STAD WAREGEM

RUP PLANOLOGISCHE ATTESTEN

LEIE DAL

februari 2021, **voorlopige vaststelling**

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
Nele Vandaele

Nele Vandaele (Authentication)
Digitally signed by Nele Vandaele (Authentication)
DN: c=BE, cn=Nele Vandaele (Authentication), sn=Vandaele, givenName=Nele Katrien, serialNumber=81073137062
Date: 2021.02.09 20:50:18 +01'00'

Opdrachtgever:
Stad Waregem

Burgemeester:
Kurt Vanryckeghem

Voorzitter Gemeenteraad:
Kurt Vanryckeghem

Algemeen directeur:
Guido De Langhe

FORMELE PROCEDURE

Plenaire vergadering voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:
11 september 2020

Voorlopige vaststelling van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van: 2 februari 2021

Openbaar onderzoek van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:

Advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO): te bepalen

Definitieve vaststelling van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van: te bepalen

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

- procesnota
- toelichtingsnota
- onderzoek tot MER (MER-screening)
- stedenbouwkundige voorschriften
- verordenend grafisch plan
- (grafisch) register plancompensatie

TOELICHTINGSNOTA

INHOUDSOPGAVE

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

2. FEITELIJKE TOESTAND. 9
2.1. RUIMTELIJKE INFORMATIE 9
2.2. TOESTAND VAN HET LEEFMILIEU EN DE NATUUR 20
2.3. HISTORISCHE TOESTAND 21
2.4. KNELPUNTEN EN POTENTIES 22

3. JURIDISCHE TOESTAND. 23
3.1. OVERZICHT 23
3.2. GEWESTPLAN 26
3.3. BESTAANDE BPA'S EN RUP'S 27
3.4. GOEDGEKEURDE, NIET VERVALLEN VERKAVELINGEN 29
3.5. MILIEUVERGUNNINGEN 30
3.6. ONROEREND ERFGOED 32
3.7. BUURTWEGEN 34
3.8. VEN–GEBIED, IVON–GEBIED 35
3.9. VOGELRICHTLIJNGEBIED, HABITATRICHTLIJNGEBIED 36

4. PLANNINGSCONTEXT. 37
4.1. RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN 37
4.2. AFBAKENING KLEINSTEDELIJK GEBIED WAREGEM 39
4.3. PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WEST–VLAANDEREN 39
4.4. GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN 41
4.5. MOBILITEITSPLAN 44

5. PLANNINGSOPTIES. 46
5.1. PROGRAMMATORISCHE VRAGEN: UITBREIDINGSVRAAG 46
5.2. STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN 46
5.3. FASERING 47
5.4. INRICHTINGSPLAN 47
5.5. MAATSCHAPELIJKE MEERWAARDE GROENBUFFERS 62

6. TECHNISCHE TOETS 64
6.1. WATERTOETS 64
6.2. TOETS M.B.T. RUIMTELIJK VEILIGHEIDSRAPPORT 66
6.3. RELATIE M.B.T. HET HERBEVESTIGD AGRARISCH GEBIED 68
6.4. TOETS BOUWKUNDIG ERFGOED 70
6.5. BUURTWEGENTOETS 70

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 Subcontracting
  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

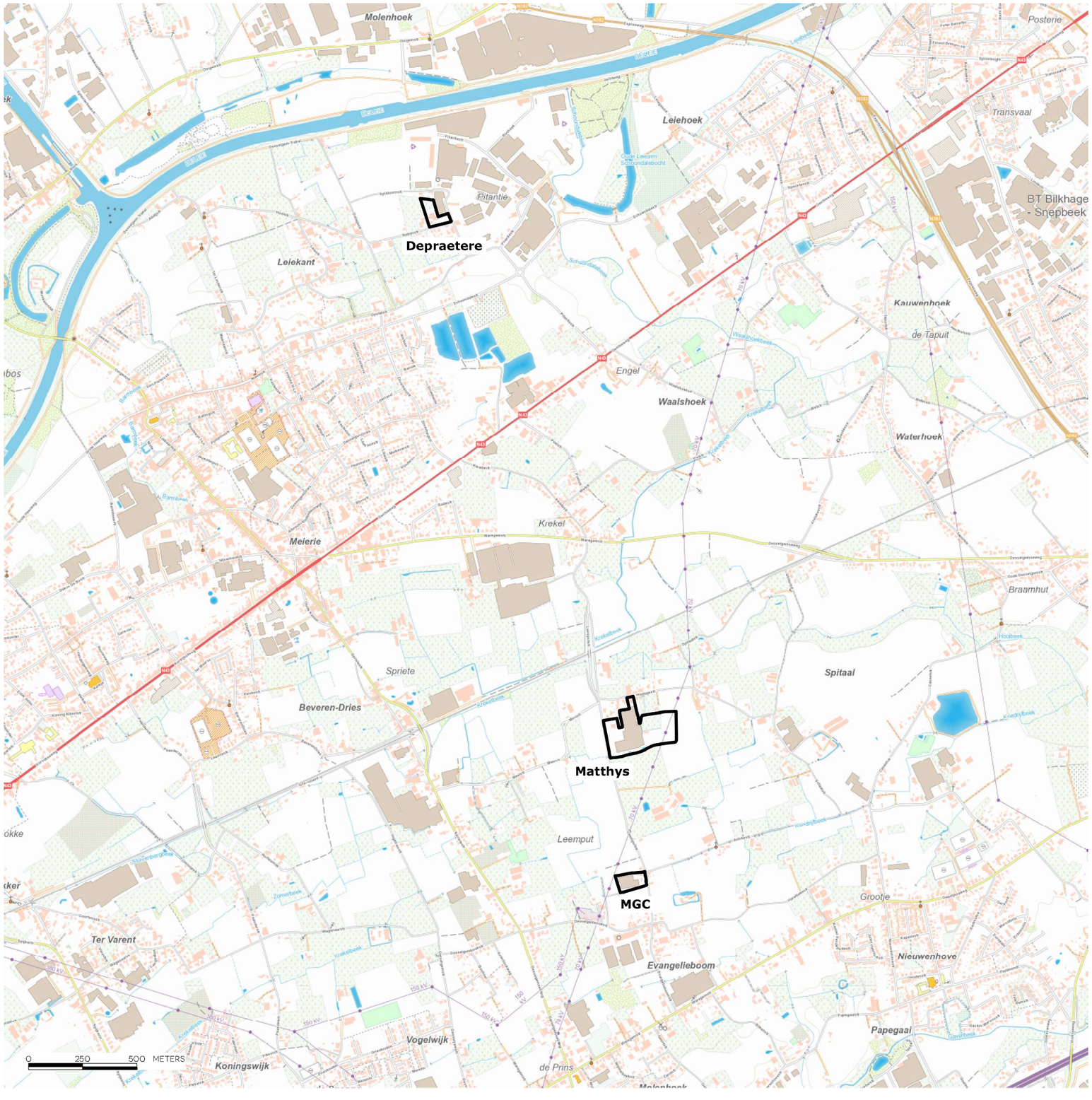
Het plangebied bestaat uit drie sites die gelegen zijn in Desselgem, deelgemeente van Waregem, en gelegen ten westen van het centrum van Waregem.

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, MAART 2020

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

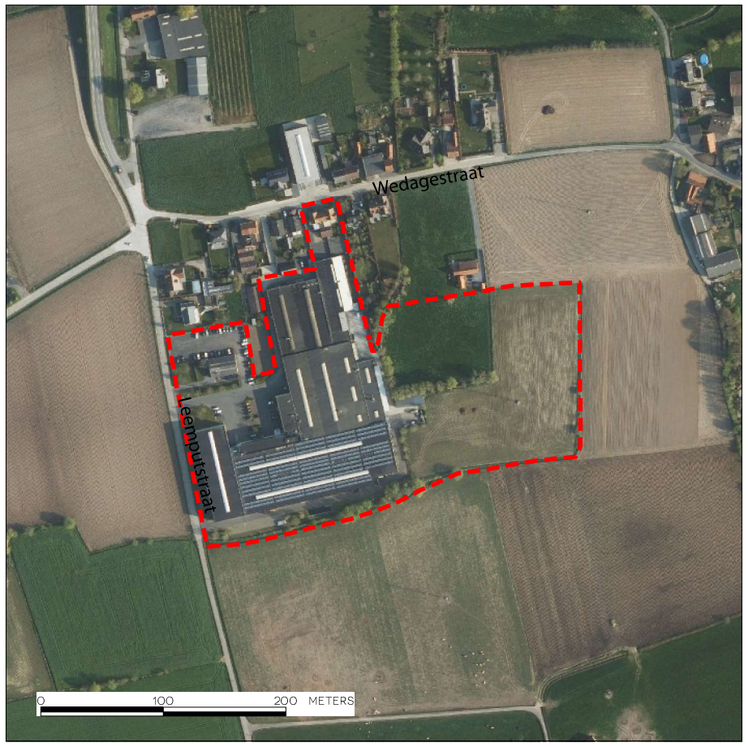
1.3.3. MGC

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: INFORMATIE VLAANDEREN/MIDDENSCHALIG, APRIL 2019

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.

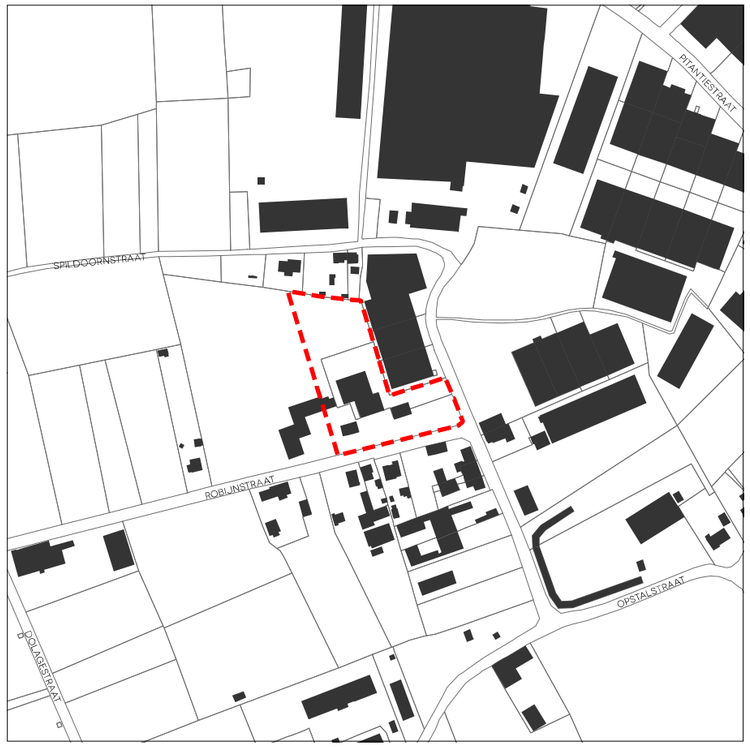
2.1.1.2. Matthys

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.

In het plangebied worden ook twee zonevreemde woningen opgenomen, gelegen aan de Wedagestraat. Beide woningen zijn in eigendom van de familie Matthys. Op het perceel van de woning met huisnummer 24 is een erfdienstbaarheid gelegen (recht van doorgang) als ontsluiting van het bedrijf Matthys voor de brandweer. De woning met huisnummer 22 maakt deel uit van het bedrijf.

