokale weg.
- De Leemputstraat wordt aangeduid als een trage verbinding tussen deelgemeentes en verbindingen.
- De Leemputstraat is aangeduid als een lokale fietsverbinding.



MOBILITEITSPLAN WAREGEM – TRAGE WEGEN GLOBALE FUSIEGEMEENTE

bron: Mobiliteitsplan Waregem- Beleidsnota - pg. 45 kaart 9

LEGENDE

- Primaire (tussen deelgemeentes) trage verbindingen
- Secundaire (tussen deelgemeentes en verbindingen) trage verbindingen
- Verbinding met buurgemeente
- Recreatieve verbinding
- Trage verbindingen in het stadscentrum
- Effectieve trage wegen (buurtwegen/voetwegen)

- Concentratie van voorzieningen
- Cultuurcentrum
- Lagere school
- Secundaire school
- Speelplein
- Sportplein
- Park
- Bibliotheek
- Jeugdcentrum/fuifzaal
- Dienstencentrum/stadshuis
- Muziekschool
- Kunstacademie
- Voetbalplein
- Winkelgelegenheid

N

Stadsbestuur Waregem
6086/phm/augustus 2011

5. PLANNINGSOPTIES

5.1. PROGRAMMATORISCHE VRAGEN: UITBREIDINGSVRAAG

5.1.1. Depraetere

Door de groei van het bedrijf is er niet voldoende stockageruimte op de site. Daarnaast vormt de bestaande bebouwing een onaantrekkelijk geheel. De site is chaotisch ingedeeld zonder logica in de interne mobiliteit. Er is nood aan: de realisatie van bijkomende opslagruimte, de ordening van de verhardingen, de realisatie van een kleine werkplaats om herstellingen uit te voeren, bijkomende parkeerplaatsen, een kantoorruimte en een personeelsruimte (wasgelegenheid, kantine…). De korte-termijnwerken zouden zorgen voor minstens het behoud van het bestaande personeelsbestand, bestaande uit 4 arbeiders. In de nabije toekomst zullen er nog 2 arbeiders en 1 bediende worden aangeworven. Deze werken op korte termijn zorgen enkel voor een meer logische inrichting van het terrein en zullen geen verzwaring van het mobiliteitsprofiel voor gevolg hebben. Het eigen wagenpark bestaat uit 8 stuks en zorgt voor 115 vervoersbewegingen per week.

De geraamde investeringskost voor de herschikking van de bedrijfssite wordt in asis begroot tussen € 350.000,00 en € 450.000,00. Gelet op het specifieke bedrijfsprofiel en de vooropstelde lange-termijnvisie, wordt geen bijkomende behoefte op lange termijn voorzien. Het doel is immers de bestaande activiteiten te optimaliseren in functie van de omvang en diversiteit der bedrijvigheid, met oog op een latere generatiewissel. Aldus wordt geen bijkomende nood aan verdere uitbreiding of inrichting van de site verwacht of vooropgesteld.

5.1.2. Matthys

Door het aantrekken van de economische activiteit in de regio neemt de vraag naar machines en geautomatiseerde productiesystemen in belangrijke mate toe, waardoor de huidige capaciteit van het bedrijf dient te worden uitgebreid, zowel op het vlak van het werknemersaantal als op het vlak van infrastructuren. Vandaag dienen reeds bestellingen te worden geweigerd. Aangezien de bestaande werkplaats 'state-of-the-art' is en in een zeer goede staat van onderhoud, is het optimale scenario een uitbreiding aantakkend bij de bestaande bedrijvigheid (duurzaam ruimtegebruik, verdichting). Zo ontstaat er de mogelijkheid om het bedrijf 'toekomstproof' te maken en te kunnen inspelen op de diverse vraagstellingen buiten de textielindustrie om.
Het bedrijf heeft vandaag 59 werknemers. Op lange termijn kan het werknemersbestand tot een factor 1,50 (ca. 30 werknemers) worden vermeerderd bij evolutie van het bedrijf.

De belangrijke mijlpalen in dit project zijn:

1. Realisatie van de nieuwe productiehallen vooraan

Zodra deze mijlpaal gerealiseerd is beschikt Matthys over de mogelijkheid om reeds grotere en ambitieuzere projecten aan te nemen en kan de 2de fase opgestart worden.

2. Realisatie van de bijkomende burelen

Eenmaal de bijkomende burelen beschikbaar zijn kan er ten volle ingezet worden op het aanwerven van het nodige bijkomende R&D-personeel en personeel in operations support. Dit personeel is nodig zowel voor de groei als om de nodige additionele kennis binnen te brengen.

3. Verhogen van de bestaande productiehallen en interne reorganisatie

Zodra deze mijlpaal gerealiseerd is beschikt Matthys over een 2de ruimte voor grote projecten en is de interne flow geoptimaliseerd met het centrale magazijn en de bijkomende meetmachine. In deze fase zijn ook de nodige bijkomende machines geïnstalleerd voor de verhoging van de productiecapaciteit en het kunnen maken van de complexere onderdelen. De nodige nieuwe kennis voor de complexere lijnen is in deze fase eveneens voor een groot deel al verworven.

4. Realisatie van de nieuwe productiehallen

Met de realisatie van de productiehallen met lakinstallatie kan de doorlooptijd van projecten sterk verminderd worden, waardoor de verdere omzetverhoging kan ingezet worden door meer projecten te realiseren. In deze fase verdwijnen de oude lakinstallaties en worden de lasinstallaties naar deze nieuwe hallen verplaatst en verder uitgebreid. Hierdoor beschikt Matthys in de andere productiehallen nu over de volledige oppervlakte voor montage en testen.

5.1.3. MGC

Door het aantrekken van de economische activiteit in de regio neemt de vraag naar gespecialiseerde realisatie van enkelstuks en seriematige onderdelen voor productiesystemen in belangrijke mate toe. Dit heeft geleid tot een omzetstijging sinds 2011 en tot een stijging van het aantal werknemers (van 2 tot 10 arbeiders over een periode van 3 jaar), hetgeen echter nog niet ruimtelijk werd vertaald. Om die reden slinkt de oppervlakte/arbeider en wordt interne circulatie in de productieloods moeilijker, waardoor processen kunnen worden gestremd. Nu reeds moeten bestellingen worden geweigerd. De firma is een gezond bedrijf met een stijgende omzet. Het bedrijft situeert zich in een specifieke niche. Binnen deze specifieke sector zijn in de ruimere omgeving geen gelijkaardige bedrijven werkzaam. Het plangebied zal worden afgewerkt met een volwaardige groenbuffer met het oog op een maximale landschappelijke integratie. De aanvraag maakt de bestendiging van de bedrijvigheid en de optimale interne organisatie van het bedrijf mogelijk. De bestaande loods/atelier kent een oppervlakte van ca. 2.541 m^2 (conform de stedenbouwkundige vergunning van 25.10.2007).

5.2. STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN

5.2.1. Depraetere

Men kan een betere inplanting van de gebouwen en een betere interne mobiliteit realiseren door de loodsen te herbouwen op een gewijzigde locatie. Zo wordt er een betere clustering van de bebouwing op de site bewerkstelligd. Er wordt een betere mobiliteit ten opzichte van de woningen in de omgeving gegenereerd daar het bedrijfsverkeer volledig verplaatst wordt naar de Spildoornstraat en de Robijnstraat zo volledig ontlast wordt.
Het ontwerp kan zorgen voor een ruimere buffering ten opzichte van het open-ruimtegebied ten westen, een surplus aan open ruimte bieden en een perspectief vanaf de Robijnstraat naar het noordelijke landschap.

5.2.2. Matthys

Bij de uitbreiding van de bedrijfsgebouwen is het belangrijk om in te zetten op duurzaam ruimtegebruik en verdichting. De bouwhoogte van de nieuwe en te verbouwen loodsen dient rekening te houden met de omgeving. Centraal op de site is een grotere bouwhoogte aanvaardbaar dan aan de perceelsgrenzen. Er dient voldoende buffering te worden voorzien tegen overlast ten opzichte van de aanpalende woningen en

landbouwvelden. Daarnaast is het belangrijk voldoende wateropvang en groen te voorzien op de site en de interne en externe circulatie te optimaliseren.

5.2.3. MGC

Het plangebied zal worden afgewerkt met een volwaardige groenbuffer met het oog op een maximale landschappelijke integratie. De aanvraag maakt de bestendiging van de bedrijvigheid en de optimale interne organisatie van het bedrijf mogelijk. Circulatie op en rond de site kan worden verbeterd.

5.3. FASERING

5.3.1. Depraetere

Op korte termijn (tijdsvenster 2015) wordt er voorzien in:

- de realisatie van bijkomende opslagruimte: een loods van 500 m^2 (25,00 m x 20,00 m)
- het aanleggen van een wadi (180 m^3)
- de ordening van de verhardingen
- de realisatie van een kantoorgebouw van 150 m^2 (15 m x 10 m)
- het afbreken van vroegere hoevegebouwen en een deel van de bestaande loods
- het aanleggen van 13 parkeerplaatsen

Op lange termijn wordt er voorzien in:

- de realisatie van bijkomende opslagruimte: een loods met een oppervlakte van ca. 1.300 m^2
- de realisatie van bijkomende verharding

Gelet op het specifieke bedrijfsprofiel en de vooropstelde lange-termijnvisie, wordt geen bijkomende behoefte op lange termijn voorzien. Het doel is immers de bestaande activiteiten te optimaliseren in functie van de omvang en diversiteit der bedrijvigheid, met oog op een latere generatiewissel. Aldus wordt geen bijkomende nood aan verdere uitbreiding of inrichting van de site verwacht of vooropgesteld.

5.3.2. Matthys

Op korte termijn (start 2017) wordt er voorzien in:

- het realiseren van een nieuw kantoorgebouw van twee bouwlagen, met een hoogte van 11,5 m
- een nieuwe productiehal met een oppervlakte van 1.875 m^2 en een hoogte van 10 m
- een interne herorganisatie van de productieflow
- het verhogen van de oude kleine productiehal van 6,75 m tot 10 m hoogte
- het verhogen van het bestaande atelier van 8,40 m tot 10 m hoogte
- het aanleggen van 50 parkeerplaatsen in waterdoorlatende verharding
- het slopen van enkele gebouwen op de site

Op lange termijn (2019-2024) wordt er voorzien in:

- het verhogen van de centrale oude hal van 8,40 m tot 15 m hoogte om een magazijnlift te kunnen plaatsen
- het realiseren van een nieuwe productiehal met een oppervlakte van 4.550 m^2 en een hoogte van 10 m
- het aanleggen van een waterbuffer en het verplaatsen van de beek
- een interne herorganisatie van de productieflow
- het verhogen van het kantoorgebouw met één of twee verdiepingen
- het herbouwen van het huidige administratiegebouw tot dezelfde hoogte als het kantoorgebouw
- het aanleggen van bijkomende parkeerplaatsen (ca. 20)

5.3.3. MGC

Gedurende de eerste fase (korte termijn) wordt er voorzien in:

- een nieuwe loods (ca. 1.644 m^2, hoogte 10 m) op te richten, aansluitend bij het bestaande bedrijfsgebouw
- het woonhuis (Leemputstraat 106) gelegen voor de bestaande loods verder in dienst te laten als 'conciërgewoning'
- een bijkomende veiligheidsontsluiting (brandweg) tussen de woningen nr. 106 en nr. 104 (het betrokken grondstuk behoort in eigendom toe aan de aanvrager)
- in de aanleg van een personeelsparking vooraan de site
- in een groene afbakening van de site langsheen alle perceelsgrenzen

In het planologisch attest werd er niet voorzien in een lange-termijnontwikkeling. Doordat de mogelijkheid is ontstaan om het naburige perceel aan te kopen, wordt er toch voorzien in een lange-termijnvisie. Deze zal worden uitgevoerd onder voorbehoud van het verkrijgen van dit perceel.

Gedurende de tweede fase (lange termijn) wordt er voorzien in:

- het slopen van de huidige conciërgewoning en de woning op het aanpalend perceel
- het uitbreiden van de nieuwe loods met ca. 524 m^2 (hoogte 10 m)
- het realiseren van een nieuwe bureau/conciërgewoning van ca. 277 m^2
- het aanleggen van een infiltratie/buffervoorziening
- de heraanleg van de personeelsparking vooraan de site

5.4. INRICHTINGSPLAN

5.4.1. Depraetere

SCHEMA BESTAANDE TOESTAND
VOOR PLANOLOGISCH ATTEST (2015)

SCHEMA KORTE TERMIJN
DEELS UITGEVOERD

SCHEMA LANGE TERMIJN

PLAN KORTE TERMIJN
DEELS UITGEVOERD

LEGENDE BEPLANTING

P1/ SALIX (wilg) ALBA 8/10 om de 5 m

P2/ hakhout (struikenbos): variatie hazelaar-haagbeuk,sporkehout,

HEMELWATER VERORDENING
(er werd rekening gehouden met 2"fase-lange termijn)

OPP VERHARDING	1430M2
OPP BESTAANDE GEBOUW	305M2
OPP NIEUW GEBOUW(1° FASE)	500M2
OPP GEBOUW 2° FASE	500M2
OPP KANTOOR	150M2
INHOUD RW PUTTEN 12.000 L	60M2
	2825M2

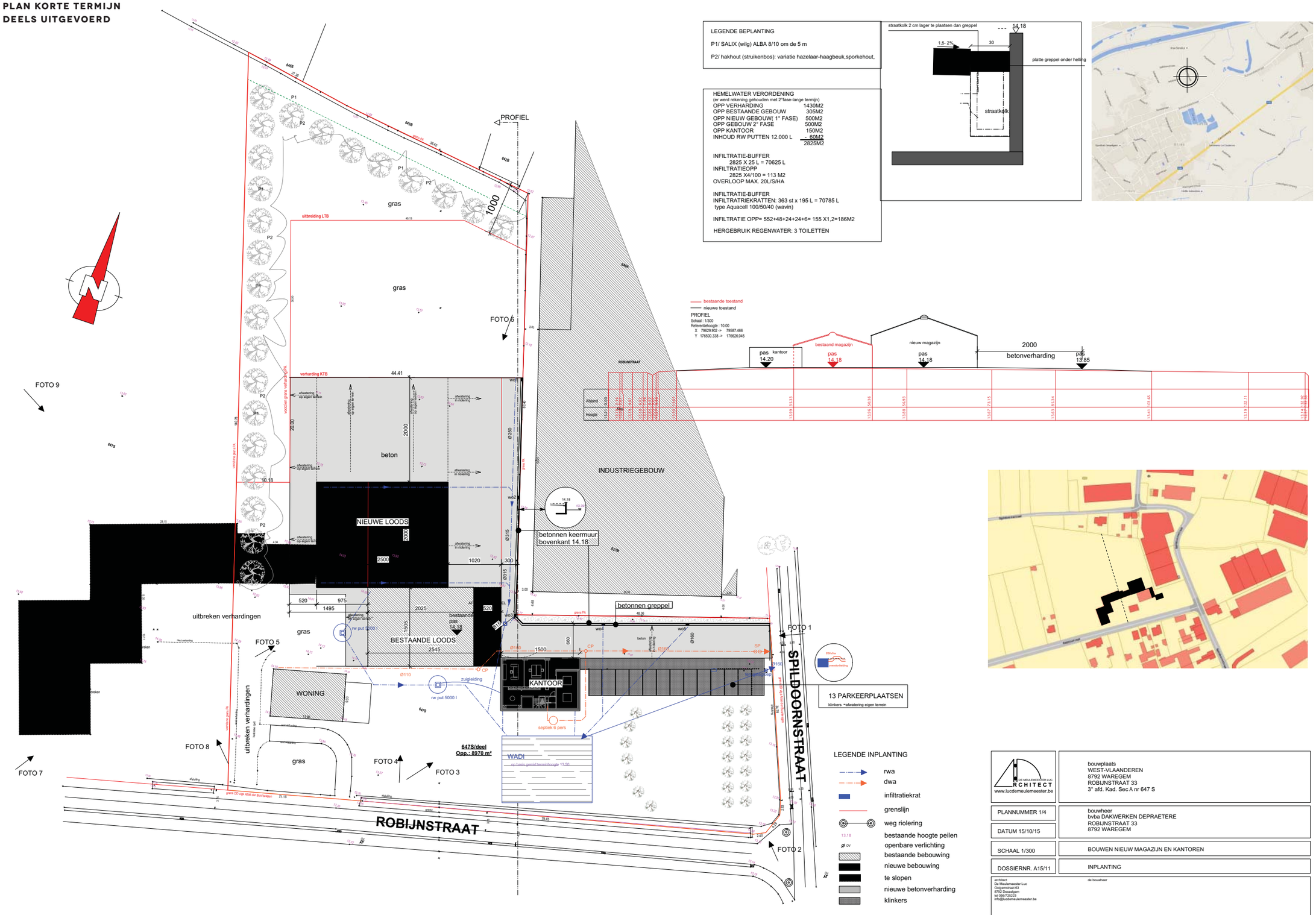
INFILTRATIE-BUFFER
2825 X 25 L = 70625 L
INFILTRATIEOPP
2825 X4/100 = 113 M2
OVERLOOP MAX. 20L/S/HA

INFILTRATIE-BUFFER
INFILTRATRIEKRATTEN: 363 st x 195 L = 70785 L
type Aquacell 100/50/40 (wavin)

INFILTRATIE OPP= 552+48+24+24+6= 155 X1,2=186M2

HERGEBRUIK REGENWATER: 3 TOILETTEN

FOTO 9



LEGENDE INPLANTING

- rwa
- dwa
- infiltratiekrat
- grenslijn
- weg riolering
- bestaande hoogte peilen
- openbare verlichting
- bestaande bebouwing
- nieuwe bebouwing
- te slopen
- nieuwe betonverharding
- klinkers

DE MEULEMEESTER LUC RCHITECT www.lucdemeulemeester.be	bouwplaats WEST-VLAANDEREN 8792 WAREGEM ROBIJNSTRAAT 33 3° afd. Kad. Sec A nr 647 S
PLANNUMMER 1/4	bouwheer bvba DAKWERKEN DEPRAETERE ROBIJNSTRAAT 33 8792 WAREGEM
DATUM 15/10/15	
SCHAAL 1/300	BOUWEN NIEUW MAGAZIJN EN KANTOREN
DOSSIERNR. A15/11	INPLANTING
architect De Meulemeester Luc Oosgemstraat 63 8792 Desselgem tel 056729223 info@lucdemeulemeester.be	de bouwheer

PLAN LANGE TERMIJN

LEGENDE BEPLANTING

P1/ SALIX (wilg) ALBA 8/10 om de 5 m

P2/ hakhout (struikenbos): variatie hazelaar-haagbeuk,sporkehout,

straatkolk 2 cm lager te plaatsen dan greppel

HEMELWATER VERORDENING
(er werd rekening gehouden met 2°fase-lange termijn)

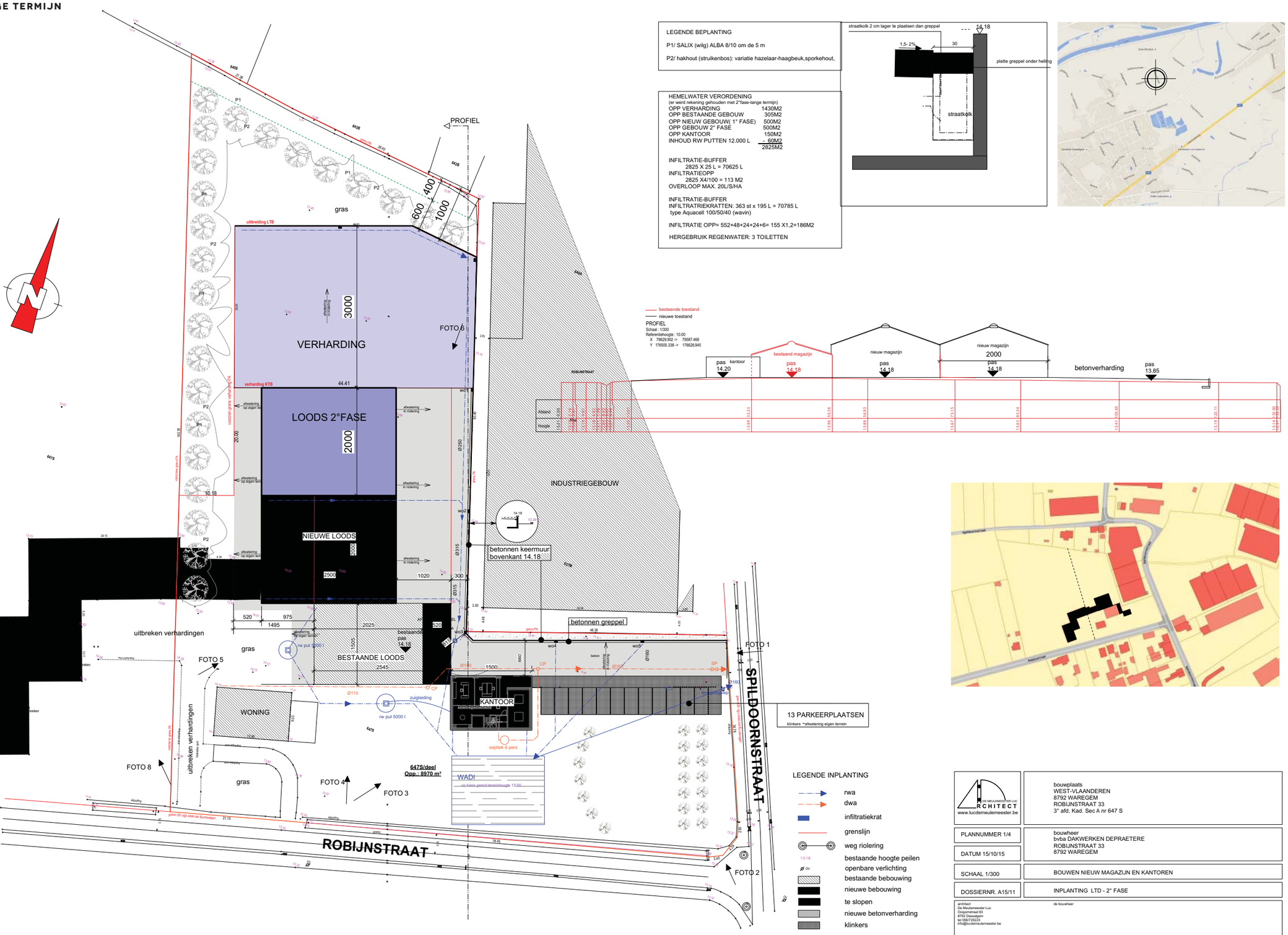
OPP VERHARDING	1430M2
OPP BESTAANDE GEBOUW	305M2
OPP NIEUW GEBOUW(1° FASE)	500M2
OPP GEBOUW 2° FASE	500M2
OPP KANTOOR	150M2
INHOUD RW PUTTEN 12.000 L	60M2
	2825M2

INFILTRATIE-BUFFER
2825 X 25 L = 70625 L
INFILTRATIEOPP
2825 X4/100 = 113 M2
OVERLOOP MAX. 20L/S/HA

INFILTRATIE-BUFFER
INFILTRATRIEKRATTEN: 363 st x 195 L = 70785 L
type Aquacell 100/50/40 (wavin)

INFILTRATIE OPP= 552+48+24+24+6= 155 X1,2=186M2

HERGEBRUIK REGENWATER: 3 TOILETTEN



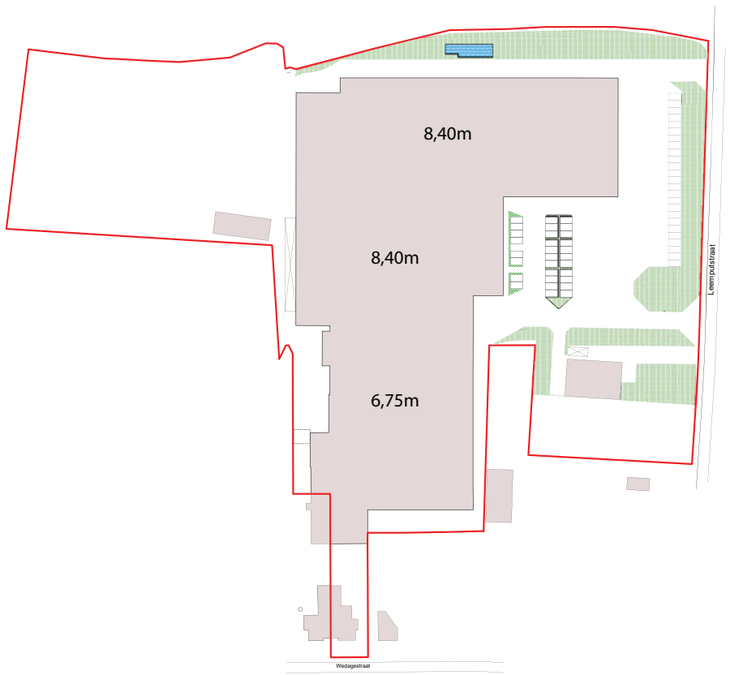
LEGENDE INPLANTING

- rwa
- dwa
- infiltratiekrat
- grenslijn
- weg riolering
- bestaande hoogte peilen
- openbare verlichting
- bestaande bebouwing
- nieuwe bebouwing
- te slopen
- nieuwe betonverharding
- klinkers

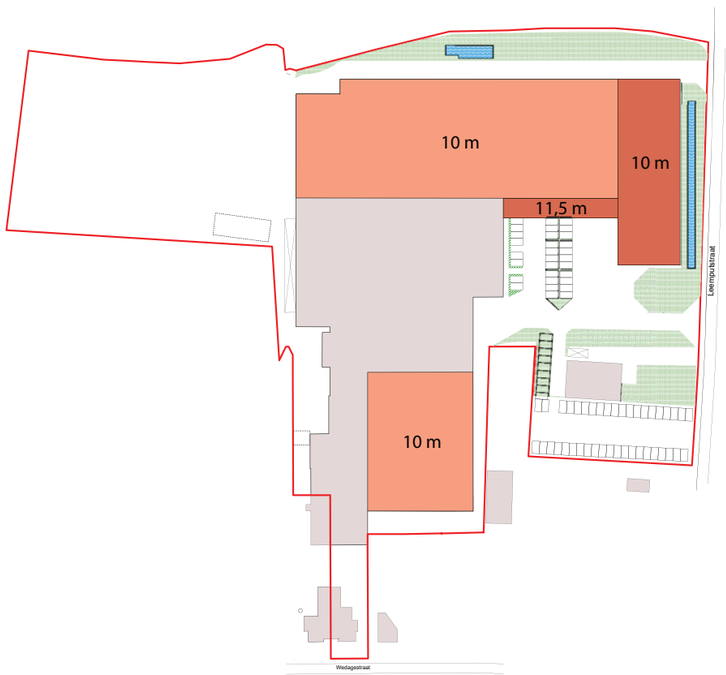
DE MEULEMEESTER LUC RCHITECT www.lucdemeulemeester.be	bouwplaats WEST-VLAANDEREN 8792 WAREGEM ROBIJNSTRAAT 33 3° afd. Kad. Sec A nr 647 S
PLANNUMMER 1/4	bouwheer bvba DAKWERKEN DEPRAETERE ROBIJNSTRAAT 33 8792 WAREGEM
DATUM 15/10/15	
SCHAAL 1/300	BOUWEN NIEUW MAGAZIJN EN KANTOREN
DOSSIERNR. A15/11	INPLANTING LTD - 2° FASE
architect De Meulemeester Luc Oosgemstraat 63 8792 Desselgem tel 056729223 info@lucdemeulemeester.be	de bouwheer

