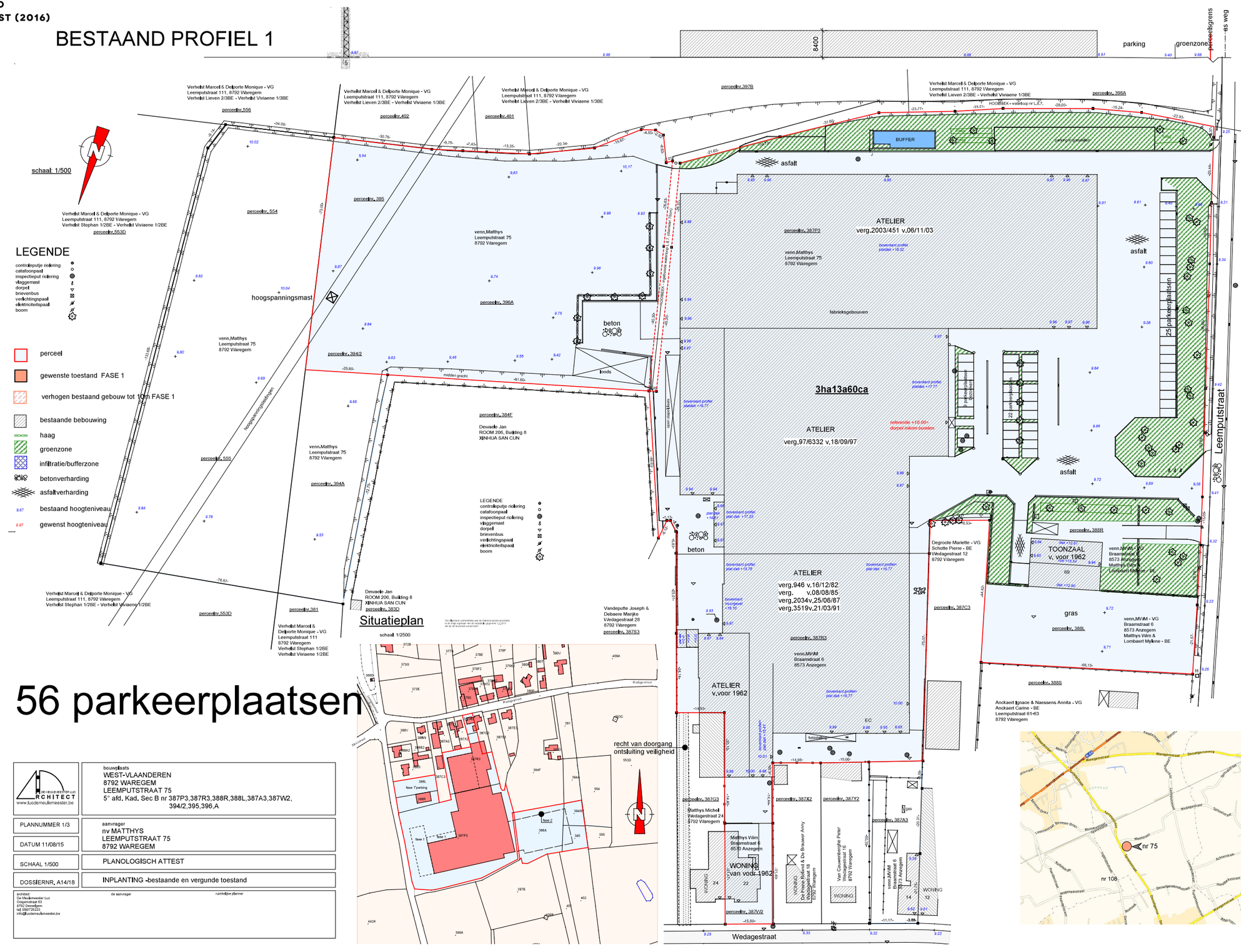
PLAN BESTAANDE TOESTAND
VOOR PLANOLOGISCH ATTEST (2016)

BESTAAND PROFIEL 1

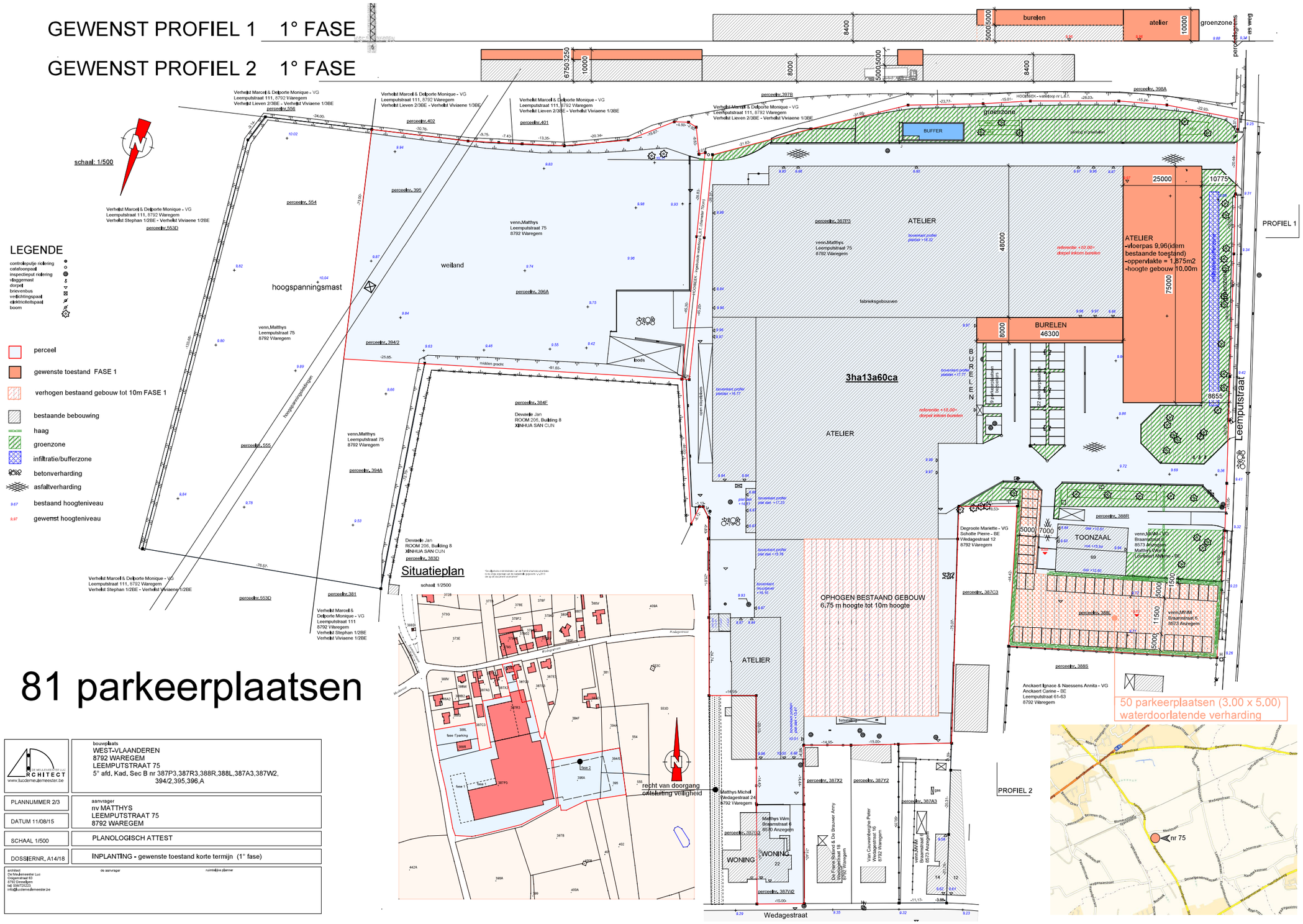


56 parkeerplaatsen

DE HEULEMEESTER LUC RCHITECT 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, Ooigemstraat 63, 8792 Desselgem, tel. 056/725223, info@lucdemeulemeester.be — de aanvrager — ruimtelijke planner

PLAN KORTE TERMIJN
DEELS UITGEVOERD



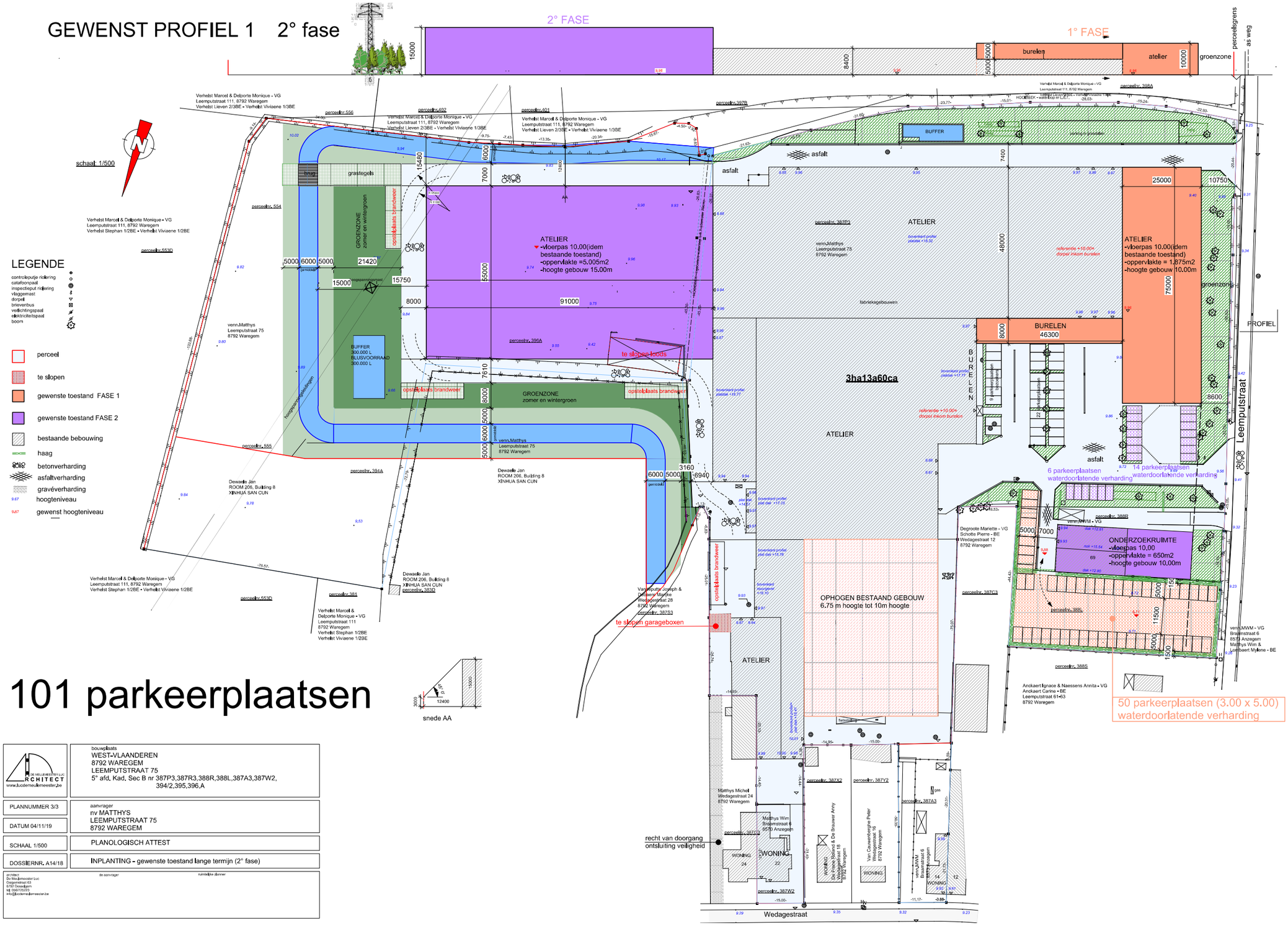
81 parkeerplaatsen

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 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
Ooigemstraat 63
8792 Desselgem
tel: 056/725223
info@lucdemeulemeester.be

de aanvrager

nummeljoe planner



101 parkeerplaatsen

DE MEULENMEESTER LUC ARCHITECT www.lucdemeulenmeester.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 3/3	aanvrager nv MATTHYS LEEMPUTSTRAAT 75 8792 WAREGEM
DATUM 04/11/19	
SCHAAL 1/500	PLANOLOGISCH ATTEST
DOSSIERNR. A14/18	INPLANTING - gewenste toestand lange termijn (2° fase)

architect
De Meulenmeester Luc
Oogenstraat 63
8792 Desselgem
tel. 056/725223
info@lucdemeulenmeester.be