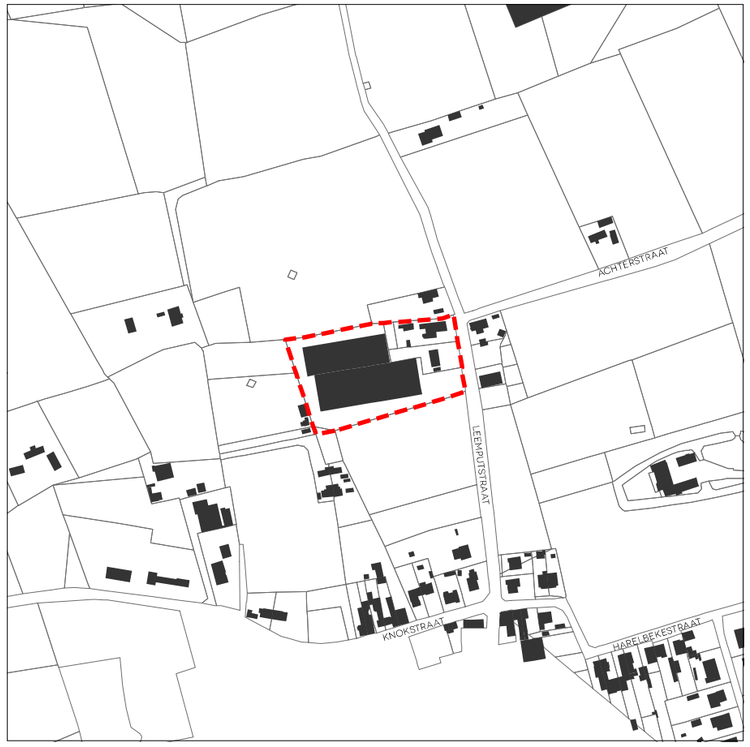
GRB
BRON: AGIV, JANUARI 2020

1/ DEPRAETERE

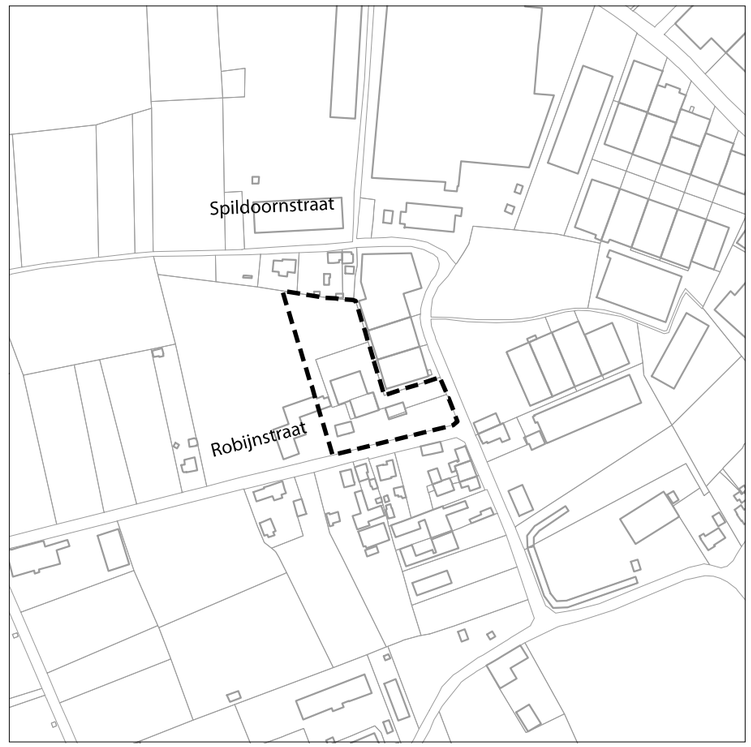


2/ MATTHYS

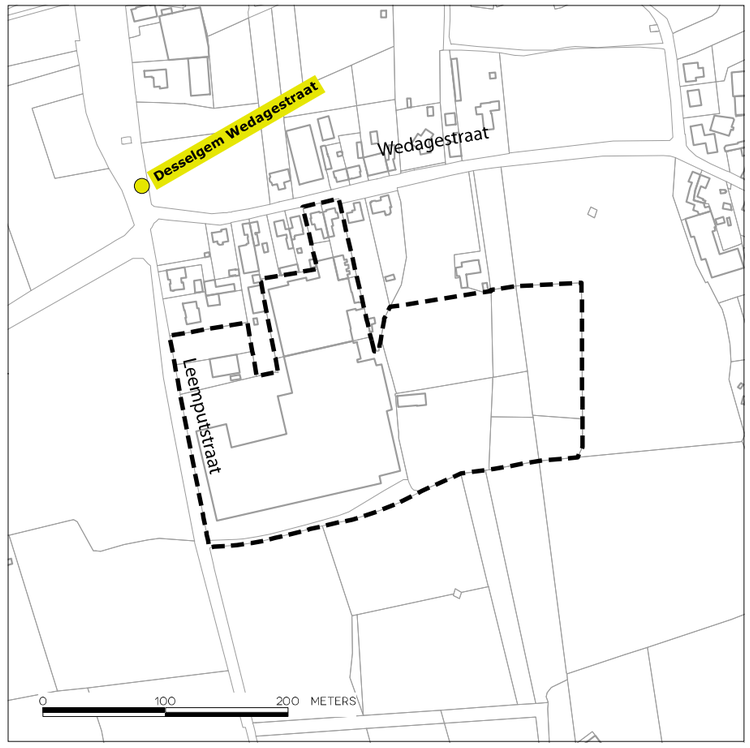
3/ MGC



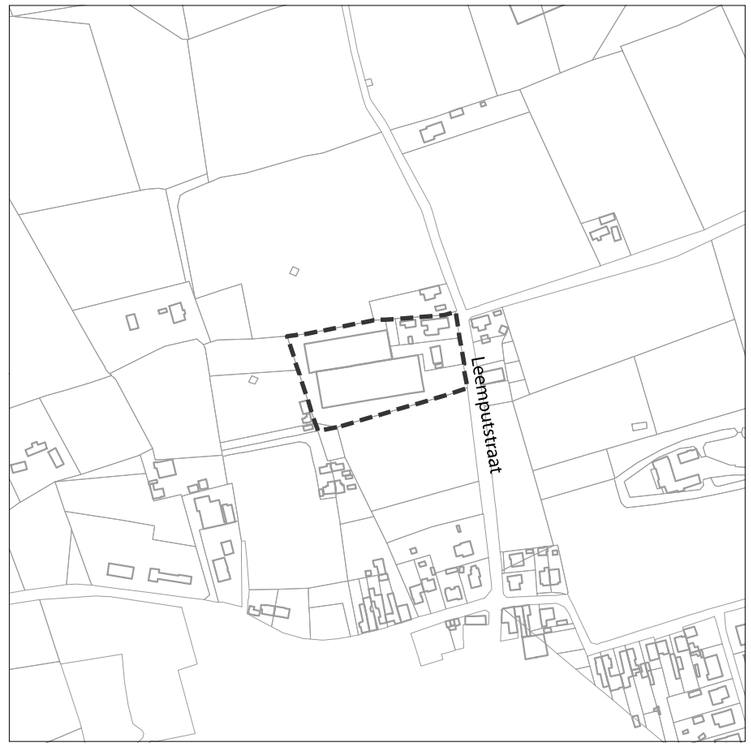
1/ DEPRAETERE



2/ MATTHYS



3/ MGC



OPENBAAR VERVOER
BRON: DE LIJN/INFORMATIE VLAANDEREN, MEI 2019

LEGENDE

buslijnen

haltes

belbushaltes

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.

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

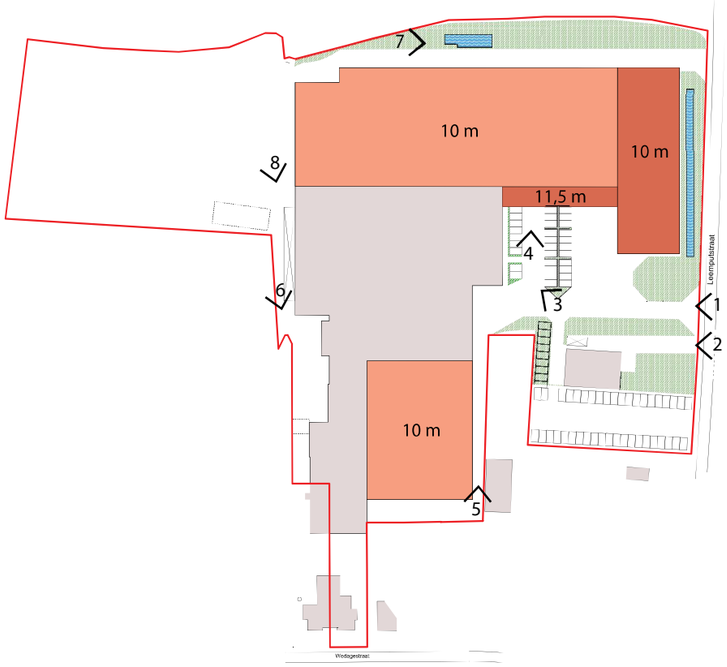
9. ZICHT OP DE OUDE HOEVE MET BIJGEBOUWEN

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

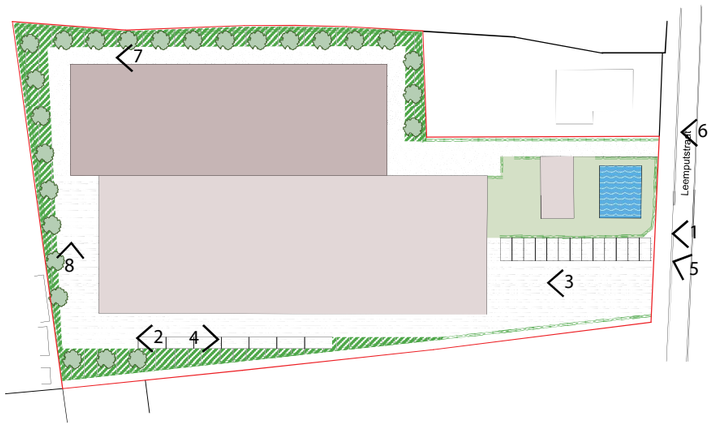
9. ZICHT OP HET INTERIEUR VAN EEN OUDE LOODS

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.

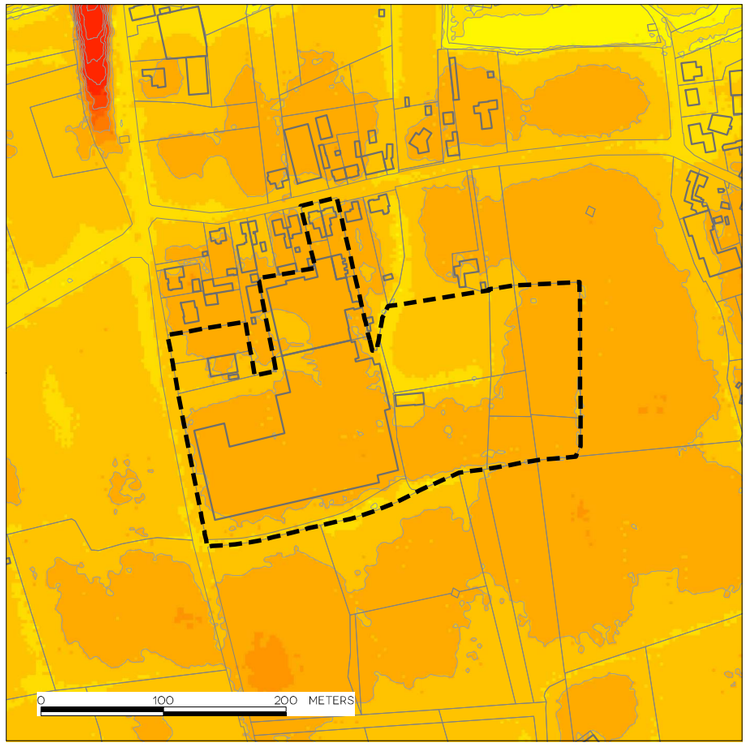
RELIËF
BRON: VMM/AGIV, MEI 2004

LEGENDE

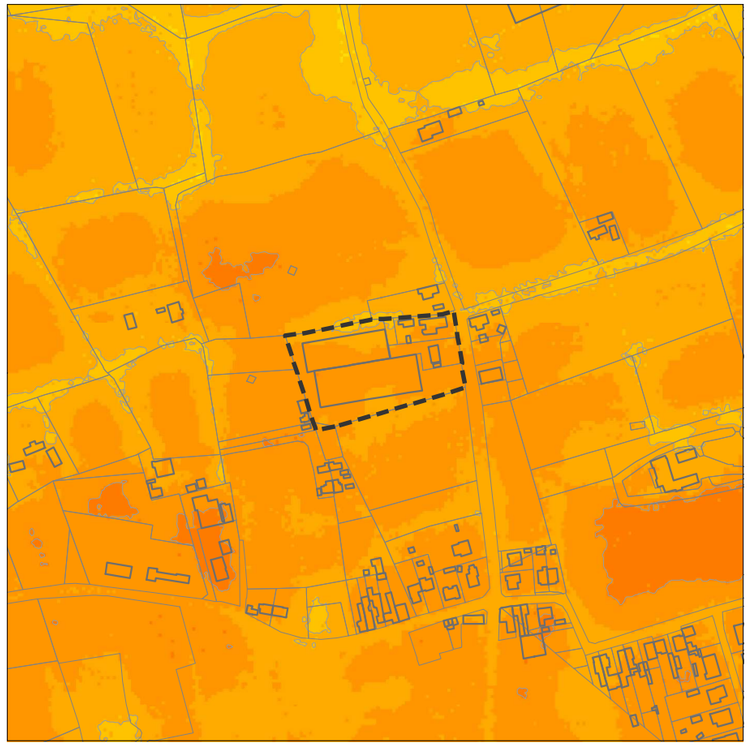
- 10 - 10,5
- 10,51 - 11
- 11,01 - 11,5
- 11,51 - 12
- 12,01 - 12,5
- 12,51 - 13
- 13,01 - 13,5
- 13,51 - 14
- 14,01 - 14,5
- 14,51 - 15
- 15,01 - 15,5
- 15,51 - 16
- 16,01 - 16,5
- 16,51 - 17
- 17,01 - 17,5
- 17,51 - 18
- 18,01 - 18,5
- 18,51 - 19

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

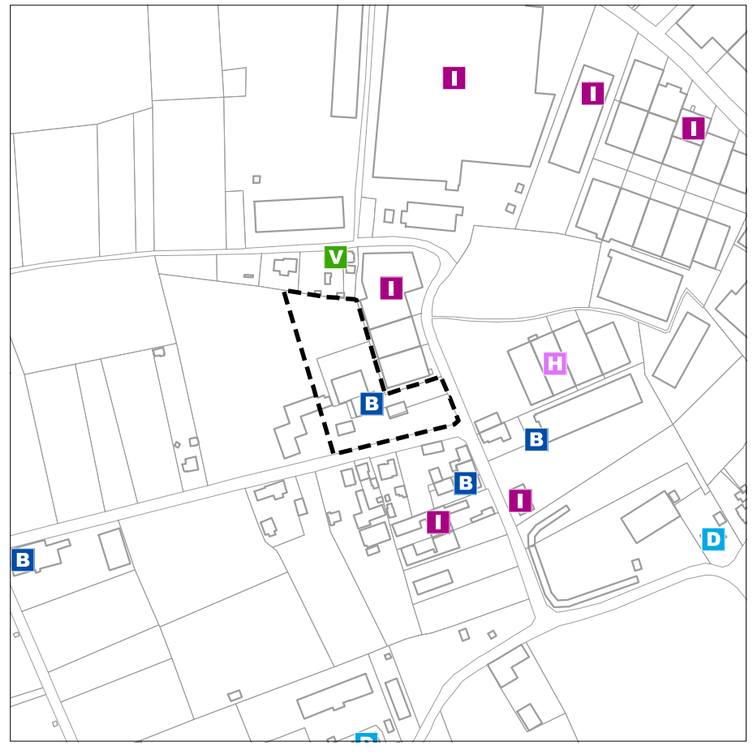
De omgevende functies zijn een combinatie van verschillende sectoren: groothandel, fabricage en industrie, bouw, diensten, vrije beroepen en paramedische activiteiten en auto en moto. Het bedrijf MGC Subcontracting is een metaalconstructiebedrijf gespecialiseerd in het produceren van walsen en in het 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, MAART 2020