5.4.2. Matthys

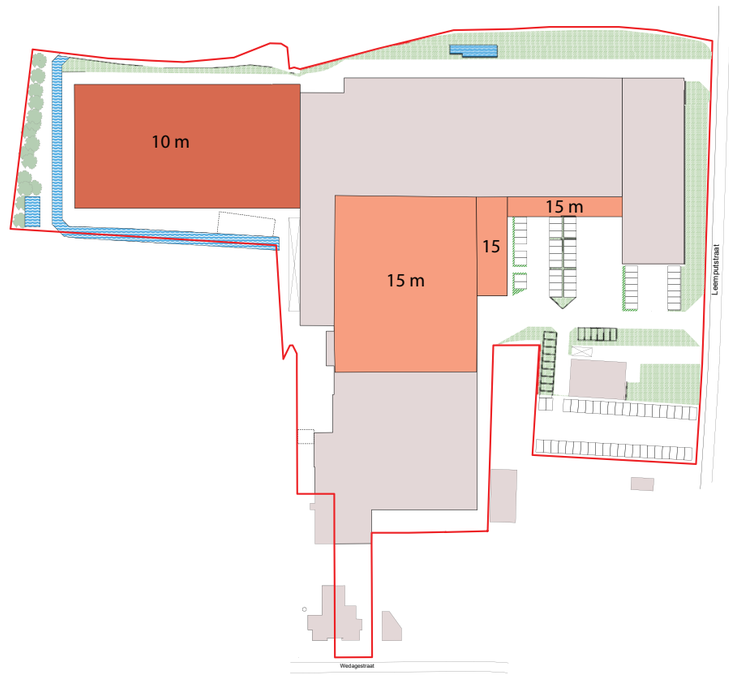
SCHEMA BESTAANDE TOESTAND
VOOR PLANOLOGISCH ATTEST (2016)



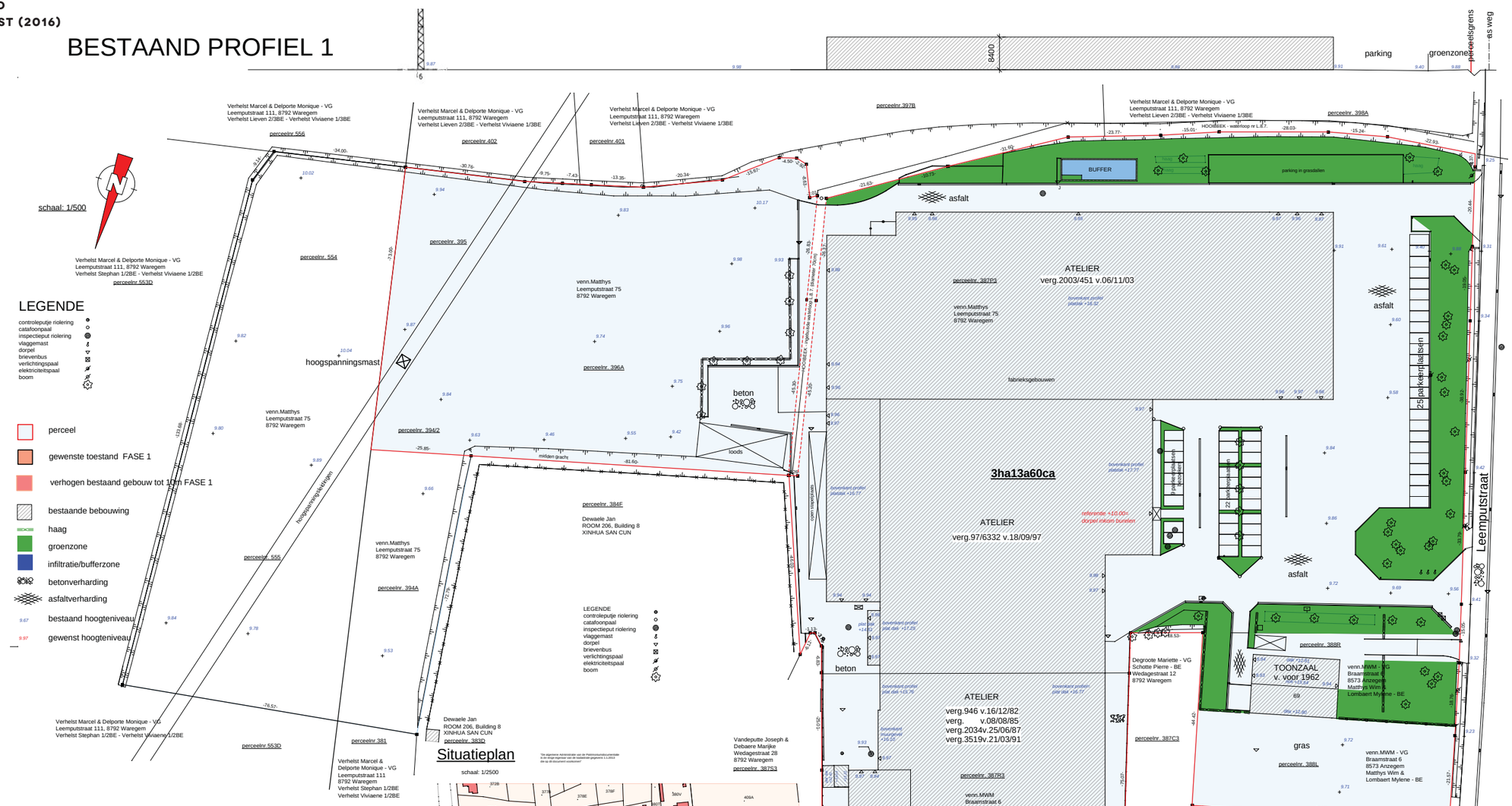
SCHEMA KORTE TERMIJN
DEELS UITGEVOERD



SCHEMA LANGE TERMIJN

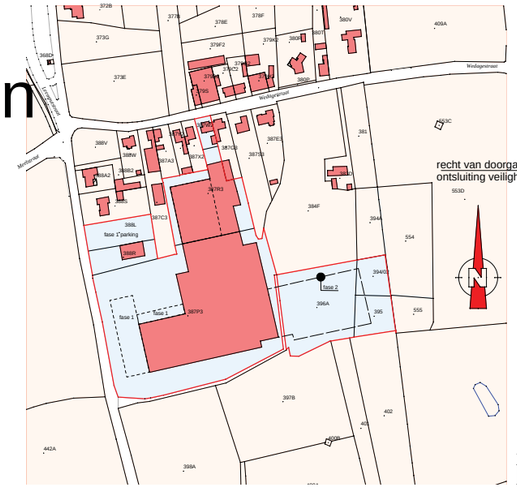


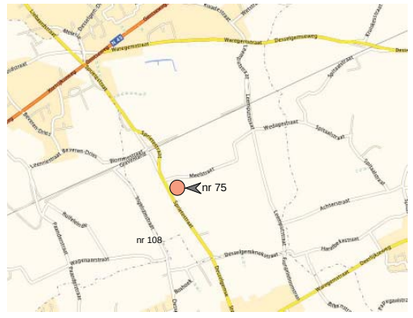
BESTAAND PROFIEL 1



Situatieplan

schaal: 1/2500





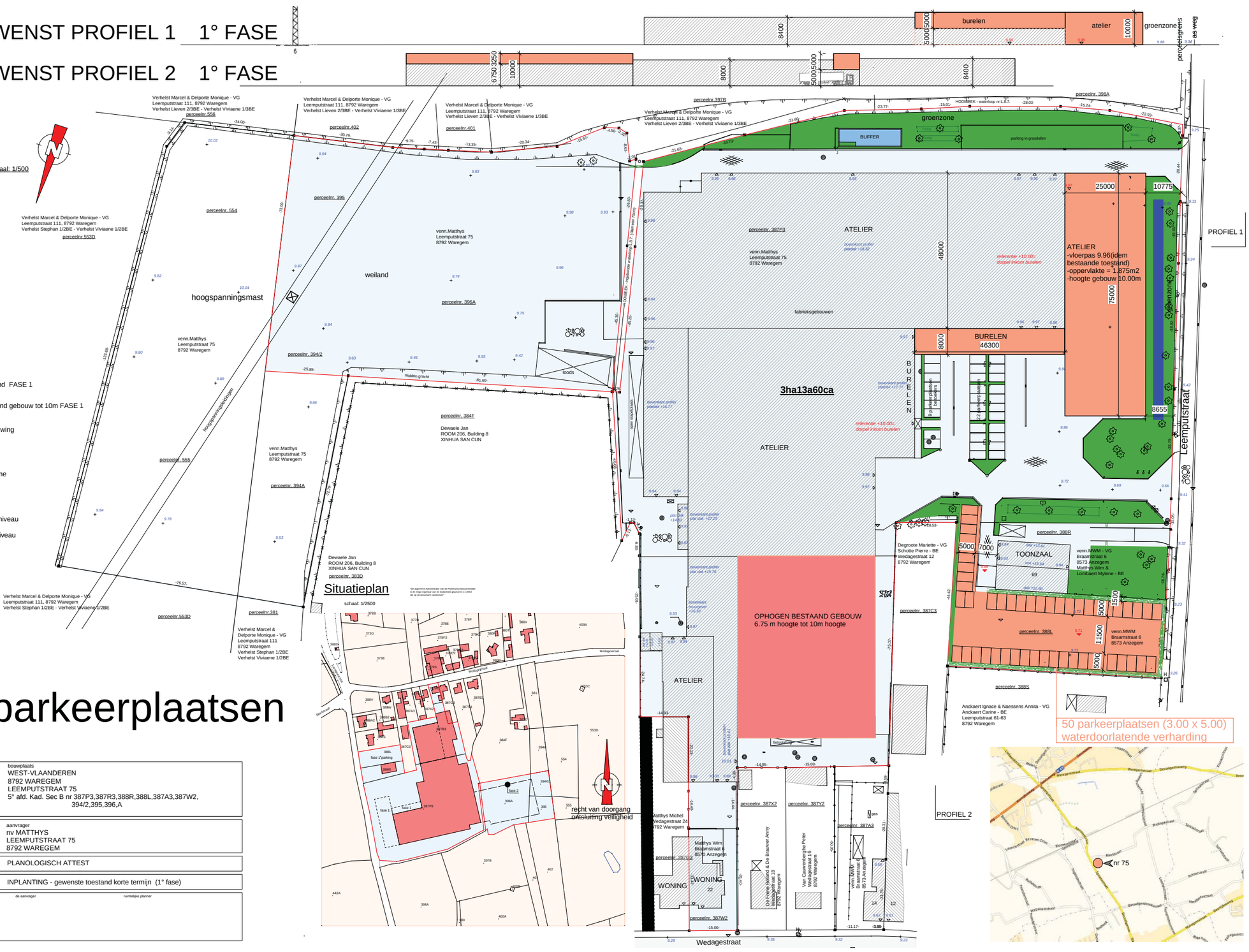
DE MEULEMEESTER LUC ARCHITECT www.lucdemeulemeester.be	bouwplaats WEST-VLAANDEREN 8792 WAREGEM LEEMPUTSTRAAT 75 5° afd. Kad. Sec B nr 387P3,387R3,388R,388L,387A3,387W2, 394/2,395,396,A
PLANNUMMER 1/3	aanvrager nv MATTHYS LEEMPUTSTRAAT 75 8792 WAREGEM
DATUM 11/08/15	
SCHAAL 1/500	PLANOLOGISCH ATTEST
DOSSIERNR. A14/18	INPLANTING -bestaande en vergunde toestand

architect: De Meulemeester Luc, Oogsemstraat 63, 8792 Desselgem, tel: 056/725223, info@lucdemeulemeester.be — de aanvrager — ruimtelijke planner

PLAN KORTE TERMIJN
DEELS UITGEVOERD

GEWENST PROFIEL 1 1° FASE

GEWENST PROFIEL 2 1° FASE



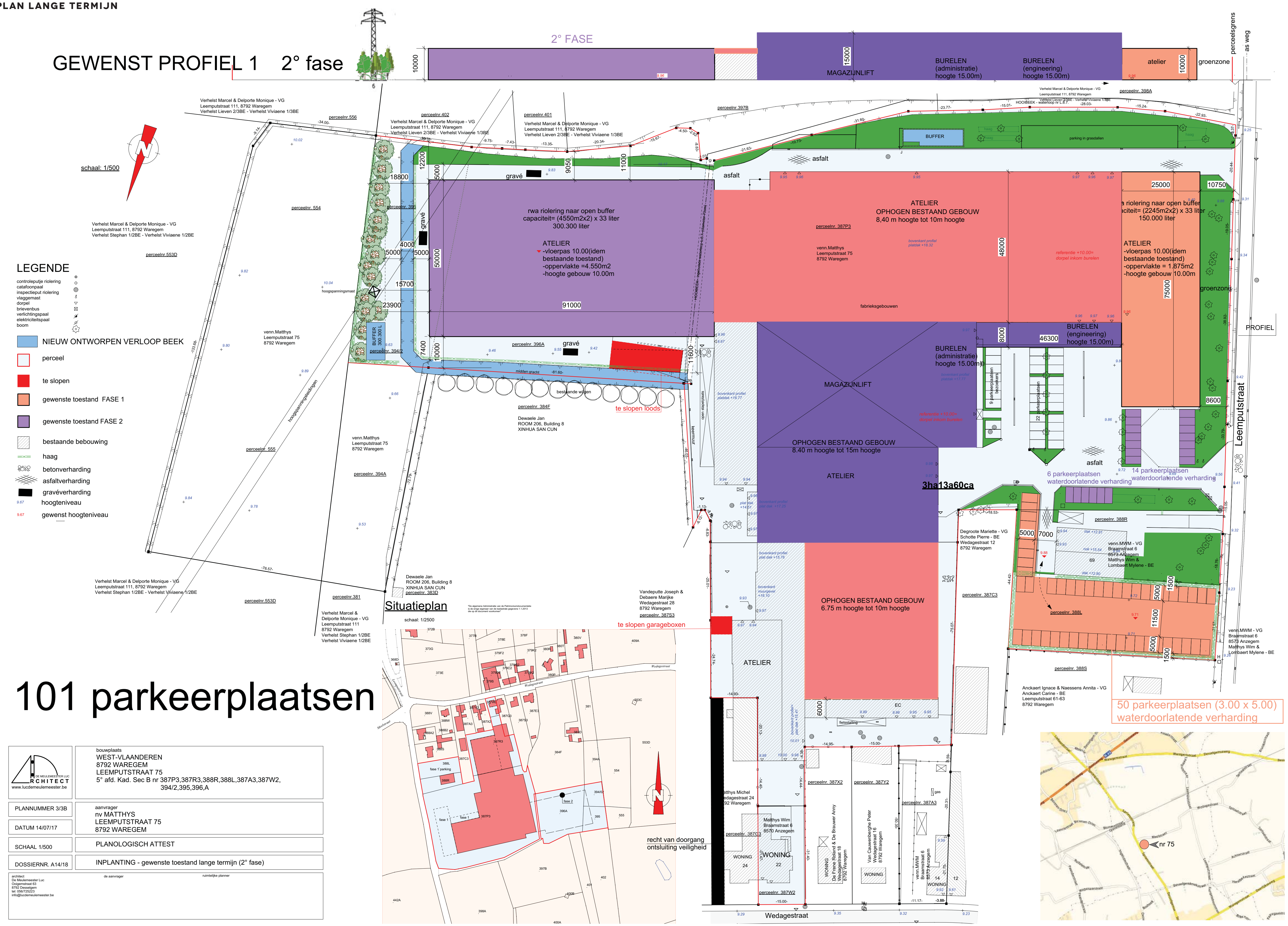
81 parkeerplaatsen

ARCHITECT DE MEULEMEESTER LUC www.lucdemeulemeester.be	bouwplaats WEST-VLAANDEREN 8792 WAREGEM LEEMPUTSTRAAT 75 5° afd. Kad. Sec B nr 387P3,387R3,388R,388L,387A3,387W2, 394/2,395,396,A
PLANNUMMER 2/3	aanvrager nv MATTHYS LEEMPUTSTRAAT 75 8792 WAREGEM
DATUM 11/08/15	
SCHAAL 1/500	PLANOLOGISCH ATTEST
DOSSIERNR. A14/18	INPLANTING - gewenste toestand korte termijn (1° fase)

architect
De Meulemeester Luc
Oolgemstraat 63
8792 Desselgem
tel. 056/725223
info@lucdemeulemeester.be

de aanvrager

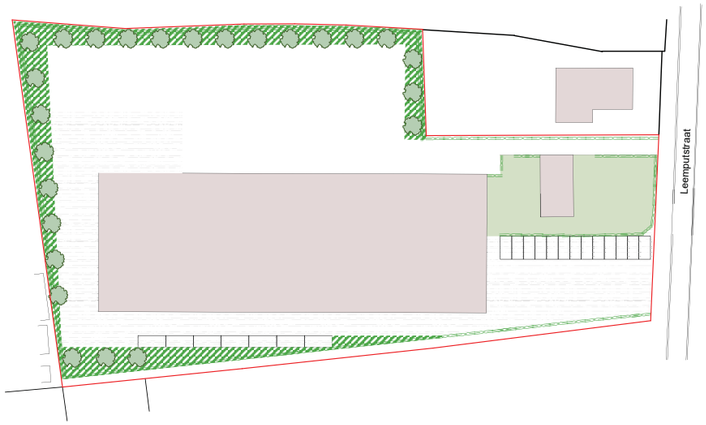
ruimtelijke planner



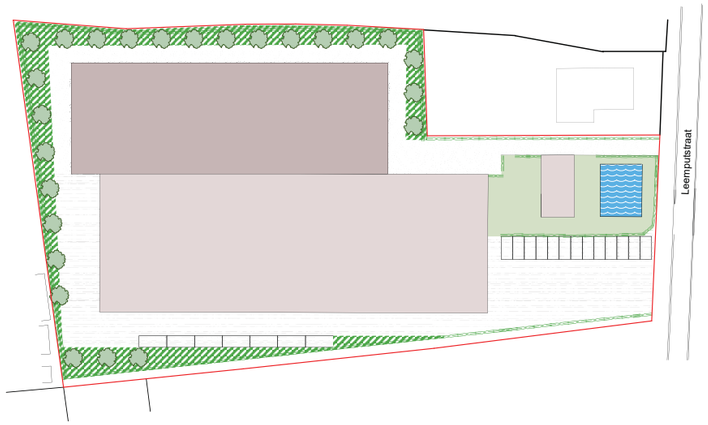
GEWENST PROFIEL 1 2° fase
2° FASE
MAGAZIJNLIFT
BURELEN (administratie) hoogte 15.00m)
BURELEN (engineering) hoogte 15.00m)
atelier
groenzone
perceelsgrens
as weg
schaal: 1/500
LEGENDE
NIEUW ONTWORPEN VERLOOP BEEK
perceel
te slopen
gewenste toestand FASE 1
gewenste toestand FASE 2
bestaande bebouwing
haag
betonverharding
asfaltverharding
gravéverharding
hoogteniveau
gewenst hoogteniveau
rwa riolering naar open buffer capaciteit= (4550m2x2) x 33 liter 300.300 liter
ATELIER -vloerpas 10.00(idem bestaande toestand) -oppervlakte =4.550m2 -hoogte gebouw 10.00m
ATELIER OPHOGEN BESTAAND GEBOUW 8,40 m hoogte tot 10m hoogte
ATELIER -vloerpas 10.00(idem bestaande toestand) -oppervlakte = 1.875m2 -hoogte gebouw 10.00m
BURELEN (engineering) hoogte 15.00m)
BURELEN (administratie) hoogte 15.00m)
MAGAZIJNLIFT
OPHOGEN BESTAAND GEBOUW 8.40 m hoogte tot 15m hoogte
ATELIER
3ha13a60ca
OPHOGEN BESTAAND GEBOUW 6.75 m hoogte tot 10m hoogte
ATELIER
asfalt
gravé
BUFFER
PROFIEL
Leemputstraat
Wedagestraat
te slopen loods
te slopen garageboxen
bestaande wilgen
6 parkeerplaatsen waterdoorlatende verharding
14 parkeerplaatsen waterdoorlatende verharding
50 parkeerplaatsen (3.00 x 5.00) waterdoorlatende verharding
101 parkeerplaatsen
Situatieplan
schaal: 1/2500
recht van doorgang ontsluiting veiligheid
nr 75
bouwplaats WEST-VLAANDEREN 8792 WAREGEM LEEMPUTSTRAAT 75 5° afd. Kad. Sec B nr 387P3,387R3,388R,388L,387A3,387W2, 394/2,395,396,A
PLANNUMMER 3/3B
DATUM 14/07/17
SCHAAL 1/500
DOSSIERNR. A14/18
aanvrager nv MATTHYS LEEMPUTSTRAAT 75 8792 WAREGEM
PLANOLOGISCH ATTEST
INPLANTING - gewenste toestand lange termijn (2° fase)

5.4.3. MGC

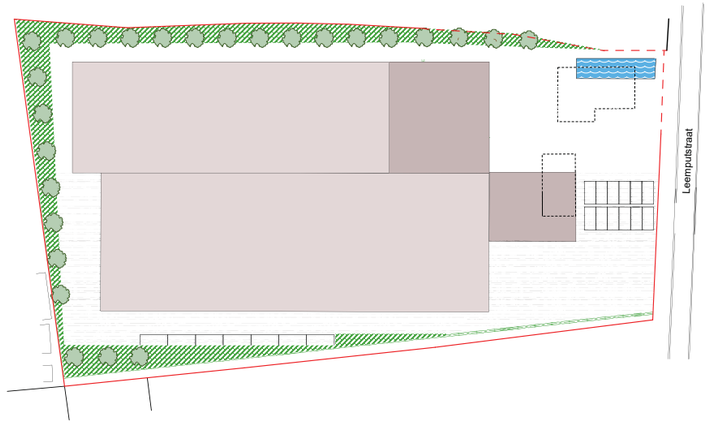
SCHEMA BESTAANDE TOESTAND
VOOR PLANOLOGISCH ATTEST (2016)



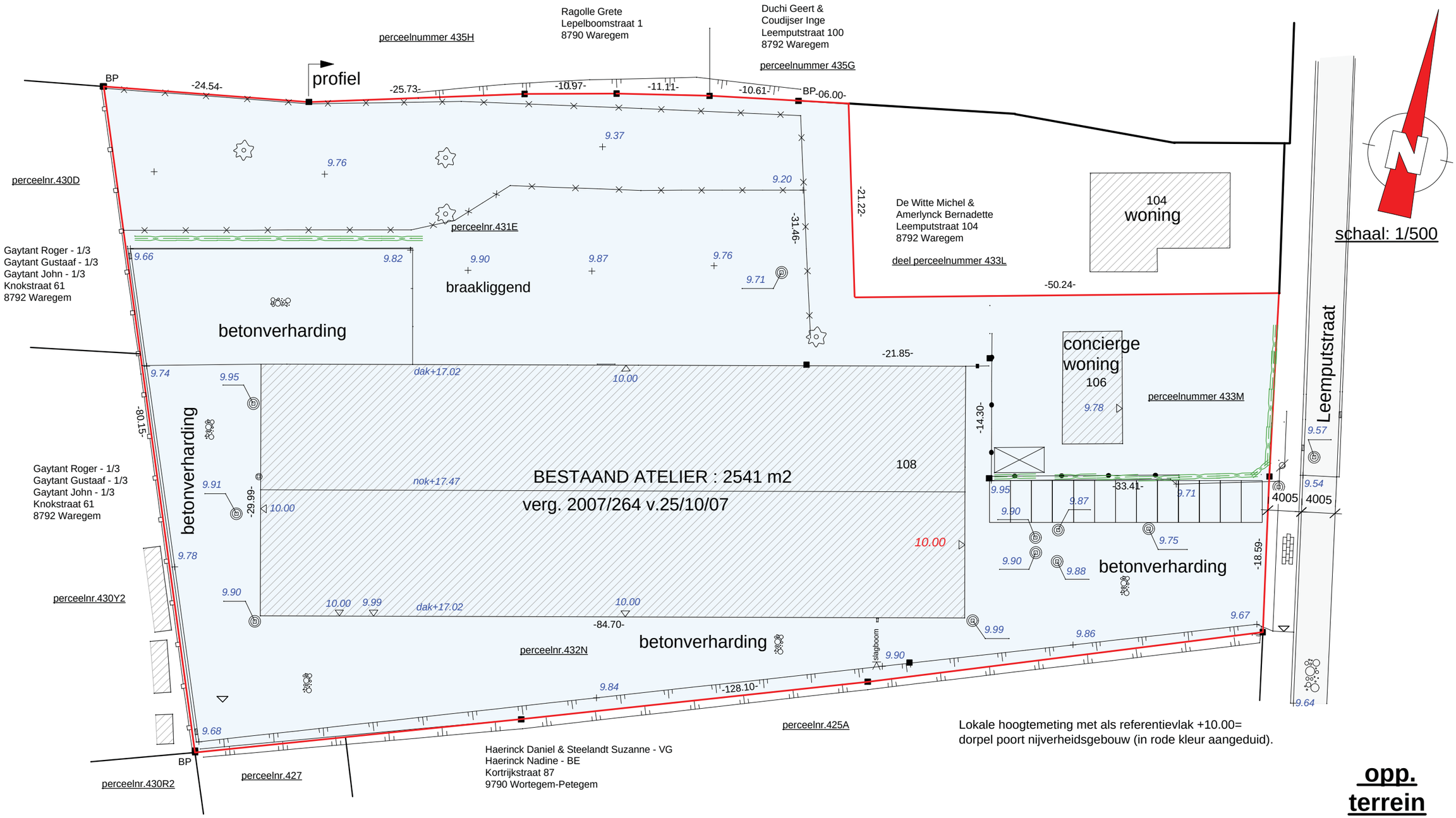
SCHEMA KORTE TERMIJN
DEELS UITGEVOERD



SCHEMA LANGE TERMIJN



PLAN BESTAANDE TOESTAND
VOOR PLANOLOGISCH ATTEST (2016)

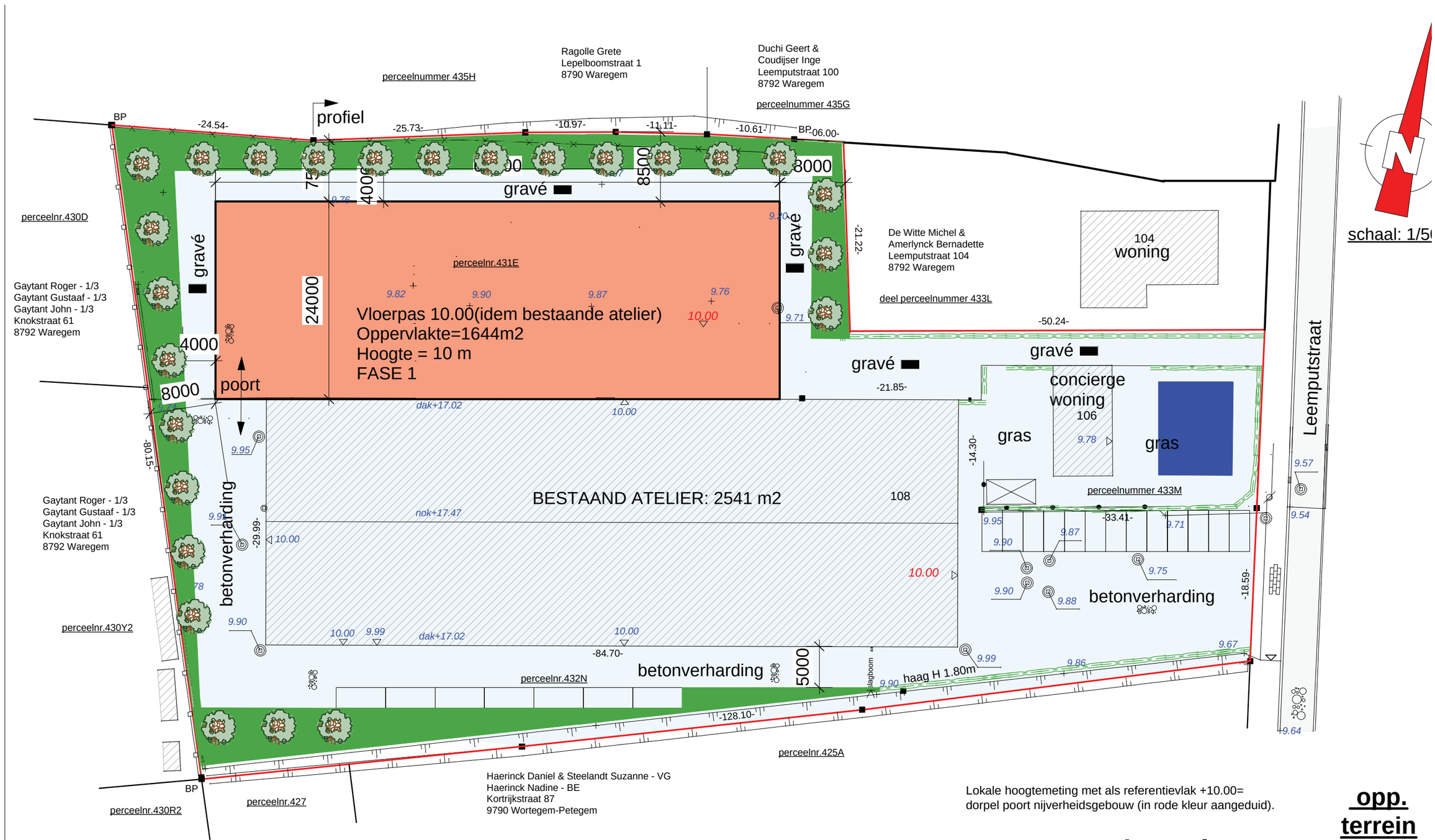


schaal: 1/500

Lokale hoogtemeting met als referentievlak +10.00=
dorpel poort nijverheidsgebouw (in rode kleur aangeduid).