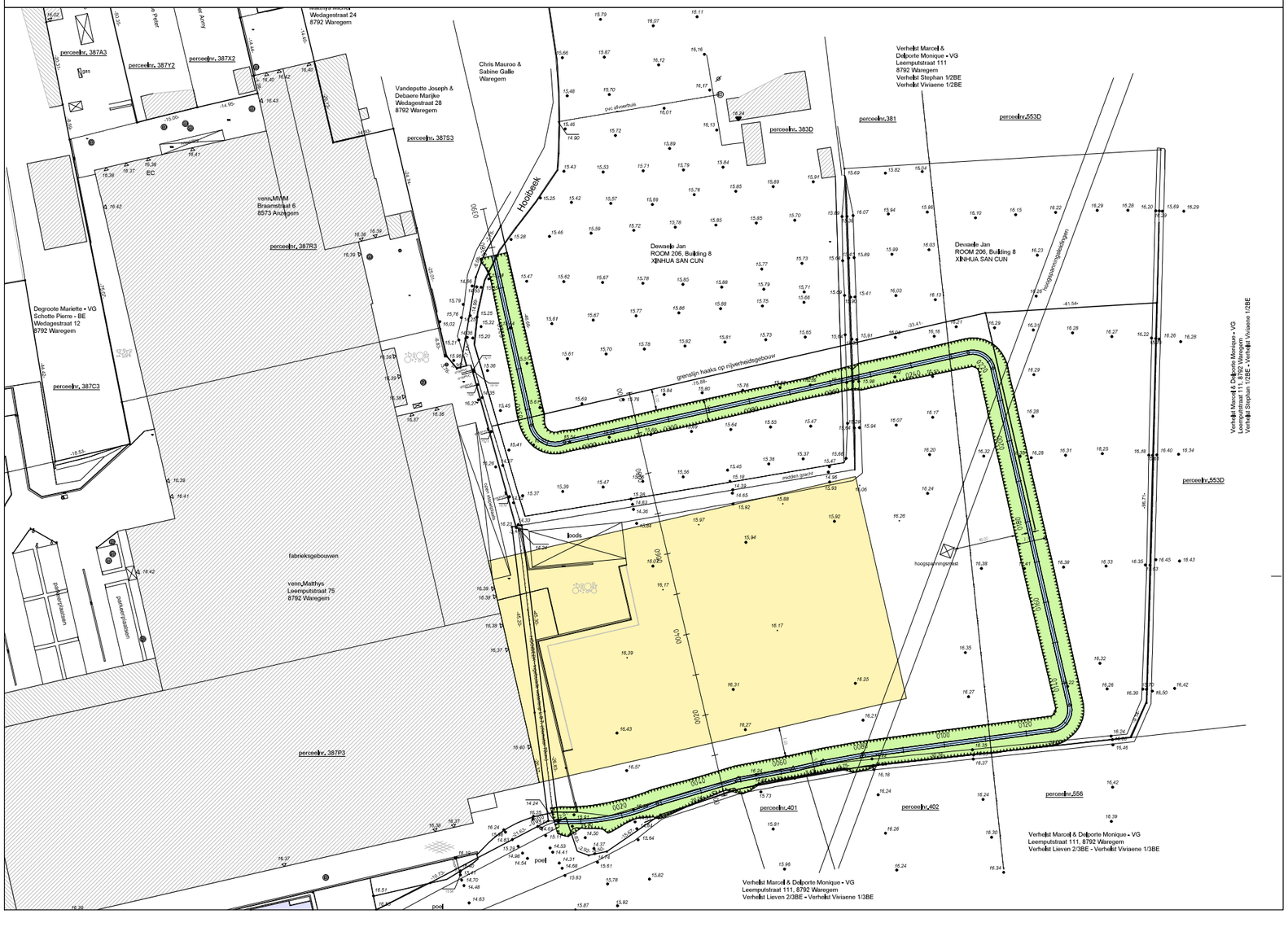
de aanvrager

ruimtelijke planner

Lengteprofiel: Terreinprofiel 1
Hoogteschaal: 1
Vergelijkingsvlak: 14.00

Samengestelde afstand	
Bestaande Toestand	

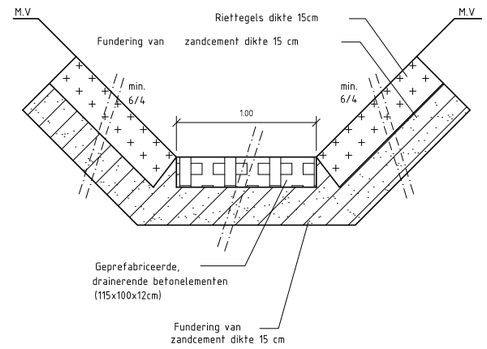
Samengestelde afstand	
Ontworpen Toestand	



BODEM + OEVERBESCHERMING - GRACHT

schaal 1/10

TALUDVERSTERKING TOT OP 2/3 VAN DE OEVERHOOGTE



★ betonelement van 0.5m of 1m afhankelijk van beekprofiel

PROVINCIE : WEST-VLAANDEREN

STAD WAREGEM

Verleggen ingeschreven waterloop Hooibeek

BOUWHEER:

ONTWERPER:
BUREAU CNOCKAERT
Hoogweg 40
8940 WERVIK

BUREAU CNOCKAERT URBAN ENGINEERING

Gezien en goedgekeurd

De Ingenieur,

Ann CNOCKAERT

PLAN NR : 1

GRONDPLAN ONTWORPEN TOESTAND

AANTAL PLANS : 2 | SCHAAL : 1/250 | DOSSIER: KR0187 | OPP.

OVERZICHT PLANNEN:

PLAN NR 1 : GRONDPLAN ONTWORPEN TOESTAND

VERSIE	DATUM	HISTORIEK	TEK
1			

PROJ. ID: KR0187

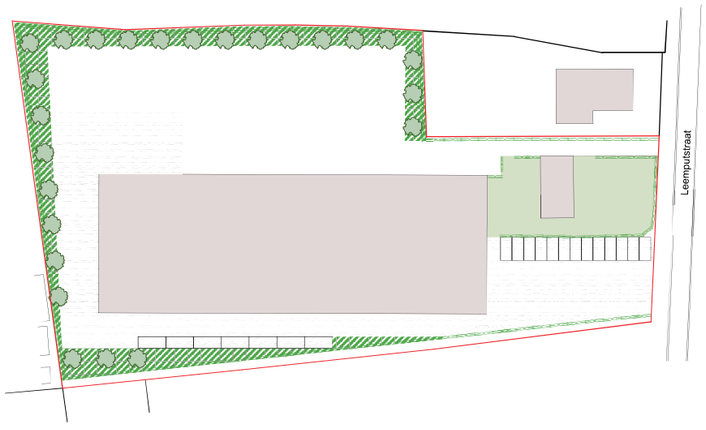
5.4.2.1. Voorwaarden planologisch attest

In het planologisch attest werden onderstaande voorwaarden opgenomen. De voorwaarden werden overgenomen uit het advies van de GECORO.

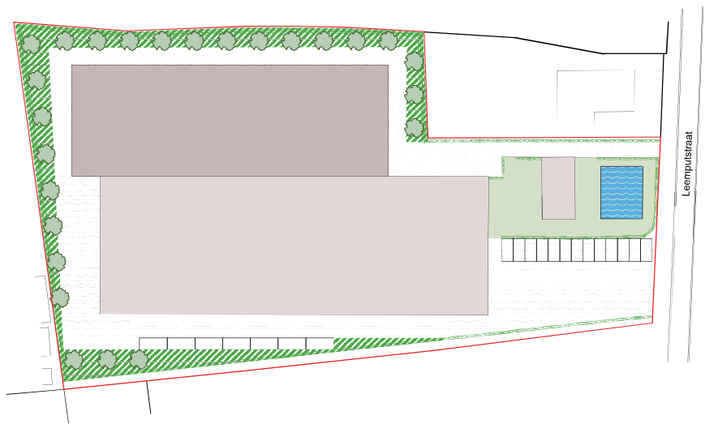
- De inplanting van de gebouwen dient te voldoen aan de gabarietregel, zijnde dat de hoogte van de gebouwen is beperkt tot de afstand tot de eigendomsgrenzen, met een max. van 10 m hoogte.
- De aanvraag dient te voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juli 2013 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater alsook aan de voorwaarden van de dienst Waterlopen van de Provincie West-Vlaanderen.
- De uitbreiding op lange termijn dient verder te worden onderzocht in het kader van het op te maken RUP. Het overbouwen van de overwelfde waterloop, Hooibeek, kan niet. De inplanting is enkel mogelijk mits het verleggen van de waterloop op kosten van de aanvrager en met goedkeuring van de waterloopbeheerder. De uitbreiding op lange termijn dient landschappelijk te worden geïntegreerd.
- De voorwaarden van het departement Landbouw en Visserij dienen te worden nageleefd:
    - Gelet op de inname van het herbevestigd agrarisch gebied, vraagt het departement Landbouw en Visserij om de inname van het HAG te compenseren door enerzijds zonevreemde landbouw zone-eigen te maken of door woonuitbreidingsgebied/recreatiegebied dat aansluit op agrarische structuren om te zetten naar agrarisch gebied. (Het kan in geen geval dat er geïsoleerde percelen een agrarische bestemming zullen krijgen, die nooit in agrarisch gebruik zullen komen). De flankerende maatregel die voorgesteld wordt om de betrokken landbouwer te compenseren, kan door het departement Landbouw en Visserij aanvaard worden.