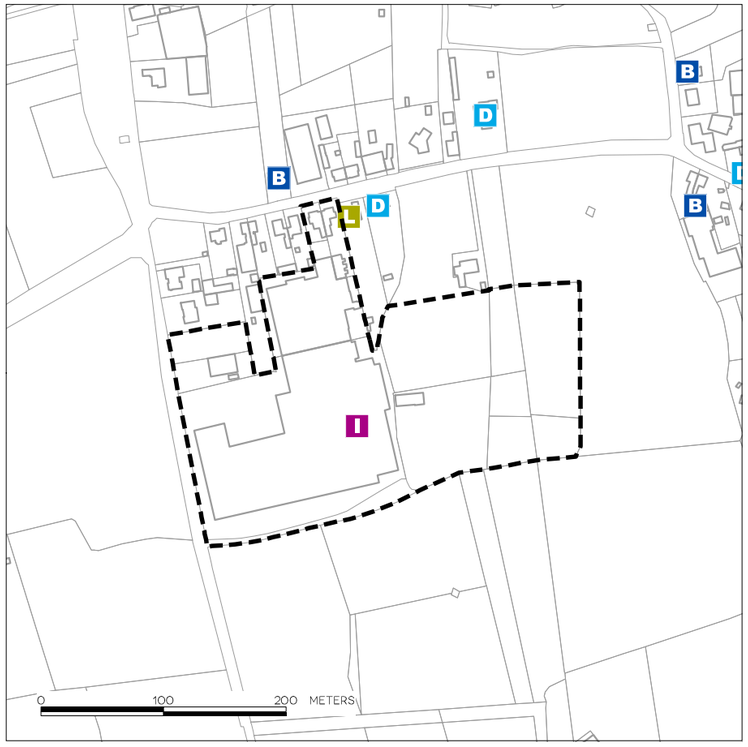
LEGENDE

- D Diensten
- B Bouw
- V Vrije beroepen en paramedische activiteiten
- H Handel
- I Groothandel, fabricage en Industrie
- O Overheid
- R Horeca
- A Auto en moto
- L Landbouw en tuinbouw
- C Cultuur, sport en recreatie

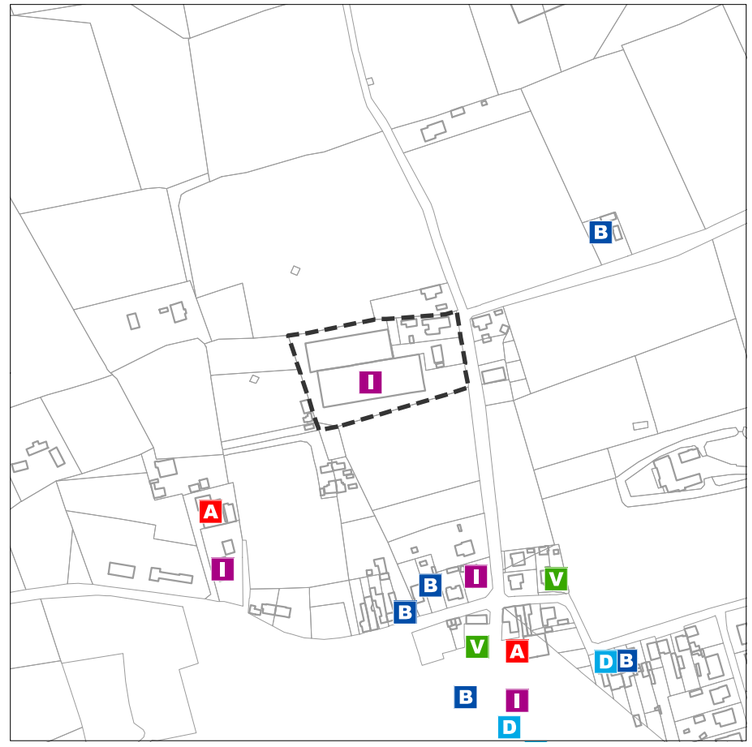
1/ DEPRAETERE



2/ MATTHYS



3/ MGC



2.2. TOESTAND VAN HET LEEFMILIEU EN DE NATUUR

FERRARIS, 1777 >

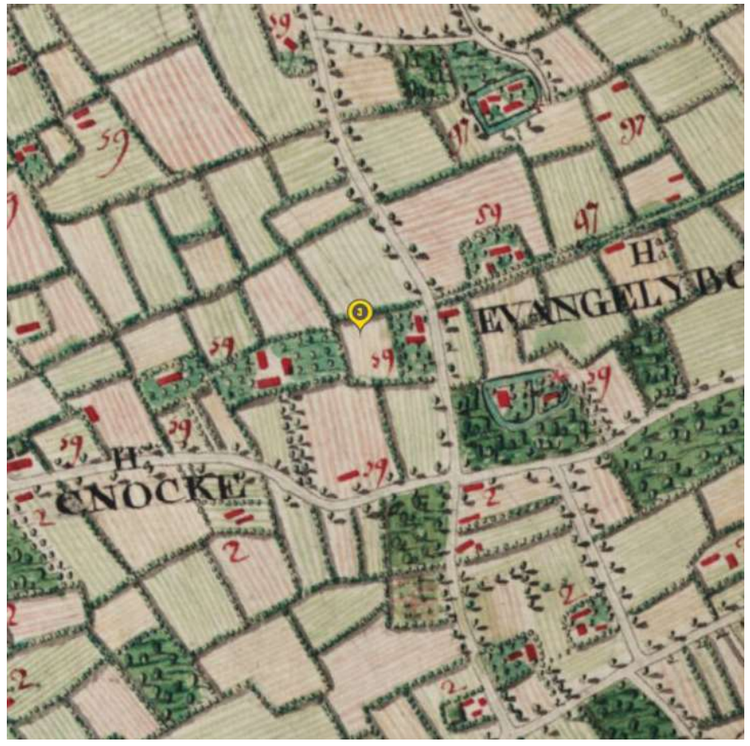
Voor de toestand van het leefmilieu en de natuur verwijzen we naar het deel "onderzoek plan-milieueffectenrapportage (plan-MER-screeningsnota)".

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



2.3. HISTORISCHE TOESTAND

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.

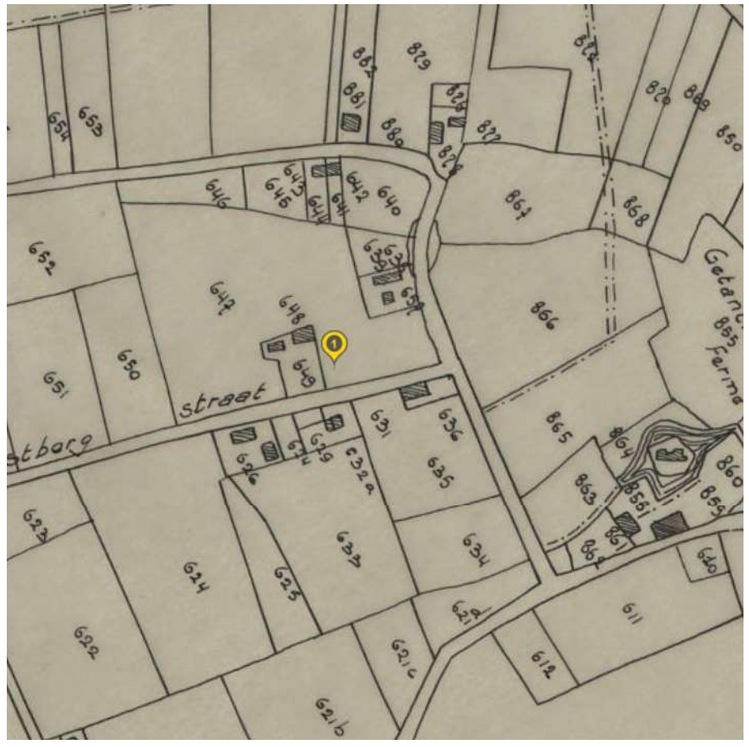
2.3.6.2. Matthys

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 geweigerd 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 verorderingen	• verordening weekendverblijven • verordening toegankelijkheid • verordening hemelwater • verordening wegen voor voetgangersverkeer • verordening breedband • verordening publiciteit
Provinciale verorderingen	• verordening toegankelijkheid • verordening overwelven van baangrachten

TYPE PLAN	REFERENTIE
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 verorderingen	• verordening weekendverblijven • verordening toegankelijkheid • verordening hemelwater • verordening wegen voor voetgangersverkeer • verordening breedband • verordening publiciteit
Provinciale verorderingen	• verordening toegankelijkheid • verordening overwelven van baangrachten

TYPE PLAN	REFERENTIE
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	/

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 • verordening breedband • verordening publiciteit
Provinciale verorderingen	• verordening toegankelijkheid • verordening overwelven van baangrachten
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

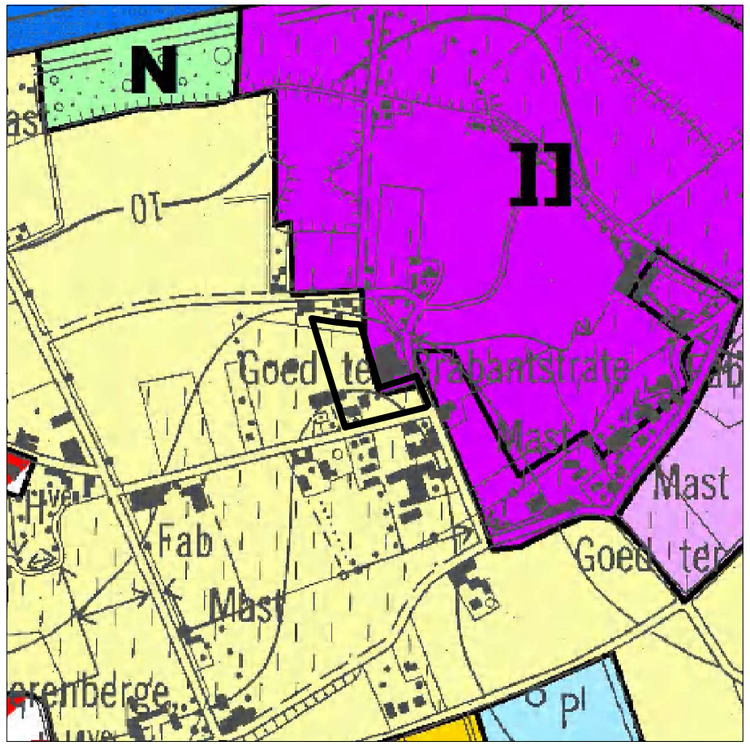
Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) deelt het plangebied in onder agrarische gebieden. Het plangebied is omringd met agrarisch gebied.