13 parkeerplaatsen

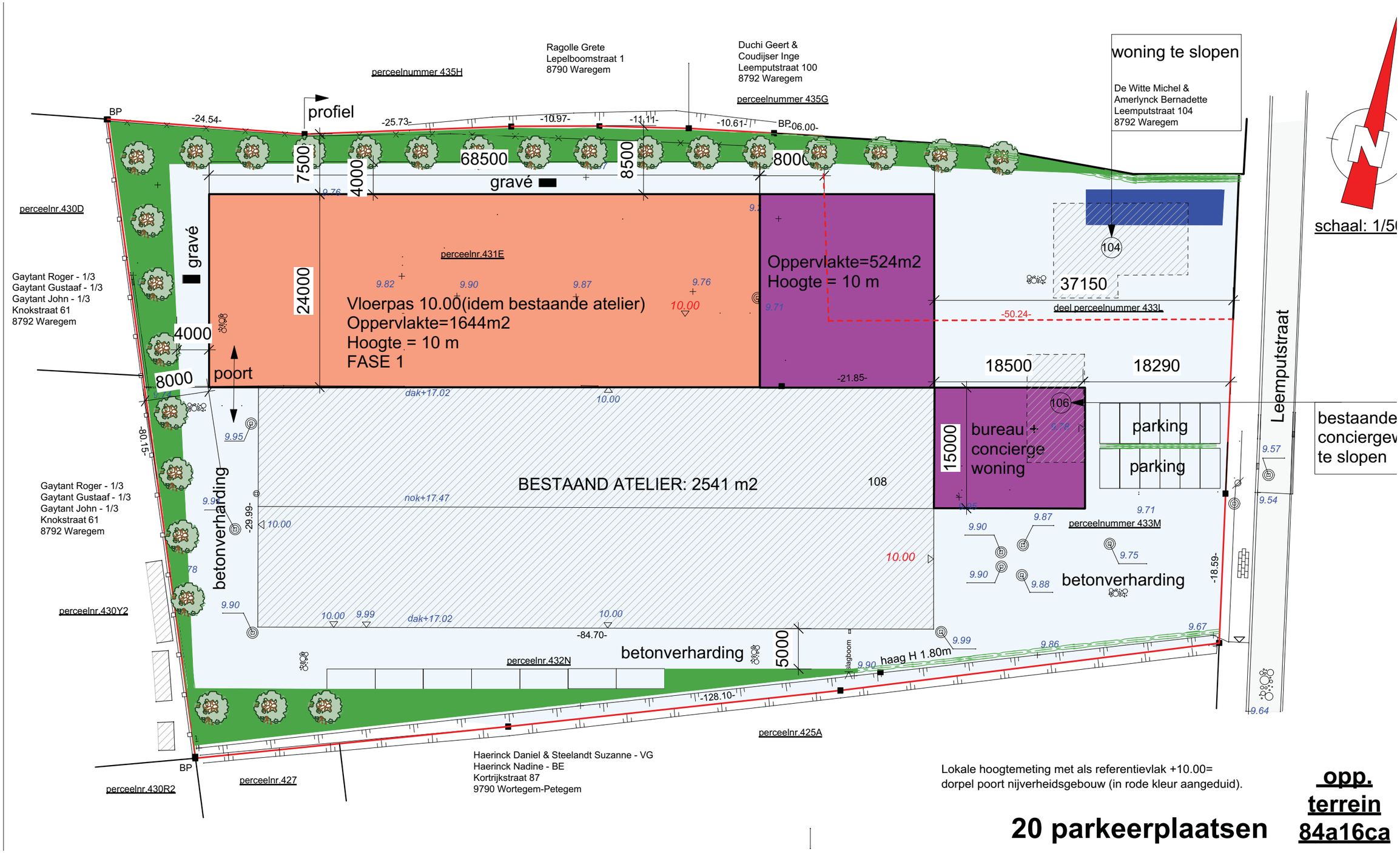
opp. terrein 84a16ca



Lokale hoogtemeting met als referentievlak +10.00=
dorpel poort nijverheidsgebouw (in rode kleur aangeduid).

20 parkeerplaatsen

opp. terrein 84a16ca



Lokale hoogtemeting met als referentievlak +10.00=
dorpel poort nijverheidsgebouw (in rode kleur aangeduid).

20 parkeerplaatsen

opp. terrein 84a16ca

WATERLOPEN

BRON: VLAAMSE HYDROGRAFISCHE ATLAS, VMM/AGIV, MEI 2017

LEGENDE

- bevaarbare waterlopen
- beek categorie 1
- beek categorie 2
- beek categorie 3
- niet-gecatalogeerde beek

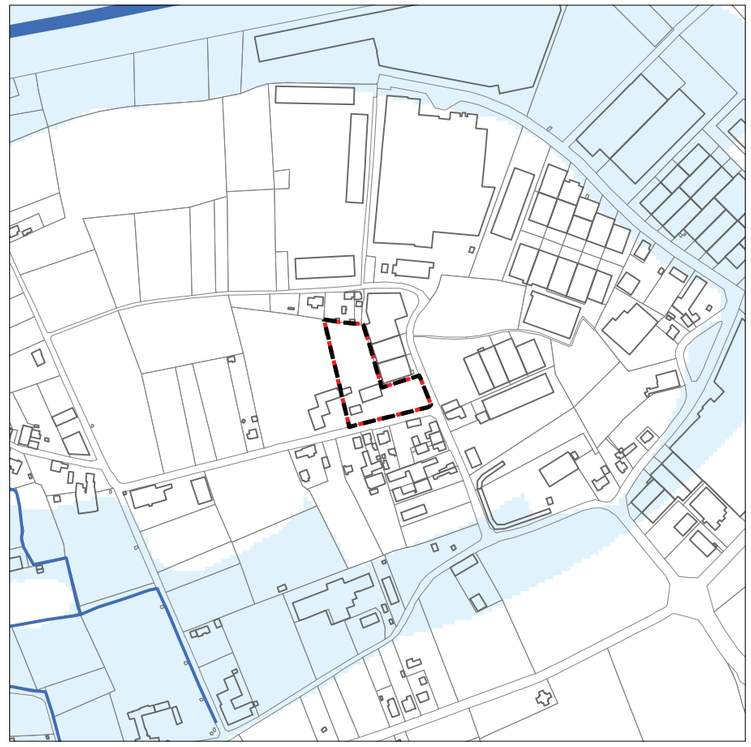
OVERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN

BRON: VMM/AGIV, JUNI 2017

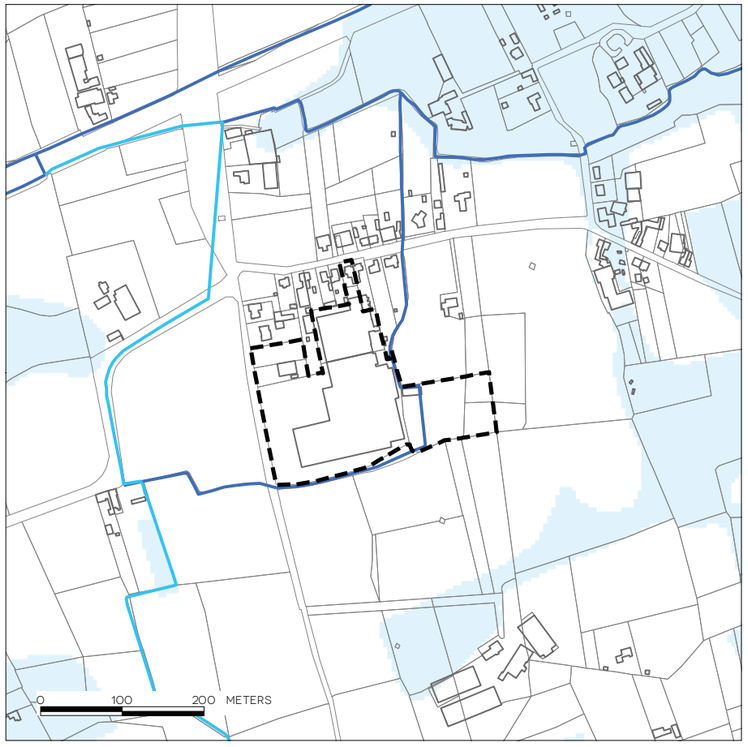
LEGENDE

- niet overstromingsgevoelig
- effectief overstromingsgevoelig
- mogelijk overstromingsgevoelig

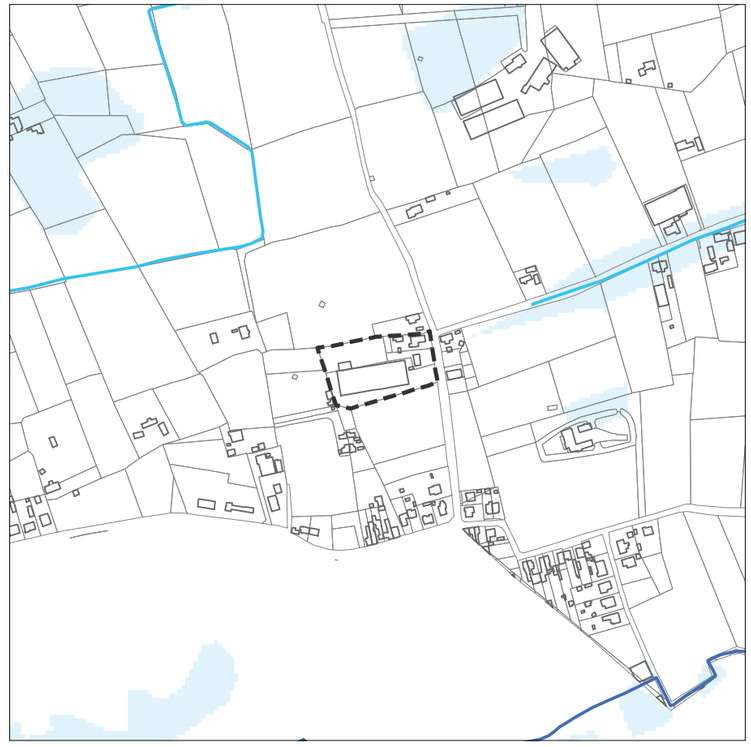
1/ DEPRAETERE



2/ MATTHYS



3/ MGC



6. TECHNISCHE TOETS

6.1. WATERTOETS

6.1.1. Depraetere

Volgens de watertoetskaart (zoals vastgelegd bij besluit van de Vlaamse Regering 14 oktober 2011) is het plangebied van het RUP niet overstromingsgevoelig.
Binnen het plangebied liggen geen erkende, gecategoriseerde waterlopen.
Binnen het plangebied is er geen signaalgebied.
Het bedrijventerrein beschikt over een matig droge lichte zandleembodem (lPcc). Er is open en onbebouwde ruimte in het noorden en in het zuid-oostelijke gedeelte van het deelgebied. De rest van het terrein is voornamelijk verhard of bebouwd en dus antropogeen.

Op de kaart van de infiltreerbare bodems van de provincie West-Vlaanderen staat het plangebied aangeduid als goed infiltreerbaar.

Vóór het planologisch attest omvatte de oppervlakte van de bebouwing en de verharding op de site 455 m^2. Gedurende de eerste fase komt hier 2.230 m^2 bij, om aan een totale verharde of bebouwde oppervlakte te komen van 2.685 m^2. Gedurende de tweede fase komt hier 1.307 m^2 bij, om aan een totale verharde of bebouwde oppervlakte te komen van 3.992 m^2.

Voor het planologisch attest was er nog geen waterbuffering aanwezig. Tijdens de eerste fase wordt er een buffer van 100 m^3 voorzien en na de eerste fase zal er één voorzien zijn van 180 m^3.

De planopties hebben geen grote gevolgen voor de waterhuishouding.

Het is wenselijk de nieuw aan te leggen verharding zoveel mogelijk in waterdoorlatende materialen aan te leggen.

6.1.2. Matthys

Volgens de watertoetskaart (zoals vastgelegd bij besluit van de Vlaamse Regering 14 oktober 2011) is het plangebied van het RUP niet overstromingsgevoelig.
Er is 1 onbevaarbare waterloop in het deelgebied, namelijk de 'Hooibeek' (waterloop van 2° categorie). Er is weinig reliëf in het deelgebied. De 'Hooibeek' sluit aan op de 'Gaverbeek' (waterloop van 2° categorie) waarna deze afwatert om uiteindelijk de 'vertakking van Zulte' en de Leie te bereiken. Evenwel dient te worden opgemerkt dat delen van de Hooibeek, nl. waar de beek het plangebied doorsnijdt, alsook ter hoogte van de kruispunten met de Leemputstraat en de Wedagestraat, ingebuisd zijn.
Het verloop van de beek zal op lange termijn gewijzigd worden. Boven de huidige locatie van de ingebuisde beek zal op lange termijn een nieuw atelier gebouwd worden. De beek wordt daarom verlegd naar de rand van het perceel, opengemaakt en verbreed. De nieuwe buffer zal hier op aangesloten worden.

Binnen het plangebied is er geen signaalgebied.
Het bedrijventerrein beschikt over een droge lemig zandbodem (Sba). Er is beperkte hoeveelheid onbebouwde ruimte in het noordelijke gedeelte van het deelgebied. Een gedeelte van het deelgebied is aangeduid als bebouwde zone (OB). De rest van het terrein is voornamelijk verhard of bebouwd en dus antropogeen. Rondom het deelgebied is open ruimte op te merken in de vorm van landbouwpercelen.

Op de kaart van de infiltreerbare bodems van de provincie West-Vlaanderen staat het plangebied aangeduid als goed infiltreerbaar.

Er is geen bedrijfsafvalwater afkomstig van de activiteiten van het bedrijf. Het spoelwater van de ontvettingsinstallatie wordt via een eigen waterzuivering (fysico-chemisch) gezuiverd en hergebruikt. De werkplaatsen worden steeds droog gereinigd. Het huishoudelijk afvalwater op de site is afkomstig van douches, keukens en toiletten.

Vóór het planologisch attest omvatte de oppervlakte van de bebouwing en de verharding op de site 25.335 m^2. Gedurende de eerste fase komt hier geen bijkomende verharding of bebouwing bij, aangezien de werken zullen aangrijpen waar reeds verharding of bebouwing aanwezig is. Gedurende de tweede fase komt er 4.550 m^2 verharde of bebouwde oppervlakte bij, om aan een totale oppervlakte te komen van 29.885 m^2.

Op de site is reeds een waterbuffer (150 m^3) aanwezig, waarin het regenwater afkomstig van de bestaande gebouwen, wordt opgevangen. Het opgevangen water heeft een dubbele bestemming (bluswater voor brandweer en water voor sanitair gebruik). Tijdens de eerste fase zal er een bijkomende waterbuffer worden voorzien van 179 m^3.
De planopties hebben geen grote gevolgen voor de waterhuishouding.

Het is wenselijk de nieuw aan te leggen verharding zoveel mogelijk in waterdoorlatende materialen aan te leggen.

6.1.3. MGC

Volgens de watertoetskaart (zoals vastgelegd bij besluit van de Vlaamse Regering 14 oktober 2011) is het plangebied van het RUP niet overstromingsgevoelig.
Binnen het plangebied liggen geen erkende, gecategoriseerde waterlopen.
Binnen het plangebied is er geen signaalgebied.
Het bedrijventerrein beschikt over een matig natte lichte zandleembodem (lPdc). Er is open en onbebouwde ruimte in het het zuid-oostelijke gedeelte van het deelgebied. De rest van het terrein is voornamelijk verhard of bebouwd en dus antropogeen.

Op de kaart van de infiltreerbare bodems van de provincie West-Vlaanderen staat het plangebied aangeduid als goed infiltreerbaar.

Tevens dient te worden opgemerkt dat er geen bedrijfsafvalwaters of vervuilde hemelwaters worden geloosd. Het water van de behandelingsbaden en spoelbaden wordt niet geloosd, maar wordt opgehaald door een erkend overbrenger.

Vóór het planologisch attest omvatte de oppervlakte van de bebouwing en de verharding op de site 4.209 m^2. Gedurende de eerste fase komt hier 1.644 m^2 bij, om aan een totale verharde of bebouwde oppervlakte te komen van 5.853 m^2. Gedurende de tweede fase komt hier 1.600 m^2 bij, om aan een totale verharde of bebouwde oppervlakte te komen van 7.453 m^2.

Op de site is reeds een waterbuffer van 200 m^3 aanwezig. Tijdens de eerste fase wordt er een buffer van 200 m^3 voorzien.

De planopties hebben geen grote gevolgen voor de waterhuishouding.

Het is wenselijk de nieuw aan te leggen verharding zoveel mogelijk in waterdoorlatende materialen aan te leggen.

SEVESO BEDRIJVEN
BRON: LNE, JUNI 2017

LEGENDE

! lage drempel

! hoge drempel

DEPARTEMENT
OMGEVING

Afdeling Gebiedsontwikkeling,
Omgevingsplanning en –Projecten
Dienst Veiligheidsrapportering
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 BRUSSEL
T 02 553 03 55
seveso@vlaanderen.be

Aan Intercommunale Leiedal

Mailen naar:
Hannelore.Fabri@leiedal.be

uw bericht van	**uw kenmerk**	**ons kenmerk**	**bijlagen**
21/06/2017		RVR-AV-0486	/

vragen naar/e-mail
Karolien Schoonjans
Karolien.schoonjans@vlaanderen.be

telefoonnummer
02 553 74 98

datum
zie handtekening

Betreft: Advies over de PA "Matthys nv", "MGC Subcontracting bvba" en "Algemene Dakwerken Depraetere Dirk bvba" te Waregem

Geachte,

Met betrekking tot het in rubriek vermelde onderwerp vindt u hierbij het advies van de dienst Veiligheidsrapportering (dienst VR) van mijn afdeling.

Ter uitvoering van de Seveso-richtlijn[1] dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op lange-termijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen[2] enerzijds en aandachtsgebieden[3] anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Het advies van de dienst VR heeft specifiek betrekking op het aspect externe mensveiligheid zoals bedoeld in de Seveso-richtlijn, of, m.a.w. op de risico's waaraan mensen in de omgeving van Seveso-inrichtingen (kunnen) blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen.

[1] Europese richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn
[2] Dit zijn inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso-richtlijn.
[3] Zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage.

Om een inschatting te maken van het aspect externe mensveiligheid, dient het voorliggende RUP afgetoetst te worden aan de hand van criteria die werden opgenomen onder de vorm van een beslissingsdiagram in bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering houdende nadere regels inzake de ruimtelijke veiligheidsrapportage.

Voor de duidelijkheid wordt hieronder het advies voor elk planologische attest afzonderlijk opgenomen.

Planologisch attest "Matthys nv"
Uit de bij de dienst VR bekende gegevens en uit de gegevens verstrekt in het dossier blijkt dat dit bedrijf geen Seveso-inrichting is, zoals bedoeld in art. 3 § 1 van het Samenwerkingsakkoord, en dat het evenmin een aandachtsgebied is.
Uit de bij de dienst VR bekende gegevens ligt het bedrijf in de omgeving van 2 Seveso-inrichtingen, m.n. Unilin en Brenntag. In het dossier wordt nog de lagedrempelinrichting Matco vermeld, maar deze is sinds 28/01/2016 geen Seveso-inrichting meer.
Gelet op deze informatie vraagt de dienst VR bijgevolg **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** in het kader van dit planologisch attest.

Planologisch attest "MCG Subcontracting bvba"
Uit de bij de dienst VR bekende gegevens en uit de gegevens verstrekt in het dossier blijkt dat dit bedrijf geen Seveso-inrichting is, zoals bedoeld in art. 3 § 1 van het Samenwerkingsakkoord, en dat het evenmin een aandachtsgebied is.
Uit bij de dienst VR bekende gegevens ligt het bedrijf in de omgeving van 2 Seveso-inrichtingen, m.n. Unilin en Brenntag. In het dossier wordt nog de lagedrempelinrichting Matco vermeld, maar deze is sinds 28/01/2016 geen Seveso-inrichting meer.
Gelet op deze informatie vraagt de dienst VR bijgevolg **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** in het kader van dit planologisch attest.

Planologisch attest "Depraetere Dirk bvba"
Uit de bij de dienst VR bekende gegevens en uit de gegevens verstrekt in het dossier blijkt dat dit bedrijf geen Seveso-inrichting is, zoals bedoeld in art. 3 § 1 van het Samenwerkingsakkoord, en dat het evenmin een aandachtsgebied is.
Uit de bij de dienst VR bekende gegevens blijkt dat het bedrijf in de omgeving van 3 Seveso-inrichtingen is gelegen, m.n. de lagedrempelinrichtingen Unilin te Waregem, Unilin te Wielsbeke en Progalys. Dit werd niet opgenomen in het dossier.
Gelet op deze informatie vraagt de dienst VR bijgevolg **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** in het kader van dit planologisch attest. De dienst VR vraagt wel om het aspect externe veiligheid kort op te nemen in de aanvraag.

Met vriendelijke groeten,

Tom De Saegher
Afdelingshoofd GOP

6.2. TOETS M.B.T. RUIMTELIJK VEILIGHEIDSRAPPORT

Ter uitvoering van de SEVESO-richtlijn dient in het beleid inzake ruimtelijke ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op lange-termijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen enerzijds en aandachtsgebieden anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestigingen van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op de nieuwe ontwikkeling rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Bij het opstellen van een ruimtelijk uitvoeringsplan kan via de RVR-toets worden nagegaan of de geplande ruimtelijke ontwikkelingen een invloed hebben op de risico's en mogelijke gevolgen van een zwaar ongeval in een Seveso-inrichting, enerzijds omwille van de ligging van het plangebied, anderzijds omwille van de geplande ontwikkelingen in het plangebied.

Deze toets draagt daarmee bij aan de doelstellingen van artikel 13 van de Seveso III-richtlijn: in het beleid inzake ruimtelijke ordening dient rekening te worden gehouden met de noodzaak om op een lange-termijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen enerzijds en aandachtsgebieden anderzijds.

Indien uit de RVR-toets blijkt dat de geplande ruimtelijke ontwikkelingen geen invloed hebben op de risico's of de gevolgen van een zwaar ongeval, dan kan de noodzaak voor de opmaak van een ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR) worden uitgesloten.

6.2.1. Depraetere

Gelet op het feit dat:

- er binnen een perimeter van 2 km rond het plangebied 3 Seveso-inrichtingen aanwezig zijn, nl. de lage drempelinrichtingen Unilin te Waregem, Unilin te Wielsbeke en Progalys,
- volgens de gegevens van de dienst Veiligheidsrapportering in het plangebied geen Seveso-inrichtingen aanwezig zijn,
- volgens de gegevens uit de toelichtingsnota en de stedenbouwkundige voorschriften in het plangebied geen Seveso-inrichtingen mogelijk zijn,
- volgens de gegevens uit de toelichtingsnota en de stedenbouwkundige voorschriften in het plangebied geen aandachtsgebied aanwezig is,

werd aan de dienst Veiligheidsrapportering van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie gevraagd of ze voldoende elementen in handen heeft om de risico's in te schatten waaraan mensen in de omgeving van deze inrichting blootgesteld worden tengevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen bij deze inrichting.

Uit de bij de dienst VR bekende gegevens en uit de gegevens verstrekt in het dossier blijkt dat dit bedrijf geen Seveso-inrichting is, zoals bedoeld in art. 3 § 1 van het Samenwerkingsakkoord, en dat het evenmin een aandachtsgebied is.
Uit de bij de dienst VR bekende gegevens blijkt dat het bedrijf in de omgeving van 3 Seveso-inrichtingen is gelegen, m.n. de lagedrempelinrichtingen Unilin te Waregem, Unilin te Wielsbeke en Progalys. Dit werd niet opgenomen in het dossier.

Gelet op deze informatie vraagt de dienst VR bijgevolg geen ruimtelijk veiligheidsrapport in het kader van dit planologisch attest. De dienst VR vraagt wel om het aspect externe veiligheid kort op te nemen in de aanvraag.

Het bedrijf moet de nodige voorbereiding treffen om in het geval van een incident (bij de Seveso-bedrijven), spoedig de gepaste maatregelen te kunnen uitvoeren. Dit kan gaan van evacuatie van het bedrijf tot het sluiten van ramen en deuren. De Seveso-bedrijven worden nauwgezet opgevolgd en moeten diverse maatregelen treffen om risico's en de impact van mogelijke incidenten te reduceren.
Eveneens zal het bedrijf bij de aanvraag van een omgevingsvergunning of het indienen van een melding, beoordeeld worden inzake veiligheid. Hierbij zullen de aspecten omtrent brandveiligheid, verkeersveiligheid, veiligheid op de werkvloer, opslag gevaarlijke stoffen... getoetst worden aan de reële situatie op het bedrijf. Er kan aangenomen worden dat er zal bijgestuurd worden indien nodig.

6.2.2. Matthys

Gelet op het feit dat:

- volgens de gegevens van de dienst Veiligheidsrapportering in het plangebied geen Seveso-inrichtingen aanwezig zijn,
- volgens de gegevens uit de toelichtingsnota en de stedenbouwkundige voorschriften in het plangebied geen Seveso-inrichtingen mogelijk zijn,
- volgens de gegevens uit de toelichtingsnota en de stedenbouwkundige voorschriften in het plangebied geen aandachtsgebied aanwezig is,
- er binnen een perimeter van 2 km rond het plangebied twee Seveso-inrichtingen aanwezig zijn, nl. Unilin en Brenntag. In het dossier wordt nog de laagdrempelinrichting Matco vermeld, maar deze is sinds 28/01/2016 geen Seveso-inrichting meer.

werd aan de dienst Veiligheidsrapportering van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie gevraagd of ze voldoende elementen in handen heeft om de risico's in te schatten waaraan mensen in de omgeving van deze inrichting blootgesteld worden tengevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen bij deze inrichting.