5.4.3. MGC

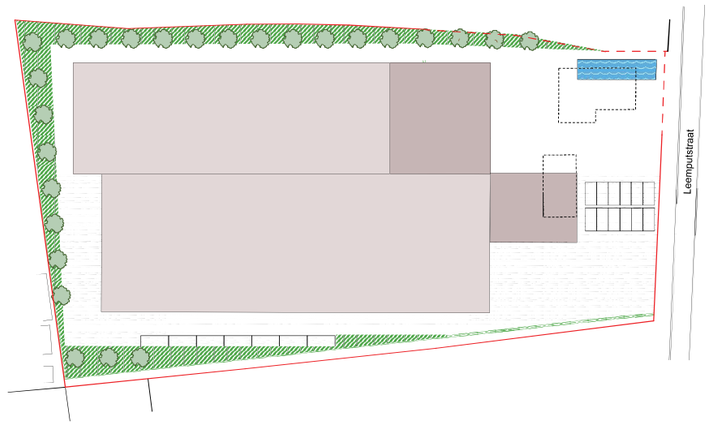
SCHEMA BESTAANDE TOESTAND
VOOR PLANOLOGISCH ATTEST (2016)



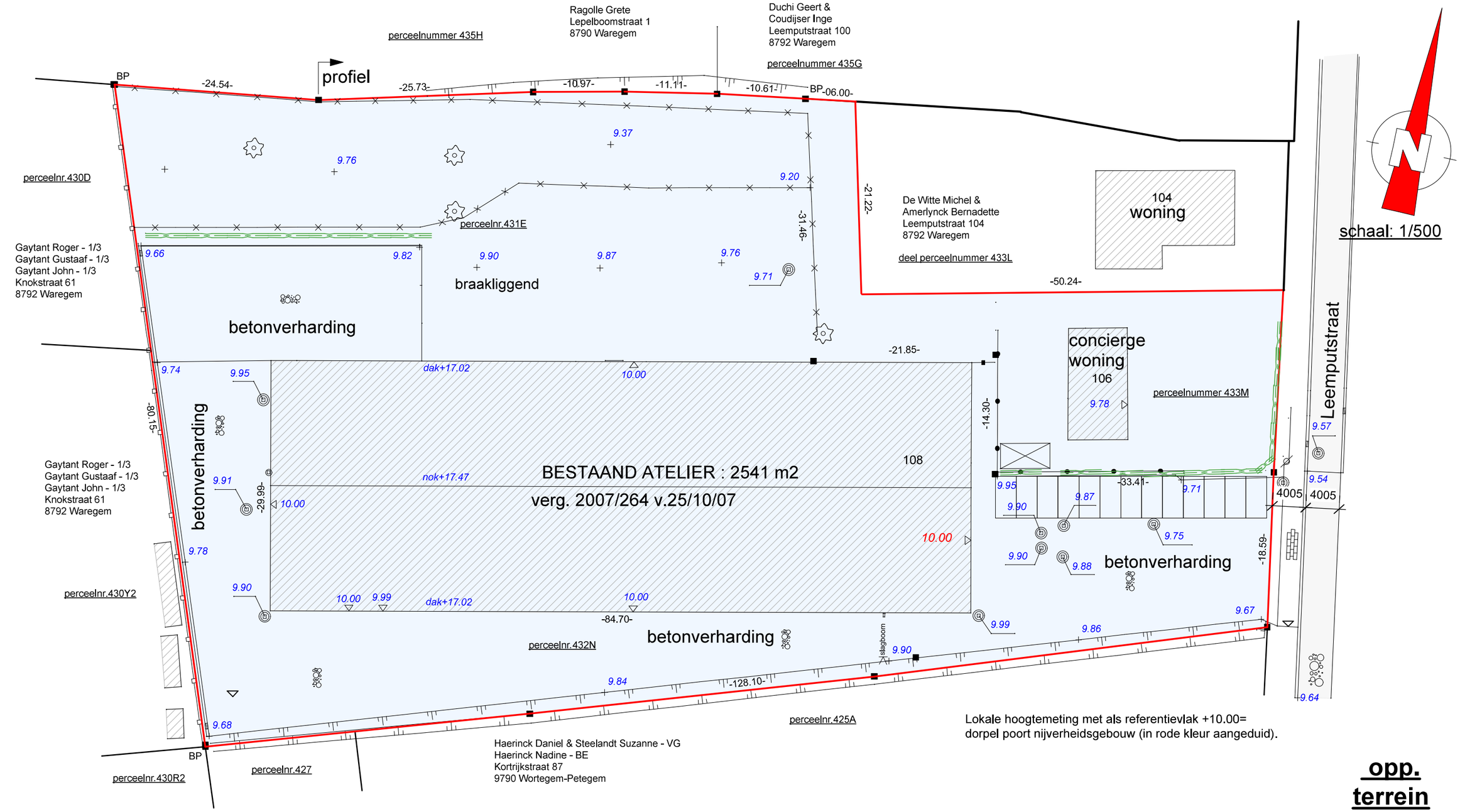
SCHEMA KORTE TERMIJN
DEELS UITGEVOERD



SCHEMA LANGE TERMIJN



PLAN BESTAANDE TOESTAND
VOOR PLANOLOGISCH ATTEST (2016)

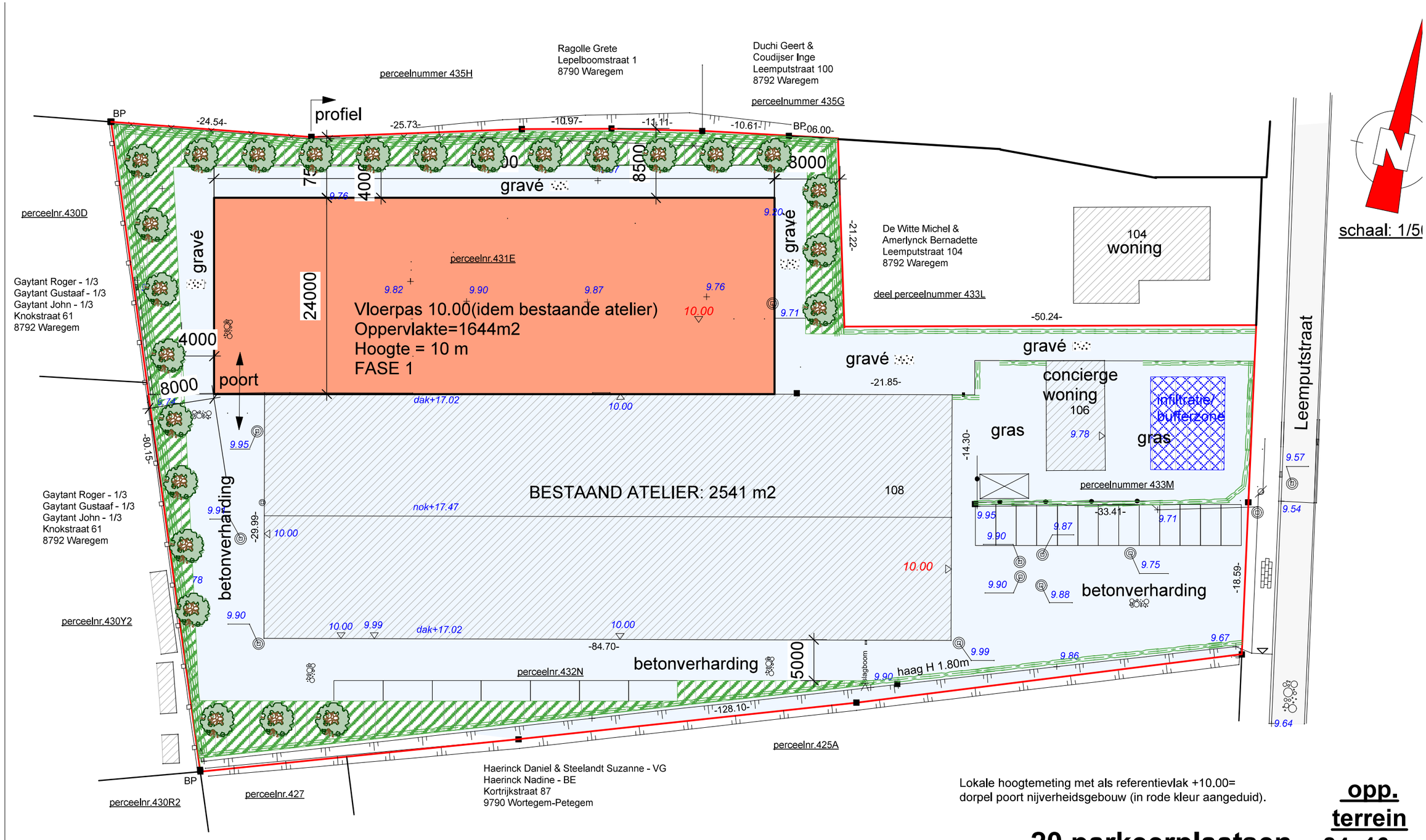


Lokale hoogtemeting met als referentievlak +10.00= dorpel poort nijverheidsgebouw (in rode kleur aangeduid).

13 parkeerplaatsen

opp. terrein 84a16ca

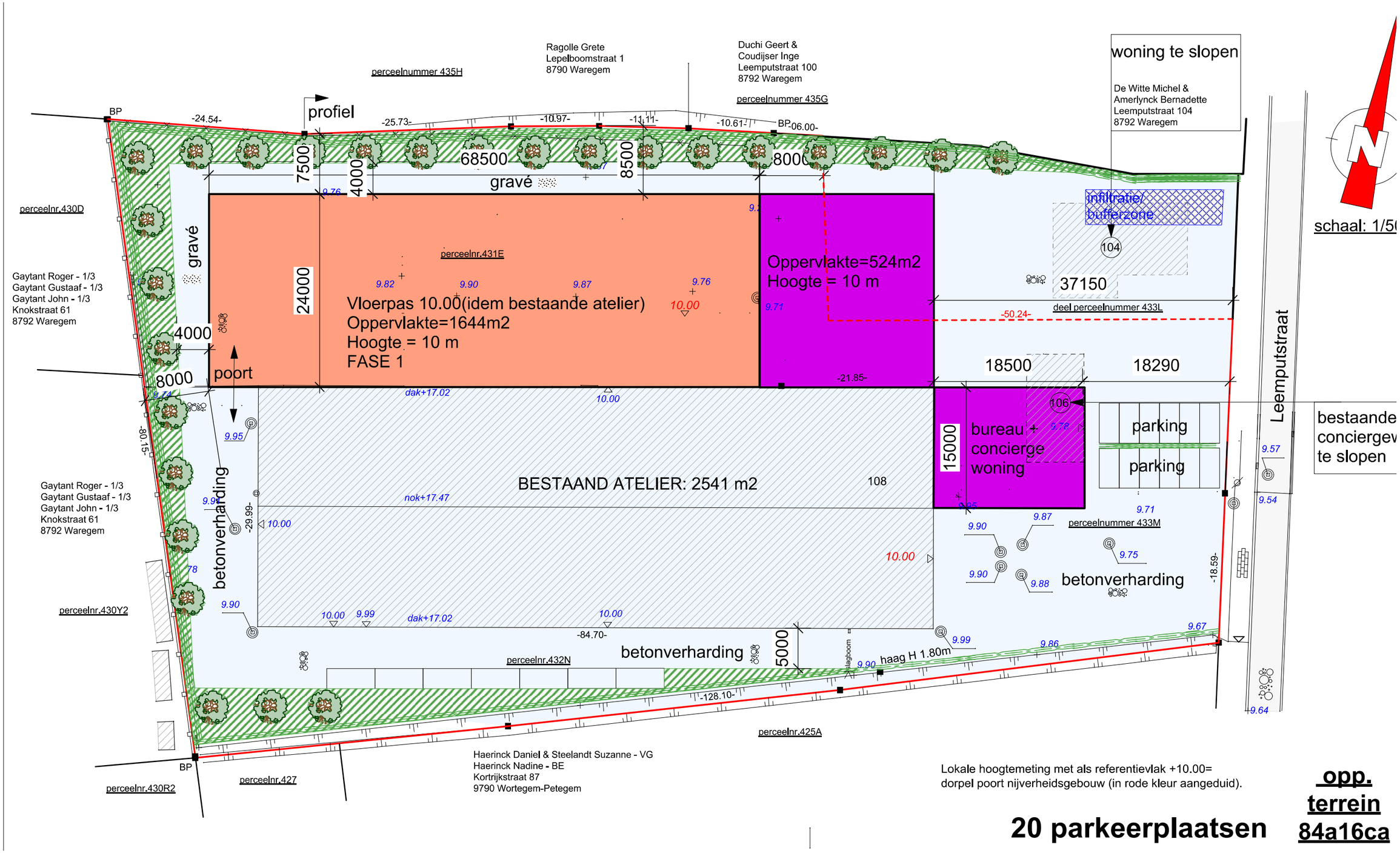
PLAN KORTE TERMIJN
DEELS UITGEVOERD



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

5.4.3.1. Voorwaarden planologisch attest

In het planologisch attest werden onderstaande voorwaarden opgenomen.