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

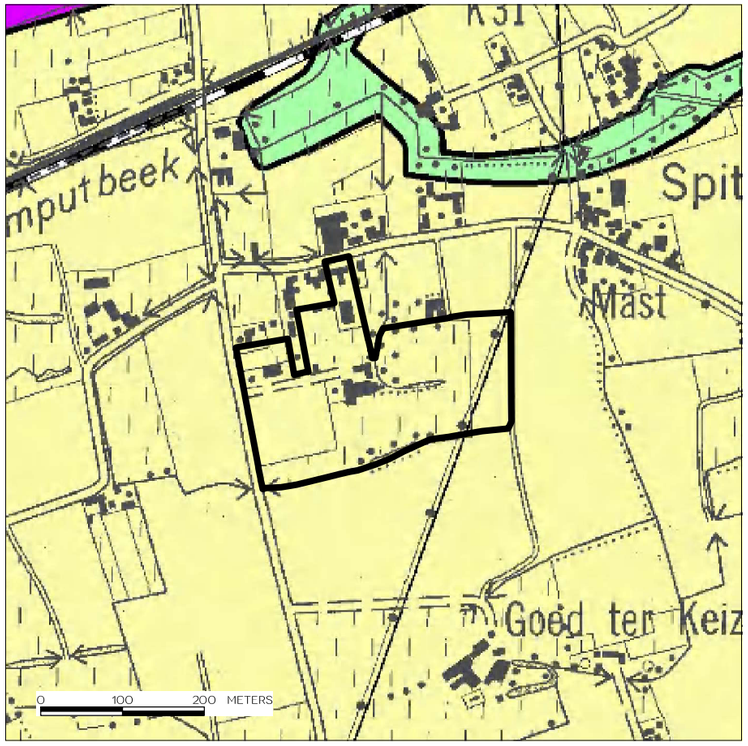
LEGENDE

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

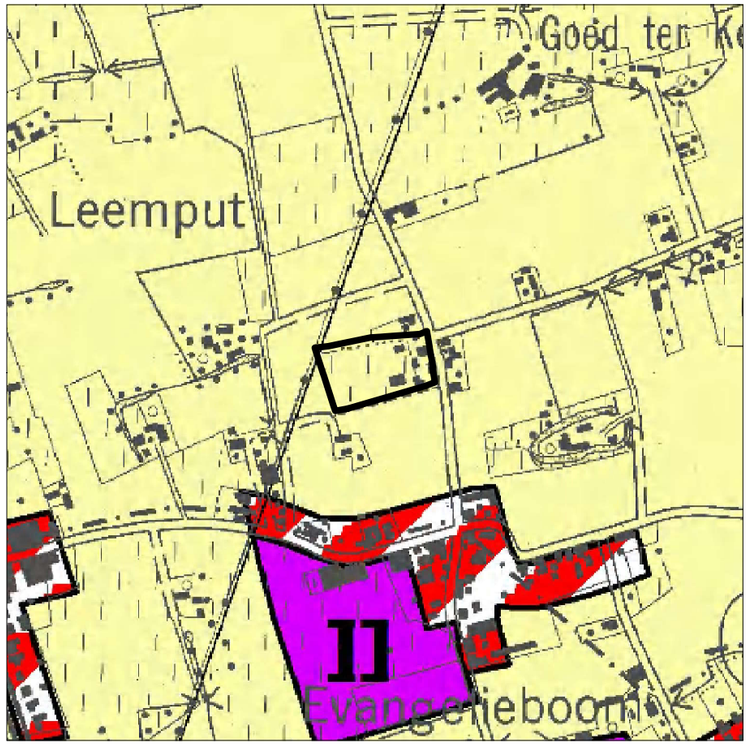
1/ DEPRAETERE



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

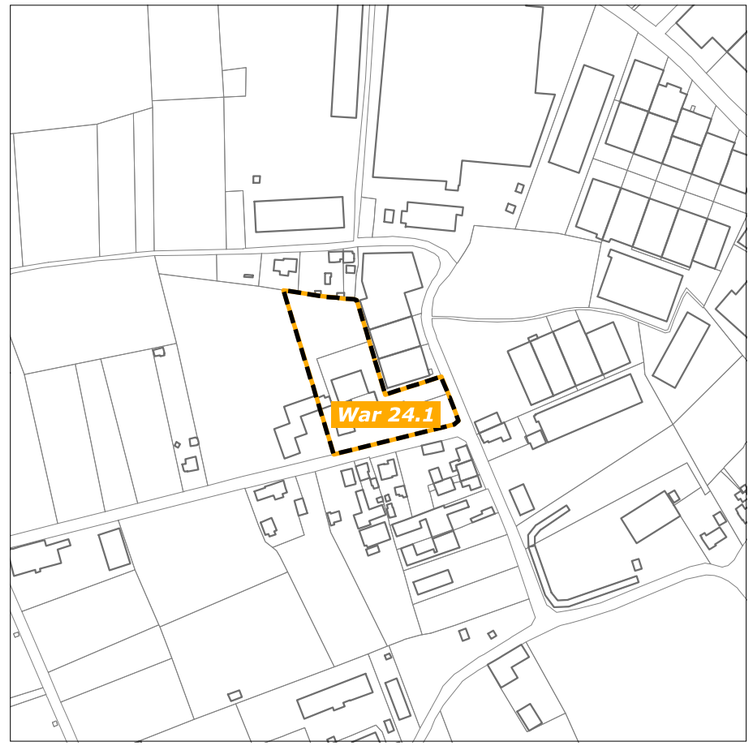
Het plangebied is niet gelegen in een BPA of een gemeentelijk RUP. Ten zuiden van het plangebied is het goedgekeurd RUP DEE 04.1 gelegen en het BPA DEE 036.

OVERZICHT RUP'S EN BPA'S
BRON: GEM. RUP'S EN BPA'S/ LEIEDAL, MAART 2020 – GEW. EN PROV. RUP'S/ GISWEST, JULI 2014

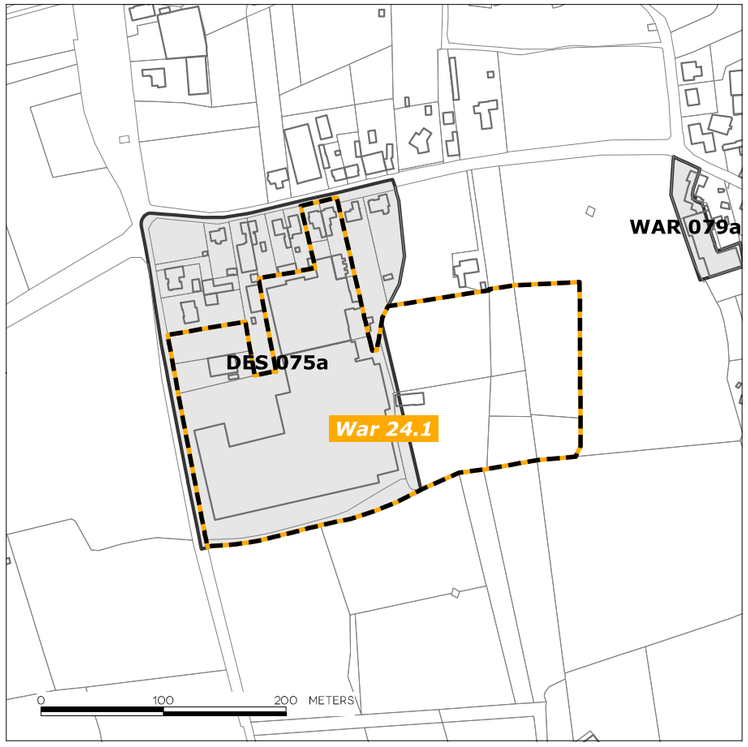
LEGENDE

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

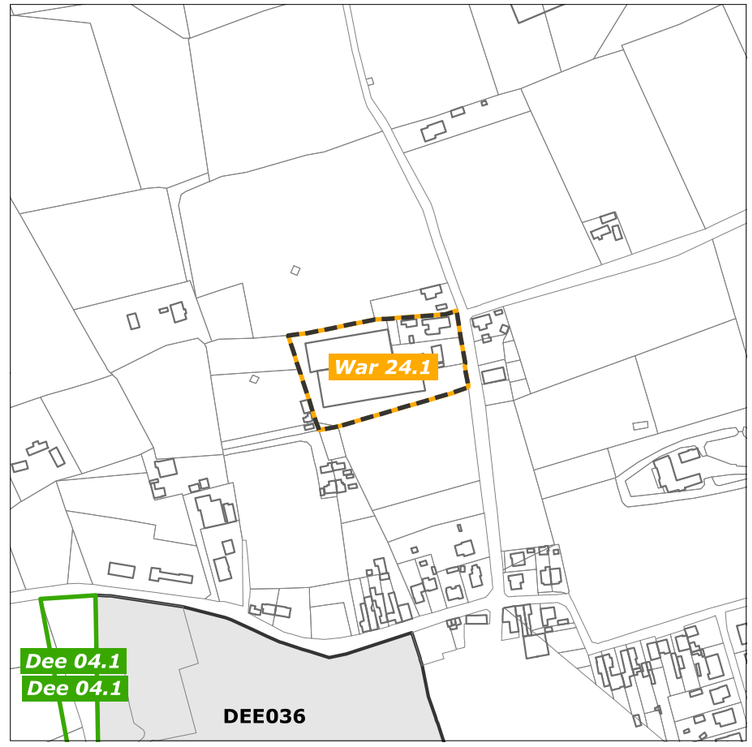
1/ DEPRAETERE



2/ MATTHYS



3/ MGC



LEGENDE BESTAANDE TOESTAND : zie plan bestaande toestand

LEGENDE BESTEMMINGSPLAN

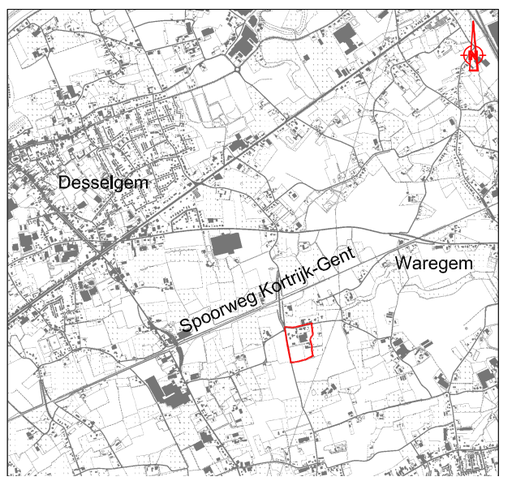
KLEUR — DE KLEUR VERWIJST NAAR DE VERSCHILLENDE BESTEMMINGSZONES. DE VERKLARING IS TERUG TE VINDEN IN HET BUNDEL MET DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN (TABEL 1 EN 2).

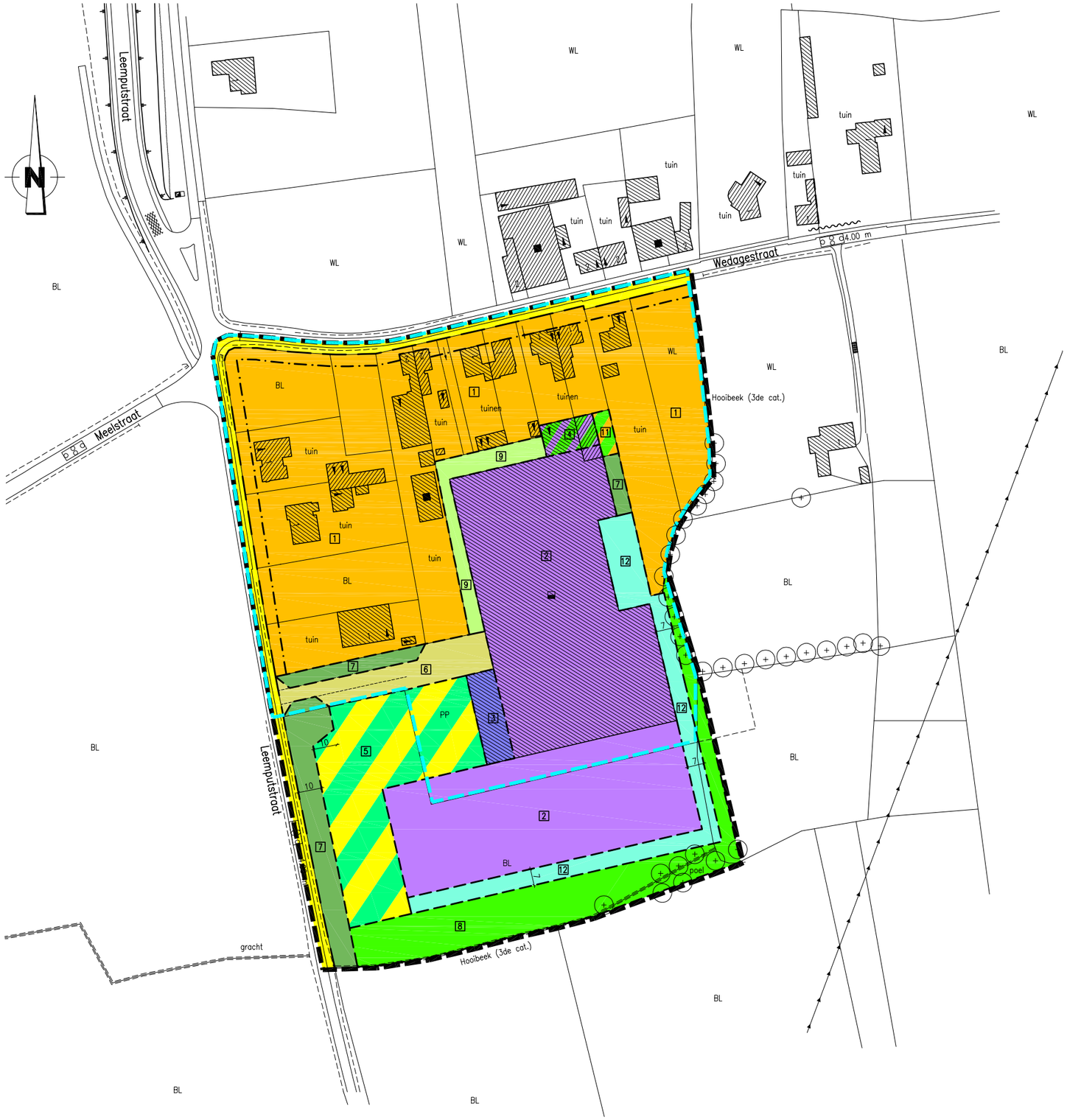
- GRENS BPA
- GRENS OUD BPA (MB 21.05.1997)
- GRENS BESTEMMINGSZONE
- ROOILIJN
- VERPLICHTE BOUWLIJN BIJ NIEUWBOUW
- VERPLICHTE BOUWLIJN OP ROOILIJN
- UITERSTE GRENS DER GEBOUWEN
- ROOILIJN WAAR GEEN TOERIT TOEGELATEN IS
- 3 ZONENUMMER

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

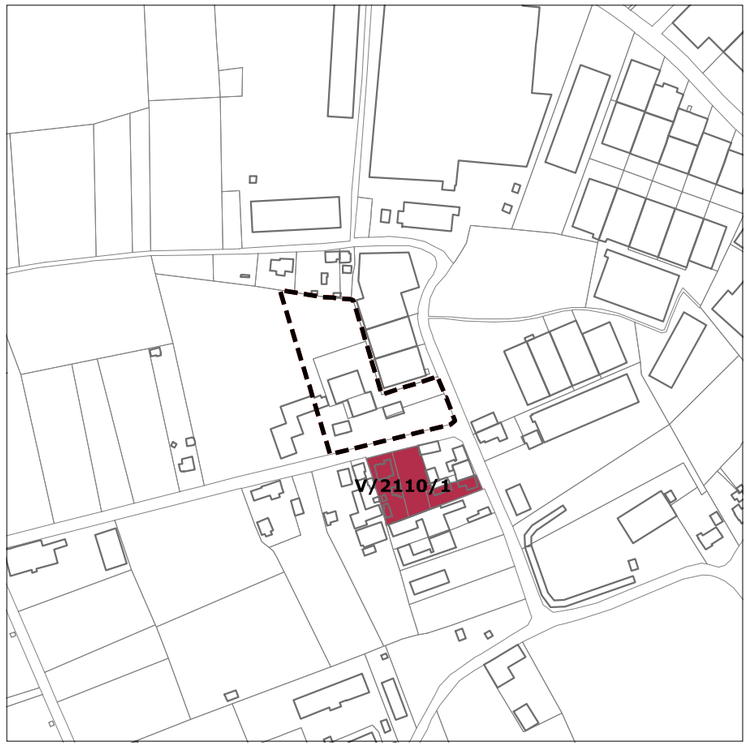
Het plangebied is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling. De site is aanpalend aan verkavelingen 975/1 en 2264/1 en gelegen in de nabije omgeving van verkaveling 2284/1.