Uit de bij de dienst VR bekende gegevens en uit de gegevens verstrekt in het dossier blijkt dat dit bedrijf geen Seveso-inrichting is, zoals bedoeld in art. 3 § 1 van het Samenwerkingsakkoord, en dat het evenmin een aandachtsgebied is.

Uit de bij de dienst VR bekende gegevens ligt het bedrijf in de omgeving van 2 Seveso-inrichtingen, m.n. Unilin en Brenntag. In het dossier wordt nog de laagdrempelinrichting Matco vermeld, maar deze is sinds 28/01/2016 geen Seveso-inrichting meer.

Gelet op deze informatie vraagt de dienst VR bijgevolg geen ruimtelijk veiligheidsrapport in het kader van dit planologisch attest.

6.2.3. MGC

Gelet op het feit dat:

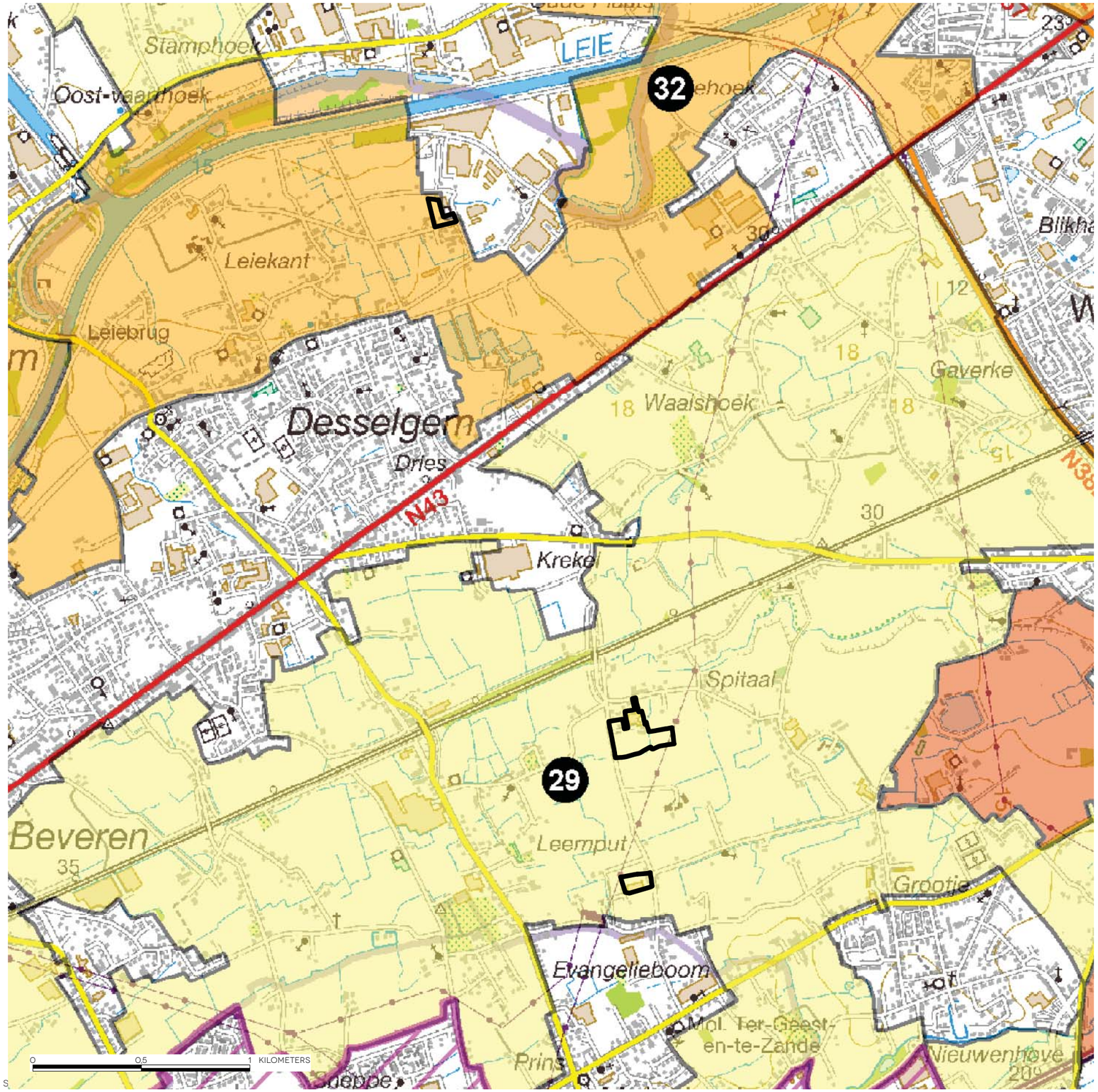
- er binnen een perimeter van 2 km rond het plangebied twee Seveso-inrichtingen aanwezig zijn, nl. Unilin en Brenntag. In het dossier wordt nog de laagdrempelinrichting Matco vermeld, maar deze is sinds 28/01/2016 geen Seveso-inrichting meer,
- volgens de gegevens van de dienst Veiligheidsrapportering in het plangebied geen Seveso-inrichtingen aanwezig zijn,
- volgens de gegevens uit de toelichtingsnota en de stedenbouwkundige voorschriften in het plangebied geen Seveso-inrichtingen mogelijk zijn,
- volgens de gegevens uit de toelichtingsnota en de stedenbouwkundige voorschriften in het plangebied geen aandachtsgebied aanwezig is,

werd aan de dienst Veiligheidsrapportering van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie gevraagd of ze voldoende elementen in handen heeft om de risico's in te schatten waaraan mensen in de omgeving van deze inrichting blootgesteld worden tengevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen bij deze inrichting.

Uit de bij de dienst VR bekende gegevens en uit de gegevens verstrekt in het dossier blijkt dat dit bedrijf geen Seveso-inrichting is, zoals bedoeld in art. 3 § 1 van het Samenwerkingsakkoord, en dat het evenmin een aandachtsgebied is.

Uit bij de dienst VR bekende gegevens ligt het bedrijf in de omgeving van 2 Seveso-inrichtingen, m.n. Unilin en Brenntag. In het dossier wordt nog de laagdrempelinrichting Matco vermeld, maar deze is sinds 28/01/2016 geen Seveso-inrichting meer.

Gelet op deze informatie vraagt de dienst VR bijgevolg geen ruimtelijk veiligheidsrapport in het kader van dit planologisch attest.



AFBAKENING NATUUR EN AGRARISCHE STRUCTUUR
BRON: AFGELEID UIT HET RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN, OKTOBER 2008

LEGENDE

- categorie 0 : herbevestiging gewestplan
- categorie 1 : Rup's op korte termijn
- categorie 2 : Rup's na verder onderzoek
- categorie 3 : Rup's op lange termijn, geen acties op korte termijn
- grenslijn grootstedelijk gebied Gent en regionaalstedelijke gebieden Roeselare en Kortrijk

6.3. RELATIE M.B.T. HET HERBEVESTIGD AGRARISCH GEBIED

6.3.1. Depraetere

Het plangebied ligt niet in herbevestigd agrarisch gebied. Het ligt in een gebied waar op korte termijn een RUP voor gemaakt zal worden.

6.3.2. Matthys

Het plangebied ligt in herbevestigd agrarisch gebied.

6.3.3. MGC

Het plangebied ligt in herbevestigd agrarisch gebied.

6.4. TOETS BOUWKUNDIG ERFGOED

6.4.1. Inventaris

6.4.2. Depraetere

't Goed Ter Brabantstrate bevindt zich op de bedrijfssite en is opgenomen in de VIOE-inventaris.

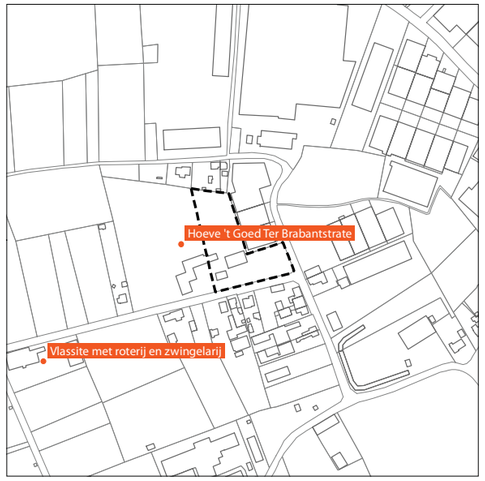
6.4.3. Matthys

In het plangebied of in de onmiddellijke omgeving van het plangebied zijn geen beschermde monumenten, landschappen en/of dorpsgezichten gelegen. Wel is er sprake van bouwkundig erfgoed in de ruimere omgeving van het plangebied. Op ca. 300 m ten oosten van het plangebied, aan de Spitaalstraat 141 is een VIOE-geïnventariseerd 'Burgerhuis' (ID 207618) gelegen. Op ca. 400 m ten westen van het plangebied, aan de Meelstraat 49 is een VIOE-geïnventariseerde 'Hoeve met losse bestanddelen' (ID 208579) gelegen. Met deze erfgoedelementen zijn geen of verwaarloosbare zichtrelaties.

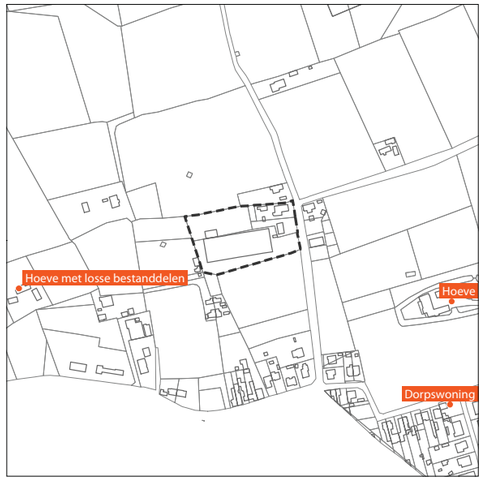
6.4.4. MGC

In het plangebied of in de onmiddellijke omgeving van het plangebied zijn geen beschermde monumenten, landschappen en/of dorpsgezichten gelegen. Wel is er sprake van bouwkundig erfgoed in de nabije omgeving van het plangebied. Op ca. 170 m ten zuidoosten van het plangebied, aan de Harelbekestraat 60 is een VIOE-geïnventariseerde 'Hoeve' (ID 207316) gelegen. Op ca. 225 m ten westen van het plangebied, aan de Knokstraat 37 is een VIOE-geïnventariseerde 'Hoeve met losse bestanddelen' (ID 208525) gelegen.

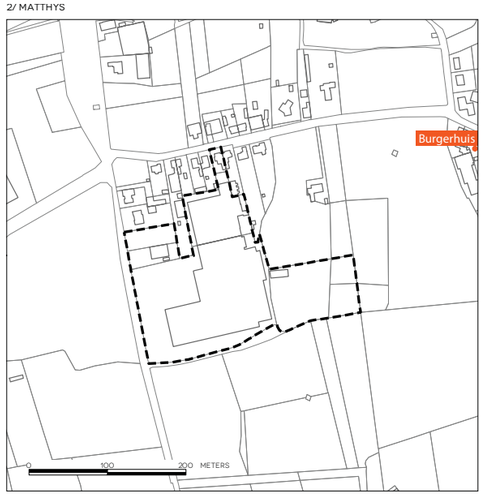
1/ DEPRAETERE



3/ MGC



2/ MATTHYS



6.4.5. Afweging

6.4.5.1. Depraetere

't Goed Ter Brabantstrate betreft een dieper gelegen boerenhuis met naastgelegen stal. Een aantal van de constructies zijn reeds aangetast door ouderdom, slijtage en insijpeling. Het oorspronkelijke doch sterk aangetaste boerenhuis kan nog een zekere reminiscentie aan het verleden oproepen. Gelet op de heterogeniteit van de bebouwing en ook op de ligging (aantakkend bij een bedrijventerrein) heeft het geheel evenwel geen bovenlokale waarde. Het goed heeft nog steeds een locuswaarde, het verwijst naar het verleden. De hoeve heeft geen of slechts een beperkte culturele, belevings- en gebruikswaarde.

6.4.6. Conclusie

Het behouden van het boerenhuis is aan te raden maar niet verplicht, door de slechte staat van het gebouw.

6.5. BUURTWEGENTOETS

6.5.1. Depraetere

De Atlas der Buurtwegen geeft aan dat in het plangebied geen buurt- of voetwegen gelegen zijn.

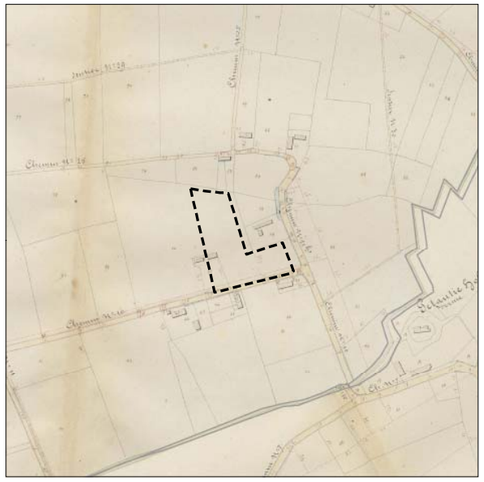
6.5.2. Matthys

De Atlas der Buurtwegen geeft aan dat in het plangebied geen buurt- of voetwegen gelegen zijn.

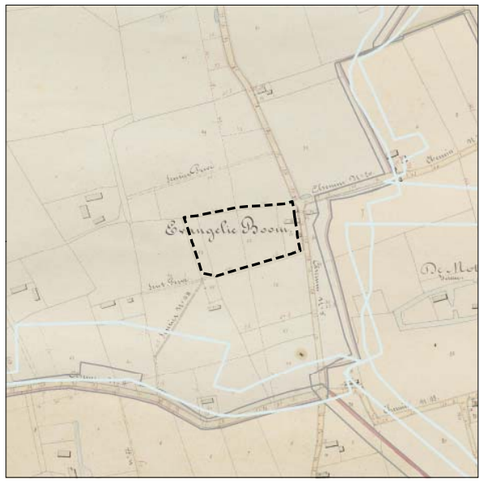
6.5.2.1. MGC

De Atlas der Buurtwegen geeft aan dat in het plangebied geen buurt- of voetwegen gelegen zijn.

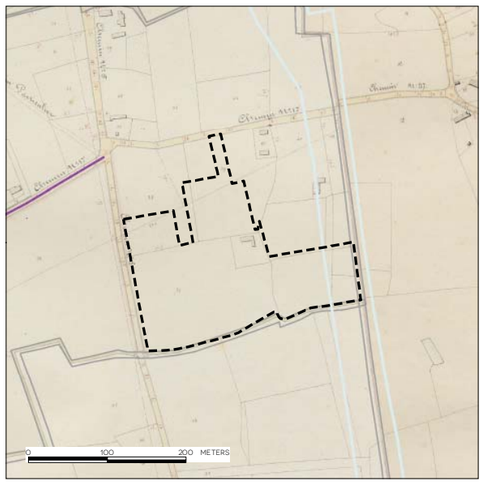
1/ DEPRAETERE



3/ MGC



2/ MATTHYS



7. WIJZE WAAROP WORDT OMGEGAAN MET DE RESULTATEN VAN DE EERSTE RAADPLEGING

7.1. REACTIES TIJDENS DE ADVIESPERIODE VAN EERSTE RAADPLEGING

In onderstaande tabel worden de resultaten van het participatiemoment en de ontvangen reacties van alle betrokkenen tijdens de adviesperiode kort samengevat en wordt omschreven hoe hiermee zal worden omgegaan:

INHOUDELIJKE OMSCHRIJVING REACTIE	HOE OMGAAN MET DEZE REACTIE?
XXXXXXXXXXXXXXXXX	De gemaakte opmerking zal worden verwerkt in het vervolgproces van het RUP.

7.2. ADVIEZEN VAN OVERHEIDSINSTANTIES TIJDENS ADVIESPERIODE VAN EERSTE RAADPLEGING

In onderstaande tabel worden de schriftelijke adviezen van de overheidsinstanties tijdens de adviesperiode kort samengevat en wordt omschreven hoe hiermee zal worden omgegaan:

INHOUDELIJKE OMSCHRIJVING ADVIES	HOE OMGAAN MET DEZE REACTIE?
XXXXXXXXXXXXXXXXX	De gemaakte opmerking zal worden verwerkt in het vervolgproces van het RUP.

8. JURIDISCHE TOESTAND

8.1. OVERZICHT

8.1.1. Depraetere

TYPE PLAN	REFERENTIE
Gewestplan	Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) deelt het plangebied in onder: agrarische gebieden
BPA	In het plangebied: /
RUP	In het plangebied: /
Goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen	In het plangebied: /
Milieuvergunningen	In het plangebied (zie kaart): • 0170/E/1 tot 0170/E/4 Het gedeeltelijk overnemen van een veeteeltinrichting • 0170/E/5 Een inrichting voor dakwerken Datum beslissing: 17/01/2013 • 1109/A/1 Uitbaten van elektrische transformatiecabines met transformatoren Datum beslissing: 27/09/1979 • 0170/A/1 Het houden van 200 gespeende grote zoogdieren Opslagplaats van dierlijke mest: 500 m^3 Opslagplaats van kunstmest: 20 ton aanvangsdatum 21/03/1990
Bouwkundig erfgoed, Beschermde monumenten, landschappen, beschermde stads- en dorpsgezichten	In het plangebied bevindt zich 1 relict: • 't Goed Ter Brabantstrate
Buurtwegen	/
Waterlopen (categorisering)	/
Signaalgebied	/
(Herbevestigd) agrarisch gebied	Het plangebied ligt niet in herbevestigd agrarisch gebied. Het ligt in een gebied waar op korte termijn een RUP voor zal gemaakt worden.
VEN-gebied, IVON-gebied	/
Vogelrichtlijngebied Habitatrichtlijngebied Ruimtelijk kwetsbaar gebied	/
Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen	De gewestelijke verordening hemelwater is van kracht.
Gewestelijke verorderingen	• verordening weekendverblijven • verordening toegankelijkheid • verordening hemelwater • verordening wegen voor voetgangersverkeer (tekst - details) • verordening breedband • verordening publiciteit (in ontwerp)
Provinciale verorderingen	• verordening toegankelijkheid • verordening baangrachten
Gemeentelijke verordeningen	Op 10 september 2015 werd de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen, vastgesteld door de gemeenteraad op 7 juli 2015, goedgekeurd. De verordening treedt in werking vanaf 1 januari 2016 en geldt aldus voor alle stedenbouwkundige aanvragen ingediend vanaf deze datum.
Bestaande of aan te leggen autosnelwegen, hoofdverkeerswegen, primaire wegen categorie I of II, reservatie- of erfdienstbaarheids-gebieden of bestaande gewest- of provinciewegen	/
Bestaande of aan te leggen spoorweglijnen, bestaande stationsgebouwen	/
Andere	Goedgekeurd planologisch attest dd. 03/03/2015.

8.1.2. Matthys

TYPE PLAN	REFERENTIE
Gewestplan	Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) deelt het plangebied grotendeels in onder: • agrarische gebieden
BPA	In het plangebied: • Wedage, goedgekeurd dd. 20/08/2002
RUP	In het plangebied: /
Goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen	In het plangebied: /
Milieuvergunningen	In het plangebied: • 0772/A/1 • 0153/A/1-4 • 0390A1 Het exploiteren van een constructiewerkplaats voor textielmachines Datum beslissing: 10/12/1992 • 0390E1 Uitbreiding, wijziging en toevoeging aan een bestaande exploitatie van een inrichting van klasse 2 Datum beslissing: 2/10/1997 • 0390E2 Een constructiewerkplaats voor textielmachines verder exploiteren, uitbreiden en wijzigen Datum beslissing: 29/08/2002 • 0390E3 Een constructiewerkplaats voor textielmachines verder exploiteren, veranderen door wijziging, uitbreiding en toevoeging Datum beslissing: 23/07/2008 • 0390E34 Een kleine verandering ten opzichte van de op 23/07/2008 verleende vergunning Datum beslissing: 13/12/2012 onderworpen aan de milieuvergunningsplicht **klasse I** => Departement LNE uitnodigen voor plenaire vergadering

TYPE PLAN	REFERENTIE
Bouwkundig erfgoed, Beschermde monumenten, landschappen, beschermde stads- en dorpsgezichten	In het plangebied bevinden zich geen relicten.
Buurtwegen	Doorheen het plangebied lopen geen buurtwegen.
Waterlopen (categorisering)	Doorheen het plangebied loopt een beek van categorie 2. Binnen onze regio werden alle beken van categorie 3 overgebracht naar categorie 2. Dit betekent dat voor beide categorieën de Provinciale Dienst Waterlopen uitgenodigd moet worden voor de plenaire vergadering.
Signaalgebied	/
(Herbevestigd) agrarisch gebied	Het plangebied is gelegen in herbevestigd agrarisch gebied.
VEN-gebied, IVON-gebied	/
Vogelrichtlijngebied Habitatrichtlijngebied Ruimtelijk kwetsbaar gebied	/
Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen	De gewestelijke verordening hemelwater is van kracht.
Gewestelijke verorderingen	• verordening weekendverblijven • verordening toegankelijkheid • verordening hemelwater • verordening wegen voor voetgangersverkeer (tekst - details) • verordening breedband • verordening publiciteit (in ontwerp)

TYPE PLAN	REFERENTIE
Provinciale verorderingen	• verordening toegankelijkheid • verordening baangrachten
Gemeentelijke verordeningen	Op 10 september 2015 werd de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen, vastgesteld door de gemeenteraad op 7 juli 2015, goedgekeurd. De verordening treedt in werking vanaf 1 januari 2016 en geldt aldus voor alle stedenbouwkundige aanvragen ingediend vanaf deze datum.
Bestaande of aan te leggen autosnelwegen, hoofdverkeerswegen, primaire wegen categorie I of II, reservatie- of erfdienstbaarheids-gebieden of bestaande gewest- of provinciewegen	/
Bestaande of aan te leggen spoorweglijnen, bestaande stationsgebouwen	/
Andere	Goedgekeurd planologisch attest dd. 07/06/2016.

8.1.3. MGC

TYPE PLAN	REFERENTIE
Gewestplan	Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) deelt het plangebied grotendeels in onder: • agrarisch gebied
BPA	In het plangebied: /
RUP	In het plangebied: /
Goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen	In het plangebied: /
Milieuvergunningen	In het plangebied: • 0467/A/1-2 en 0467/A/4 • 0467/E/1 • 0467E2 Het exploiteren van een metaalconstructiebedrijf Datum beslissing: 24/09/2013 • 0467E3 Een metaalbedrijf veranderen Datum beslissing: 27/06/2017
Bouwkundig erfgoed, Beschermde monumenten, landschappen, beschermde stads- en dorpsgezichten	In het plangebied bevinden zich geen relicten.
Buurtwegen	Doorheen het plangebied lopen geen buurtwegen.
Waterlopen (categorisering)	/
Signaalgebied	/

TYPE PLAN	REFERENTIE
(Herbevestigd) agrarisch gebied	Het plangebied ligt in herbevestigd agrarisch gebied.
VEN-gebied, IVON-gebied	/
Vogelrichtlijngebied Habitatrichtlijngebied Ruimtelijk kwetsbaar gebied	/
Gewestelijke verorderingen	• verordening weekendverblijven • verordening toegankelijkheid • verordening hemelwater • verordening wegen voor voetgangersverkeer (tekst - details) • verordening breedband • verordening publiciteit (in ontwerp)
Provinciale verorderingen	• verordening toegankelijkheid • verordening baangrachten
Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen	De gewestelijke verordening hemelwater is van kracht.
Gemeentelijke verordeningen	Op 10 september 2015 gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen, vastgesteld door de gemeenteraad op 7 juli 2015, goedgekeurd. De verordening treedt in werking vanaf 1 januari 2016 en geldt aldus voor alle stedenbouwkundige aanvragen ingediend vanaf deze datum.

TYPE PLAN	REFERENTIE
Bestaande of aan te leggen autosnelwegen, hoofdverkeerswegen, primaire wegen categorie I of II, reservatie- of erfdienstbaarheids-gebieden of bestaande gewest- of provinciewegen	/
Bestaande of aan te leggen spoorweglijnen, bestaande stationsgebouwen	/
Andere	Goedgekeurd planologisch attest dd. 07/06/2016.

ONDERZOEK
PLAN**M**ILIEU**E**FFECTEN**R**APPORT

INHOUDSOPGAVE

1. OPMAAK GEMEENTELIJK RUP PLANOLOGISCHE ATTESTEN. ONDMER-4

1.1. INITIATIEFNEMER ONDMER-4

1.2. OPDRACHTHOUDER ONDMER-4

1.3. WIJZE VAN MILIEUEFFECTEN BEOORDELING ONDMER-4

1.4. BESCHRIJVING EN VERDUIDELIJKING VAN HET PLAN ONDMER-5

2. INSCHATTING VAN MOGELIJKE AANZIENLIJKE MILIEUEFFECTEN (SCREENING). ONDMER-6

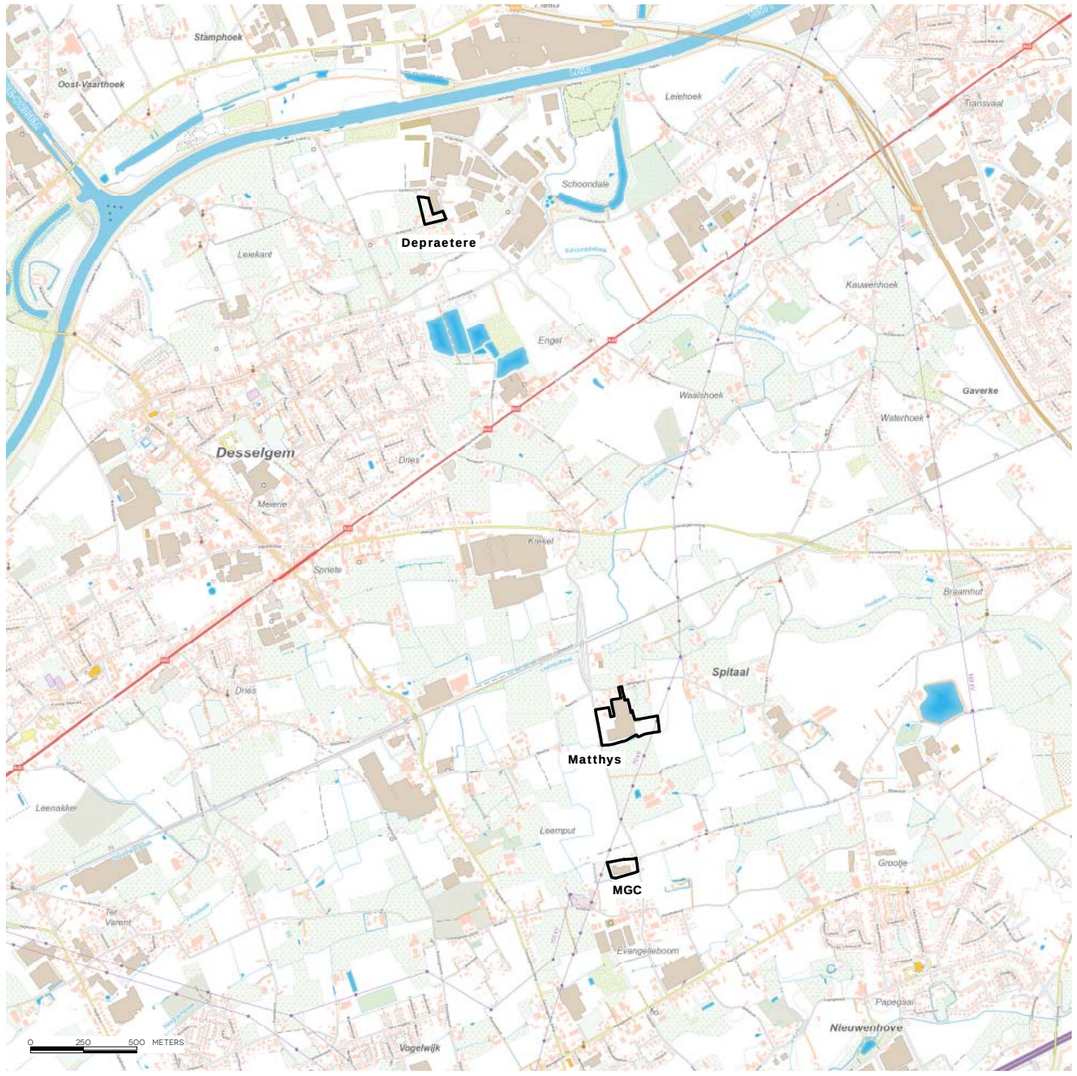
2.1. BESCHRIJVING EN INSCHATTING VAN DE MOGELIJKE MILIEUEFFECTEN ONDMER-6

2.2. PLANALTERNATIEVEN ONDMER-7

2.3. BESCHRIJVING EN INSCHATTING VAN DE MOGELIJKE MILIEUEFFECTEN ONDMER-8

2.4. DE KENMERKEN VAN PLANNEN EN PROGRAMMA'S ONDMER-26

3. CONCLUSIE. ONDMER-27



TOPOGRAFISCHE KAART
BRON: CARTOWEB.BE MET TOELATING VAN HET NGI VAN 11/12/2015 - WWW.NGI.BE, AUGUSTUS 2017

1. OPMAAK GEMEENTELIJK RUP PLANOLOGISCHE ATTESTEN

1.1. INITIATIEFNEMER

Stad Waregem
Gemeenteplein 2
8790 Waregem

1.2. OPDRACHTHOUDER

Intercommunale Leiedal
President Kennedypark 10
8500 Kortrijk
rup@leiedal.be

1.3. WIJZE VAN MILIEUEFFECTEN BEOORDELING

1.3.1. Het RUP is een plan

Het voorliggende plan is een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan en valt onder de definitie plan zoals geformuleerd door het D.A.B.M.