- De landschappelijke inkleding met groenbuffers dient worden voorzien vooraleer de stedenbouwkundige aanvraag tot het realiseren van de nieuwe loods wordt ingediend.
- 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 contour van het bedrijf, ook op lange termijn, is te bestendigen tot deze van het plan voor de korte termijn behoefte. Een verdere aansnijding van de open ruimte is niet wenselijk.

5.5. MAATSCHAPELIJKE MEERWAARDE GROENBUFFERS

5.5.1. Publicatie 'Groene Buffers' (Leiedal, 2015)

In het kader van het project 'Groen in de Stad' werd het groenproject 'van monofunctionele buffers naar groene infrastructuur' toegekend aan de Intercommunale Leiedal. Het doel van het project was te onderzoeken hoe bufferzones rond bedrijven multifunctioneel kunnen worden ingezet om meerwaarden te creëren op het vlak van biodiversiteit, waterbuffering, geluidsbuffering, recreatie, productie biomassa, enz. Dit onderzoek leidde in 2015 tot de publicatie 'Groene buffers'.

De onderzoeksvragen die gesteld werden, betroffen de maatschappelijke, economische (meerwaarde), landschappelijke (ruimtelijke kwaliteit) en ecologische valorisatie van buffers. Tevens werd onderzocht hoe functieverweving kan plaatsvinden op bedrijventerreinen en hoe de financiering en het beheer dienen te worden georganiseerd. De functie van de buffer kan worden verweven met de noden in het lokale of regionale netwerk (fietspaden, waterlopen, wandelpaden, ecologische of waterbeheersnoden, recreatie, stadstuintjes, speelpleintjes, etc...).

In de studie worden een aantal mogelijke functies aangehaald die een groenbuffer een maatschappelijke meerwaarde kunnen geven:

- Visuele barrière (integratie in het landschap)
- Missing links in wandel- of fietspadennetwerk
- Tuinen (private achtertuinen, volkstuinen…)
- Recreatie (park, speelzone, sportvelden, hondenschool…)
- Water (buffering, infiltratie, zuivering, openleggen waterlopen…)
- Natuurontwikkeling
- Voedselproductie

5.5.2. Toepassing op het plangebied

Dit RUP betreft drie bedrijven gelegen in de open agrarische ruimte. De grootste doelstelling van de groenbuffers op deze sites is de gebouwen aan het zicht te onttrekken vanuit het landschap. Zo kunnen de sites beter geïntegreerd worden in de open ruimte.

Door de beperkte omvang van de groenbuffers worden reeds een aantal van de mogelijke functies (zoals hierboven opgelijst) uitgesloten. Het is op deze sites door onvoldoende ruimte niet mogelijk een kwaliteitsvolle publieke ruimte te voorzien. Bovendien zijn de sites niet gelegen in een kern waardoor de nood aan publieke ruimte veel beperkter is.
De prioriteit voor de invulling van de groenbuffer ligt bij het voorzien van een visuele barrière door een voldoende dens groenscherm aan te planten. Dit creëert bijkomende maatschappelijke meerwaarde door natuurontwikkeling (toename biodiversiteit).
Een andere maatschappelijke meerwaarde van de groenbuffers is het voorzien van waterbuffering. Indien waterbuffers op een natuurlijke manier worden aangelegd, kunnen ze een grote ecologische meerwaarde hebben.

We bekijken de maatschappelijke meerwaarde die de groenbuffers kunnen bieden per deelplan:

5.5.2.1. Depraetere

De site is niet gelegen in een woonwijk of kern, maar aanpalend aan de achterkanten van een aantal woningen, een industriezone en de agrarische ruimte. De meerwaarde van bijkomende publieke ruimte zou hier zeer beperkt zijn. Er zijn in de omgeving geen gekende missing links in het wandel- of fietsroutenetwerk die op de site zouden kunnen worden voorzien. De groenbuffer is bovendien niet voldoende breed om een kwalitatieve recreatieve functie te voorzien. De grootste meerwaarde wordt gecreëerd door de groenbuffer aan te planten met een dens groenscherm ten opzichte van de achterliggende woningen.

5.5.2.2. Matthys

Ook deze site is niet gelegen in een woonwijk of kern, maar in de agrarische open ruimte. Aan de site grenzen een aantal woningen. Op deze locatie is de ruimte voor de groenbuffer te klein en de meerwaarde te beperkt om een publieke groenzone (voor recreatie, volkstuinen, sport…) aan te leggen. Over de site loopt de ingekokerde Hooibeek. De beek zal worden opengelegd in de groenbuffer en er wordt een bijkomende waterbuffer voorzien. Deze zorgen voor de waterregulatie in de omgeving en voor bijkomende natuurwaarde. De overige ruimte in de groenbuffer dient zo dens mogelijk te worden aangeplant om de site te integreren in het landschap en bijkomende natuurwaarde te creëren. In het plangebied liggen geen potenties om missing links in het wandel- of fietsnetwerk te vervolledigen.

5.5.2.3. MGC

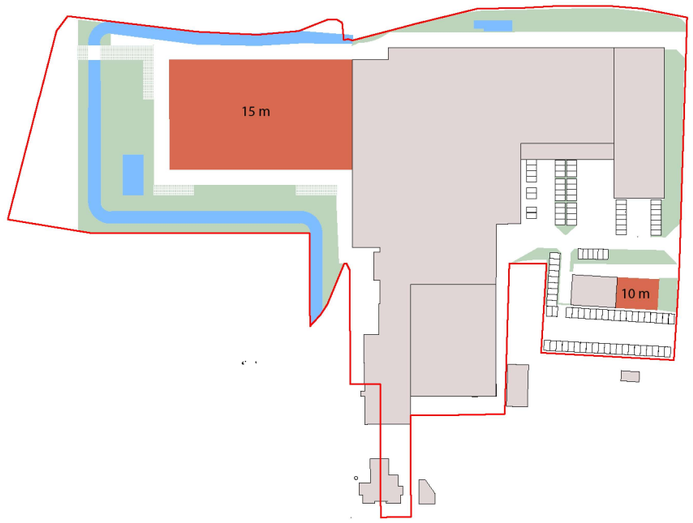
De breedte van de groenbuffer is zeer beperkt. Hierdoor is het niet mogelijk om een wandelpad of andere publieke ruimte te voorzien én een voldoende dense groenbuffer aan te planten. In de zone voor groenbuffer ligt de prioriteit bij het voorzien van een groenscherm en bijkomende natuurwaarde. Een wandelpad door deze zone is daardoor niet mogelijk. In de zone voor groenbuffer kan ook waterbuffering worden voorzien.

Een doorsteek tussen de Leemputstraat en de Knokstraat zou in theorie mogelijk zijn via dit perceel, gebruik makend van de bestaande verharding in de zone voor bedrijvigheid. Hierbij dient echter rekening te worden gehouden met de verkeersveiligheid. De beperkte breedte van het perceel naast het gebouw vereist gemengd verkeer voor wandelaars, fietsers, vrachtwagens en personenwagens op een breedte van 5 m. Om aan te sluiten op de Knokstraat zou bovendien bijkomende verharding moeten worden aangelegd in de zone voor groenbuffer. Gelet op de beperkte breedte van deze zone, is dit echter niet wenselijk. Het is bovendien niet mogelijk de doorsteek volledig te realiseren binnen het plangebied van dit RUP.

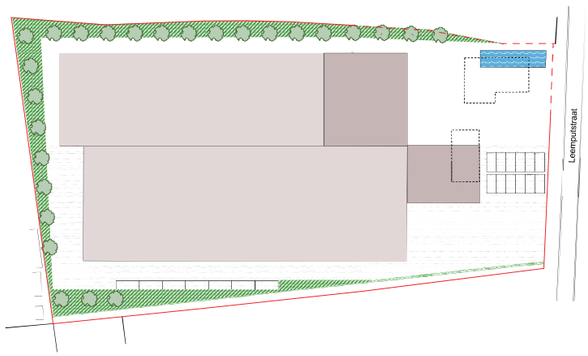
De grootste maatschappelijke meerwaarde die kan worden gerealiseerd in de groenbuffer is het voorzien van een zo dens mogelijk groenscherm dat de gebouwen landschappelijk integreert in de agrarische open ruimte en zorgt voor een grotere biodiversiteit.

SCHEMA LANGE TERMIJN DEPRAETERE

SCHEMA LANGE TERMIJN MATTHYS



SCHEMA LANGE TERMIJN 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 (IPcc). 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 m². Gedurende de eerste fase komt hier 2.230 m² bij, om aan een totale verharde of bebouwde oppervlakte te komen van 2.685 m². Gedurende de tweede fase komt hier 1.307 m² bij, om aan een totale verharde of bebouwde oppervlakte te komen van 3.992 m².

Voor het planologisch attest was er nog geen waterbuffering aanwezig. Tijdens de eerste fase wordt er een buffer van 100 m³ voorzien en na de eerste fase zal er één voorzien zijn van 180 m³.

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 m². 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 m² verharde of bebouwde oppervlakte bij, om aan een totale oppervlakte te komen van 29.885 m².

Op de site is reeds een waterbuffer (150 m³) 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 m³.
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 (IPdc). 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.

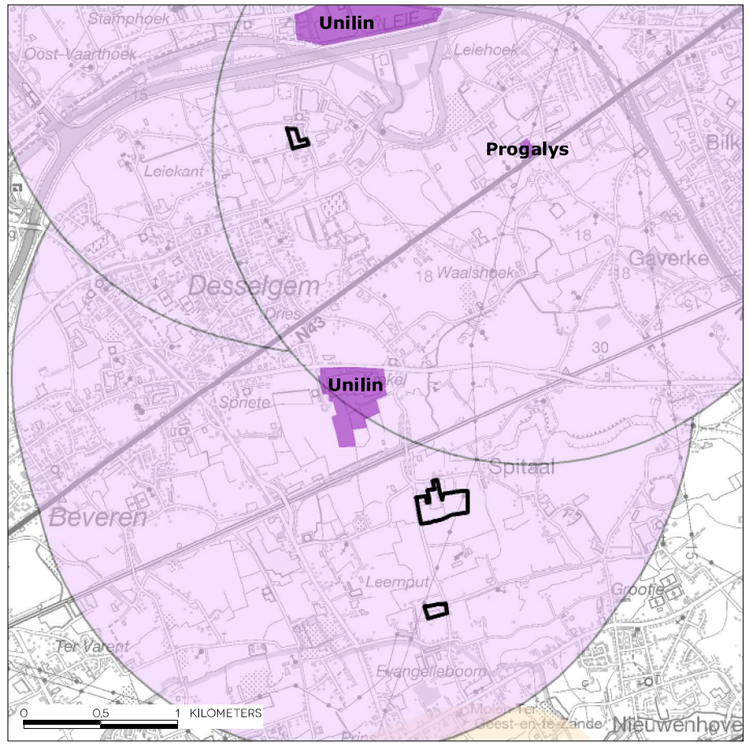
Vóór het planologisch attest omvatte de oppervlakte van de bebouwing en de verharding op de site 4.209 m². Gedurende de eerste fase komt hier 1.644 m² bij, om aan een totale verharde of bebouwde oppervlakte te komen van 5.853 m². Gedurende de tweede fase komt hier 1.600 m² bij, om aan een totale verharde of bebouwde oppervlakte te komen van 7.453 m².