3.4.3. MGC

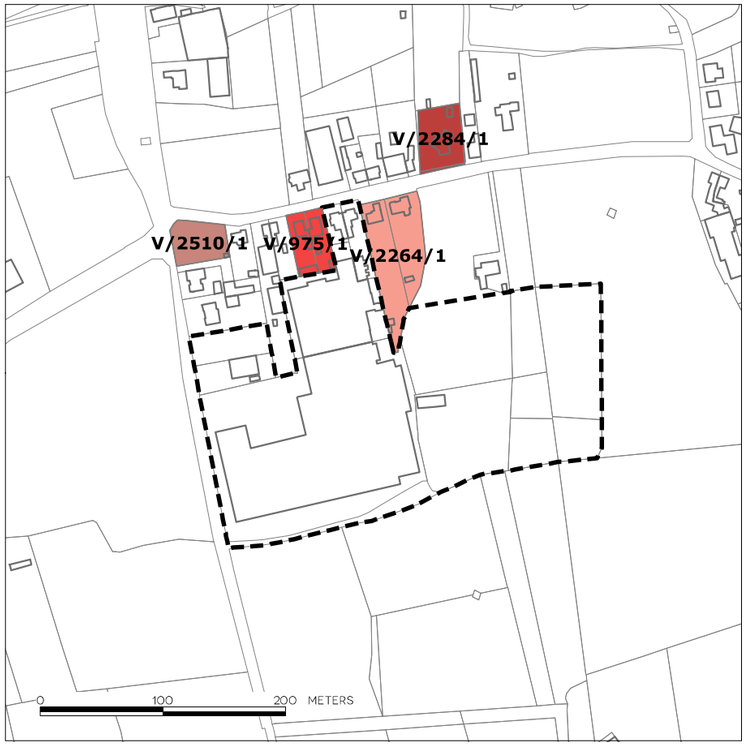
Het plangebied is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling. In de omgeving zijn verschillende verkavelingen gelegen: 2082/1-5, 2394/1-3 en 669/1-2.

NIET-VERVALLEN VERKAVELINGEN
BRON: STAD WAREGEM, MAART 2020

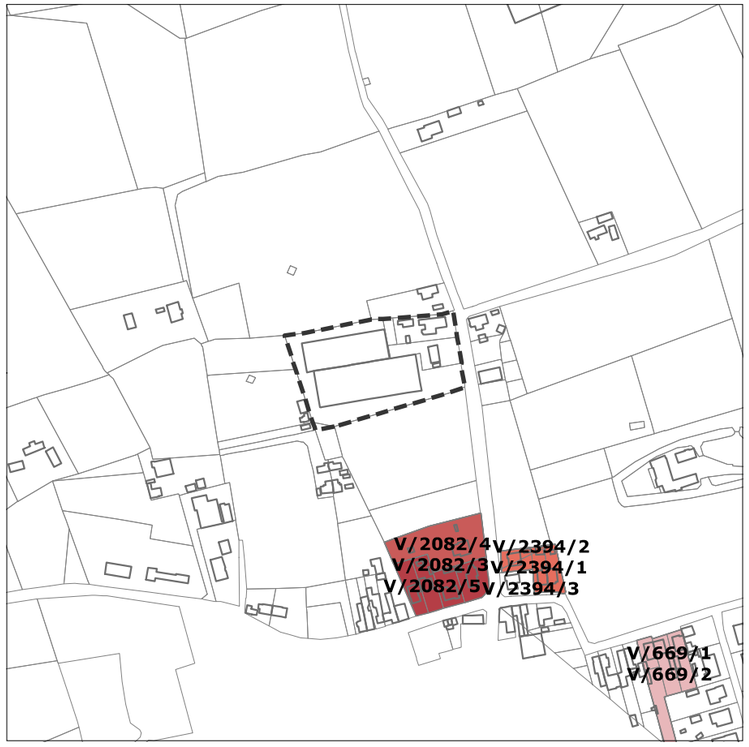
1/ DEPRAETERE



2/ MATTHYS



3/ MGC



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

MILIEUVERGUNNINGEN
BRON: STAD WAREGEM, MAART 2019

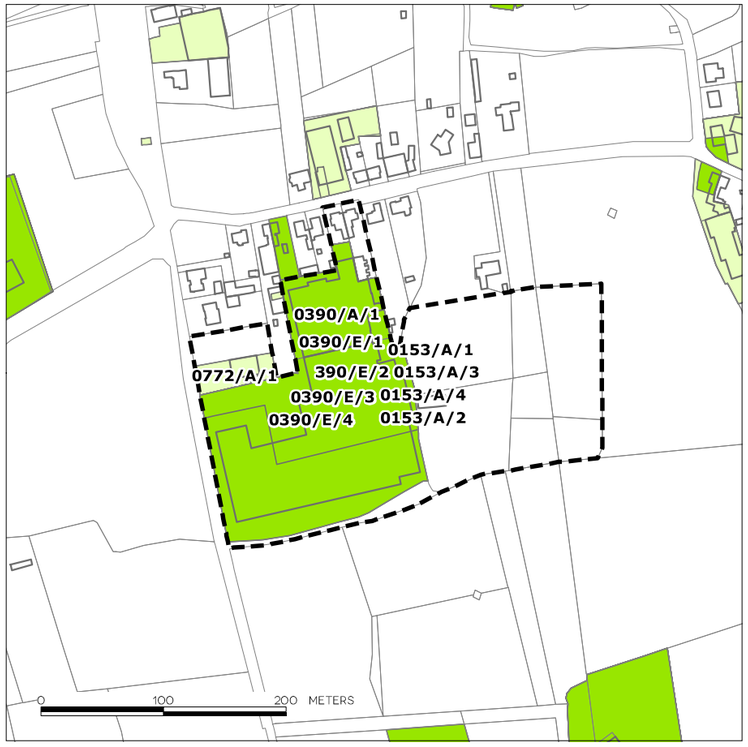
LEGENDE

vergunde milieuvergunningen

milieuvergunningen

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
- 0153A1-4
- 0772A1

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
  - 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
- 0467E1
- 0467A1-4

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), MAART 2019

LEGENDE

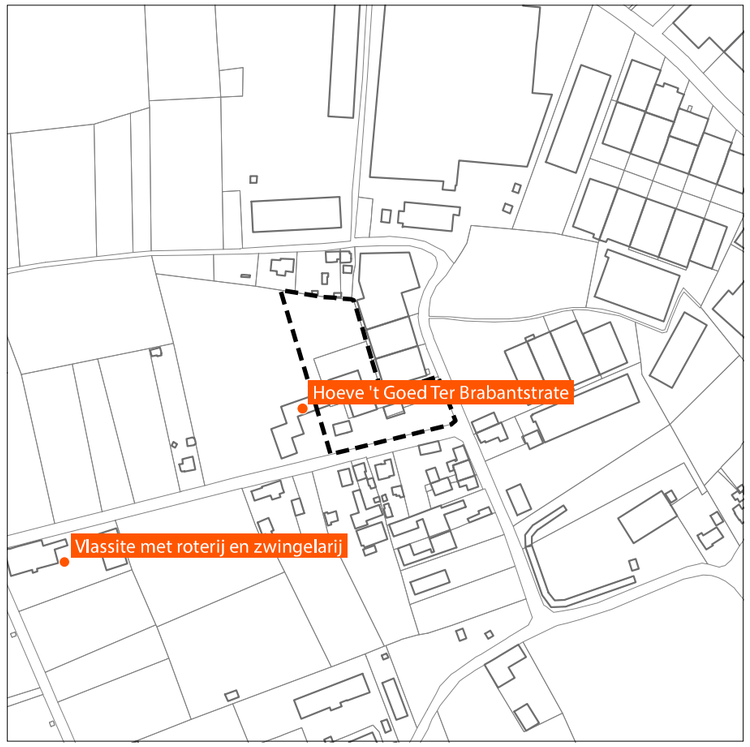
- vastgestelde relicten
- vastgestelde gehelen

BESCHERMD ONROEREND ERFGOED
BRON: AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED (GEOPUNT), MAART 2019

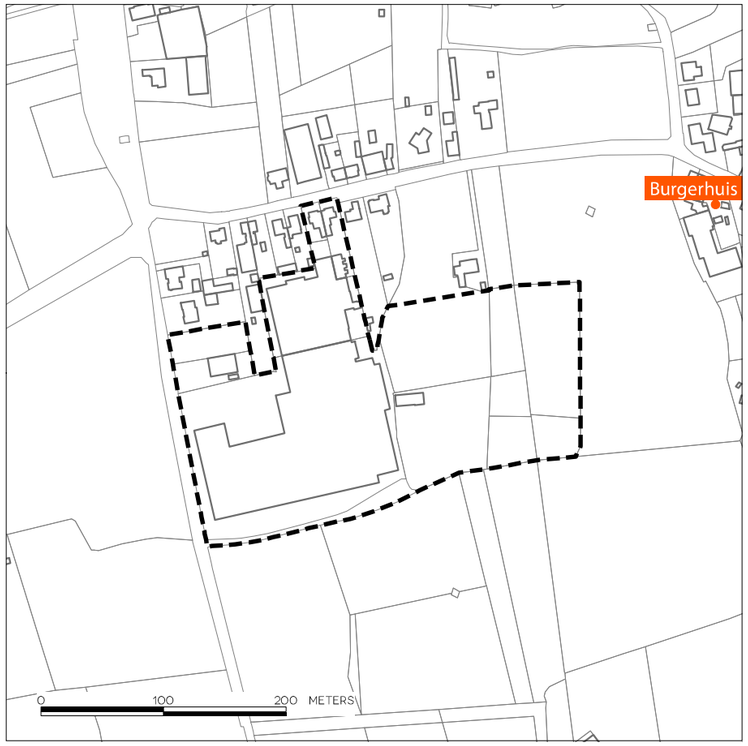
LEGENDE

- 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.
Chemin n°10 is gelegen aanpalend aan de zuidelijke kant van de site. Dit is vandaag de Robijnstraat.
Chemin n°21 bis is ook gelegen aanpalend aan de oostelijke kant van de site en is vandaag beter gekend als de Spildoornstraat.

3.7.2. Matthys

De Atlas der Buurtwegen geeft aan dat in het plangebied geen buurt- of voetwegen gelegen zijn.
Chemin n°5 is gelegen aanpalend aan de westelijke zijde van de site en is vandaag beter gekend als de Leemputstraat.
Chemin n°17 is gelegen aanpalend aan de noordelijke zijde van de site en is vandaag beter gekend als de Wedagestraat.

3.7.2.1. MGC

De Atlas der Buurtwegen geeft aan dat in het plangebied geen buurt- of voetwegen gelegen zijn.
Chemin n°5 is gelegen aanpalend aan de oostelijke zijde van de site en is vandaag beter gekend als de Leemputstraat.
Er is een Sentier gelegen aanpalend aan de zuidelijke zijde van de site. Deze is niet langer zichtbaar op het terrein.

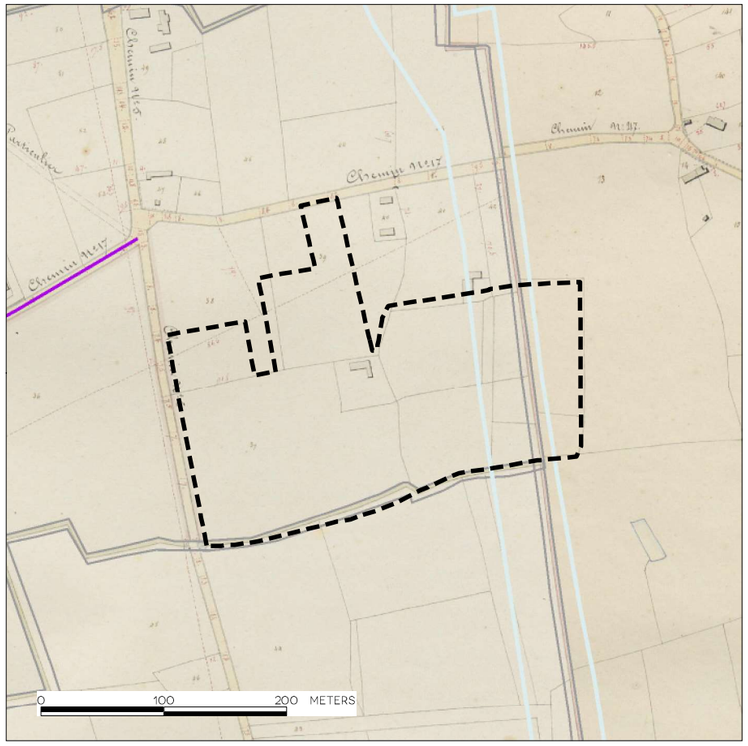
ATLAS DER BUURTWEGEN
BRON: GISWEST, MAART 2020