1.3.2. Het RUP valt onder het toepassingsgebied

Het RUP vormt het kader op basis waarop stedenbouwkundige vergunningen toegekend worden en valt dus onder het toepassingsgebied van het D.A.B.M.

1.3.3. Bepaling van de plicht tot opmaak van een plan-MER

Het RUP is niet van rechtswege onderworpen aan de plan-MER-plicht want:

- Het RUP vormt het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het m.e.r.-besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (zoals gewijzigd op 1 maart 2013), namelijk voor de rubriek 10a 'industrie-ontwikkelingproject' van bijlage III.
- Het RUP bepaalt echter het gebruik van 3 kleine gebieden op lokaal niveau (circa 4,71 ha in totaal) en houdt enkel een kleine wijziging in omdat er een beperkt aantal percelen een bestemmingswijziging zullen ondergaan.
- Het RUP is dus screeningsgerechtigd.
- Het RUP betreft geen plan, waar gelet op het mogelijk betekenisvolle effect op speciale beschermingszones, een passende beoordeling vereist volgens het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.

Daar het RUP niet van rechtswege onderworpen is aan de plan-MER-plicht, maar wel screeningsgerechtigd is, wordt voor betreffend plan op basis van een screening geoordeeld of het plan aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

1.4. BESCHRIJVING EN VERDUIDELIJKING VAN HET PLAN

1.4.1. Voor welke activiteiten en/of projecten kan het plan het kader vormen

Het RUP vormt het juridisch kader voor:

- Het wegwerken van de problematiek van het uitbreiden van zonevreemde bedrijventerreinen in agrarisch gebied. Dit kan op voorwaarde dat de huidige schaalniveau's niet substantieel toenemen.
- Het actualiseren van het bestemmingsplan en stedenbouwkundige voorschriften van de bedrijventerreinen binnen het vigerende gewestplan en deels binnen het vigerende BPA Wedage (goedgekeurd dd. 20/08/2002).

1.4.2. Interferentie met andere plannen, projecten of activiteiten binnen of buiten de perimeter van het plan, voor zover in dit stadium al gekend

Het RUP is in overeenstemming met het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van de stad Waregem, goedgekeurd door de Deputatie op 17 februari 2005. De site is niet verder geordend via een BPA, een RUP of een niet-vervallen verkaveling. Het terrein is volgens de gewestplanning (Gewestplan Kortrijk, KB 04/11/1977) gelegen in (herbevestigd) agrarisch gebied.

De stad Waregem heeft voor de 3 deelgebieden een planologisch attest afgeleverd, waarbij een uitbreidingsbehoefte van het betrokken bedrijf werd goedgekeurd. Om de lange termijnsbehoefte te kunnen realiseren, wordt dit RUP opgemaakt om de nodige bestemmingswijzigingen door te voeren in functie van de gewenste uitbreiding.

Voor de deelgebieden Matthys en MGC werd in het kader van de aanvraag tot planologisch attest reeds een planmerscreening gedaan. De dienst milieueffectrapportering heeft ontheffing verleend voor Matthys NV (dossier SCRPL15109) op 11 september 2015 en voor MGS (dossier SCRPL15108) op 26 augustus 2015.

Voor het deelgebied Depraetere werd geen planmerscreening opgemaakt bij de aanvraag tot planologisch attest en werd dan ook geen ontheffing verkregen (in de aanvraag tot het planologisch attest werd een projectmerscreening opgenomen).

1.4.3. Beoordeling of het plan grens- of gewestgrensoverschrijdende aanzienlijke milieueffecten kan hebben

Het deelgebied dat het dichtst is gelegen bij een grens (MGC NV) is gelegen op ongeveer 12 km van de grens met Wallonië en 18 km van Frankrijk.

Gezien de afstand tot de grenzen en het feit dat er geen relaties zijn tussen het plangebied en de gebieden in het Waals Gewest of Frankrijk, kunnen er geen (gewest) grensoverschrijdende effecten optreden.

1.4.4. Plan- en procesevolutie: mogelijkheid tot planbijsturingen en mate van flexibiliteit

Bijsturingen van het RUP zijn nog mogelijk naar aanleiding van opmerkingen vanuit de verschillende adviserende instanties naar aanleiding van de raadpleging bij de startnota, vanuit de adviezen in het kader van de plenaire vergadering, vanuit het openbaar onderzoek, de behandeling van de adviezen op de GECORO en de beraadslaging op de gemeenteraad.

1.4.5. Bijdrage van het plan tot oplossingen van bestaande milieuproblemen

Er zijn geen actuele milieuproblemen die aan het plangebied gerelateerd zijn.

1.4.6. Reeds geraadpleegde studies, bronnen, milieugegevens...

Diverse bronnen worden geraadpleegd om de nodige data en gegevens met betrekking tot het plangebied te verzamelen, onder meer de Vlaamse geoloketten. De toelichtingsnota van de startnota omvat verdere informatie over het plangebied, met bijhorend kaartmateriaal.

1.4.7. Overzicht van mogelijke milieumaatregelen die vanaf het beginstadium worden ingecalculeerd

Naast de geldende wetgeving en reglementering (zoals bodemdecreet, omgevingsvergunning en Vlarem, integraal waterbeleid, stedenbouwkundige verordeningen...), dragen de stedenbouwkundige voorschriften bij tot het voorkomen en beperken van de potentiële hinder, aantasting en verstoring van de omgeving.

1.4.8. Leemten in de kennis volgens het stadium van het plan of programmaproces

Het plangebied is goed gedocumenteerd. Er zijn geen belangrijke hiaten in de kennis van het gebied die nodig zijn bij de opmaak van dit ruimtelijk uitvoeringsplan of deze plan-MER-screening.

2. INSCHATTING VAN MOGELIJKE AANZIENLIJKE MILIEUEFFECTEN (SCREENING)

2.1. BESCHRIJVING EN INSCHATTING VAN DE MOGELIJKE MILIEUEFFECTEN

2.1.1. Algemene methodiek

De screening van de milieueffecten verloopt in drie stappen:

1. Voor een eerste inschatting van de milieueffecten worden in een "ingreepeffectschema" de mogelijke activiteiten en werken die op basis van het plan kunnen plaatsvinden geëvalueerd op potentiële milieuhinder. Deze worden getoetst aan de verschillende effectdisciplines. De hinder kan van tijdelijke of permanente aard zijn en zal in die zin ook verschillend beoordeeld worden.
   De beschrijving en een inschatting van de mogelijke aanzienlijke milieueffecten van het voorgenomen plan op de gezondheid en veiligheid van de mens, de ruimtelijke ordening, de biodiversiteit, de fauna en flora, de energie- en grondstoffenvoorraden, de bodem, het water, de atmosfeer, de klimatologische factoren, het geluid, het licht, de stoffelijke goederen, het cultureel erfgoed, het landschap, de mobiliteit en de samenhang tussen de genoemde factoren. De disciplines waar mogelijk een significant negatief effect verwacht wordt, worden verder uitgewerkt. Voor deze effectdisciplines wordt de referentiesituatie beschreven. Daarna worden de ingrepen en hun effect beschreven, aangevuld met remediërende maatregelen en eventuele leemten in de kennis.
2. Hieruit volgt een globale beoordeling van de effecten voor de verschillende effectdisciplines.

2.1.2. Ingreepeffectschema

Voor de screening van de milieueffecten worden in een "ingreepeffectschema" de mogelijke activiteiten die op basis van het gemeentelijk RUP kunnen worden uitgevoerd bekeken op potentiële milieuhinder. Deze worden getoetst aan de verschillende effectdisciplines. De hinder kan van tijdelijke of permanente aard zijn en zal in die zin ook verschillend beoordeeld worden. De disciplines waar mogelijk een negatief effect verwacht wordt, worden dan verder in 2.3. uitgewerkt.

BESCHRIJVING INGREEP IN TIJD EN RUIMTE			EERSTE AFWEGING TEN OPZICHTE VAN DE EFFECTDISCIPLINES											
INGREEP	OMVANG	DUUR	GEZONDHEID VAN DE MENS	RUIMTELIJKE ORDENING	BIODIVERSITEIT, FLORA EN FAUNA	ENERGIE EN GRONDSTOFFENVOORRAAD	BODEM	WATER	ATMOSFEER EN KLIMATOLOGISCHE FACTOREN	GELUID	LICHT	STOFFELIJKE GOEDEREN EN CULTUREEL ERFGOED	LANDSCHAP	MOBILITEIT
Uitbreiding m.b.t. bedrijfsgebouwen van zonevreemd bedrijf en exploitatie (Matthys NV en MGC)	ca 1 ha	p	N*	N*	N*	N	N*	N*	N	N*	N	N	N*	N
Herstructureren van zonevreemd bedrijf (sloop- en verbouwwerken) en verdere exploitatie (Depraetere)	ca. 0.5 ha	P	N*	N*	N	N	N*	N*	N*	N*	N	N	N	N*

N: niet significant effect

N*: waarschijnlijk niet significant effect, effect zeer beperkt in ruimte en omvang, zeer lokaal effect

S*: mogelijk significant effect – verder te onderzoeken

S: significant effect

T: tijdelijk effect

P: permanent effect

/: niet relevant

+: positief effect

2.2. PLANALTERNATIEVEN

2.2.1. Locatie-alternatieven

De stad Waregem heeft voor de 3 deelgebieden een planologisch attest afgeleverd, waarbij een uitbreidingsbehoefte van het betrokken bedrijf werd goedgekeurd. Om de lange termijnsbehoefte te kunnen realiseren, wordt dit RUP opgemaakt om de nodige bestemmingswijzigingen door te voeren in functie van de gewenste uitbreiding.

Algemene Dakwerken Depraetere Dirk BVBA
Het plan vertrekt vanuit de huidige situatie waarbij dat de bestaande bebouwing - hoewel functioneel geschikt voor het stockeren van materialen en materieel - een onaantrekkelijk geheel vormt, zeker in relatie tot het open-ruimtegebied ten westen. De site is chaotisch ingedeeld en er is geen sprake van een logische interne mobiliteit.

Het bedrijf Algemene Dakwerken Depraetere Dirk BVBA wenst hun site te kunnen vernieuwen en efficiënter te maken.
Het richtinggevend gedeelte van het GRS stelt dat bestaande bedrijventerreinen verder verdicht moeten worden. Hierbij moet aandacht verleend worden aan het optimaliseren van de ontsluiting en een goede buffering ten opzichte van de woonomgeving of de open ruimte.

Gezien deze concrete situatie, en de ruimtelijke context, en de nood voor het plangebied om de ruimtelijke kwaliteit te vrijwaren, worden er geen alternatieve locaties binnen het RUP en deze plan-MER-screening onderzocht. Er wordt in het RUP wel een verfijning van de stedenbouwkundige voorschriften vastgelegd.

Matthys NV:
Ruimtelijk zijn de mogelijke inplantingsalternatieven beperkt, gelet op volgende ruimtelijke parameters:

- De wens om te komen tot een zo gering mogelijke impact, door het aantakken van de nieuwe bebouwing bij de bestaande bedrijvigheid.
- De oriëntatie van de productielijnen.
- De nood aan voldoende ruime ateliers voor de realisatie en het testen van nieuwe machines, afgestemd op de huidige trends (steeds hogere en grotere machines, waarbij rekening moet worden gehouden met een maatvoering die zeker op 14x17 m neerkomt).
- De beperkte mogelijkheden om ten westen van de bedrijfssite, dus aan de voorkant t.h.v. de Leemputstraat, nog infrastructuren te kunnen voorzien.

Gezien deze concrete situatie, en de ruimtelijke context, en de nood voor het plangebied om de ruimtelijke kwaliteit te vrijwaren, worden er geen alternatieve locaties binnen het RUP en deze plan-MER-screening onderzocht. Er wordt in het RUP wel een verfijning van de stedenbouwkundige voorschriften vastgelegd.

MGC Subcontracting BVBA:
Het bedrijf is historisch gegroeid en verankerd.
Ruimtelijk zijn de mogelijke inplantingsalternatieven beperkt, gelet op volgende ruimtelijke parameters:

- De wens om te komen tot een zo gering mogelijke impact, door het aantakken van de nieuwe beperktere loods bij de bestaande loods.
- De begrenzing van de bebouwing aan de Leemputstraat; de grenslijn van deze bebouwing wordt gevolgd om geen bijkomende insnijding in het landschap te veroorzaken.

Met andere woorden:

- Een inplanting richting het zuiden zou leiden tot de aansnijding van nieuw agrarisch gebied, zonder de visuele 'buffering' van de bebouwing langs de Leemputstraat.
- Een inplanting naar het westen toe zou een te diepe insnijding van agrarisch gebied veroorzaken, waardoor een onwenselijk langgerekte bedrijfssite tot stand zou komen.

Enkel de voorgestelde inplanting zorgt voor een afdoende compacte bedrijfscluster die inzake visueel voorkomen niet belangrijk afwijkt van de gebruikelijke loodsbouw in agrarisch gebied. Enkel het plangebied komt in aanmerking om de gesitueerde ruimtelijke noden op te vangen.

Gezien deze concrete situatie, en de ruimtelijke context, en de goedkeuring van het planologisch attest, worden er geen alternatieve locaties binnen het RUP en deze plan-MER-screening onderzocht.

2.2.2. Nulalternatief

De stad Waregem heeft voor de 3 deelgebieden een planologisch attest afgeleverd, waarbij een uitbreidingsbehoefte van het betrokken bedrijf werd goedgekeurd. Om de lange termijnsbehoefte te kunnen realiseren, wordt dit RUP opgemaakt om de nodige bestemmingswijzigingen door te voeren in functie van de gewenste uitbreiding.
Indien het RUP niet wordt opgemaakt, dan blijft de bestemming behouden zoals bepaald op het Gewestplan of in het BPA Wedage (goedgekeurd dd. 20/08/2002).
Het plangebied verkrijgt bij het nulalternatief geen mogelijkheid tot de herindeling, verdichting en/of uitbreiding van de deelgebieden. Zo is het mogelijk dat het louter gebrek aan een efficiënte indeling en structuur gevolg geven tot het ongeschikt worden van de site. De verdichting die vooropgesteld wordt in het GRS zal onmogelijk te realiseren zijn.

Gezien deze concrete situatie, en de ruimtelijke context, en de goedkeuring van het planologisch attest, wordt het nulalternatief binnen het RUP en deze plan-MER-screening onderzocht.
.

2.2.3. Uitvoeringsalternatieven

Het plangebied bevat niet voldoende onbebouwde grond om een (gedeeltelijke) alternatieve ontwikkeling mogelijk te maken als bijvoorbeeld groenzone, recreatiezone. Het terrein zal steeds hoofdcategorie bedrijvigheid blijven. Binnen het plangebied wenst men de huidige bestemmingen aan te passen om mogelijkheden inzake functionaliteit te creëren om zo de nodige aanpassingen te kunnen uitvoeren in functie van de bedrijvigheid. Hierdoor zal in de toekomst een hogere ruimtelijke kwaliteit van de omgeving gegarandeerd kunnen worden.

Gezien deze concrete situatie, en de ruimtelijke context, en de goedkeuring van het planologisch attest, worden binnen dit RUP en deze screening dan ook geen verdere uitvoeringsalternatieven onderzocht.

SEVESO BEDRIJVEN
BRON: LNE, JUNI 2017

LEGENDE

! lage drempel

! hoge drempel

2.3. BESCHRIJVING EN INSCHATTING VAN DE MOGELIJKE MILIEUEFFECTEN

2.3.1. EFFECT OP DE GEZONDHEID EN DE VEILIGHEID VAN DE MENS

Referentiesituatie

Het plangebied bestaat uit drie deelgebieden of deelgebieden die gelegen zijn in Desselgem, deelgemeente van Waregem, en gelegen ten noordwesten van het centrum in Waregem. Deze 3 deelgebieden komen overeen met de bedrijfsterreinen van volgende 3 bedrijven die gelegen zijn in (herbevestigd) agrarisch gebied:

Algemene Dakwerken Depraetere Dirk BVBA:
Het bedrijf Depraetere is gelegen te Robijnstraat 33, Desselgem en grenst aan de Spildoornstraat. Op de site zijn de woning van de zaakvoerders en loodsen voor de opslag van allerhande materialen en materieel gesitueerd. Het bedrijf is een familiale onderneming die zich reeds meer dan 20 jaar richt op dakwerken, ontmossen en gevelbekleding voor zowel nieuwbouw als renovatie. Deze werkzaamheden worden, vanwege hun aard, op locatie uitgevoerd. De site ligt op een afstand van ca. 375 m van de Leie. De omgeving wordt gekenmerkt door bedrijven in het oosten en door landbouwgebieden met enkele zonevreemde woningen en bedrijven in het westen en in het zuiden.
Dit deelgebied heeft een oppervlakte van ca. 0,85 ha.
Op 28.02.1991 werd een milieuvergunning afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen voor het exploiteren van een landbouwbedrijf. Er zijn sindsdien verschillende aktenames verkregen m.b.t de overname van bestaande veeteeltbedrijven. Respectievelijk op 10.04.2003, 20.10.2005 en 08.03.2007 werd akte genomen door het College van Burgemeester en Schepenen van deze overnames. De meest recente melding betreft een melding voor een stookolietank op 13.12.2012.

Matthys NV:
Het bedrijf Matthys NV is gelegen te Leemputstraat 75, Desselgem en grenst aan de Wedagestraat. De activiteiten van het bedrijf bestaan uit de productie van benodigdheden voor de tufting industrie en machinebouw in de textielindustrie en daar buiten (assemblage, voedingsindustrie, inpakbedrijven, realisatie van afsluiting, slimme elektriciteit). De site ligt op een afstand van ca. 250 m van de spoorweg. De omgeving wordt gekenmerkt door landbouwgebieden, telt enkele zonevreemde woningen en bedrijven. Deze site heeft een oppervlakte van ca. 3 ha 13 a 60 ca. Op 23.07.2008 werd een milieuvergunning afgeleverd door de Deputatie van de provincieraad van de provincie West-Vlaanderen voor het bedrijf, voor het verder exploiteren van een constructiewerkplaats voor textielmachines.

MGC Subcontracting BVBA:
Het bedrijf is gelegen te Leemputstraat 105, Desselgem. De firma betreft een metaalconstructiebedrijf gespecialiseerd in het produceren van walsen en in het verspanen van staal en diverse andere materialen zoals aluminium, kunststoffen, brons ... Tevens biedt het bedrijf alle voorkomende metaalbewerkingen aan. Eveneens worden herstellingen en bijstellingen van eerder geproduceerde materialen aangeboden. De firma heeft zich gevestigd in het voormalige bedrijfsgebouw, gebruikt als tapijtweverij door 'Gebroeders De Witte Weverij' BVBA, tevens rechtsvoorganger van de huidige firma. Er is ook een conciërgewoning aanwezig op de site. De omgeving wordt gekenmerkt door landbouwgebieden met enkele zonevreemde woningen en bedrijven. Deze site heeft een oppervlakte van ca 0,73 ha. Het bedrijf beschikt over een milieuvergunning, afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen op 26.09.2013 voor het exploiteren van een metaalconstructiebedrijf op de site en dit voor een duur van 20 jaar.

De 3 deelgebieden waaruit het plangebied bestaat, kennen allemaal bedrijvigheid. Eveneens zijn er andere bedrijvenzetels in de omgeving van deze deelgebieden op te merken.

Volgens de milieudienst van Waregem zijn er geen recente klachten of andere vormen van structurele milieuhinder in relatie met het plangebied. Er zijn geen specifieke problemen gekend i.v.m. de gezondheid of de veiligheid van mensen. Enkel voor Matthys is er in oktober 2014 een melding geweest via het Agentschap Zorg en gezondheid van klachten van bewoners uit de Wedagestraat (bezorgdheid over gezondheid omwille van prikkelende keel, hoofdpijn). De milieudienst heeft nadien geen verdere signalen hierover ontvangen.

Er bevinden zich maximaal 3 Seveso-inrichtingen binnen de 2 km van de 3 deelgebieden waaruit het plangebied bestaat.

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

Het RUP wil de randvoorwaarden afbakenen voor uitbreiding van zonevreemde bedrijven. De 3 deelgebieden en bedrijven beschikken elk over hun eigen redenen om een uitbreiding te wensen.

Algemene Dakwerken Depraetere Dirk BVBA:
De bestaande bebouwing is historisch gegroeid en vormt momenteel een onaantrekkelijk geheel, zeker in relatie tot het open-ruimtegebied ten westen. De site is chaotisch ingedeeld en er is geen sprake van logische interne mobiliteit.

Om de veiligheid op de site en de efficiëntie van de bedrijfsvoering te optimaliseren is het belangrijk dat de bebouwing kan worden gesloopt, verbouwd of geherstructureerd.

De inplanting van Seveso-bedrijven of andere bedrijven met een veiligheidsrisico worden niet toegelaten in het plangebied. Een ruimtelijk veiligheidsrapport is dan ook niet nodig. Een online VR toets werd uitgevoerd met als conclusie: "gelet op deze informatie vraagt de dienst VR bijgevolg geen ruimtelijk veiligheidsrapport". Het bedrijf is wel gelegen op minder dan 2 km van 3 Seveso-bedrijven; met name de lagedrempelinrichtingen Unilin te Waregem, Unilin te Wielsbeke en Progalys.
Als gevolg vraagt de dienst VR wel om het aspect externe mensveiligheid te bespreken.

De Seveso-bedrijven worden nauwgezet opgevolgd en moeten diverse maatregelen treffen om risico's en de impact van mogelijke incidenten te reduceren.
Eveneens zal het bedrijf bij de aanvraag van een omgevingsvergunning of het indienen van een melding, beoordeeld worden inzake veiligheid. Hierbij zullen de aspecten omtrent brandveiligheid, verkeersveiligheid, veiligheid op de werkvloer, opslag gevaarlijke stoffen... getoetst worden aan de reële situatie op het bedrijf. Er kan aangenomen worden dat er zal bijgestuurd worden indien nodig.

Matthys nv
Het bedrijf Matthys NV is gevestigd aan de Leemputstraat 75 te Desselgem en dit sinds haar oprichting (als landbouwsmederij) in de jaren 1900. In 1983 startte Matthys NV met de productie van benodigdheden voor de tufting industrie, hetgeen nog steeds een belangrijke specialiteit vormt. Sinds 1986 breidde de activiteit zich uit naar ook het ontwerp en de productie van machines voor de textielindustrie.
Intussen wordt ook 20% van de omzet gerealiseerd op het vlak van machinebouw buiten de textielindustrie (assemblage, voedingsindustrie, inpakbedrijven, realisatie van afsluitingen, slimme elektriciteit). Door automatisatie van een aantal bedrijven waaraan toegeleverd wordt, kunnen deze bedrijven verder lokaal verankerd blijven.

In 2003 werd het machinebouwbedrijf 'Evilo' overgenomen en geïntegreerd in 'Groep Matthys'. De huidige bedrijfsgebouwen zijn 'up to date' en omvatten een werkplaats van ca. 15.000 m^2.

Er is een toonzaal/bedrijfswoning aanwezig op de site.

Door het aantrekken van de economische activiteit in de regio neemt de vraag naar machines en geautomatiseerde productiesystemen in belangrijke mate toe, waardoor de huidige capaciteit van het bedrijf dient te worden uitgebreid.

Vandaag dienen reeds bestellingen te worden geweigerd. In een hoogdynamische sector betekent stilstand effectief achteruitgang, waardoor op korte termijn de nodige capaciteit geborgd moet worden.

Op korte termijn wenst het bedrijf uit te breiden door

- een bijkomend atelier te bouwen
- extra burelen te voorzien in nieuwe uitbouw boven de inrijpoort van het bedrijf
- de aanleg van bijkomende parking (50 pp) aan de voorzijde van de site
- het optrekken van een bestaand atelier

Eveneens zijn er nog een aantal lange-termijnontwikkelingen gepland.

Om de bedrijfsvoering te optimaliseren is het belangrijk dat er meer mogelijkheden gecreeërd worden in de stedenbouwkundige voorschriften en dus het bestemmingsplan vernieuwd wordt.

De inplanting van Seveso-bedrijven of andere bedrijven met een veiligheidsrisico worden niet toegelaten in het plangebied. Een ruimtelijk veiligheidsrapport is dan ook niet nodig. Een online VR toets werd uitgevoerd met als conclusie: "gelet op deze informatie vraagt de dienst VR bijgevolg geen ruimtelijk veiligheidsrapport". Het bedrijf is wel gelegen op minder dan 2 km van 2 Seveso-bedrijven; met name Unilin te Waregem en Brenntag te Deerlijk.

MGC Subcontracting BVBA:
Het bedrijf zet in op duurzaam ruimtegebruik; de bestaande loods is gestructureerd ingedeeld en ingericht zodanig dat gekomen wordt tot een geoptimaliseerd productieproces. Door het aantrekken van de economische activiteit in de regio neemt de vraag naar gespecialiseerde realisatie van enkelstuks en seriematige onderdelen voor productiesystemen in belangrijke mate toe. Dit heeft geleid tot een omzetstijging sinds 2011 en tot een stijging van het aantal werknemers (van 2 tot 10 arbeiders over een periode van 3 jaar) (zie verder), hetgeen echter nog niet ruimtelijk werd vertaald.