Op de site is reeds een waterbuffer van 200 m³ aanwezig. Tijdens de eerste fase wordt er een buffer van 200 m³ 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

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

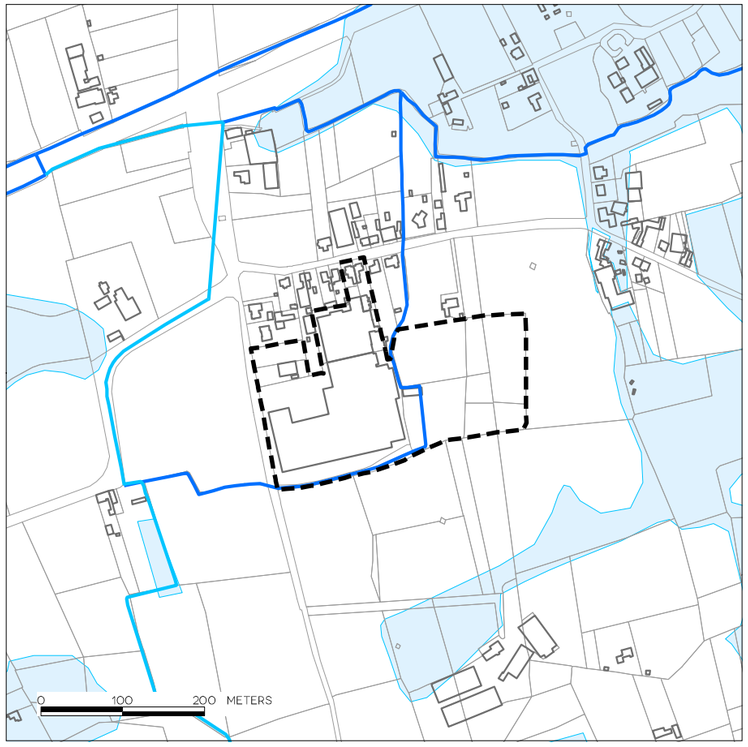
BRON: VMM/INFORMATIE VLAANDEREN, JULI 2017

LEGENDE

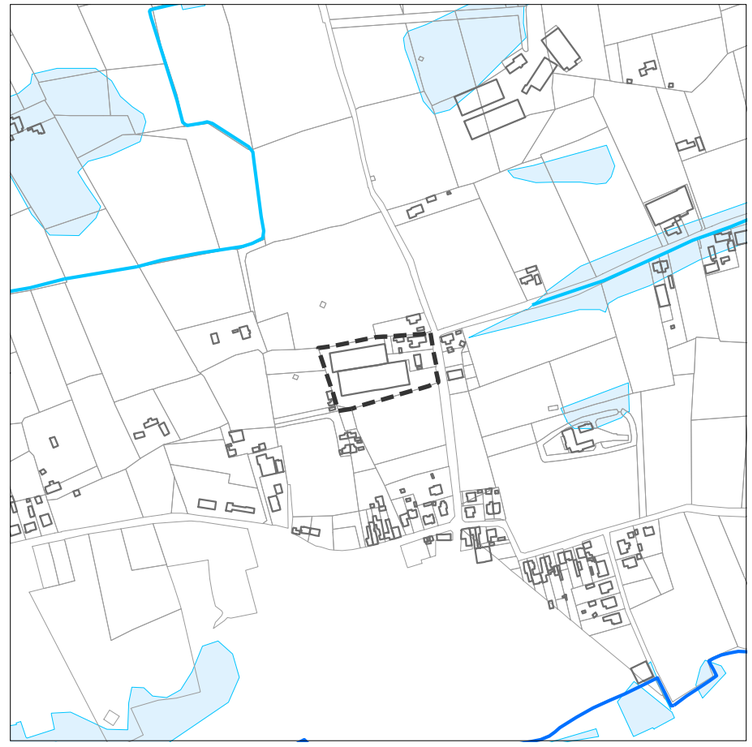
- niet overstromingsgevoelig
- effectief overstromingsgevoelig
- mogelijk overstromingsgevoelig

1/ DEPRAETERE

2/ MATTHYS



3/ MGC



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 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.

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

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

6.3.1. Depraetere

Het plangebied ligt niet in herbevestigd agrarisch gebied. Het ligt in (categorie: 1) een gebied waar op korte termijn een RUP voor gemaakt zal worden.

Een onderbouwde verantwoording ter motivering van de inname van herbevestigd agrarisch gebied is niet verplicht. Desondanks wordt er toch een motivering geformuleerd conform de omzendbrief RO/2010/01.

Alternatievenonderzoek: Het bedrijf is op deze locatie historisch gegroeid en verkreeg op 11/09/2008 een stedenbouwkundige vergunning voor de functiewijziging van landbouw naar opslag. De bestaande bebouwing, hoewel functioneel geschikt voor het stockeren van materialen en materieel, vormt een onaantrekkelijk geheel, zeker in relatie tot het open-ruimtegebied ten westen. De site is momenteel chaotisch ingedeeld en er is geen sprake van een logische interne mobiliteit. Er bestaat dus de potentie de huidige situatie aan te pakken en te verbeteren. De herinrichting van de site is echter aangewezen vanwege de aantakking bij een bedrijventerrein (verdichtingszone). Een geschikt alternatief werd niet gevonden.

Onderzoek naar impact: Er werd een landbouwimpactstudie (Lis) opgevraagd bij het Departement van Landbouw en Visserij. De Lis stelt het volgende voor het plangebied van Depraetere: het agrarisch gebied in kwestie (ca. 0,85 ha) wordt aangeduid als 'hoge impact' op de landbouwimpactkaart. De landbouwwaarde (het landbouwgebruik aangevuld met bedrijfseconomische gegevens) wordt aangeduid als 'hoog'. Het agrarisch gebied omvat weinig ruimtelijke-functionele samenhang met de agrarische structuur. Het is namelijk langsheen 3 zijden omringd door woningbouw of bedrijvigheid. De bodem is aangeduid als een matig droge lichte zandleembodem met sterk gevlekte, verbrokkelde textuur (Ipcc). Dit is een grondtype dat geschikt is voor landbouw en doorgaans goede opbrengsten levert. Het perceel wordt aangewend als weide of als hooiland. Het perceel is in eigendom van Depraetere BVBA. Als gevolg kan er gesteld worden dat de landbouwstructuur voor de beroepslandbouw niet wordt aangetast.

De ontwikkeling van het perceel zou geen verdere versnippering van het agrarisch gebied in de hand werken, door de de aantakking bij een bedrijventerrein (verdichtingszone). Verder ligt het niet in een specifieke beschermingszone (of kan het geen invloed op dergelijke zone uitoefenen). De relatie met het achtergelegen openruimtegebied kan via een maximale ingroening en een 'slimme' herpositionering van de bebouwing worden gevrijwaard.

Onderzoek naar mogelijke flankerende maatregelen: Het perceel omvat een beperkte oppervlakte, met name 0,85 ha en is niet in eigendom van beroepslandbouwers. Er is geen compensatie nodig t.a.v. een individuele boer. Echter wordt er wel 0,85 ha grond uit het totale landbouwareaal verwijderd. Idealiter zou deze oppervlakte worden gecompenseerd door een ander perceel te herbestemmen naar landbouw. Dit is niet vanzelfsprekend doordat het een perceel zou moeten betreffen dat aanpalend gelegen is aan bestaande landbouwpercelen om de ruimtelijke samenhang te verantwoorden.

Een dergelijk perceel is op vandaag niet gekend en de te compenseren oppervlakte voor deze site is vrij beperkt (ca. 0,85 ha), waardoor de meerwaarde van deze compensatie voor de landbouwsector ook beperkt zou zijn. De te compenseren landbouwgronden in dit RUP worden op een gemeentelijk register geplaatst en in een later planinitiatief gecompenseerd samen met andere gronden. Zo kan er via één planinitiatief een perceel met meer betekenis (door de gecombineerde oppervlakte) naar landbouw worden omgezet.
Er zal een inventarisatie gebeuren van gronden op het grondgebied van Waregem die niet gelegen zijn in agrarisch gebied, maar er wel aan grenzen, en potentieel hebben om omgezet te worden naar agrarisch gebied ter compensatie van de inname van HAG. Ook de compensatie voor de inname van HAG door dit RUP zal zo in een toekomstig planinitiatief worden meegenomen.

Gezien deze locatie aansluit bij het bedrijventerrein Schoondale (Beveren-Leie) wordt de landbouwstructuur voor de beroepslandbouw niet aangetast. Er kan gesteld worden dat er geen betekenisvolle afbreuk is van de functionele samenhang van de agrarische macrostructuur.

6.3.2. Matthys

Het plangebied ligt deels in herbevestigd agrarisch gebied, met name het perceel waarop men wenst uit te breiden.

Conform de omzendbrief RO/2010/01 wordt er een onderbouwde verantwoording geformuleerd ter motivering van de inname van herbevestigd agrarisch gebied.

Alternatievenonderzoek: Het bedrijf is aanpalend gelegen aan landbouwpercelen die effectief in gebruik zijn. Een alternatief is hier niet voorhanden.

Onderzoek naar impact: Er werd een landbouwimpactstudie (Lis) opgevraagd bij het Departement van Landbouw en Visserij. De Lis stelt het volgende voor het plangebied van Matthys NV: het agrarisch gebied in kwestie (ca. 0,90 ha) wordt aangeduid als 'hoge impact' en met een stukje 'agrarisch gebied' op de landbouwimpactkaart. De landbouwwaarde (het landbouwgebruik aangevuld met bedrijfseconomische gegevens) wordt aangeduid als 'hoog'.

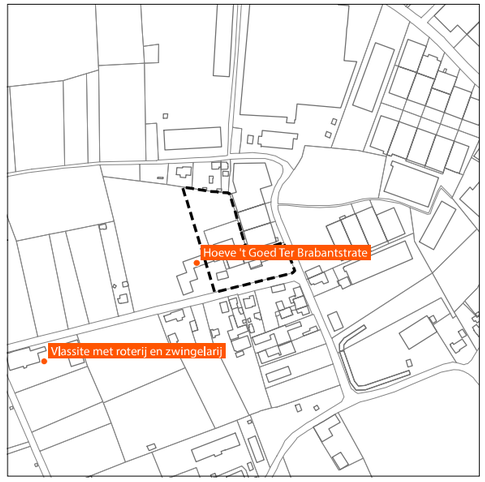
Het deelgebied Matthys NV ligt in herbevestigd agrarisch gebied, categorie 0: herbevestiging gewestplan. Het bedrijf verkreeg een planologisch attest om te voldoen aan de uitbreidingsbehoefte op korte en lange termijn. De bestaande bedrijfsgebouwen zijn gelegen binnen de grenzen van het BPA 'Wedage', goedgekeurd dd. 20/08/2002. De uitbreiding van Matthys NV gebeurt op een aanpalend perceel in landbouwgebruik (grasland op landbouwersgebruikskaart 2016), maar is reeds eigendom van Matthys.

Onderzoek naar mogelijke flankerende maatregelen: Het bedrijf heeft met de betrokken landbouwer een akkoord om aan de overzijde van de straat een ander gebruiksperceel te geven dat gelijkwaardig is. De betrokken boer wordt zo gecompenseerd.

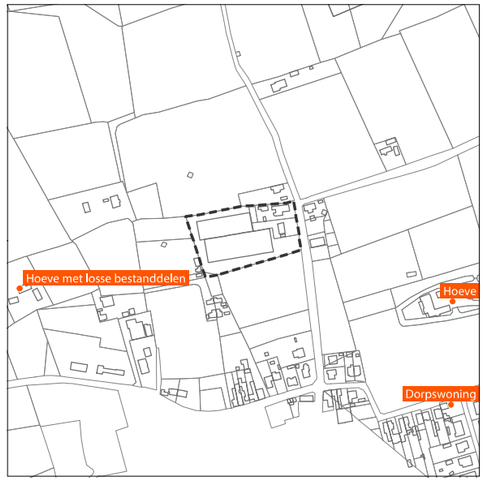
Het compenseren van de inname van HAG door omzetting van geschikte gronden naar agrarisch gebied is gewenst. Dit is niet vanzelfsprekend doordat het een perceel zou moeten betreffen dat aanpalend gelegen is aan bestaande landbouwpercelen om de ruimtelijke samenhang te verantwoorden. Een dergelijk perceel is op vandaag niet gekend en de te compenseren oppervlakte voor deze site is vrij beperkt (ca. 0,9 ha), waardoor de meerwaarde van deze compensatie voor de landbouwsector ook beperkt zou zijn. De te compenseren landbouwgronden in dit RUP worden op een gemeentelijk register geplaatst en in een later planinitiatief gecompenseerd samen met andere gronden. Zo kan er via één planinitiatief een perceel met meer betekenis (door de gecombineerde oppervlakte) naar landbouw worden omgezet.
Er zal een inventarisatie gebeuren van gronden op het grondgebied van Waregem die niet gelegen zijn in agrarisch gebied, maar er wel aan grenzen, en potentieel hebben om te worden omgezet naar agrarisch gebied ter compensatie van de inname van HAG. Ook de compensatie voor de inname van HAG door dit RUP zal zo in een toekomstig planinitiatief worden meegenomen.