LEGENDE

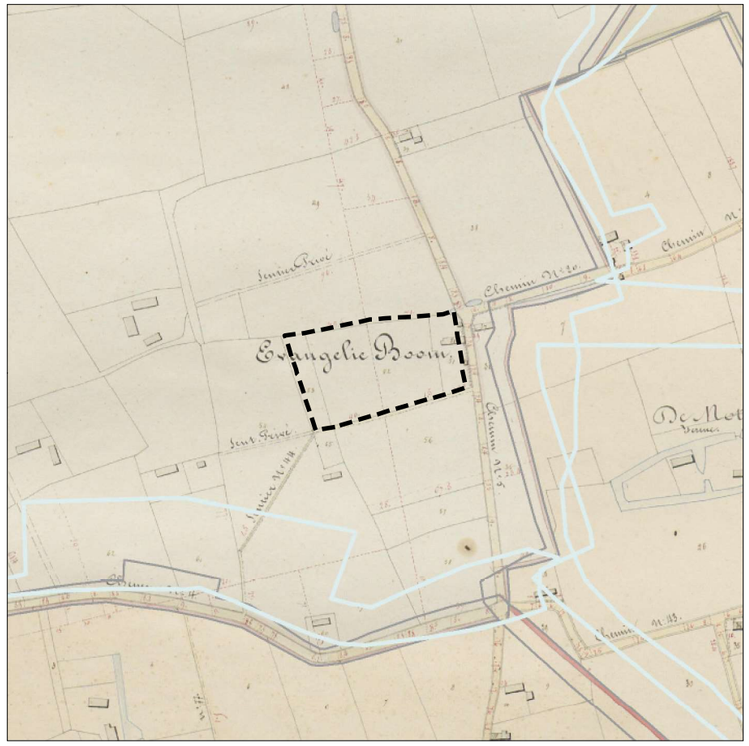
wijzigingen

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

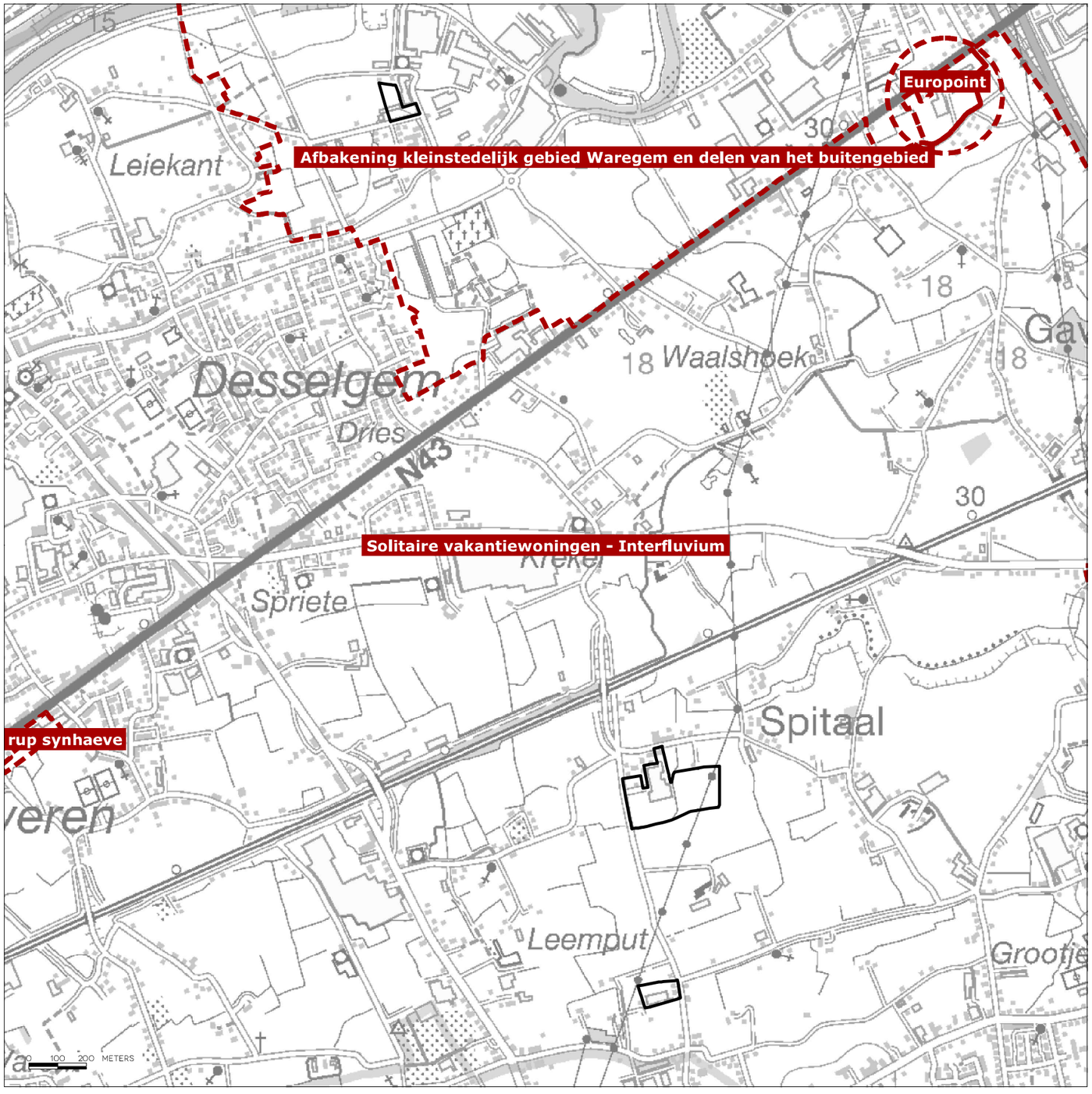
4.1. RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN

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."

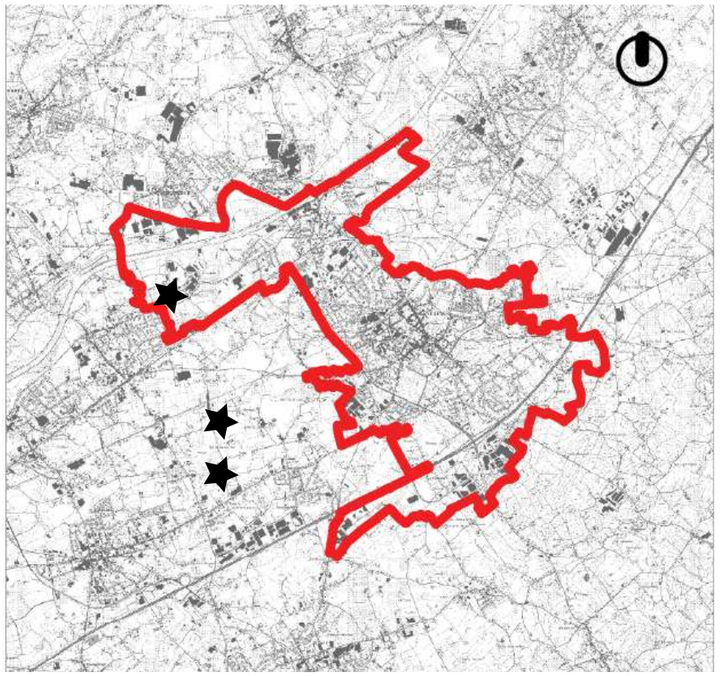
bron: PRSP - W-VL - IF - pg. 38

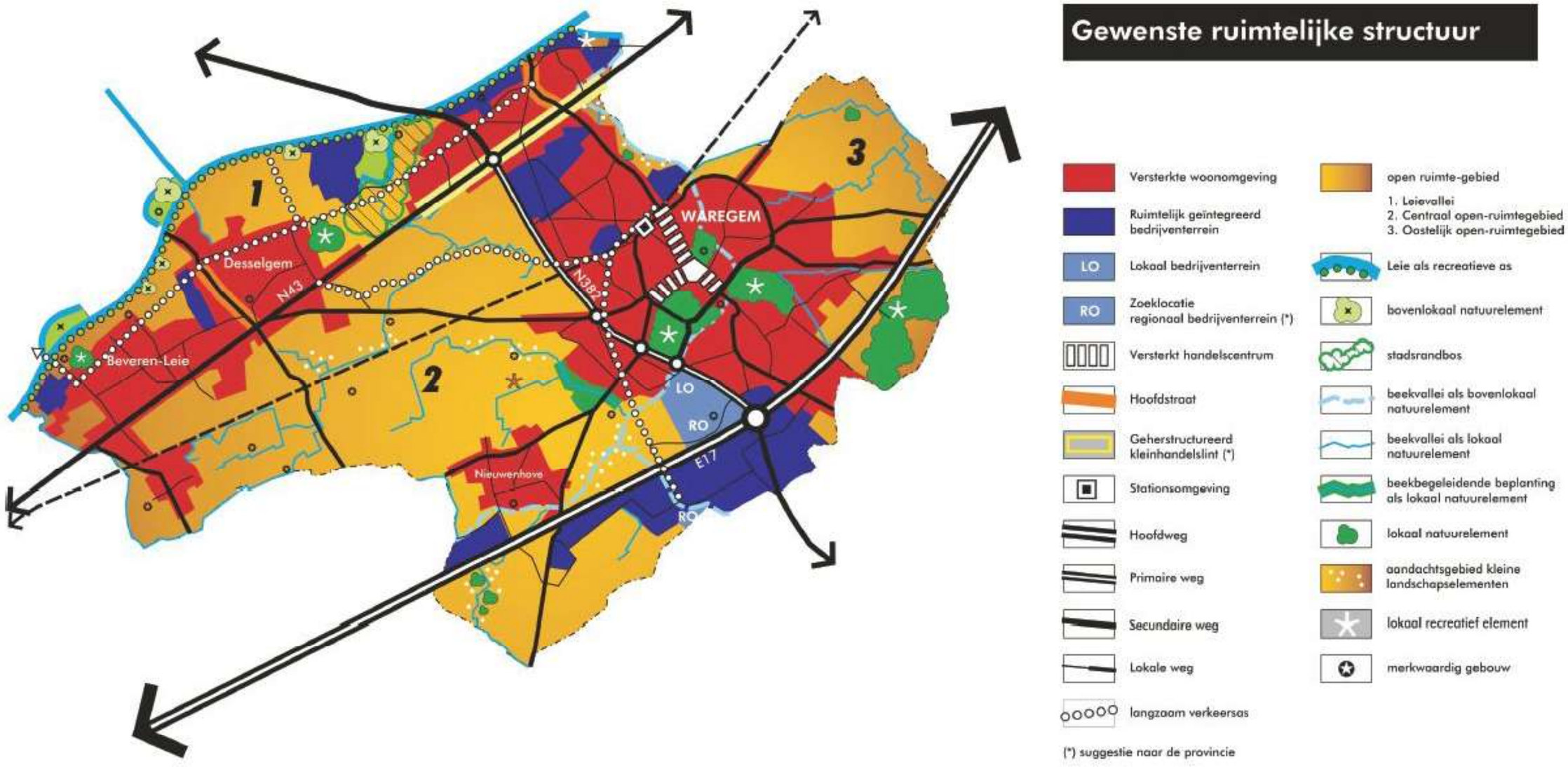
Het PRS-WV stelt dat de bedrijven buiten de bedrijventerreinen geëvalueerd en dienen te worden geoptimaliseerd. In het PRS-WV werden een aantal criteria uitgewerkt die bepalend zijn voor de evaluatie van de ontwikkelingsmogelijkheden van de bestaande bedrijven (specifiek beleidskader PRS-WV, p. 247-249). 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

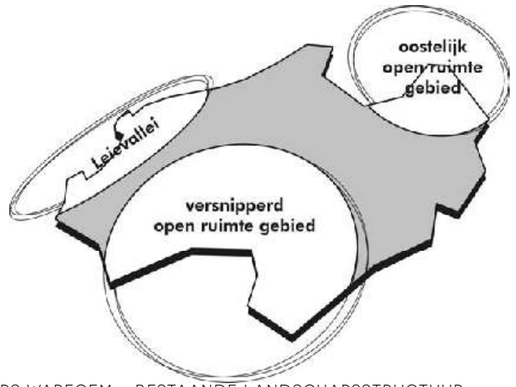
De gemeenteraad heeft op 5 december 2006 het ontwerp van het GRS definitief vastgesteld. De Bestendige Deputatie heeft in zitting van 19 april 2007 (BS 14 mei 2007) het structuurplan van Waregem goedgekeurd.

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).