Om die reden slinkt de oppervlakte/arbeider en wordt interne circulatie in de productieloods moeilijker, waardoor processen kunnen worden gestremd. Nu reeds moeten bestellingen worden geweigerd. Eveneens doordat alle activiteiten op een steeds kleinere oppervlakte moeten worden uitgevoerd, kan dit gevolgen hebben voor de veiligheid. Op korte termijn wenst het bedrijf een nieuwe loods (ca. 1.644 m^2) op te richten, aansluitend bij het bestaande bedrijfsgebouw.

Er worden geen lange-termijnontwikkelingen gepland.

Om de marktvraag te kunnen opvolgen is het belangrijk om volwaardig te kunnen groeien. Om dit te realiseren zijn er meer mogelijkheden nodig inzake de stedenbouwkundige voorschriften. Als gevolg is het RUP nodig om het bestemmingsplan aan te passen.

De inplanting van Seveso-bedrijven of andere bedrijven met een veiligheidsrisico worden niet toegelaten in het plangebied. Een ruimtelijk veiligheidsrapport is dan ook niet nodig. Een online VR-toets werd uitgevoerd met als conclusie: "gelet op deze informatie vraagt de dienst VR bijgevolg geen ruimtelijk veiligheidsrapport". Het bedrijf is wel gelegen op minder dan 2 km van 2 Seveso-bedrijven; met name Unilin te Waregem en Brenntag te Deerlijk.

Het aspect verkeersveiligheid voor de 3 deelgebieden wordt verder binnen de discipline mobiliteit bekeken.

Leemten in de kennis:

- Niet van toepassing

Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP

- Mits de toepassing van de regelgeving, de reguliere instrumenten en de gebruikelijke stedenbouwkundige voorschriften zijn er dan geen verdere effecten i.v.m veiligheid en gezondheid van de mens die in het verder verloop van het RUP dienen meegenomen te worden.

Flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken:

- *Niet van toepassing*

Kans op aanzienlijk milieueffect:

Nee

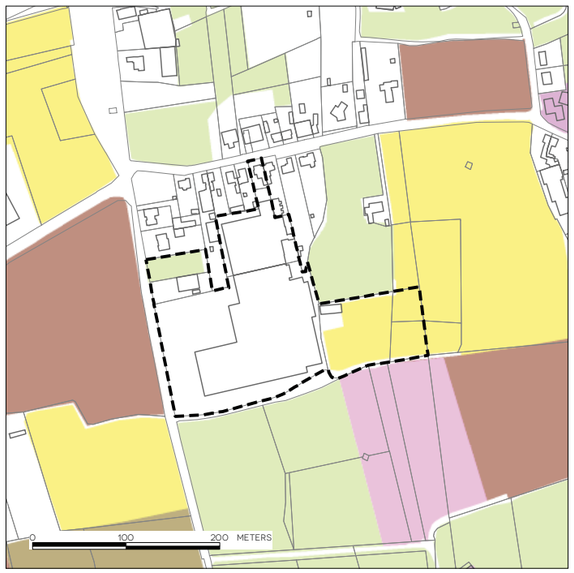
LANDBOUWGEBRUIKSPERCELEN
BRON: ALV, 2016

LEGENDE

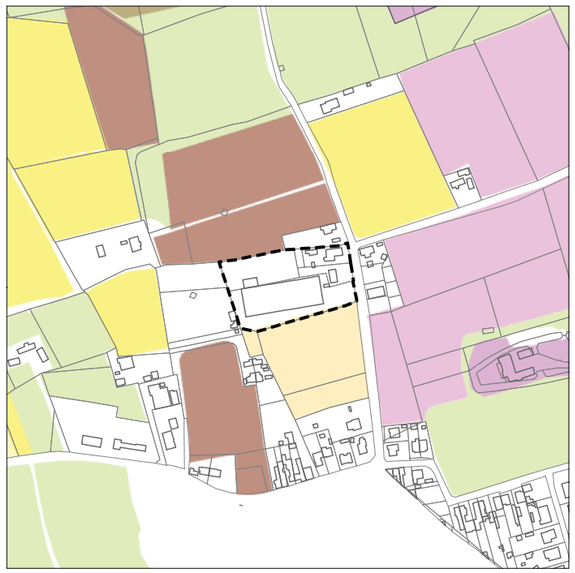
- Landbouwinfrastructuur
- Groenten, kruiden en sierplanten
- Grasland
- Voedergewassen
- Aardappelen
- Suikerbieten
- Granen, zaden en peulvruchten
- Maïs
- Vlas en hennep
- Overige gewassen
- Fruit en Noten
- Houtachtige gewassen
- Water

1/ DEPRAETERE

2/ MATTHYS



3/ MGC



2.3.2. EFFECT OP DE RUIMTELIJKE ORDENING

Referentiesituatie

Het plangebied bestaat uit drie deelgebieden die gelegen zijn in Desselgem, deelgemeente van Waregem, en gelegen ten noordwesten van het centrum in Waregem. Deze 3 deelgebieden komen overeen met de bedrijfsterreinen van volgende 3 bedrijven die gelegen zijn in (herbevestigd) agrarisch gebied:

Matthys NV beschikt over een goedgekeurd planologisch attest (dd. 3/09/2015).
MGC Subcontracting BVBA beschikt over een goedgekeurd planologisch attest (dd. 17/08/2015).

Algemene Dakwerken Depraetere Dirk BVBA:
Het bedrijf is gelegen aan de goed uitgeruste gemeenteweg, met name Robijnstraat. Op de site zijn de woning van de zaakvoerders en loodsen voor de opslag van allerhande materialen en materieel gesitueerd. De site is chaotisch ingedeeld en er is geen sprake van logische interne mobiliteit. De site ligt op een afstand van ca. 375 m van de Leie. De omgeving wordt gekenmerkt door bedrijven in het oosten en door landbouwgebieden met enkele zonevreemde woningen en bedrijven in het westen en in het zuiden. Deze site heeft een oppervlakte van ca. 0,85 ha. De bestaande bebouwing is historisch gegroeid en vormt momenteel een onaantrekkelijk geheel, zeker in relatie tot het open-ruimtegebied ten westen.

Het gewestplan Kortrijk (K.B 04/11/1977 en latere wijzigingen) deelt het deelgebied in onder "agrarische gebieden", doch onmiddellijk aantakkend bij een zone voor milieubelastende industrieën. Het deelgebied is niet gelegen in een BPA of gemeentelijk RUP. Het deelgebied is gelegen in de afbakening van het kleinstedelijk gebied Waregem. De stallingen en loodsen zijn door middel van een vergunde functiewijziging bestemd voor de opslag van materialen en materieel.

Het plangebied wordt begrensd door:

- in het noorden: de perceelsgrenzen met zonevreemde woningen en een bedrijf
- in het oosten: de Spildoornstraat en de perceelsgrens met een bedrijf
- in het zuiden: de Robijnstraat
- in het westen: de perceelsgrenzen met een zonevreemde woning en landbouwgronden

Het bedrijf Depraetere is gelegen aan de goed uitgeruste gemeenteweg Robijnstraat en grenst aan de Spildoornstraat. Dit deelgebied wordt ontsloten via de Robijnstraat. Hier zijn drie inritten tot het terrein gelegen, waaronder één voor de bedrijfswoning. De site is voor voetgangers en fietsers niet doorwaadbaar. Er zijn geen doorsteken voor voetgangers en/of fietsers. Er zijn geen bushaltes, buslijnen of belbushaltes gelegen in de nabije omgeving. De site leunt onmiddellijk aan bij het gemengd middelgroot bedrijventerrein Schoendale, gelegen langs de Leie tussen Sint-Eloois-Vijve en Desselgem. Het bedrijventerrein wordt via de Pitantiestraat ontsloten naar de N43.

Matthys NV:
Het bedrijf Matthys NV is eveneens gelegen aan een goed uitgeruste gemeenteweg (Leemputstraat) en grenst aan de Wedagestraat. De site ligt op een afstand van ca. 250 m van de spoorweg. De huidige bedrijfsgebouwen zijn 'up to date' en omvatten een werkplaats van 15.000 m^2. Er is een toonzaal/bedrijfswoning aanwezig op de site. De omgeving wordt gekenmerkt door landbouwgebieden en telt enkele zonevreemde woningen en bedrijven. Dit deelgebied kent weinig open ruimte. Er is een parking in het oosten van het terrein. Ten oosten van het deelgebied is een landbouwveld gelegen. Het deelgebied heeft een oppervlakte van ca. 3 ha 13 a 60 ca.

Het gewestplan Kortrijk (K.B 04/11/1977 en latere wijzigingen) deelt het plangebied in onder "agrarische gebieden". Het plangebied is deels gelegen in het BPA 'Wedage' (MB 20.08.2002) in de bestemmingsgebieden 'zone voor bedrijven', aangevuld met een 'zone voor kantoren en/of stapelplaatsen', een 'zone voor parking met groen', een 'zone voor bedieningsweg' en zones 'voor het aanleggen van een groenscherm'.

De bestaande bebouwing is gelegen in de 'zone voor bedrijven' en de 'zone voor kantoren'. Ook de parking (met groen) is ingevuld, evenals de groenschermen zijn gerealiseerd.

Het plangebied gelegen ten oosten van de bestaande ontwikkelingen is niet begrepen in het BPA.

Het plangebied wordt begrensd door:

- in het noorden: de perceelsgrenzen met zonevreemde woningen, de Wedagestraat en een bedrijf
- in het oosten: de perceelsgrenzen met zonevreemde woningen en landbouwgronden
- in het zuiden: de perceelsgrenzen met landbouwgronden
- in het westen: de Leemputstraat en de perceelsgrens met een zonevreemde woning

Dit deelgebied wordt hoofdzakelijk ontsloten via de Leemputstraat. Langs deze kant van het terrein is ook een parking gelegen. Er zijn drie inritten tot het terrein voorzien, waaronder één voor de toonzaal/woning. Daarnaast wordt het terrein ook deels langs de Wedagestraat ontsloten. Daar is één inrit voorzien maar deze wordt niet zo vaak gebruikt. De site is voor voetgangers en fietsers niet doorwaadbaar. Er zijn geen doorsteken voor voetgangers en/of fietsers. Er zijn geen bushaltes of buslijnen gelegen in de nabije omgeving. Op het kruispunt van de Leemputstraat met de Wedagestraat is de belbushalte Desselgem - Wedagestraat gelegen.

MGC Subcontracting BVBA:
Het bedrijf is gelegen aan de goed uitgeruste gemeenteweg Leemputstraat. De firma heeft zich gevestigd in het voormalige bedrijfsgebouw gebruikt als tapijtweverij door 'Gebroeders De Witte Weverij' BVBA, tevens rechtsvoorganger van de huidige firma. Er is ook een conciërgewoning aanwezig op de site. De omgeving wordt gekenmerkt door landbouwgebieden met enkele zonevreemde woningen en bedrijven. Het plangebied heeft een oppervlakte van ca 0,73 ha. Inzake open ruimte is rond het atelier verharding voorzien in het zuiden en westen. In het noorden is er een open ruimte met enkele bomen en in het oosten is er een oprit en beperkte open ruimte bij de conciërgewoning.

Het gewestplan Kortrijk (K.B 04/11/1977 en latere wijzigingen) deelt het plangebied in onder "agrarische gebieden". Het deelgebied is niet gelegen in een BPA of een gemeentelijk RUP. Ten zuiden van het plangebied is het goedgekeurd RUP Dee 04.1 gelegen en het BPA DEE 036.

Het plangebied wordt begrensd door:

- in het noorden: de perceelsgrens tussen de site, een zonevreemde woning en landbouwgebied
- in het oosten: de Leemputstraat
- het zuiden: de perceelsgrens tussen de site en landbouwgebied
- in het westen: de perceelsgrens tussen de site en landbouwgebied

Het deelgebied wordt ontsloten via de Leemputstraat. Hier zijn twee inritten tot het terrein gelegen, waaronder één voor de conciërgewoning. Er zijn geen bushaltes, buslijnen of belbushaltes gelegen in de nabije omgeving.

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan stelt dat de ontwikkelingsmogelijkheden voor zonevreemde bedrijven gebiedsgericht worden aangegeven. Basishouding is dat zonevreemde bedrijven in het buitengebied kunnen blijven bestaan. Nieuwe zonevreemde bedrijven zijn niet mogelijk.

Criteria die hierbij gehanteerd worden zijn:

- bereikbaarheid
- ligging ten opzichte van bestaande bebouwing
- ligging ten opzichte van landschappelijk of ecologisch waardevolle gebieden
- kostprijs voor herlokalisatie (GRS, richtinggevend deel, p. 223)

Het richtinggevend gedeelte van het GRS stelt dat bestaande bedrijventerreinen verder dienen te verdichten. Hierbij moet aandacht worden gegeven aan het optimaliseren van de ontsluiting, een goede buffering realiseren ten opzichte van woonomgeving of open ruimte en met een minimale belasting voor de woonomgeving.

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

Het doel van het RUP is om het bestemmingsplan en de stedenbouwkundige voorschriften te actualiseren. Op deze manier wordt het voor de zonevreemde bedrijven mogelijk om de nodige stedenbouwkundige aanpassingen te realiseren. De 3 deelgebieden en bedrijven beschikken elk over hun eigen redenen om een uitbreiding te wensen. Hierbij is het belangrijk dat de huidige schaalniveau's van de bedrijven weliswaar niet substantieel toenemen.

Deze visie stemt overeen met het GRS om zonevreemde bedrijven gebiedsgericht te beoordelen. Hierbij worden de uitbreidingsmogelijkheden en de uitwerking hiervan op de omgeving beoordeeld. Eveneens worden de terreinen efficiënter en verder verdicht met de beperkte mogelijkheid om uit te breiden.

Algemene Dakwerken Depraetere Dirk BVBA:
Momenteel is binnen de termen van de huidige vergunning enkel de opslag van materialen en materieel mogelijk, op grond van de reeds vergunde functiewijziging. Voor de duurzame bestendiging van activiteiten op de site is een ruimer juridisch kader nodig. Toch moet opslag de hoofdzaak blijven en mag er geen mogelijkheid bestaan bijkomende hinderlijke inrichting in te planten.

Het bedrijf wenst op korte termijn volgende ruimtelijke behoeften te vervullen:

- de realisatie van bijkomende opslagruimte
- de ordening van de verharding
- de realisatie van een kleine werkplaats om herstellingen uit te voeren
- een kantoorruimte
- een personeelsruimte (wasgelegenheid, kantine...)

Er is momenteel geen vooropgestelde lange-termijnvisie aangezien er geen bijkomende nood aan verdere uitbreiding of inrichting van de site wordt verwacht of vooropgesteld. Het doel is immers de bestaande activiteiten te optimaliseren in functie van de omvang en diversiteit van de bedrijvigheid, met oog op een latere generatiewissel. Deze 'kortetermijnwerken' zorgen enkel voor een meer logische inrichting van het terrein.

Indien de werken worden uitgevoerd zijn een aantal zaken te verwachten:

- betere clustering van de bebouwing op de site
- betere interne en externe mobiliteit
- waardige buffering ten opzichte van het open-ruimtegebied ten westen

Er zijn geen aanzienlijke negatieve effecten te verwachten inzake visuele impact, aangezien de bebouwing vernieuwd wordt en de inplanting in de omgeving beoordeeld wordt op de ruimtelijke kwaliteit. Eveneens zal de functie van de site niet wijzigen.

Matthys NV:
Door het aantrekken van de economische activiteit in de regio neemt de vraag naar machines en geautomatiseerde productiesystemen in belangrijke mate toe, waardoor de huidige capaciteit van het bedrijf dient te worden uitgebreid. Vandaag dienen reeds bestellingen te worden geweigerd. In een hoogdynamische sector betekent stilstand effectief achteruitgang, waardoor op korte termijn de nodige capaciteit geborgd moet worden.

Op korte termijn wenst het bedrijf te voorzien in:

- Een bijkomend atelier voor de productie van machines (1.875 m^2), onmiddellijk aansluitend bij de bestaande werkplaats vooraan de site (dus aan straatzijde). Dit atelier zou de huidige capaciteitsnoden beperkt kunnen opvangen (maar noopt tot het schrappen van bestaande parkeergelegenheid).
- Extra burelen (belangrijke administratie i.f.v. binnen- en buitenlandse afnemers, R&D…), hetgeen kan worden voorzien door een uitbouw boven de inrijpoort van het bedrijf (noordzijde van het bedrijf).
- De aanleg van bijkomende parking (50 pp) aan de voorzijde van de site (bestaand stukje (te behouden) woongebied naast de toonzaal) – samengezien met het schrappen van bestaande parkings ingevolge het bijkomend productieatelier wordt het aantal parkeerplaatsen op 81 gebracht (i.f.v. de afstemming op het personeelsbestand).
- Het optrekken van een bestaand atelier (noordelijk deel) van 6,75 m hoogte (8 m max. volgens het vigerende sectoraal BPA) naar 10 m hoogte (omwille van het feit dat de te realiseren machines steeds meer 'in de hoogte gaan' waardoor zij niet meer adequaat kunnen worden gebouwd/getest in de bestaande bebouwing).

Op lange termijn wenst het bedrijf:

- De realisatie van een extra atelier van ca. 4.550 m^2, om het bedrijf 'toekomstproof' te maken en te kunnen inspelen op de diverse vraagstellingen buiten de textielindustrie om. Het is de bedoeling om dit te realiseren aan de oostzijde van de bestaande werkplaats.
- De aanleg van bijkomende parking (ca. 20) aan de voorzijde van de site (totaal aantal pp: 101).

Indien de werken worden uitgevoerd zijn er een aantal zaken op korte termijn te verwachten:

- Er is geen insnijding van agrarisch gebied. Enkel wordt een parking voorzien in bestaand woongebied, te midden van bebouwde percelen.

Er zijn eveneens een aantal zaken op lange termijn te verwachten:

- De insnijding in het agrarisch gebied wordt zo beperkt mogelijk gehouden, omdat alle uitbreidingen gerealiseerd worden aansluitend bij de bestaande bebouwing.
- De gevraagde handelingen werken geen verdere versnippering van het agrarisch gebied in de hand aangezien zij zouden worden uitgevoerd onmiddellijk bij de bestaande constructies.
- Het bijkomend atelier houdt rekening met de schaal van de bebouwingscluster en blijft binnen de landschappelijke grens die gevormd wordt door de naastgelegen hoeve en de op de perceelsgrens aanwezige hoogstammige bomen die dit perceel omgrenzen.
- Afstand bewaren van de aanwezige hoogspanningslijn.
- De bestaande hoogstammen langsheen de Hooibeek vormen een zuidelijke buffer en versterken de landschappelijke integratie.

Er zijn geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten inzake visuele impact, aangezien de bebouwing en de functie thans bestaande is en verstaanbaar met de erfgoedwaarden in de omgeving. De beperkte uitbreiding brengt evenmin erfgoedwaarden in het gedrang; ook worden dergelijke waarden niet geschaad of vernietigd. Het voorgenomen plan/project ligt niet in of in de directe nabijheid van een vanuit landschappelijk of erfgoedkundig oogpunt beschouwd belangrijk gebied.

MGC Subcontracting BVBA:

Door het aantrekken van de economische activiteit in de regio neemt de vraag naar gespecialiseerde realisatie van enkelstuks en seriematige onderdelen voor productiesystemen in belangrijke mate toe. Dit heeft geleid tot een omzetstijging sinds 2011 en tot een stijging van het aantal werknemers (van 2 tot 10 arbeiders over een periode van 3 jaar) (zie verder), hetgeen echter nog niet ruimtelijk werd vertaald.

Om die reden slinkt de oppervlakte/arbeider en wordt interne circulatie in de productieloods moeilijker, waardoor processen kunnen worden gestremd. Het plaatsgebrek is van die aard dat reeds in de bestaande loods openingen (uitstulpingen) moeten worden gemaakt om de vrij grote machines te kunnen laten functioneren.

De bestaande loods/atelier kent een oppervlakte van ca. 2.541 m^2 (conform de stedenbouwkundige vergunning van 25.10.2007). De site is thans reeds afgebakend met een groenbuffer, waarbij aan de zuidzijde – gelet op de nodige ruimte voor de doorgang van de vrachtwagens – voorzien is in een haagstructuur (dit eveneens conform de stedenbouwkundige vergunning van 25.10.2007). Het plangebied zal worden afgewerkt met een volwaardige groenbuffer met het oog op een maximale landschappelijke integratie.

Op korte termijn wenst het bedrijf:

- Een nieuwe loods (ca. 1.644 m^2) op te richten, aansluitend bij het bestaande bedrijfsgebouw
- Het woonhuis (Leemputstraat 106) gelegen voor de bestaande loods verder in dienst te laten als 'conciërgewoning'
- Te voorzien in een bijkomende veiligheidsontsluiting (brandweg) tussen de woningen nr. 106 en nr. 104 (het betrokken grondstuk behoort in eigendom toe aan de aanvrager)
- Te voorzien in de aanleg van personeelsparking vooraan de site
- Te voorzien in een groene afbakening van de site langsheen alle perceelsgrenzen

Indien de werken worden uitgevoerd zijn er een aantal zaken te verwachten:

- Er is geen insnijding van onaangetast agrarisch gebied.
- De begrenzing van de bebouwing aan de Leemputstraat; de grenslijn van deze bebouwing wordt gevolgd om geen bijkomende insnijding in het landschap te veroorzaken.

Met andere woorden:

- Een inplanting richting het zuiden zou leiden tot de aansnijding van nieuw agrarisch gebied, zonder de visuele 'buffering' van de bebouwing langs de Leemputstraat.
- Een inplanting naar het westen toe zou een te diepe insnijding van agrarisch gebied veroorzaken, waardoor een onwenselijk langgerekte bedrijfssite tot stand zou komen.

Enkel de voorgestelde inplanting zorgt voor een afdoende compacte bedrijfscluster die inzake visueel voorkomen niet belangrijk afwijkt van de gebruikelijke loodsbouw in agrarisch gebied.

Benevens een volwaardige groenbuffer zullen ook de architectuur en de aankleding van het nieuwe gebouw op zich reeds landschappelijk integreerbaar zijn.

Er zijn geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten inzake visuele impact, aangezien de bebouwing en de functie thans bestaande is en verstaanbaar met de erfgoedwaarden in de omgeving. De beperkte uitbreiding brengt evenmin erfgoedwaarden in het gedrang; ook worden dergelijke waarden niet geschaad of vernietigd. Het voorgenomen plan/project ligt niet in of in de directe nabijheid van een vanuit landschappelijk of erfgoedkundig oogpunt beschouwd belangrijk gebied.

De deelgebieden Matthys NV en MGC liggen in herbevestigd agrarisch gebied, categorie 0: herbevestiging gewestplan. Beide hebben een planologisch attest verkregen om te voldoen aan de uitbreidingsbehoefte op korte en lange termijn. De bestaande bedrijfsgebouwen zijn weliswaar zonevreemd maar vergund, waardoor de herbevestiging niet van toepassing is op de bestaande toestand. De uitbreiding van MGC kan volledig binnen het huidige perceel van het bedrijf zonder dat het landbouwareaal wordt aangesneden. De uitbreiding van Matthys NV gebeurt op een aanpalend perceel in landbouwgebruik (grasland op landbouwersgebruikskaart 2016), maar is reeds eigendom van het Matthys. Dit bedrijf heeft met de betrokken landbouwer een akkoord om aan de overzijde van de straat een ander gebruiksperceel te geven dat gelijkwaardig is. Hiermee wordt voldaan aan de bepalingen van de omzendbrief aangaande de herbevestiging van de agrarische en natuurlijke structuur.

Het deelgebied Depraetere is bij de afbakening van de agrarische en natuurlijke structuur ingedeeld in categorie 1 'Rup na verder onderzoek' en maakt deel uit van het plangebied van de Leievallei waar een RUP gepland is om de natuur- en landbouwgebieden binnen de Leievallei tussen Harelbeke en Zulte verder af te bakenen in functie van de doelstellingen van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen. Hier volgt nog een verdere oefening om de bestemmingen te verankeren voor de toekomst. De bedrijfzetel van Depraetere is gevestigd op een voormalige landbouwzetel en wil uitbreiden op een perceel dat op de landbouwgebruikskaart gekarteerd is als grasland, maar eigendom is van Depraetere. Gezien deze locatie aansluit bij het bedrijventerrein Schoondale (Beveren-Leie) wordt de landbouwstructuur voor de beroepslandbouw niet aangetast.

Hiermee kan gesteld worden dat de planopties van het RUP voor de drie deelgebieden in overeenstemming zijn met de afbakeningsprocessen van de agrarische en natuurlijke structuur.

Leemten in de kennis

- Niet van toepassing

Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP

- Mits de toepassing van de regelgeving, de reguliere instrumenten en de gebruikelijke stedenbouwkundige voorschriften zijn er dan geen verdere effecten i.v.m ruimtelijke ordening die in het verder verloop van het RUP dienen meegenomen te worden.

Flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken:

- *Niet van toepassing*

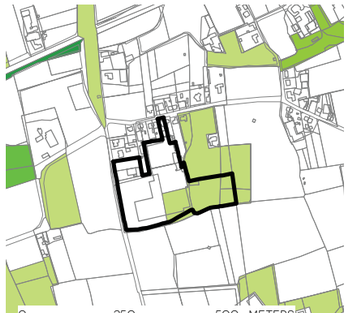
Kans op aanzienlijk milieueffect:

Nee

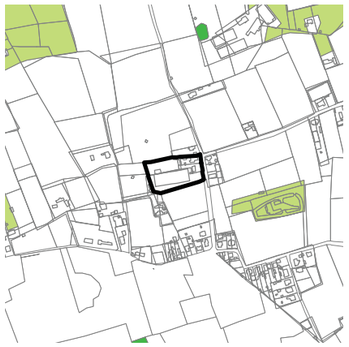
BIOLOGISCHE WAARDERINGSKAART
BRON: INBO/AGIV, SEPTEMBER 2010

1/ DEPRAETERE

2/ MATTHYS



3/ MGC



LEGENDE

- Faunistisch belangrijk gebied
- biologisch minder waardevol
- complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
- complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen
- complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen
- biologisch waardevol
- complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen
- biologisch zeer waardevol

2.3.3. EFFECT OP DE BIODIVERSITEIT, FAUNA EN FLORA

Referentiesituatie

Algemene Dakwerken Depraetere Dirk BVBA:
Het plangebied is deels bebouwd en deels braakliggend. In het plangebied komen conform de Biologische Waarderingskaart vandaag geen biologische waardevolle vegetaties voor. Het deelgebied kent geen biologisch waardevol gebied en is ook niet in de onmiddellijke omgeving van dergelijk gebied gelegen. In noordelijke en oostelijke richting zijn er wel een aantal percelen aangeduid als 'biologisch waardevol' of 'biologisch zeer waardevol'. Dit komt voornamelijk door de koppeling van de Leie en deze percelen. Eveneens is het niet gelegen in de nabije omgeving van een als speciale beschermingszone te beschouwen gebied in de zin van de Vogelrichtlijn/habitatrichtlijn. Het deelgebied heeft geen rechtstreekse relatie met gebieden van het VEN of het IVON. Het dichtstbijzijnde dergelijk gebied is gelegen op ca. 1,2 km, namelijk gebied 126 van de 'West-Vlaamse Leievallei'.