Er kan gesteld worden dat er geen betekenisvolle afbreuk is van de functionele samenhang van de agrarische macrostructuur. Hiermee wordt voldaan aan de bepalingen van de omzendbrief aangaande de herbevestiging van de agrarische en natuurlijke structuur.

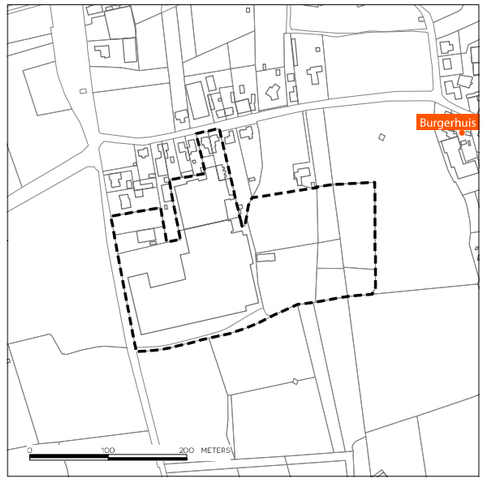
1/ DEPRAETERE

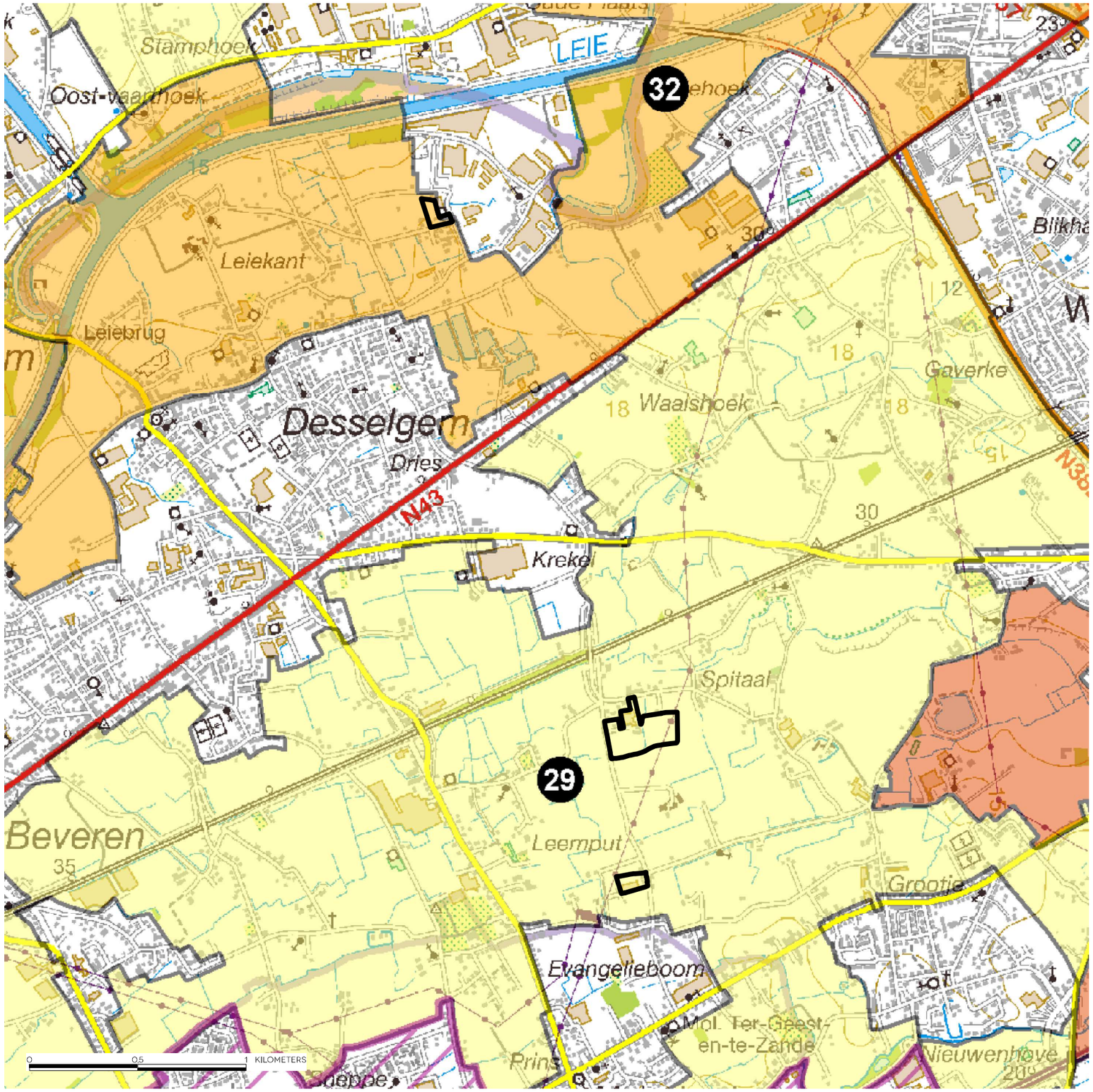


3/ MGC



2/ MATTHYS





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

6.3.3. MGC

Het plangebied ligt in herbevestigd agrarisch gebied.

Conform de omzendbrief RO/2010/01 wordt er een onderbouwde verantwoording geformuleerd ter motivering van de inname van herbevestigd agrarisch gebied.

Het deelgebied MGC Subcontracting BVBA ligt in herbevestigd agrarisch gebied, categorie 0: herbevestiging gewestplan. Het bedrijf verkreeg een planologisch attest 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.

Alternatievenonderzoek: Het bedrijf is aanpalend gelegen aan landbouwpercelen die effectief in gebruik zijn. Een alternatief is hier niet voorhanden.

Onderzoek naar impact: Er werd een landbouwimpactstudie (Lis) opgevraagd bij het Departement van Landbouw en Visserij. De Lis stelt het volgende voor het plangebied van MGC Subcontracting BVBA, het agrarisch gebied in kwestie (ca. 0,1 ha) wordt aangeduid als 'infrastructuur en terrein in agrarisch gebied' en met een strook 'agrarisch gebied' op de landbouwimpactkaart. De kaart 'landbouwgebruik' toont aan dat het perceel niet in landbouwgebruik is. De landbouwwaarde (het landbouwgebruik aangevuld met bedrijfseconomische gegevens) wordt niet aangeduid op de kaart. Het perceel is namelijk niet in landbouwgebruik.

Onderzoek naar mogelijke flankerende maatregelen: Het perceel omvat een beperkte oppervlakte, met name 0,1 ha en is niet in eigendom van beroepslandbouwers. Verder wordt het ook niet aangewend door een beroepslandbouwer. Er is geen compensatie nodig t.a.v. een individuele boer. Echter wordt er wel grond uit het totale landbouwareaal verwijderd. Idealiter zou deze oppervlakte worden gecompenseerd door een ander perceel te herbestemmen naar landbouw. Dit is niet vanzelfsprekend doordat het een perceel zou moeten betreffen dat aanpalend gelegen is aan bestaande landbouwpercelen om de ruimtelijke samenhang te verantwoorden. Een dergelijk perceel is op vandaag niet gekend en de te compenseren oppervlakte voor deze site is vrij beperkt (ca. 0,1 ha), waardoor de meerwaarde van deze compensatie voor de landbouwsector ook beperkt zou zijn. De te compenseren landbouwgronden in dit RUP worden op een gemeentelijk register geplaatst en in een later planinitiatief gecompenseerd samen met andere gronden. Zo kan er via één planinitiatief een perceel met meer betekenis (door de gecombineerde oppervlakte) naar landbouw worden omgezet.
Er zal een inventarisatie gebeuren van gronden op het grondgebied van Waregem die niet gelegen zijn in agrarisch gebied, maar er wel aan grenzen, en potentieel hebben om te worden omgezet naar agrarisch gebied ter compensatie van de inname van HAG. Ook de compensatie voor de inname van HAG door dit RUP zal zo in een toekomstig planinitiatief worden meegenomen.

Er kan gesteld worden dat er geen betekenisvolle afbreuk is van de functionele samenhang van de agrarische macrostructuur.

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.

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 boerenhuis heeft geen grote erfgoedwaarde door de verbouwingen en de slechte staat van het gebouw. Het gebouw hoeft niet behouden te blijven.