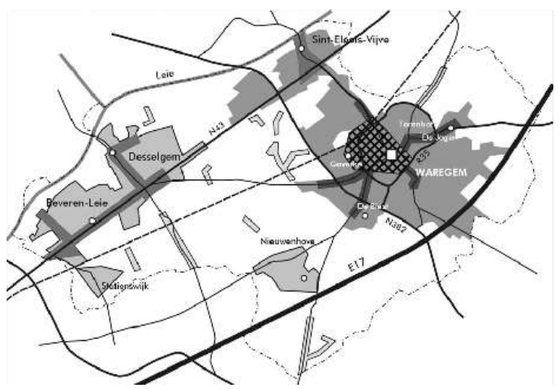
GRS WAREGEM – BESTAANDE LANDSCHAPSSTRUCTUUR

bron: GRS Waregem - IF - pg. 114

GRS WAREGEM – BESTAANDE WOONSTRUCTUUR

bron: GRS Waregem - IF - pg. 51

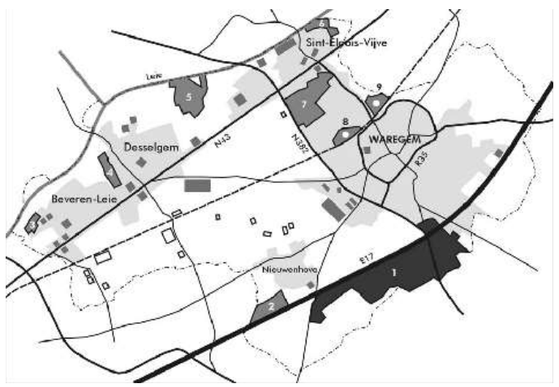
LEGENDE



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 N382
- 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 knooppunt
- bovenlokaal fietsnetwerk
- zones 30
- NRB — voorstel nieuw regionaal bedrijventerrein

MOBILITEITSPLAN WAREGEM – GEWENST FIETSNETWERK

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

LEGENDE

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

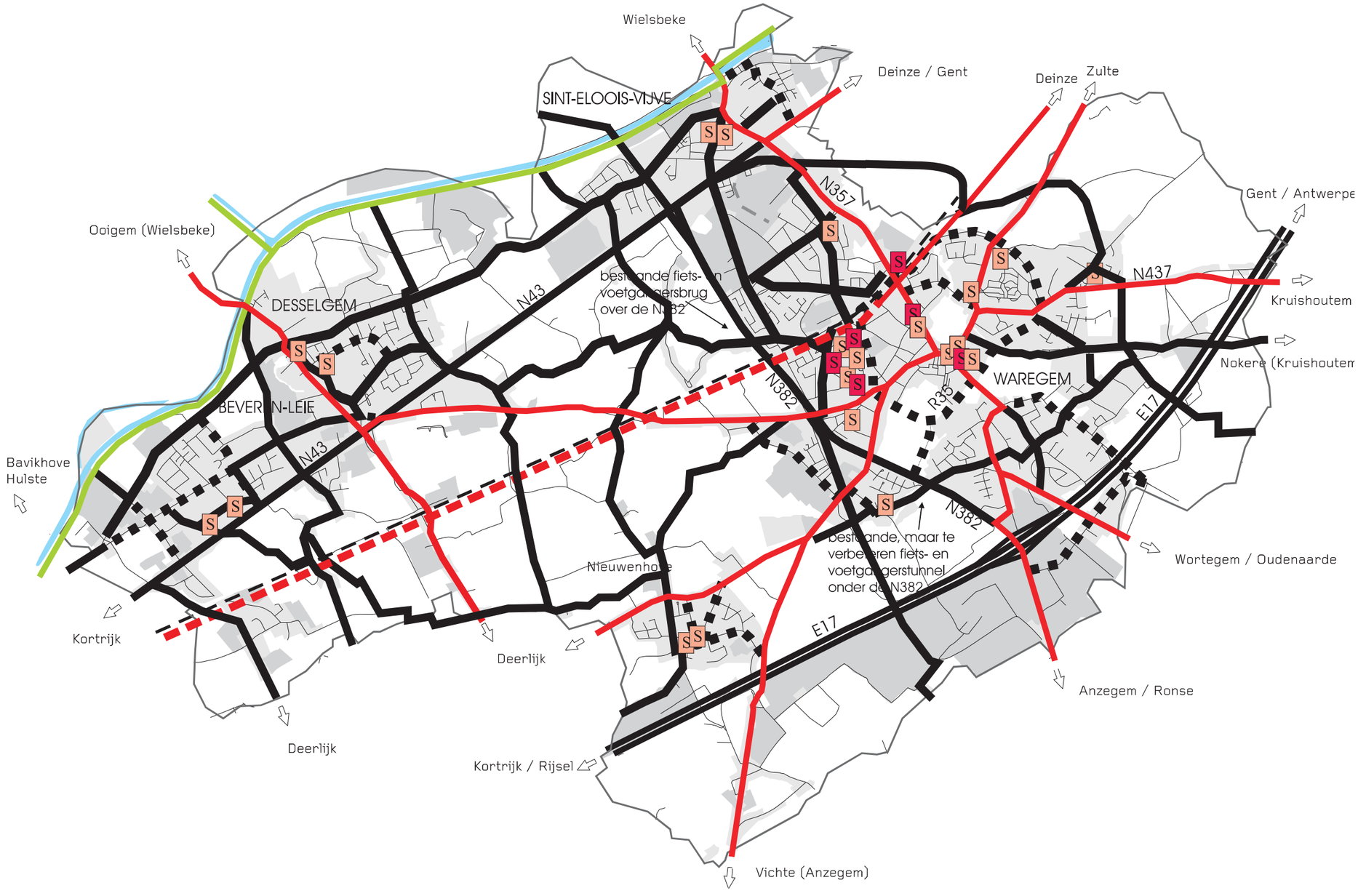
Provinciaal fietsroutenetwerk :

- 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.

Ka
Tr

Trage verbindingen in het
Effectieve trage wegen (b

Wielsbeke
Deinze / Gent
Zulte
SINT-ELOOIS-VIJVE
N357
Gent / Antwerpen
N437
DESSELGEM
N43
Kruishoutem
Ooigem (Wielsbeke)
WAREGEM
Nokere (Kruishoutem)
BEVEREN-LEIE
N382
E17
N382b
N382
Wortegem / Oudenaarde
Nieuwenhove
E17
Kortrijk
Deerlijk
Anzegem / Ronse
Deerlijk
Kortrijk / Rijsel
Vichte (Anzegem)

MOBILITEITSPLAN WAREGEM – TRAGE WEGEN GLOBALE FUSIEGEMEENTE

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

LEGENDE

Kaart 9
Trage wegen globale fusiegemeente

- Primaire (tussen deelgemeentes) trage verbindingen
- Secundaire (tussen deelgemeentes en verbindingen) trage verbindingen
- Verbinding met buurgemeente
- Recreatieve verbinding
- Trage verbindingen in het stadscentrum

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

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 m² (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.

Dakwerken Depraetere vormt, met de huidige activiteit die beperkt is tot opslag, de overgang tussen het aanpalende bedrijventerrein en de agrarische ruimte en omliggende woningen. Door geen productie toe te laten blijft het bedrijf laagdynamisch en de overlast voor de woningen en de landbouw in de omgeving beperkt. De bedrijfsgebouwen (opslag) functioneren als een soort buffer tussen de productie die plaatsvindt in het bedrijventerrein en de woningen en agrarische ruimte.

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 m² (25,00 m x 20,00 m)
- het aanleggen van een wadi (180 m³)
- de ordening van de verhardingen
- de realisatie van een kantoorgebouw van 150 m² (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 m²
- 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 m² 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 realiseren van een nieuwe productiehal met een oppervlakte van 5005 m² en een hoogte van 15 m
- het aanleggen van een waterbuffer en het verplaatsen van de beek
- een interne herorganisatie van de productieflow
- 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 m², 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 m² (hoogte 10 m)
- het realiseren van een nieuwe bureau/conciërgewoning van ca. 277 m²
- het aanleggen van een infiltratie/buffervoorziening
- de heraanleg van de personeelsparking vooraan de site

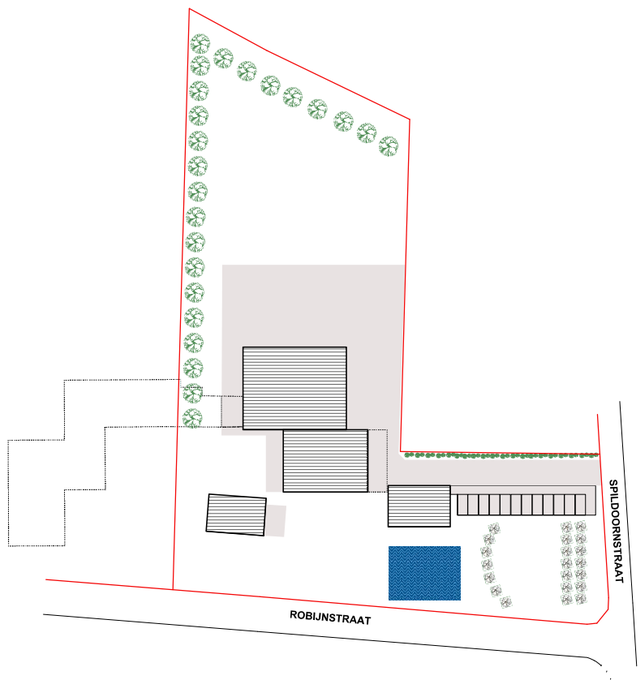
5.4. INRICHTINGSPLAN

Zie volgende pagina's

5.4.1. Depraetere

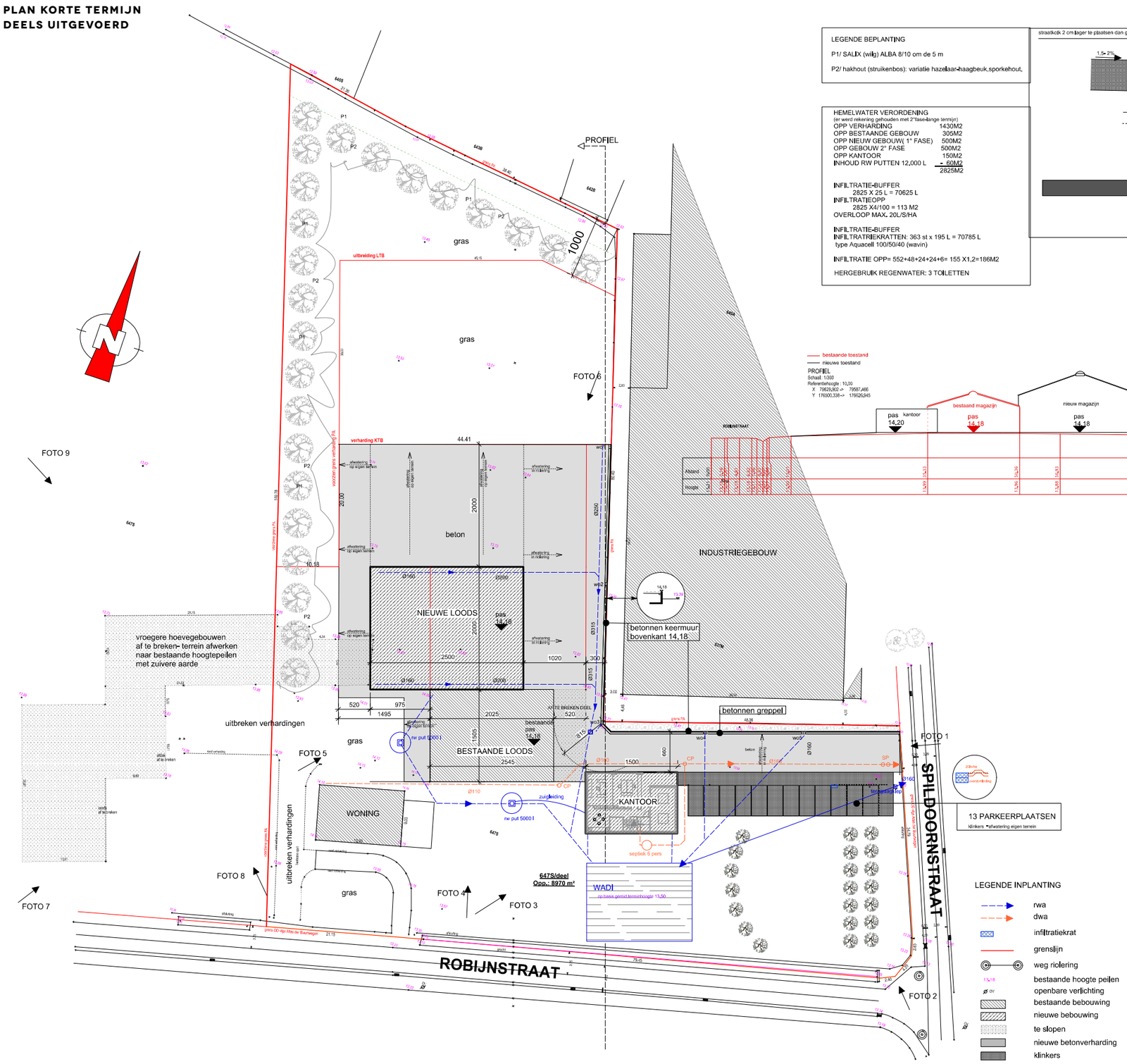
SCHEMA BESTAANDE TOESTAND
VOOR PLANOLOGISCH ATTEST (2015)

SCHEMA KORTE TERMIJN
DEELS UITGEVOERD



SCHEMA LANGE TERMIJN

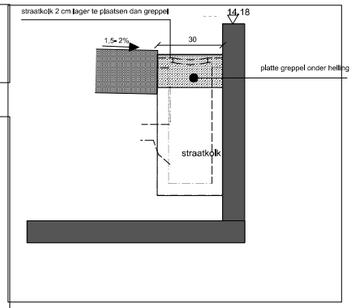
PLAN KORTE TERMIJN
DEELS UITGEVOERD



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)

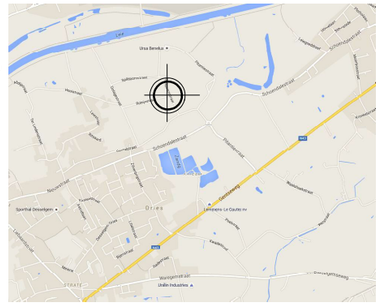
OPP VERHARDING	1430M2
OPP BESTAANDE GEBOUW	305M2
OPP NIEUW GEBOUW(1° FASE)	560M2
OPP GEBOUW 2° FASE	500M2
OPP KANTOOR	150M2
INHOUD RW PUTTEN 12,000 L	- 60M2
	2925M2

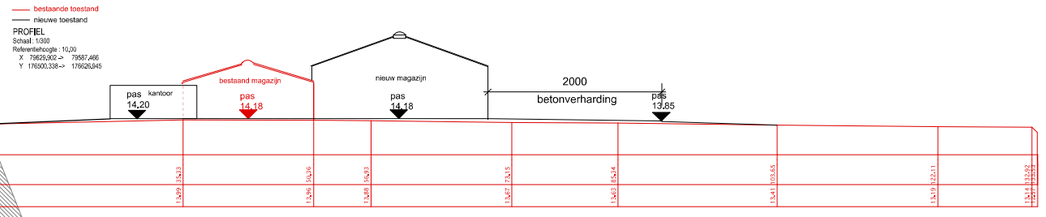
INFILTRATIE-BUFFER
2825 X 25 L = 70625 L
INFILTRATIEOPP
2825 X4/100 = 113 M2
OVERLOOP MAX. 20L/S/HA