Matthys NV:
Het plangebied is deels bebouwd en deels gebruikt en deels braakliggend. In het grootste deel van het plangebied (westelijk deel) komen conform de Biologische Waarderingskaart (BWK) vandaag geen biologische waardevolle vegetaties voor. Enkel het oostelijk deel van het plangebied is aangeduid als 'complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen, omschreven als 'soortenarm permanent cultuurgrasland'.
Hier dient echter te worden gesteld dat de BWK niet meer actueel is. Het terreindeel is in seizoenspacht en wordt gebruikt als akkerland, waardoor de karakterisering 'soortenarm permanent cultuurgrasland' niet meer correct is.

Verder komen er ook in de omgeving geen biologische waardevolle vegetaties voor. Eveneens is het niet gelegen in de nabije omgeving van een als speciale beschermingszone te beschouwen gebied in de zin van de Vogelrichtlijn/habitatrichtlijn. Het deelgebied is niet gelegen in een VEN- of IVON-gebied en bevindt zich ook niet in de nabije omgeving van dergelijk gebied. Het dichtstbij gelegen VEN-gebied is gelegen op ca. 3,3 km ten noorden van het plangebied: het GEN-gebied 'West-Vlaamse Leievallei' (gebiedsnr. 126).

Verder gelegen VEN-gebieden kunnen geduid worden als volgt:

- ca. 4,7 km ten oosten van het plangebied is het GEN-gebied 'De Spitaalsbossen' gelegen
- ca. 2,3 km ten zuiden van het plangebied is het GEN-gebied 'De Vallei van de Kasselrijbeek' gelegen
- ca. 3 km ten westen van het plangebied is het natuurverwevingsgebied 'West-Vlaamse Leievallei' gelegen

MGC Subcontracting BVBA:
Het plangebied is deels bebouwd en deels braakliggend. In het plangebied komen conform de Biologische Waarderingskaart vandaag geen biologische waardevolle vegetaties voor.

Het deelgebied kent geen biologisch waardevol gebied en is ook niet in de onmiddellijke omgeving van dergelijk gebied gelegen. Eveneens is het niet gelegen in de nabije omgeving van een als speciale beschermingszone te beschouwen gebied in de zin van de Vogelrichtlijn/habitatrichtlijn.
Het deelgebied is niet gelegen in een VEN- of IVON-gebied en bevindt zich ook niet in de nabije omgeving van dergelijk gebied. Het dichtstbij gelegen VEN-gebied is gelegen op ca. 1,6 km ten zuidoosten van het plangebied: het GEN-gebied 'De Vallei van de Kasselrijbeek' (gebiedsnr. 131).
Het plangebied is niet gelegen in een VEN- of IVON-gebied en bevindt zich ook niet in de

nabije omgeving van dergelijk gebied.

Verder gelegen VEN-gebieden kunnen geduid worden als volgt:

- ca. 4 km ten noorden van het plangebied is het GEN-gebied 'West-Vlaamse Leievallei' gelegen
- ca. 4,6 km ten oosten van het plangebied is het GEN-gebied 'De Spitaalsbossen' gelegen
- ca. 3,5 km ten westen van het plangebied is het natuurverwevingsgebied 'West-Vlaamse Leievallei' gelegen

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

Het doel van het RUP is om het bestemmingsplan en de stedenbouwkundige voorschriften te actualiseren. Op deze manier wordt het voor de zonevreemde bedrijven mogelijk om de nodige stedenbouwkundige aanpassingen te realiseren.

Voor de 3 deelgebieden kan er opgemerkt worden dat er geen natuurwaarden of -potenties zijn die met het het RUP aangetast worden. Het huidig landbouwgebruik kent geen ecologische meerwaarde. De geplande werken (slopen, verbouwen, nieuwbouw, herstructureren...) houdt geen mogelijkheid in tot een aanzienlijke aantasting van het ecologisch potentieel.

Matthys NV en MGC Subcontracting BVBA:
Deze 2 bedrijven zullen een uitbreiding van het bedrijfsvolume realiseren in de vorm van nieuwe gebouwen. Een groenscherm zal vereist zijn om deze gebouwen, naast de stedenbouwkundige voorschriften inzake hoogte, stijl ..., volwaardig te integreren in het landschap.
Een algemeen stedenbouwkundig voorschrift vermeldt dat bij inrichting, de aanleg en het beheer van groen ervoor gezorgd moet worden dat dit groen streekeigen, biodiversiteitsrijk en bij voorkeur bijenvriendelijk is.

Leemten in de kennis

- Niet van toepassing

Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP

- Mits de toepassing van de regelgeving, de reguliere instrumenten en de gebruikelijke stedenbouwkundige voorschriften zijn er dan geen verdere effecten i.v.m biodiversiteit, fauna en flora die in het verder verloop van het RUP dienen meegenomen te worden.

Flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken

- Volwaardige groenbuffer realiseren bij uitbreidingswerken om nieuwe gebouwen optimaal landschappelijk te integreren.

Kans op aanzienlijk milieueffect:

Nee

2.3.4. EFFECT OP ENERGIE- EN GRONDSTOFFENVOORRAAD

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

Het RUP heeft geen betrekking op energievoorraad.
Als maatregelen kunnen op projectniveau mogelijkheden benut worden van lokale hernieuwbare energie (zonnepanelen, kleine windturbines, warmtepompen, micro-warmtekrachtkoppeling…). Vanaf 1 januari 2014 geldt de verplichting bij nieuwbouw bij woningen om hernieuwbare energie te integreren in het planconcept (met als alternatief een lager E-peil of te participeren in een hernieuwbaar energieproject). Vanaf 2021 geldt dat nieuwe gebouwen waar mensen verblijven dienen te voldoen aan de BEN-norm.

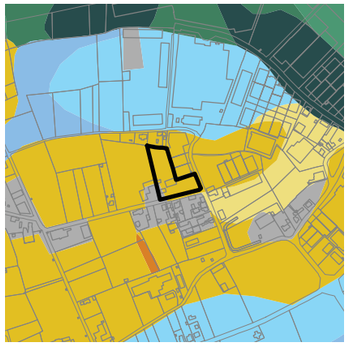
Kans op aanzienlijk milieueffect:

Nee

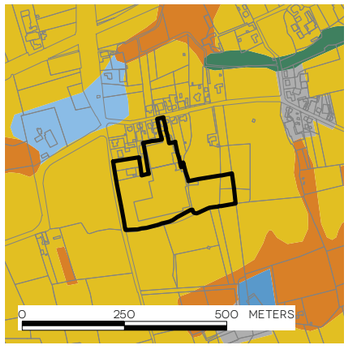
BODEMKAART

BRON: VLM/AGIV, 2001

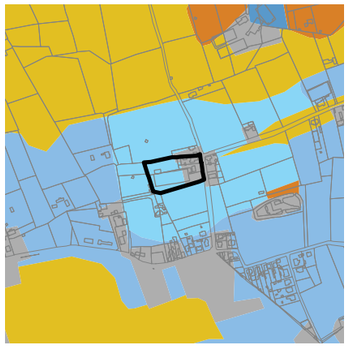
1/ DEPRAETERE



2/ MATTHYS



3/ MGC



LEGENDE

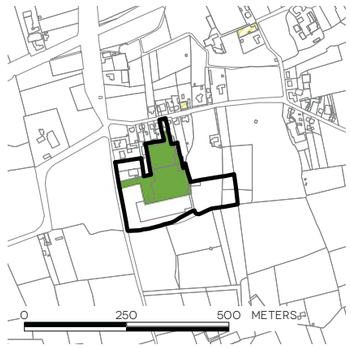
- Antropogeen
- Vochtig zand
- Vochtig zand antro
- Nat zandleem
- Vochtig zandleem
- Natte klei

BODEMONDERZOEKEN

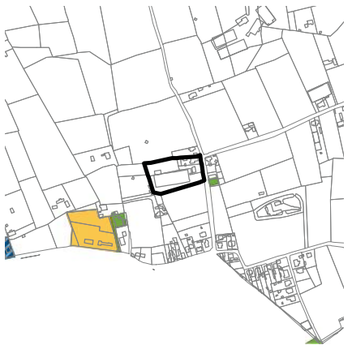
BRON: OVAM (VIA WMS), SEPTEMBER 2017

1/ DEPRAETERE

2/ MATTHYS



3/ MGC



LEGENDE

- orienterende bodemonderzoeken
- bodemsaneringsprojecten
- beschrijvende bodemonderzoeken
- eindverklaring
- melding bodemverontreiniging
- schadegeval
- evaluatieonderzoek schadegeval

2.3.5. EFFECT OP DE BODEM

Referentiesituatie

De deelgebieden zijn, algemeen gesteld, grotendeels verhard en bebouwd.

Algemene Dakwerken Depraetere Dirk BVBA:
Het bedrijventerrein beschikt over een matig droge lichte zandleembodem (lPcc). Er is open en onbebouwde ruimte in het noorden en in het zuid-oostelijke gedeelte van het deelgebied. De rest van het terrein is voornamelijk verhard of bebouwd en dus antropogeen.

Er zijn geen bodemonderzoeken uitgevoerd binnen het deelgebied.
In het nabije gemengd middelgroot bedrijventerrein Schoendale zijn er wel diverse bodemonderzoeken uitgevoerd:

Nabije oriënterende onderzoeken:

- dossiernr: 12796.0 conf: OBO laatste: OBO-2009
- dossiernr: 33854.0 conf: OBO laatste: OBO-2009
- dossiernr: 23180.0 conf: OBO laatste: OBO-2003
- dossiernr: 14661.0 conf: OBO laatste: OBO-2001
- dossiernr: 36484.0 conf: OBO laatste: OBO-2011

Nabije bodemsaneringen:

- dossiernr: 3289.0 conf: OBO,BBO,BSP,EEO laatste: OBO-2017

Matthys NV:
Het bedrijventerrein beschikt over een droge lemig zandbodem (Sba). Er is beperkte hoeveelheid onbebouwde ruimte in het noordelijke gedeelte van het deelgebied. Een gedeelte van het deelgebied is aangeduid als bebouwde zone (OB). De rest van het terrein is voornamelijk verhard of bebouwd en dus antropogeen. Rondom het deelgebied is open ruimte op te merken in de vorm van landbouwpercelen.

Er werd reeds een oriënterend onderzoek uitgevoerd binnen het deelgebied, met name op de gronden van het bedrijf: dossiernr: 31865.0 conf: OBO laatste: OBO-2008.

MGC Subcontracting BVBA:
Het bedrijventerrein beschikt over een matig natte lichte zandleembodem (lPdc). Er is open en onbebouwde ruimte in het het zuid-oostelijke gedeelte van het deelgebied. De rest van het terrein is voornamelijk verhard of bebouwd en dus antropogeen.

Er zijn geen bodemonderzoeken uitgevoerd binnen het deelgebied. Een huis aan de overkant van de straat heeft wel een oriënterend bodemonderzoek ondergaan: dossiernr: 69503.0 conf: OBO laatste: OBO-2015.

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

Het doel van het RUP is om het bestemmingsplan en de stedenbouwkundige voorschriften te actualiseren. Op deze manier wordt het voor de zonevreemde bedrijven mogelijk om de nodige stedenbouwkundige aanpassingen te realiseren. De impact op de bodem zal minimaal zijn.

Binnen het plangebied worden geen bijkomende nieuwe bedrijven toegelaten. De economische activiteiten van de aanwezige bedrijven zijn eerder kleinschalig waarbij de kans op nieuwe risico-activiteiten met betrekking tot bodemverontreiniging beperkt is. De Vlarem-voorschriften omvatten maatregelen om bij gevaarlijke producten te vermijden dat er contact met de ondergrond is. Voor zover het bedrijf onder de Vlarebo-lijst valt, zal een oriënterend bodemonderzoek een eventuele bodemverontreiniging aantonen. De Vlarem-voorschriften bevatten preventieve maatregelen om het risico op bodemverontreiniging te beperken. Percelen die op het register van verontreinigde gronden komen, worden verder opgevolgd door toepassing van het bodemdecreet.

De bodem (vochtig zandleem) is geschikt voor het bouwen van constructies en infiltratie van regenwater.

Bij de bouwwerken kunnen gronden uitgegraven en afgevoerd worden. De regeling op het grondverzet is van toepassing (vanaf 200 m^3 of percelen opgenomen in het bodeminformatieregister) waarbij de nodige analyses en bodembeheerrapporten nodig zijn).

Leemten in de kennis

- Niet van toepassing

Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP

- Mits de toepassing van de regelgeving, de reguliere instrumenten en de gebruikelijke stedenbouwkundige voorschriften zijn er dan geen verdere effecten i.v.m bodem die in het verder verloop van het RUP dienen meegenomen te worden.

Flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken

- /

Kans op aanzienlijk milieueffect:

Nee

2.3.6. EFFECT OP HET WATER

Referentiesituatie

Het plangebied bestaat uit 3 deelgebieden verspreid over het Waregems grondgebied.

Algemene Dakwerken Depraetere Dirk BVBA:
Watertoetskaart (Ministerieel Besluit van 15/5/2017, in werking vanaf 1/7/2017):

- Niet overstromingsgevoelig

Er zijn geen onbevaarbare waterlopen in het gebied. Het gebied watert af in noord-oostelijke richting naar de Waalshoekbeek (waterloop van 2° categorie ten oosten van het gebied). Er is ten oosten van het deelgebied reeds een waterbufferbekken aanwezig. De site ligt op een afstand van ca. 375 m van de Leie. Ten westen van het deelgebied is nog een waterloop van 2° categorie aanwezig, met name de 'Straatbeek'.

Er zijn geen problemen bekend met wateroverlast in relatie met het plangebied.

Op basis van de vroegere watertoetskaarten:

- Matig gevoelig voor grondwaterstroming
- Infiltratiegevoelig

Op de kaart van de infiltreerbare bodems van de provincie West-Vlaanderen staat het plangebied aangeduid als goed infiltreerbaar.

Op basis van zoneringsplan:

- Het bedrijf is gelegen in collectief te optimaliseren buitengebied

De afwatering van de Robijnstraat verloopt gedeeltelijk via het gemeentelijk (hoofdzakelijk nog gemengd) rioleringsstelsel en gedeeltelijk via het (ingebuisde) grachtenstelsel.
De stad Waregem beheert zijn riolen vanuit de eigen technische dienst met de ondersteuning vanuit de Watergroep (Rio-act).

Matthys NV:
Watertoetskaart (Ministerieel Besluit van 15/5/2017, in werking vanaf 1/7/2017):

- Niet overstromingsgevoelig

Er is 1 onbevaarbare waterloop in het deelgebied, namelijk de 'Hooibeek' (waterloop van 2° categorie). Er is weinig reliëf in het deelgebied. De 'Hooibeek' sluit aan op de 'Gaverbeek' (waterloop van 1° categorie) waarna deze afwatert om uiteindelijk de 'vertakking van Zulte' en de Leie te bereiken.

De betrokken percelen stromen voornamelijk af in noordelijke richting naar de 'Biesgrachtbeek' (waterloop van 2° categorie). Deze beek sluit aan op de 'Krekelbeek' (waterloop van 2° categorie) waarna het water doorstroomt naar de 'Waalshoekbeek' (waterloop van 2° categorie) om zo uiteindelijk in de Leie uit te monden.

Op de site is reeds een waterbuffer (150 m^3) aanwezig, waarin het regenwater afkomstig van de bestaande gebouwen, wordt opgevangen. Het opgevangen water heeft een dubbele bestemming (bluswater voor brandweer en water voor sanitair gebruik).

Er zijn geen problemen bekend met wateroverlast in relatie met het plangebied.

Op basis van de vroegere watertoetskaarten:

- Matig gevoelig voor grondwaterstroming
- Infiltratiegevoelig

Op de kaart van de infiltreerbare bodems van de provincie West-Vlaanderen, staat het plangebied aangeduid als goed infiltreerbaar.

Op basis van zoneringsplan:

- Het bedrijf is gelegen in collectief te optimaliseren buitengebied

Er is geen bedrijfsafvalwater afkomstig van de activiteiten van het bedrijf. Het spoelwater van de ontvettingsinstallatie wordt via een eigen waterzuivering (fysico-chemisch) gezuiverd en hergebruikt. De werkplaatsen worden steeds droog gereinigd. Het huishoudelijk afvalwater op de site is afkomstig van douches, keukens en toiletten.

MGC Subcontracting BVBA

Watertoetskaart (Ministerieel Besluit van 15/5/2017, in werking vanaf 1/7/2017):

- Niet overstromingsgevoelig

Er zijn geen onbevaarbare waterlopen in het gebied.

De betrokken percelen stromen voornamelijk af in noordelijke richting naar de 'Biesgrachtbeek' (waterloop van 2° categorie). Deze beek sluit aan op de 'Krekelbeek' (waterloop van 2° categorie) waarna het water doorstroomt naar de 'Waalshoekbeek' (waterloop van 2° categorie) om zo uiteindelijk in de Leie uit te monden. Ten oosten van het deelgebied is nog een waterloop van 2° categorie aanwezig, met name de 'Koedrijfbeek'.

Er zijn geen problemen bekend met wateroverlast in relatie met het plangebied.

Op basis van de vroegere watertoetskaarten:

- Matig gevoelig voor grondwaterstroming
- Infiltratiegevoelig

Op de kaart van de infiltreerbare bodems van de provincie West-Vlaanderen staat het plangebied aangeduid als goed infiltreerbaar.

Op basis van zoneringsplan:

- Het bedrijf is gelegen in collectief te optimaliseren buitengebied

Tevens dient opgemerkt te worden dat er geen bedrijfsafvalwaters of vervuilde hemelwaters worden geloosd. Het water van de behandelingsbaden en spoelbaden wordt niet geloosd, maar wordt opgehaald door een erkend overbrenger.

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

Het doel van het RUP is om het bestemmingsplan en de stedenbouwkundige voorschriften te actualiseren. Op deze manier wordt het voor de zonevreemde bedrijven mogelijk om de nodige stedenbouwkundige aanpassingen te realiseren. De 3 deelgebieden en bedrijven beschikken elk over hun eigen redenen om een uitbreiding te wensen.

Het plangebied is verdeeld over 3 deelgebieden. Globaal kan gesteld worden dat al deze deelgebieden afstromen richting de Leie (bevaarbare waterloop).Een belangrijke beek in de regio is de Gaverbeek. Voor deze beek blijft waterbeheer een aandachtspunt gezien de snelle afvoer van water en sediment vanuit de zijbeken. Het plangebied is gelegen in een gebied met een overwegend zandige bodem, waar infiltratie in principe mogelijk is (afhankelijk van de grondwaterstand).

Op vraag van de provincie zal de ingebuisde Hooibeek door het terrein van Matthys NV omgelegd worden naar de rand van het bedrijf in een open bedding.

Een stedenbouwkundig voorschrift voorziet dat alle ruimtelijke ingrepen in overeenstemming dienen te zijn met de principes van het integraal waterbeheer. Alle handelingen in functie van het waterbeheer zijn toegelaten voor zover ze geen afbreuk doen aan de kwaliteit of het normale gebruik van de zone.

T.o.v. de huidige bestemming worden een beperkt aantal harde bestemmingen of bijkomende bouwmogelijkheden gecreëerd. Bij bouwprojecten geldt de stedenbouwkundige verordening voor hemelwater, infiltratie en buffering toegepast sinds 1 januari 2014. Bij nieuwe verharding vanaf 40 m^2 wordt een vertraagde afvoer via infiltratie of buffering opgelegd. Indien infiltratie een optie is (afhankelijk van grondwaterpeilen), wordt een infiltratie opgelegd door de gewestelijke stedenbouwkundige verordening. In zijn watertoetsadvies legt de provincie een buffervolume op van 330 m^3 per ha verharde oppervlakte.

Het plangebied is gelegen in een gebied met een overwegend zandleembodem, waar infiltratie beperkt mogelijk is, afhankelijk van de grondwaterstand. Verhardingen, zoals parkeerruimte worden bij voorkeur in waterdoorlatende materialen aangelegd, afwatering bij voorkeur in een open grachtprofiel.

Door de kleinschaligheid zal de impact van (bedrijfs)lozingen op de waterketen beperkt blijven. De lozing van (bedrijfs)afvalwater wordt geregeld via de milieuwetgeving en Vlarem. Het afvalwater wordt opgevangen in de bestaande (gemengde) riolering van de Robijnstraat, Leemputstraat en Wedagestraat en afgevoerd naar het RWZI van Waregem.

Leemten in de kennis

- niet van toepassing

Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP

- Mits de toepassing van de regelgeving, de reguliere instrumenten en de gebruikelijke stedenbouwkundige voorschriften zijn er dan geen verdere effecten i.v.m water die in het verder verloop van het RUP dienen meegenomen te worden.

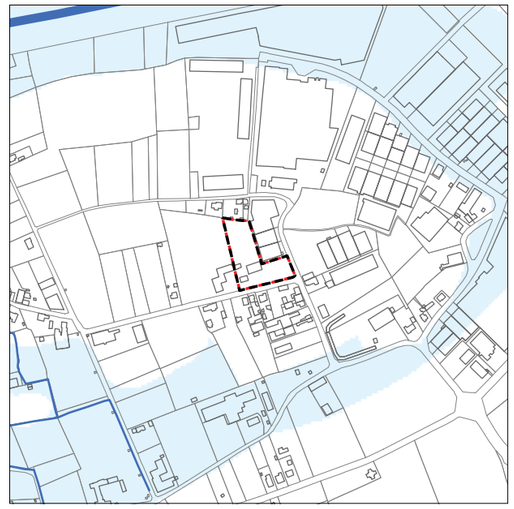
Flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken

- /

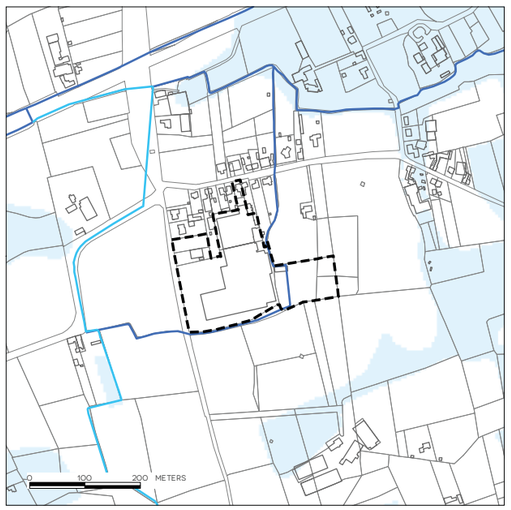
Kans op aanzienlijk milieueffect:

Nee

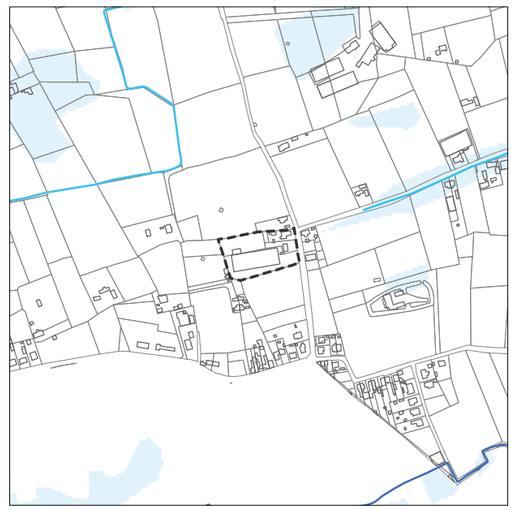
1/ DEPRAETERE

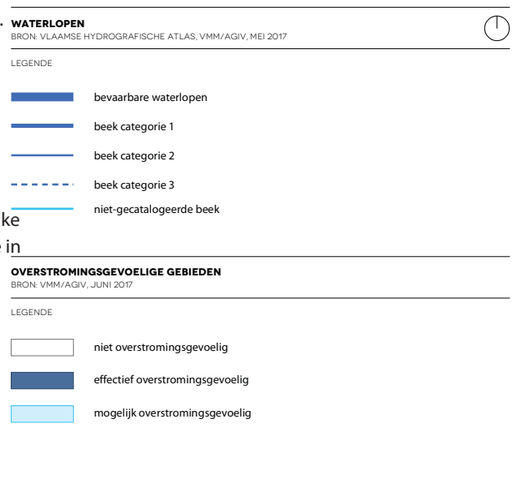


2/ MATTHYS



3/ MGC



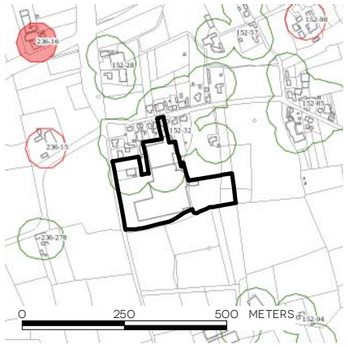


ZONERINGSPLAN

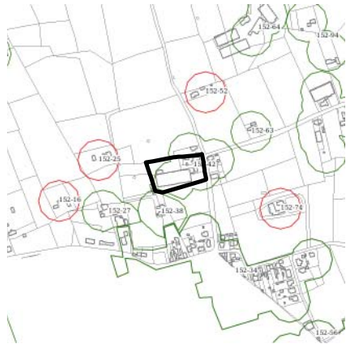
BRON: VMM (VIA WMS), SEPTEMBER 2017

1/ DEPRAETERE

2/ MATTHYS



3/ MGC



LEGENDE

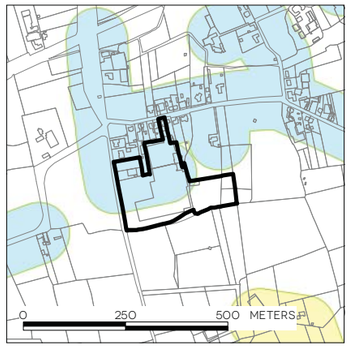
- centraal gebied
  (reeds berioleerd en aangesloten op zuiveringsstation)
- collectief geoptimaliseerd buitengebied
  (reeds berioleerd en aangesloten op zuiveringsstation)
- collectief te optimaliseren buitengebied
  (nog te berioleren en/of aan te sluiten op zuiveringsstation)
- individueel te optimaliseren buitengebied
  (IBA aanwezig)
- individueel te optimaliseren buitengebied
  (IBA gepland)

GEBIEDSDEKKEND UITVOERINGSPLAN

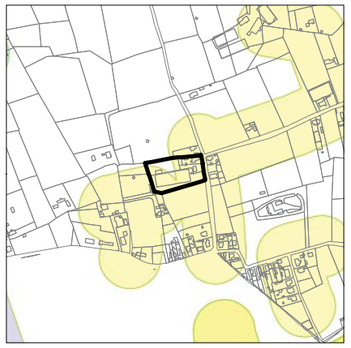
BRON: VMM (VIA WMS), SEPTEMBER 2017

1/ DEPRAETERE

2/ MATTHYS



3/ MGC



LEGENDE

- Prio 1 - uitvoering 2015
- Prio 1 - uitvoering 2017
- Prio 2 - uitvoering 2021
- Prio 2 - uitvoering 2021
- Prio 3
- Prio 4
- Prio 5
- Prio 6
- Prio 7
- Prio 8
- Prio 9
- Prio 10
- Prio groter dan 10
- niet geprioriteerd

2.3.7. EFFECT OP DE ATMOSFEER EN KLIMATOLOGISCHE FACTOREN

Referentiesituatie

De luchtkwaliteit in de regio Kortrijk-Waregem-Wielsbeke is volgens het VMM-geoloket van een middelmatige kwaliteit op basis van de resultaten 2010-2012: een totale index van 6, een gemiddelde PM10-concentratie van 26-30 µg/m^3, tussen de 26 en 30 overschrijdingen per jaar van de 50 µg/m^3 fijn stof en een gemiddelde NO^2-concentratie van 16-20 µg/m^3. Deze resultaten wijzen op een lichte verbetering t.o.v. de vorige jaren en zijn te verklaren door de sterke industriële aanwezigheid in Waregem-Wielsbeke.