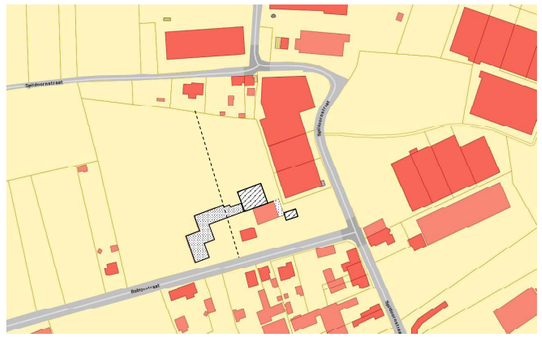
INFILTRATIE-BUFFER
INFILTRATRIEKRATTEN: 363 st x 195 L = 70785 L
type Aquacell 100/50/40 (wavin)

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 sloopen
- nieuwe betonverharding
- klinkers

DE MEULEMEESTER LUC ARCHITECT www.luccemeulemeester.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 Ooigemstraat 63 8792 Desselgem tel 0497225223 info@luccemeulemeester.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,

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

OPP VERHARDING	1430M2
OPP BESTAANDE GEBOUW	305M2
OPP NIEUW GEBOUW(1° FASE)	560M2
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

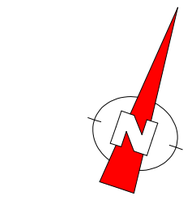
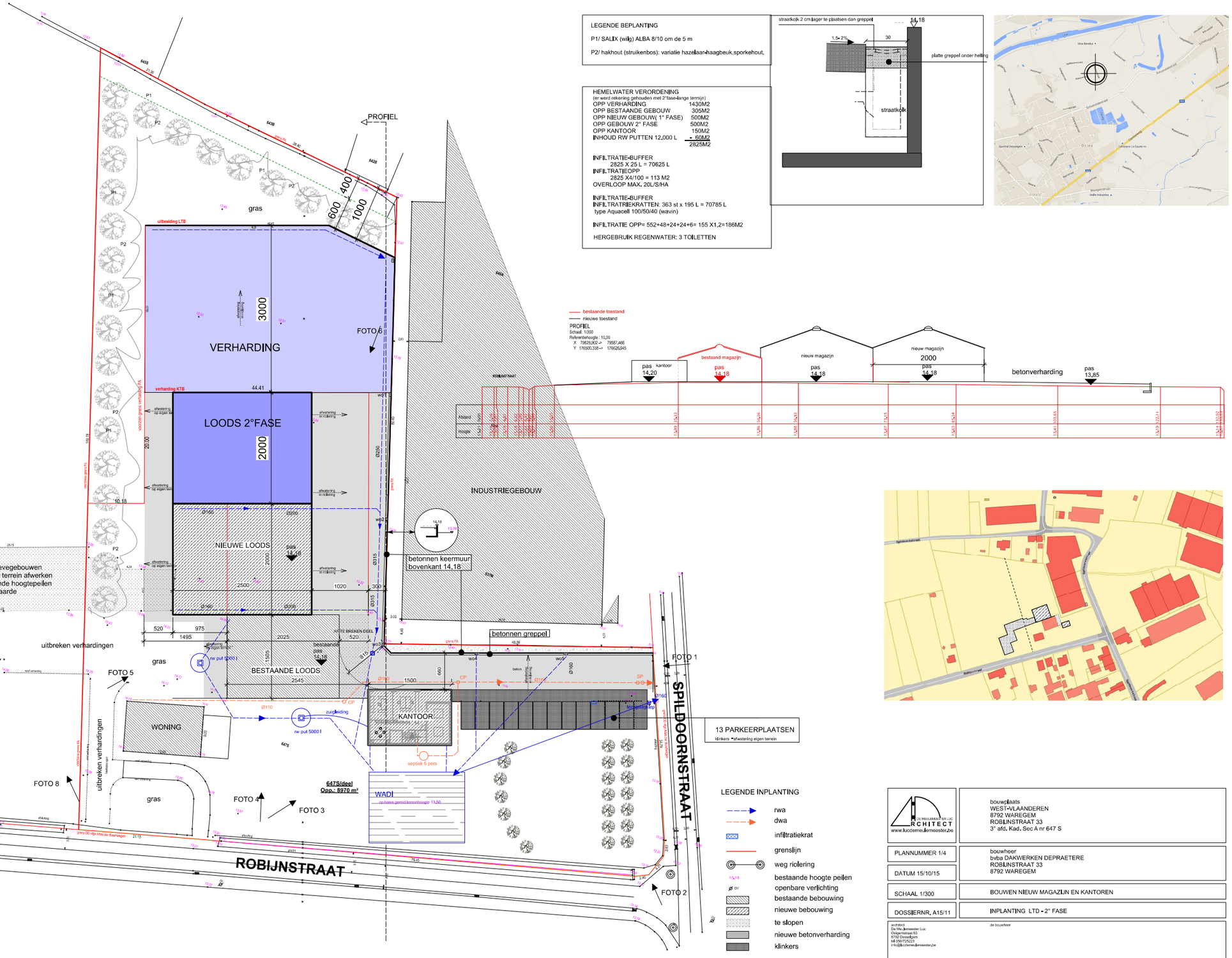


FOTO 9



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.luccemeulemeester.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 Ooigemstraat 63 8792 Desselgem tel 056725223 info@luccemeulemeester.be	de bouwheer

5.4.1.1. Voorwaarden planologisch attest

In de voorwaarden tot het planologisch attest worden de nodige maatregelen getroffen opdat de site van het planologisch attest zich voldoende integreert in het landschap en de dynamiek beperkt blijft tot één bedrijf met beperkte activiteiten. In het planologisch attest werden volgende voorwaarden opgenomen:

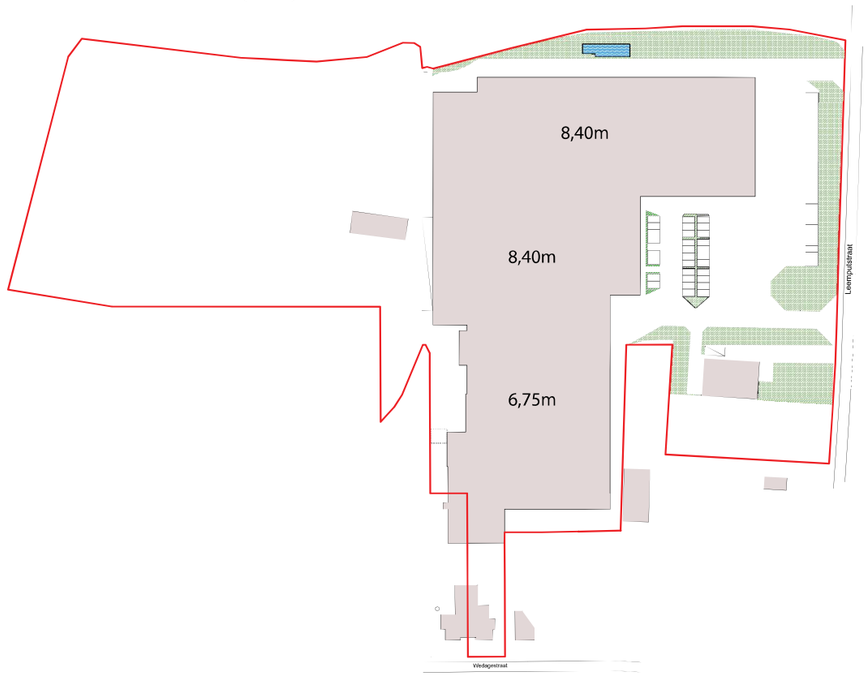
- De activiteit dient beperkt te blijven tot opslag van materialen. De kantoorruimte kan evenzeer voorzien worden binnen de bepalingen van de VCRO, art. 4.4.23. en het Besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen.
- De uitbreiding op lange termijn wordt verder verfijnd in de procedure tot opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan.
- De uitbreiding dient landschappelijk te worden geïntegreerd met voldoende groenbuffers binnen de contour van het planologisch attest. Een degelijke groenbuffer dient worden aangelegd in het eerste plantseizoen na het bekomen van de stedenbouwkundige vergunning voor de korte termijn behoefte;
- De aanvraag dient te voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juli 2013 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater;
- De bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning vormen één entiteit die niet kan opgesplitst worden;
- Op de site is slechts één economische entiteit toegelaten. Autonome kantoren die geen onderdeel vormen van de eigen bedrijfswerking zijn niet toegelaten.

Volgende voorwaarden werden opgenomen in het advies van de bevoegde adviescommissie (GECORO):

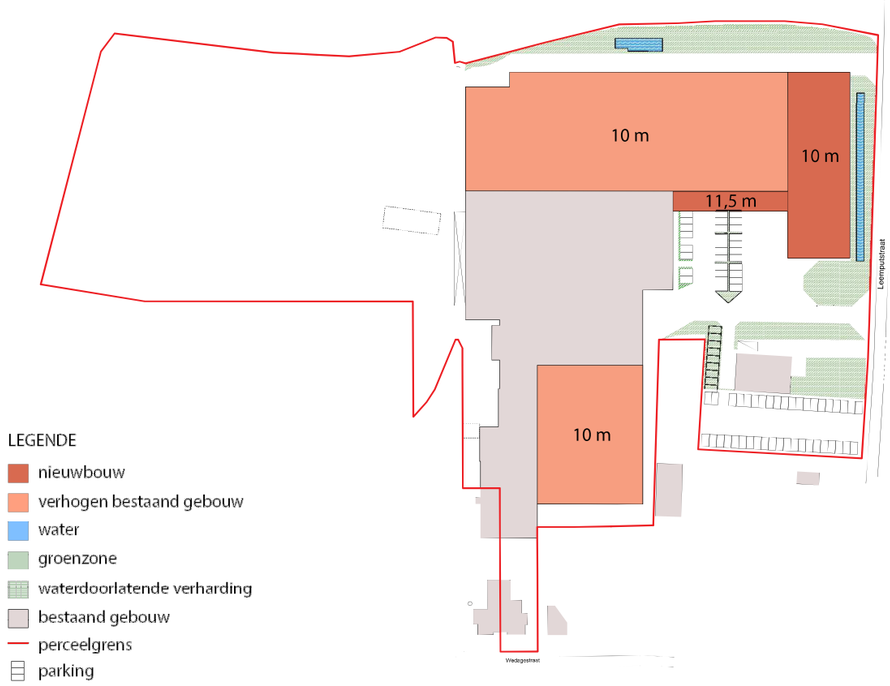
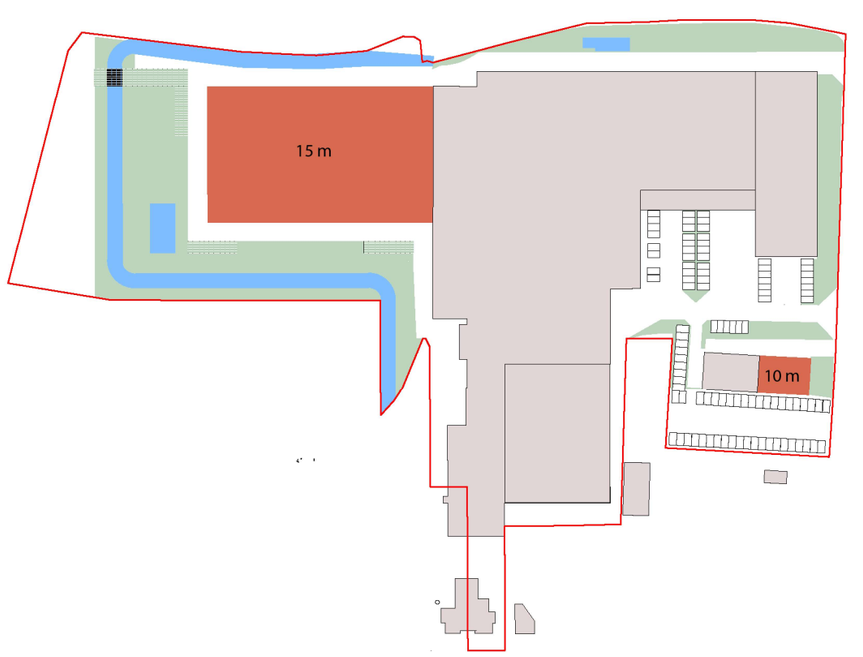
- De contour van de aanvraag tot planologisch attest dient eenduidig te worden afgebakend. Binnen de afbakening dienen de ingrepen tot landschappelijke inpassing en waterbuffering te worden voorzien.
- De uitbreiding dient landschappelijk te worden geïntegreerd met voldoende groenbuffers binnen de contour van het planologisch attest.
- De aanvraag dient te voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juli 2013 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.
- De toegelaten functies dienen duidelijk te worden omschreven, enkel activiteiten van de eigen bedrijfsvoering zijn toegelaten.
- De gabarieten van de bebouwing dienen te worden afgestemd op de schaal van de omgeving. Het kantoorgebouw is beperkt tot het noodzakelijke voor de werking van het bedrijf.
- De verharding dient te worden beperkt tot het strikt noodzakelijke in functie van de bedrijfsvoering.
- Het nieuw gebouw ten westen van de woning heeft geen duidelijke (bedrijfs)functie en geen ruimtelijk verband met de overige bedrijfsgebouwen. Dit gebouw wordt uit het planologisch attest gesloten. Zodoende kan de westelijke grens als een rechte lijn worden vastgelegd.

5.4.2. Matthys

SCHEMA BESTAANDE TOESTAND
VOOR PLANOLOGISCH ATTEST (2016)



SCHEMA KORTE TERMIJN
DEELS UITGEVOERD



SCHEMA LANGE TERMIJN