De belangrijke emissiebronnen naar de lucht zijn het verkeer van de N382 en de N43, samen met de bedrijvigheid in de ruimere omgeving. Specifiek het bedrijventerrein gelegen net ten oosten van 'Algemene Dakwerken Depraetere Dirk' omvat een geconcentreerde cluster aan bedrijvigheid. De milieudienst van de stad Waregem meldt geen specifieke klachten rond lucht- of stofhinder in relatie tot het plangebied.

De stad Waregem heeft in 2015 een actualisatie gemaakt van zijn CO2-uitstoot in kader van het Burgemeestersconvenant: In de periode 2005-2015 is de CO2-uitstoot met 29% gedaald (daling van het energieverbruik van 11%). Het aandeel hernieuwbare energie in 6%.

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

Het doel van het RUP is om het bestemmingsplan en de stedenbouwkundige voorschriften te actualiseren. Op deze manier wordt het voor de zonevreemde bedrijven mogelijk om de nodige stedenbouwkundige aanpassingen te realiseren. De 3 deelgebieden en bedrijven beschikken elk over hun eigen redenen om een uitbreiding te wensen.

Er zijn geen specifieke problemen naar luchtkwaliteit in relatie met het plangebied. De algemene maatregelen vanuit de diverse actieplannen naar lucht (fijn stof, NEC, groene mobiliteit, toepassing vlarem-normen, EPB…) resulteren op termijn in een verdere verbetering van de globale luchtkwaliteit in Vlaanderen.

De geplande uitbreidingswerken brengen een beperkte toename van de verkeersstromen met zich mee, maar zonder aanzienlijke impact op luchtkwaliteit. Er kan alleen sprake zijn van een uitbreiding op voorwaarde dat de huidige schaalniveau's niet substantieel toenemen. De kans op belangrijke emissiebronnen naar de lucht zijn dan ook beperkt. Bedrijven dienen verder te voldoen aan de emissienormen voor lucht in Vlarem, eventueel aangevuld door de bijzondere vergunningsvoorwaarden. Stookinstallaties bij gebouwen dienen te voldoen aan de Vlarem-normen voor emissies naar de lucht.

De stad Waregem heeft een nulmeting van de CO2-emissie in het kader van het ondertekenen van de Covenant of Mayors. Met een actieplan (gemeenschappelijk met de 13 gemeenten van de regio) wordt gestreefd naar een klimaatneutrale regio in 2050.

Leemten in de kennis

- Niet van toepassing

Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP

- Mits de toepassing van de regelgeving, de reguliere instrumenten en de gebruikelijke stedenbouwkundige voorschriften zijn er dan geen verdere effecten i.v.m atmosfeer en klimatologische factoren die in het verder verloop van het RUP dienen meegenomen te worden.

Flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken

- /

Kans op aanzienlijk milieueffect:

Nee

2.3.8. EFFECT OP HET GELUID EN LICHT

Referentiesituatie

Het plangebied bestaat uit 3 deelgebieden, met name de bedrijventerreinen van het bedrijf 'Algemene Dakwerken Depraetere Dirk BVBA", 'Matthys nv' en 'MGC Subcontracting BVBA".
Het plangebied bestaat in totaal uit ca. 4,71 ha.

De activiteiten die de bedrijven uitvoeren vormen geen belangrijke emissiebron van geluid en/of (buiten) verlichting in de omgeving. De meeste activiteiten worden in de ateliers uitgevoerd. Zo niet betreft het eerder beperkt geluidsgenerende activiteiten zoals laden en lossen van vrachtwagens of stapelen van materialen. De 3 bedrijven bestaan elk al een aantal jaren en zijn goed geïntegreerd in de omgeving. De bedrijven hebben elk reeds maatregelen genomen en bijkomende investeringen om de milieuhinder naar de buurt te milderen.
Het bedrijventerrein van 'Depraetere" leunt onmiddellijk aan bij het gemengd middelgroot bedrijventerrein Schoendale, gelegen langs de Leie tussen Sint-Eloois-Vijve en Desselgem. Het bedrijventerrein wordt via de Pitantiestraat ontsloten naar de N43.
De milieudienst van Waregem meldt verder geen structurele klachten meer rond geluid of lichthinder vanuit de omgeving.

De ontsluitingswegen zijn uitgerust met openbare verlichting. Er zijn geen andere relevante bronnen van geluids- of lichthinder in relatie met het plangebied.

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

Het doel van het RUP is om het bestemmingsplan en de stedenbouwkundige voorschriften te actualiseren. Op deze manier wordt het voor de zonevreemde bedrijven mogelijk om de nodige stedenbouwkundige aanpassingen te realiseren. De 3 deelgebieden en bedrijven beschikken elk over hun eigen redenen om een uitbreiding te wensen.

Gezien de activiteiten van de bedrijven zal een efficiëntere indeling van de bedrijven en nieuwe gebouwen leiden tot een minder geluidsproductie.

Hoewel op het lokaal bedrijventerrein Schoendale eerder kleinschalige activiteiten aanwezig zijn. Gezien de aard van de activiteiten van 'Depraetere' is het risico op geluidsoverlast voor de omgeving minimaal. Aangezien het bedrijf 'Depraetere' zeker het omgevingsgeluid niet zal overschrijden. Vlarem legt geluidsnormen op voor ingedeelde inrichtingen o.b.v. de milieukwaliteitsnormen voor het omgevingsgeluid voor het omgevende woongebied.

De straatverlichting (van de ontsluitingswegen) zorgen functioneel voor voldoende verlichting. Er kan bij de bedrijven een (buiten)verlichting worden voorzien bij gebruik 's avonds in de winterperiode. Het Vlarem bepaalt dat de verlichting dient beperkt tot een functionele verlichting tijdens de activiteiten. In kader van het burgemeestersconvenant streeft de stad naar een energiezuinige openbare verlichting.

Het RUP zal dus niet leiden tot een toename van licht- of geluidshinder.

Leemten in de kennis

- Niet van toepassing

Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP

- Mits de toepassing van de regelgeving, de reguliere instrumenten en de gebruikelijke stedenbouwkundige voorschriften zijn er dan geen verdere effecten i.v.m geluid en licht die in het verder verloop van het RUP dienen meegenomen te worden.

Flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken

- /

Kans op aanzienlijk milieueffect:

Nee

2.3.9. EFFECT OP DE STOFFELIJKE GOEDEREN, HET CULTUREEL ERFGOED EN HET LANDSCHAP

Referentiesituatie

Het plangebied is verdeeld in 3 deelgebieden. Door deze verspreide liging zijn er verschillende relicten op te merken in de buurt van het plangebied.

Algemene Dakwerken Depraetere Dirk BVBA:
In de onmiddellijke omgeving van het bedrijf is het 'T Goed Ter Brabantstrate gelegen. Dit is een 18de-eeuwse hoeve en is opgenomen in de VIOE-inventaris.
Wat verder ten oosten is er ook nog een relict gelegen met name 'vlassite met roterij en zwingelarij". Het plangebied is niet gelegen binnen een ankerplaats blijkens de Landschapsatlas

Matthys NV:
Er zijn geen beschermde monumenten, landschappen en/of dorpsgezichten gelegen in de buurt van dit deelgebied. Er is wel sprake van bouwkundig erfgoed in de ruimere omgeving van het plangebied. Op ca. 300 m ten oosten van het plangebied, aan de Spitaalstraat 141, is een VIOE-gëinventariseerd 'Burgerhuis' (ID 207618) gelegen. De site is gescheiden van het deelgebied door de bebouwing aan de Spitaalstraat 143 die het VIOE-geïnventariseerde 'Hoeve met losse bestanddelen (ID 208579) gelegen. De site is gelegen op ruime afstand van het deelgebied, en zijn van elkaar gescheiden door twee wegen. Er zijn geen of uitsluitend verwaarloosbare zichtrelaties met deze erfgoedelementen. Het deelgebied is niet gelegen binnen een ankerplaats blijkens de Landschapsatlas.

MGC Subcontracting BVBA:
Er zijn geen beschermde monumenten, landschappen en/of dorpsgezichten gelegen in de buurt van dit deelgebied. Er is wel sprake van bouwkundig erfgoed in de nabije omgeving. Op ca. 170 m ten zuidoosten van het deelgebied, aan de Harelbekestraat 60 is een VIOE-geïnventariseerde (Hoeve' (ID 207316) gelegen. Op ca. 225 m ten westen van het deelgebied, aan de Knokstraat 37 is een VIOE-geïnventariseerde 'Hoeve met losse bestanddelen' (ID208525) gelegen. Bijkomend is het deelgebied ook niet gelegen in een ankerplaats volgens de Landschapsatlas.

Op gebied van archeologie zijn binnen het plangebied en omgeving geen sites die in de centraal archeologische inventaris (CAI) zijn opgenomen.

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

Het doel van het RUP is om het bestemmingsplan en de stedenbouwkundige voorschriften te actualiseren. Op deze manier wordt het voor de zonevreemde bedrijven mogelijk om de nodige stedenbouwkundige aanpassingen te realiseren. De 3 deelgebieden en bedrijven beschikken elk over hun eigen redenen om een uitbreiding te wensen.

Een algemeen voorschrift bepaalt dat aandacht wordt besteed aan een ruimtelijke draagkracht, beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing.

Het aspect archeologisch erfgoed valt onder het 'decreet bescherming van het archeologisch erfgoed' (nu geïntegreerd in het onroerend erfgoeddecreet). Bij een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag dient een archeologienota de kansen in te schatten op mogelijke vondsten, waarna een archeologisch vervolgonderzoek kan volgen indien er voldoende aanwijzingen zijn van een vermoedelijk bodemarchief. De resultaten van het onderzoek worden gerapporteerd aan het Agentschap Onroerend Erfgoed.

Leemten in de kennis

- Niet van toepassing

Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP

- Mits de toepassing van de regelgeving, de reguliere instrumenten en de gebruikelijke stedenbouwkundige voorschriften zijn er dan geen verdere effecten i.v.m stoffelijke goederen, cultureel erfgoed of het landschap die in het verder verloop van het RUP dienen meegenomen te worden.

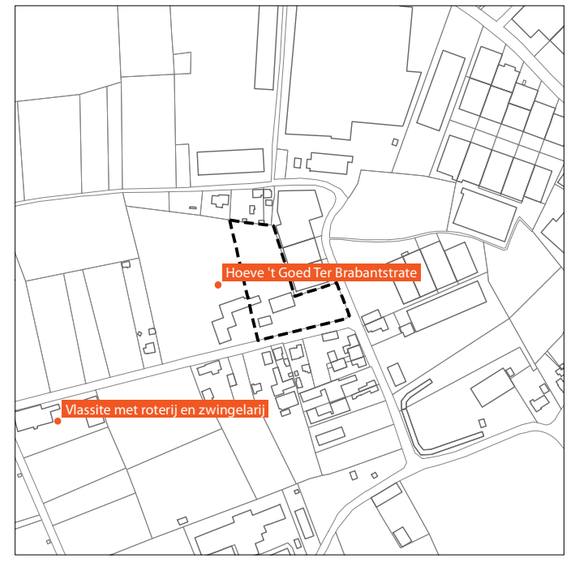
Flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken

- /

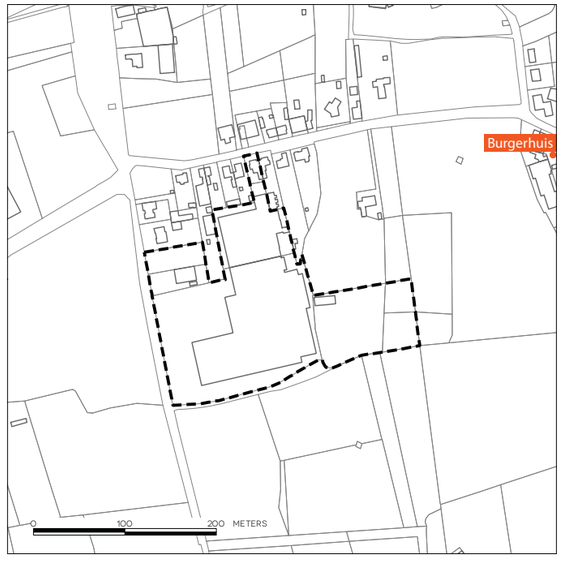
Kans op aanzienlijk milieueffect:

Nee

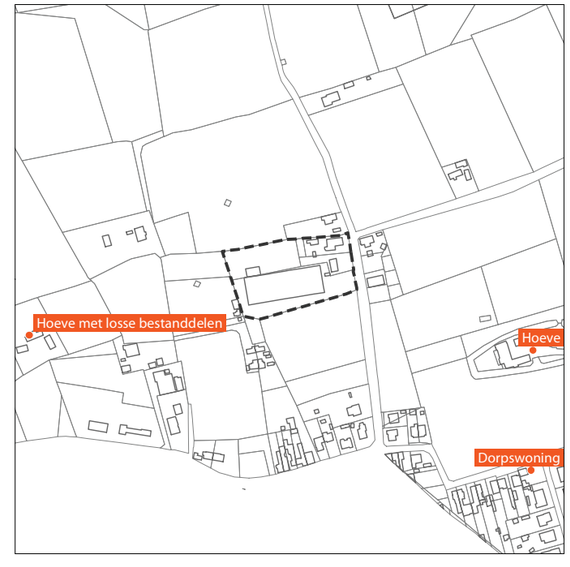
1/ DEPRAETERE



2/ MATTHYS



3/ MGC



BOUWKUNDIG ERFGOED
BRON: INVENTARIS ONROEREND ERFGOED (GEOPUNT), APRIL 2017

LEGENDE

- vastgestelde relicten
- vastgestelde gehelen

BESCHERMD ONROEREND ERFGOED
BRON: AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED (GEOPUNT), APRIL 2017

LEGENDE

- monument
- stads- en dorpsgezichten
- cultuurhistorische landschappen

2.3.10. EFFECT OP DE MOBILITEIT

Referentiesituatie

De stad Waregem beschikt over een goedgekeurd mobiliteitsplan (gemeenteraad 6 december 2011). Waregem kent een dens woonweefsel met talrijke kleine bedrijvenzones en verspreide bedrijven, wat zorgt voor een vrij intensief verkeer op de meeste lokale wegen.

Het verkeer afkomstig van het plangebied zal door middel van volgende 2 druk bereden gewestwegen aansluiting maken op het autosnelwegnetwerk:

- N43 (verbinding Kortrijk-Gent)
- N382 (verbinding E17-Wielsbeke)

Beiden zijn geselecteerd als een primaire weg categorie 2 en kennen overdag en vooral tijdens de ochtend- en avondspits een druk, zowel doorgaand verkeer als lokaal verkeer. Het vrachtverkeer van de bedrijven naar de E17 is veeleer gespreid over de volledige dag.

Er is een streefbeeldstudie voor de N382 opgemaakt om deze kruising als een gevaarlijk punt en knelpunt in de verkeerscirculatie aan te pakken. Een ongelijkvloerse kruising werd ondertussen gerealiseerd, wat de verkeersleefbaarheid in belangrijke mate verbeterd heeft.

De belangrijkste verbindingswegen zijn ook geselecteerd voor het bovenlokaal functioneel fietsnetwerk, met op een aantal plaatsen aanliggende fietspaden zoals in de Gentseweg, de Schoendalestraat en de Spoorweglaan. Er zijn geen buurt- en voetwegen van de atlas binnen het plangebied gelegen.

Algemene Dakwerken Depraetere Dirk BVBA:
Het bedrijf heeft ontsluiting dankzij de Robijnstraat en de Spildoornstraat. Beide zijn lokale wegen. Er is een locatiebeleid voor de bedrijvigheid en de vrachtroute naar de N43 is vastgelegd via de Pitatiestraat. De site is zoals eerder vermeld aanpalend gelegen aan de zone voor industrie en KMO's 'Schoenendale'.

De geplande werken zullen in redelijkheid amper verzwaring van het mobiliteitsprofiel met zich meebrengen. De aanwerving van een 3-tal extra werknemers wordt ingepland. Het eigen wagenpark bestaat uit 8 voertuigen:

- 2 vrachtwagens
- 4 bestelwagens
- 1 aanhangwagen
- 1 personenwagen

De volgende inschatting wordt gemaakt inzake vervoersbewegingen:

- 40 bewegingen/week voor de bedrijfsvoertuigen
- 40 bewegingen/week m.b.t. het personeel
- 20 bewegingen/week m.b.t. de derden
- 15 bewegingen/week m.b.t. bezoekers

Dit geeft een totaal aan 115 vervoersbewegingen per week of ongeveer 23 verplaatsingen per dag.

Matthys NV:
Het bedrijf heeft ontsluiting door middel van de Leemputstraat. Dit is een lokale weg die aansluiting geeft tot:

- De N43, via de Waregemstraat
- De E17, via de Breestraat

Op die wijze vermijdt de ontsluiting elke druk op de kernen van Desselgem en Nieuwenhove.

De geplande werken zullen in redelijkheid amper verzwaring van het mobiliteitsprofiel met zich meebrengen. De volgende inschatting wordt gemaakt inzake vervoersbewegingen (op basis van een mobiliteitstelling in 2015):

- Bestelwagens – eigen voertuigen ca. 20 bewegingen/dag
- Bestelwagens – leveranciers en klanten ca. 25 bewegingen/dag
- Vrachtwagens - leveranciers ca. 4 bewegingen/dag
- Personenwagens - personeel ca. 140 bewegingen/dag
- Personenwagens – leveranciers en klanten ca. 20 bewegingen/dag

Dit geeft een totaal aan 209 vervoersbewegingen per dag of 1.045 vervoersbewegingen per week.

De bewegingen – behalve deze inzake woon-werkverkeer personeel – zijn niet geconcentreerd op de ochtend- en avondspits. Het gros van de bewegingen omvat personenverkeer en lichte vracht. Zwaar vrachtverkeer is zeer beperkt. Deze verhoudingen wijzigen niet bij een intensificatie van de bedrijvigheid. Gezien de bestaande ontsluitingsmogelijkheden zijn het behoud en de uitbreiding van het bedrijf, zoals voorgesteld, niet problematisch. De verkeersbewegingen betreffen voornamelijk personenvervoer (werknemers en bezoekers) en lichte vracht.

De bereikbaarheid van de locatie sluit aan bij het bereikbaarheidsprofiel van het bedrijf dat gelegen is langsheen een goed uitgeruste lokale weg met quasi onmiddellijke toeleiding tot het hogere wegennet. Het plangebied is tevens gelegen in een goed ontwikkeld openbaar vervoersnet. Op ca. 250 m van de site is een bushalte van De Lijn gelegen.

Het werknemersbestand kan realistisch tot een factor 1,50 worden vermeerderd bij de evolutie van het bedrijf op lange termijn. Hierbij dient opgemerkt dat de meeste personeelsleden in de nabije omgeving wonen.

MGC Subcontracting BVBA:
Het bedrijf heeft ontsluiting door middel van de Leemputstraat. Dit is een lokale weg die aansluiting geeft tot:

- De N43, via de Waregemstraat
- De E17, via de Breestraat

Op die wijze vermijdt de ontsluiting elke druk op de kernen van Desselgem en Nieuwenhove.

De geplande werken zullen in redelijkheid amper verzwaring van het mobiliteitsprofiel met zich meebrengen. Een mobiliteitstelling levert volgende cijfers op:

- Bestelwagens – eigen voertuigen ca. 6 bewegingen/dag
- Bestelwagens – leveranciers en klanten ca. 12 bewegingen/dag
- Vrachtwagens - leveranciers ca. 2 bewegingen/dag
- Personenwagens – personeel ca. 20 bewegingen/dag
- Personenwagens – leveranciers en klanten ca. 6 bewegingen/dag

Dit geeft een totaal aan 46 vervoersbewegingen per dag of 230 vervoersbewegingen per week.

De bewegingen – behalve deze inzake woon-werkverkeer personeel – zijn niet geconcentreerd op de ochtend- en avondspits. Aangezien de aanvraag gericht is op de bestendiging van de bedrijvigheid en de optimale interne organisatie van het bedrijf zijn er ingevolge de gevraagde functionele herbestemming eerder beperkte mobiliteitseffecten te verwachten.

Gezien de bestaande ontsluitingsmogelijkheden zijn het behoud en de uitbreiding van het bedrijf, zoals voorgesteld, niet problematisch.

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

Voor de kernen van Waregem staat de verkeersleefbaarheid voorop, in het bijzonder de woonkernen voor zachte weggebruikers. Onveilige situaties dienen preventief te worden opgelost.

Het doel van het RUP is om het bestemmingsplan en de stedenbouwkundige voorschriften te actualiseren. Op deze manier wordt het voor de zonevreemde bedrijven mogelijk om de nodige stedenbouwkundige aanpassingen te realiseren. Er zijn geen knelpunten gekend omtrent verkeersveiligheid met betrekking tot de bedrijven of het plangebied.

Door de eerder kleinschalige activiteiten van de bedrijven is het risico op verkeershinder voor de omgeving beperkt. Eveneens is het niet waarschijnlijk dat de geplande uitbreidingen een relevante verhoging van de hoeveelheid vervoersbewegingen zullen veroorzaken. De voertuig verplaatsingen afkomstig van de bedrijven zullen niet aangroeien tot een aanzienlijk hoeveelheid. Ondanks de mogelijke aanwerving van een aantal bijkomende werknemers bovenop het bestaande werknemersbestand, betekent dit nog steeds een beperkte totale hoeveelheid aan verplaatsingen.
Door de spreiding in de tijd van deze verplaatsingen en hun beperkte aard, zijn deze ook terug verwaarlosbaar met betrekking tot milieueffecten te beschouwen.

Leemten in de kennis

- Niet van toepassing

Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP

- Mits de toepassing van de regelgeving, de reguliere instrumenten en de gebruikelijke stedenbouwkundige voorschriften zijn er dan geen verdere effecten i.v.m mobiliteit die in het verder verloop van het RUP dienen meegenomen te worden.

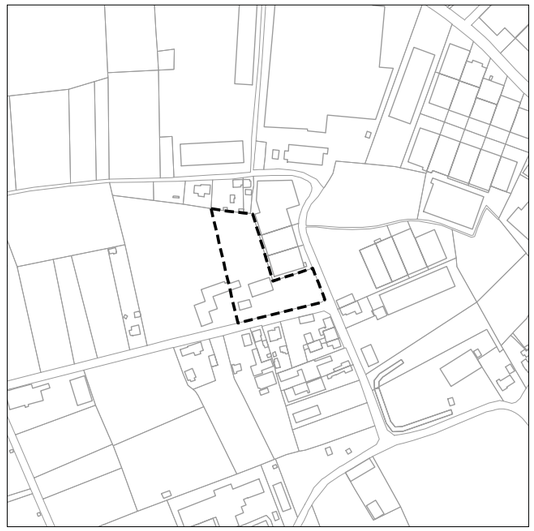
Flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken

- /

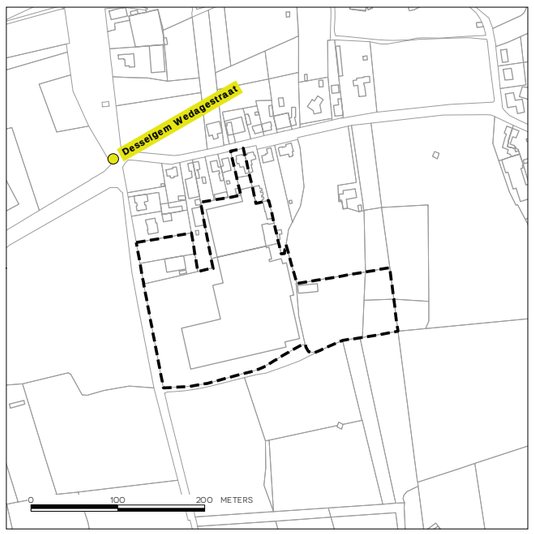
Kans op aanzienlijk milieueffect:

Nee

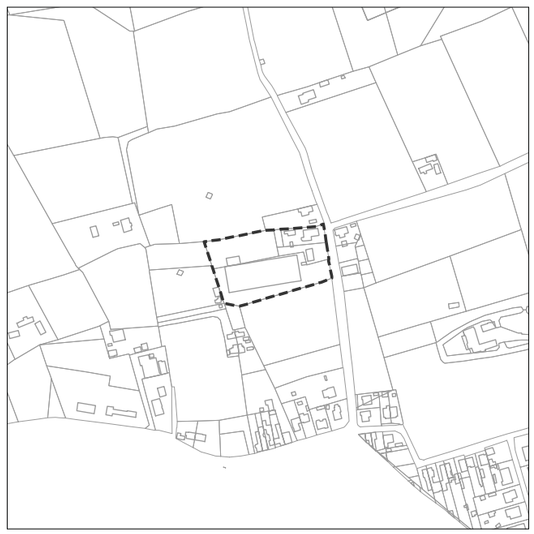
1/ DEPRAETERE



2/ MATTHYS



3/ MGC



OPENBAAR VERVOER
BRON: DE LIJN/AGIV, SEPTEMBER 2016

LEGENDE

buslijnen

haltes

belbushaltes

2.3.11. Overzicht van de beoordeling van de aanzienlijke milieueffecten

Globaal overzicht aanzienlijk effect op:	
gezondheid en veiligheid van de mens	nee
ruimtelijke ordening	nee
biodiversiteit, flora en fauna	nee
energie en grondstoffenvoorraad	nee
bodem	nee
water	nee
atmosfeer en klimatologische factoren	nee
geluid	nee
licht	nee
stoffelijke goederen en cultureel erfgoed	nee
landschap	nee
mobiliteit	nee

Gezien de impact van het plan en milderende maatregelen die binnen het RUP worden voorzien, zijn er weinig tot geen effecten met een grote invloed te verwachten.

2.4. DE KENMERKEN VAN PLANNEN EN PROGRAMMA'S

De mate waarin het plan een kader vormt voor projecten en andere activiteiten met betrekking tot de ligging, aard, omvang en gebruiksvoorwaarden en de toewijzing van hulpbronnen

Het RUP heeft geen betrekking op het aanwenden of gebruik van hulpbronnen.

De mate waarin het plan andere plannen en programma's, met inbegrip van die welke deel zijn van een hiërarchisch geheel, beïnvloedt

Het gemeentelijk RUP geeft uitvoering aan het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan. Het gemeentelijk RUP staat onder aan de hiërarchie van de ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Het gemeentelijk RUP is niet gemeentegrensoverschrijdend.

De relevantie van het plan voor de integratie van milieuoverwegingen, vooral met het oog op de bevordering van duurzame ontwikkeling

Niet relevant voor dit RUP.

Milieuproblemen die relevant zijn voor het plan

Zie punt 3.3. bij de beoordeling van de milieueffecten.

De relevantie van het plan voor de toepassing van de milieuwetgeving van de Europese Gemeenschap

Niet relevant binnen dit RUP.

3. CONCLUSIE

Voor het voorliggende RUP worden, rekening houdend met de beperkte effecten van de mogelijke ingrepen ten opzichte van de huidige toestand (referentiesituatie), de milderende maatregelen die in het plan geïntegreerd worden en de passende flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken, geen aanzienlijke milieueffecten verwacht; bijgevolg wordt voorgesteld ontheffing te verlenen en verder geen milieueffectenrapport (planmer) op te maken.

LEIE
DAL

PARTNER EUROMETROPOOL
LILLE-KORTRIJK-TOURNAI