6.5. BUURTWEGENTOETS

6.5.1. Depraetere

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

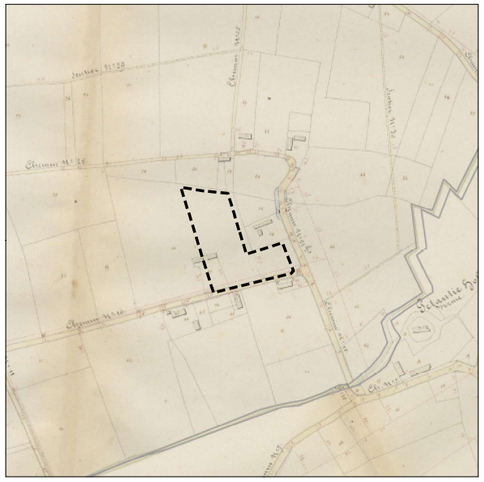
6.5.2. Matthys

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

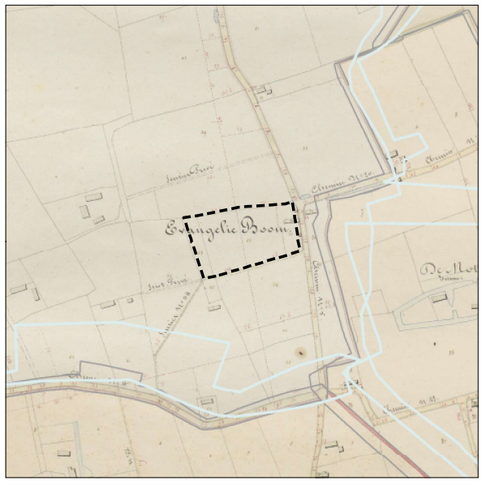
6.5.2.1. MGC

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

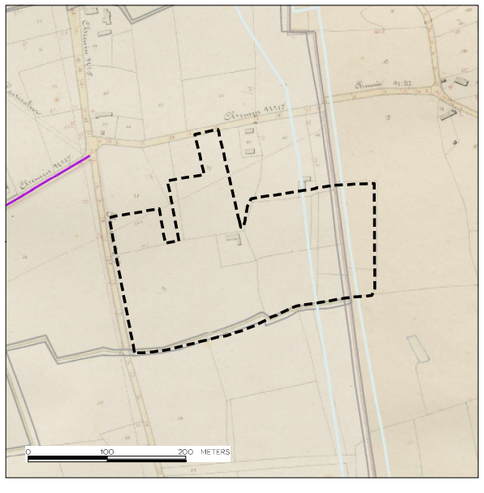
1/ DEPRAETERE



3/ MGC



2/ MATTHYS



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

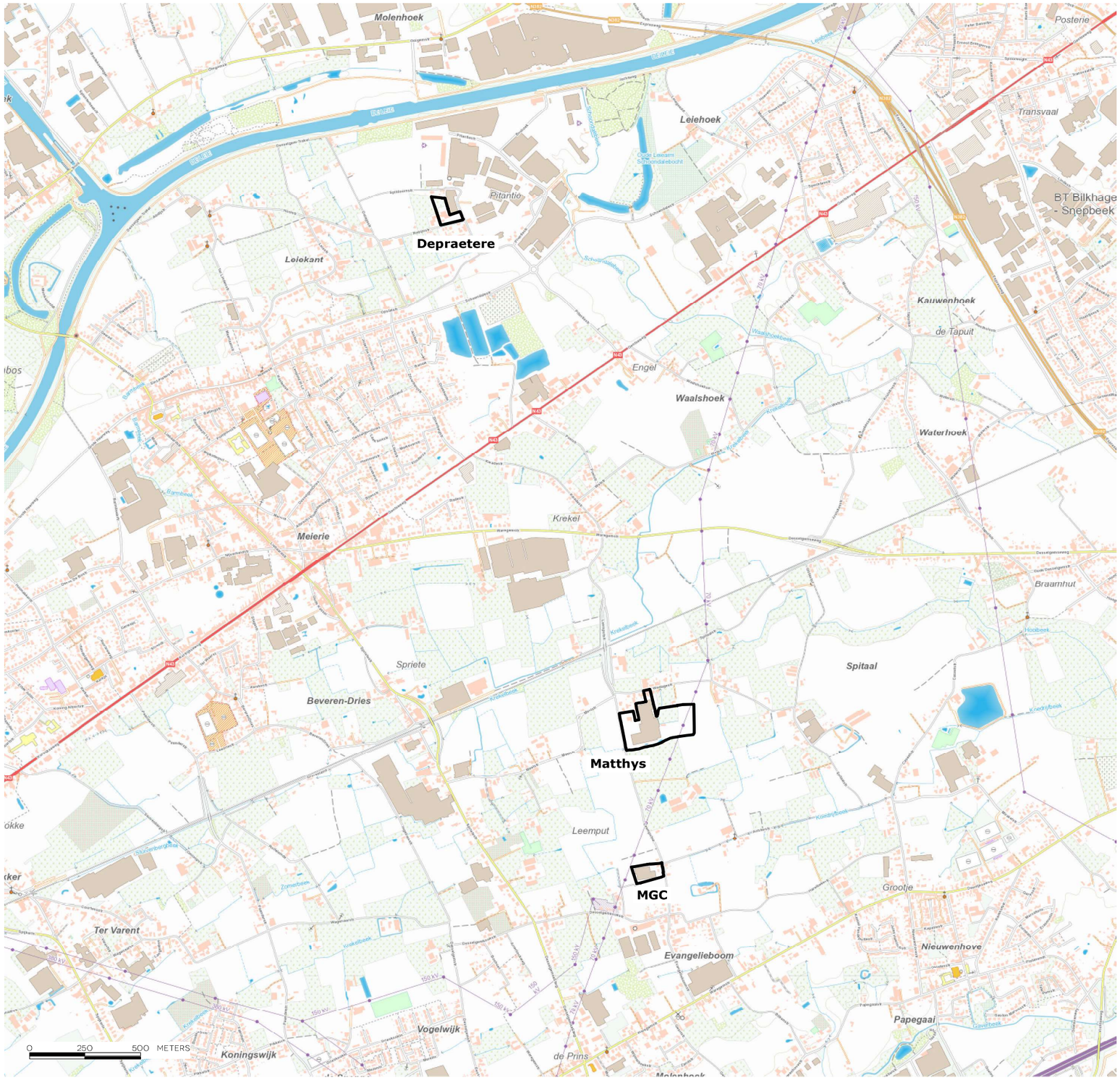
2.1. BESCHRIJVING EN INSCHATTING VAN DE MOGELIJKE MILIEUEFFECTEN ONDMER-6

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, MAART 2020

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. ONTHEFFING PLAN–MER PLICHT

Op 25/08/2018 werd door de Vlaamse Overheid, Departement Omgeving Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en –projecten, **dienst Milieueffectrapportage als conclusie bepaald, dat er geen plan-MER opgesteld moet worden voor het RUP: WAR 24-1 Planologische attesten (ref. SCRI18022)**.

Deze conclusie werd o.a. gebaseerd op de startnota, de resultaten van de participatie, de adviezen en de verwerking hiervan in de scopingnota. De scopingnota bevat een beschrijving van de doelstellingen, reikwijdte en detailleringsniveau van het voorgenomen RUP en de daarop afgestemde analyse van de te verwachten milieueffecten.

Indien het RUP wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of om een andere reden, dient er gecontroleerd te worden of het uitgevoerde onderzoek tot milieueffectrapportage nog geldig is voor het gewijzigde plan.

De contour van het plangebied van Matthys werd gewijzigd. Deze werd verruimd met een beperkte bijkomende inname van het perceel oostelijk gelegen van de huidige inrichting. Het bijkomend ingenomen gebied omvat een oppervlakte van ca. 0,8 ha. Er wordt geacht dat deze beperkte verruiming van het plangebied geen wezenlijke inhoudelijke wijziging aan de conclusie van de dienst Milieueffectrapportage betekent.
De effectenbeoordeling verkrijgt wel een update, zodat deze in overeenstemming is met de gewijzigde contour..

1.4. WIJZE VAN MILIEUEFFECTEN BEOORDELING

1.4.1. 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.

1.4.2. 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.

1.4.3. 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 5,5 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.

1.5. BESCHRIJVING EN VERDUIDELIJKING VAN HET PLAN

1.5.1. 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).

1.5.2. 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 plan-MER-screening 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 plan-MER-screening opgemaakt bij de aanvraag tot planologisch attest en werd dan ook geen ontheffing verkregen (in de aanvraag tot het planologisch attest werd een project-MER-screening opgenomen).

1.5.3. 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.

1.5.4. 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.

1.5.5. Bijdrage van het plan tot oplossingen van bestaande milieuproblemen

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

1.5.6. 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.

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

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

1.5.8. 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.

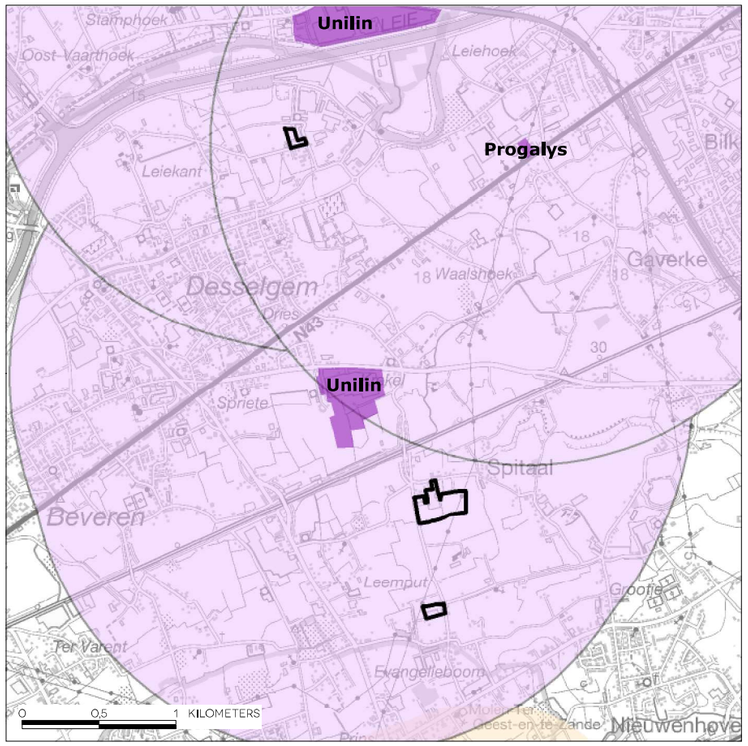
Gezien deze concrete situatie, en de ruimtelijke context, en de goedkeuring van het planologisch attest, wordt het nulalternatief binnen het RUP en deze plan-MER-screening onderzocht.
.

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 m².

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:

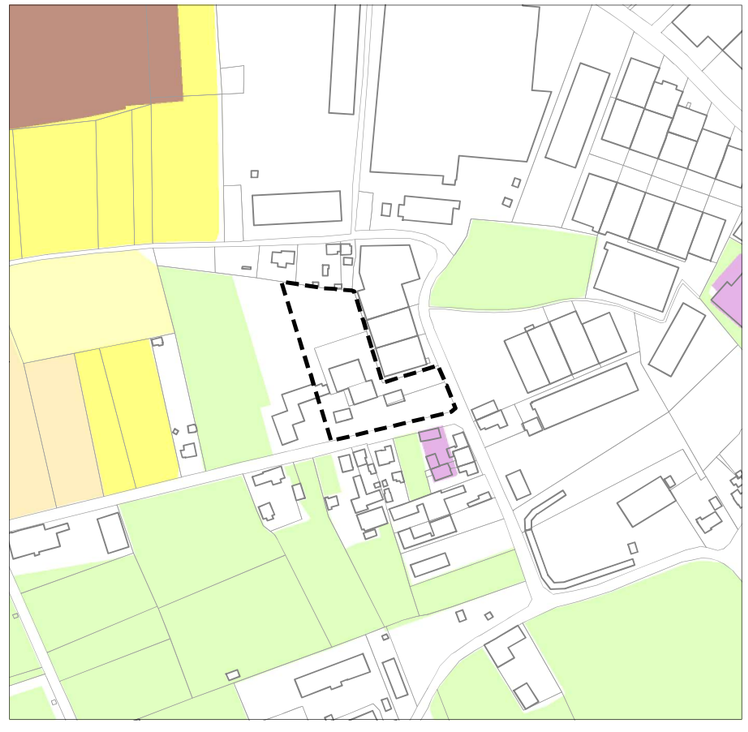
Nee

LANDBOUWGEBRUIKSPERCELEN
BRON: DEPARTEMENT LANDBOUW EN VISSERIJ/INFORMATIE VLAANDEREN, 2018

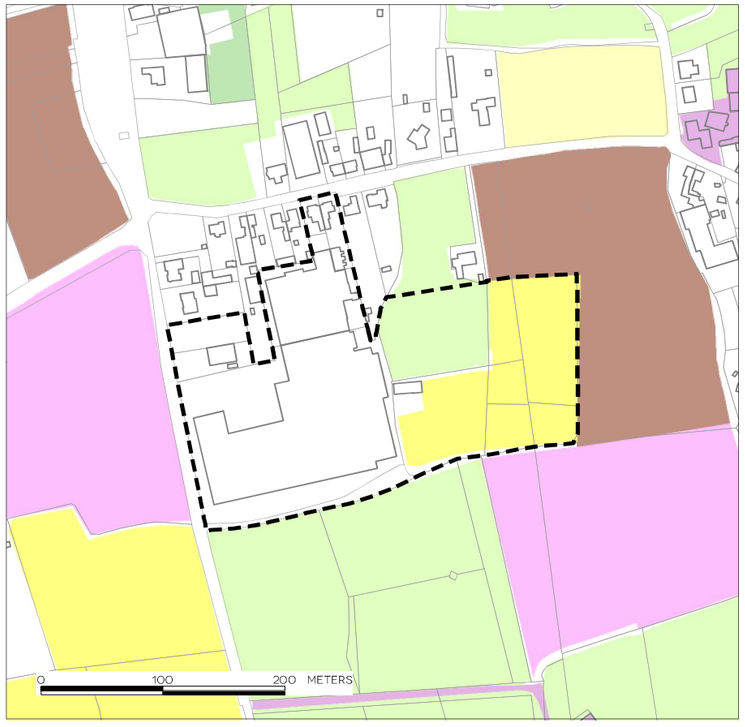
LEGENDE

- 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

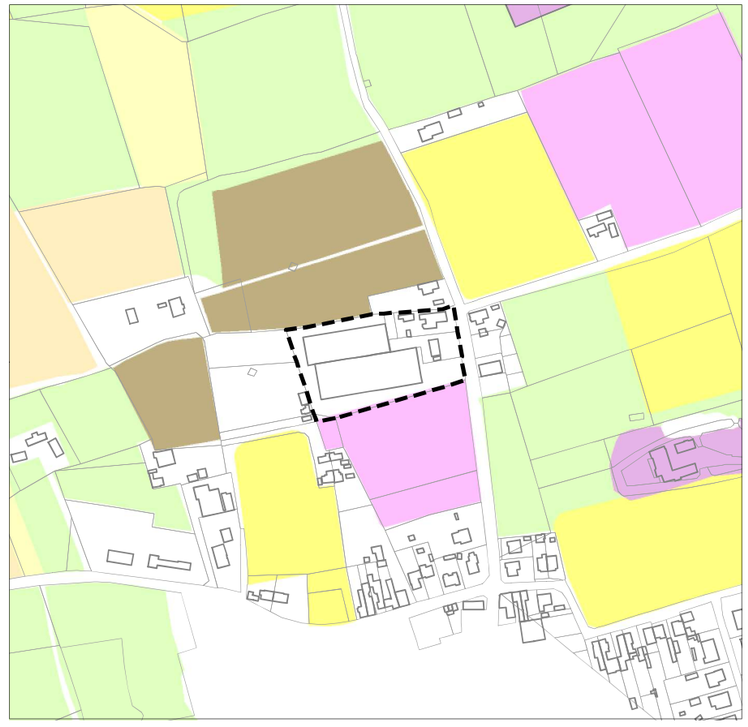
1/ DEPRAETERE



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 bedrijf 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:

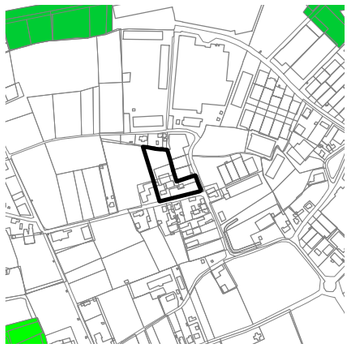
- *Niet van toepassing*

Kans op aanzienlijk milieueffect:

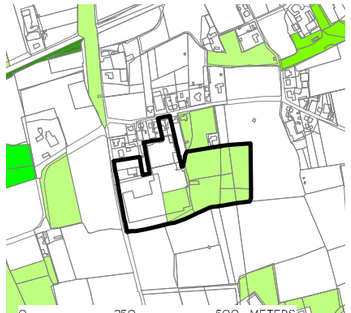
Nee

BIOLOGISCHE WAARDERINGSKAART
BRON: INBO/AGIV, SEPTEMBER 2010

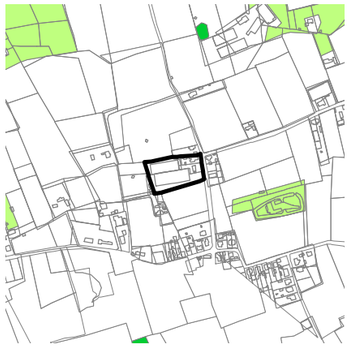
1/ DEPRAETERE



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.

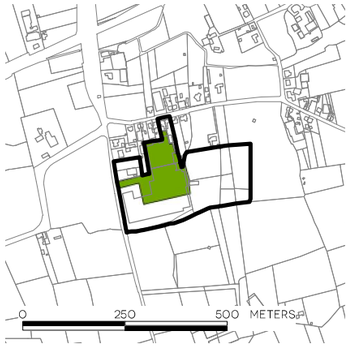
Kans op aanzienlijk milieueffect:

Nee

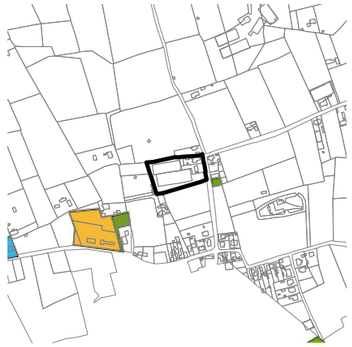
BODEMONDERZOEKEN EN SANERING
BRON: OVAM (VIA WMS), MAAR T 2020

1/ DEPRAETERE

2/ MATTHYS



3/ MGC



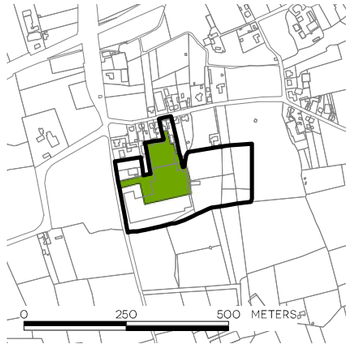
LEGENDE

- sitebesluit
- oriënterende bodemonderzoeken
- beschrijvende bodemonderzoeken
- bodemsaneringsprojecten
- eindevaluatieonderzoek

BODEMONDERZOEKEN EN SANERING
BRON: OVAM (VIA WMS), MAAR T 2020

1/ DEPRAETERE

2/ MATTHYS



3/ MGC

LEGENDE

- sitebesluit
- oriënterende bodemonderzoeken
- beschrijvende bodemonderzoeken
- bodemsaneringsprojecten
- eindevaluatieonderzoek

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.

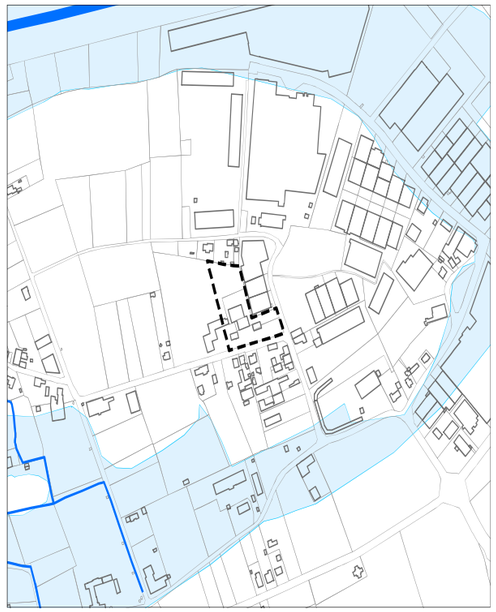
Flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken

- /

Kans op aanzienlijk milieueffect:

Nee

1/ DEPRAETERE



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

LEGENDE

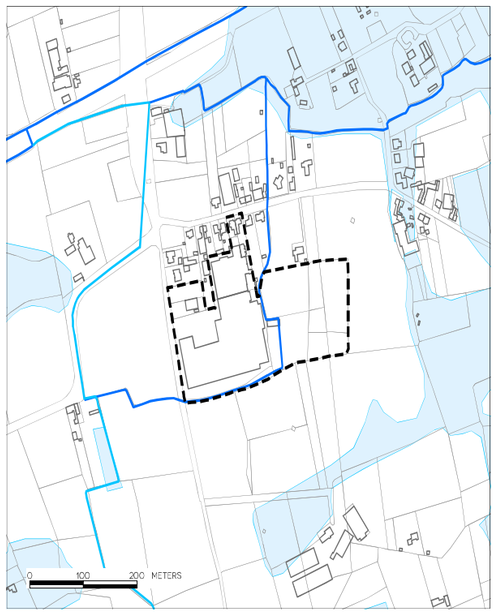
- bevaarbare waterlopen
- beek categorie 1
- beek categorie 2
- beek categorie 3
- niet-gecatalogeerde beek

OVERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN
BRON: VMM/INFORMATIE VLAANDEREN, JULI 2017

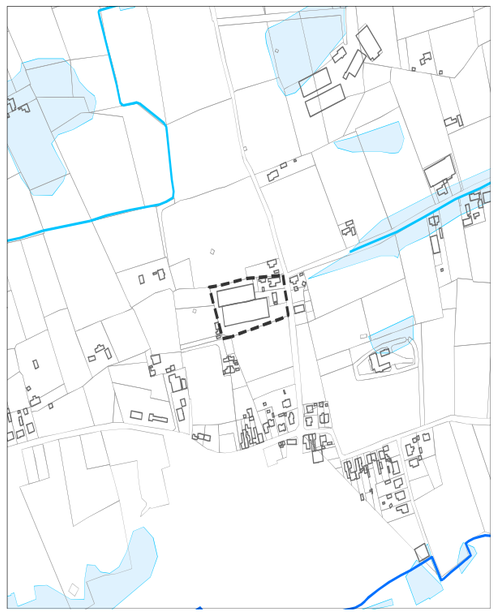
LEGENDE

- niet overstromingsgevoelig
- effectief overstromingsgevoelig
- mogelijk overstromingsgevoelig

2/ MATTHYS



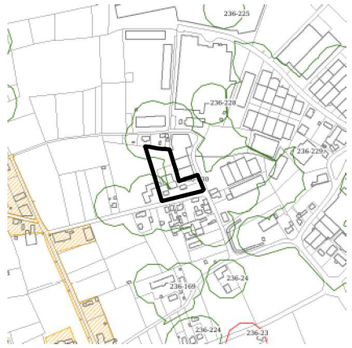
3/ MGC



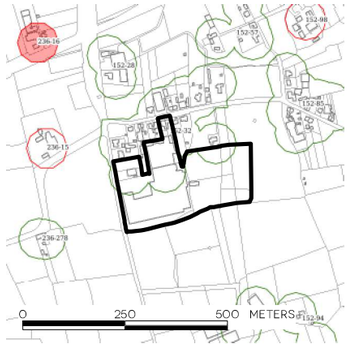
ZONERINGSPLAN

BRON: VMM (VIA WMS), MAART 2020

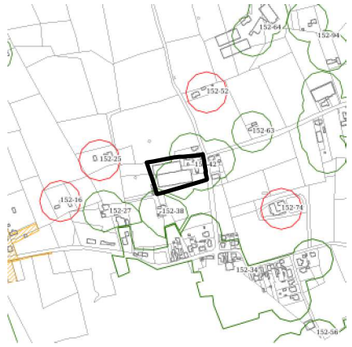
1/ DEPRAETERE



2/ MATTHYS



3/ MGC



LEGENDE

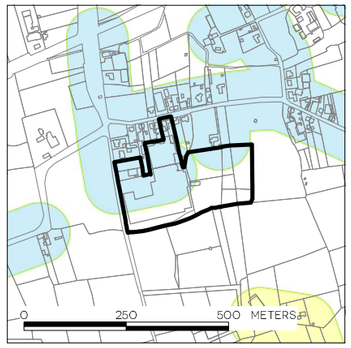
- centraal gebied
  (reeds berioleerd en aangesloten op zuiveringsstation)
- collectief geoptimaliseerd buitengebied
  (reeds berioleerd en aangesloten op zuiveringsstation)
- collectief te optimaliseren buitengebied
  (nog te berioleren en/of aan te sluiten op zuiveringsstation)
- individueel te optimaliseren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

GEBIEDSDEKKEND UITVOERINGSPLAN

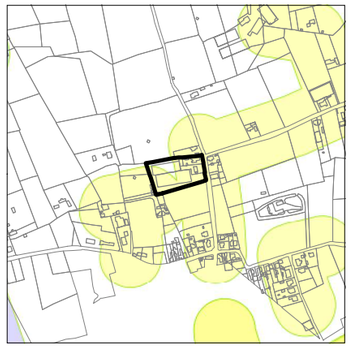
BRON: VMM (VIA WMS), MAART 2020

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/m³, tussen de 26 en 30 overschrijdingen per jaar van de 50 µg/m³ fijn stof en een gemiddelde NO^2-concentratie van 16-20 µg/m³. 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

BOUWKUNDIG ERFGOED
BRON: INVENTARIS ONROEREND ERFGOED (GEOPUNT), MAART 2019

LEGENDE

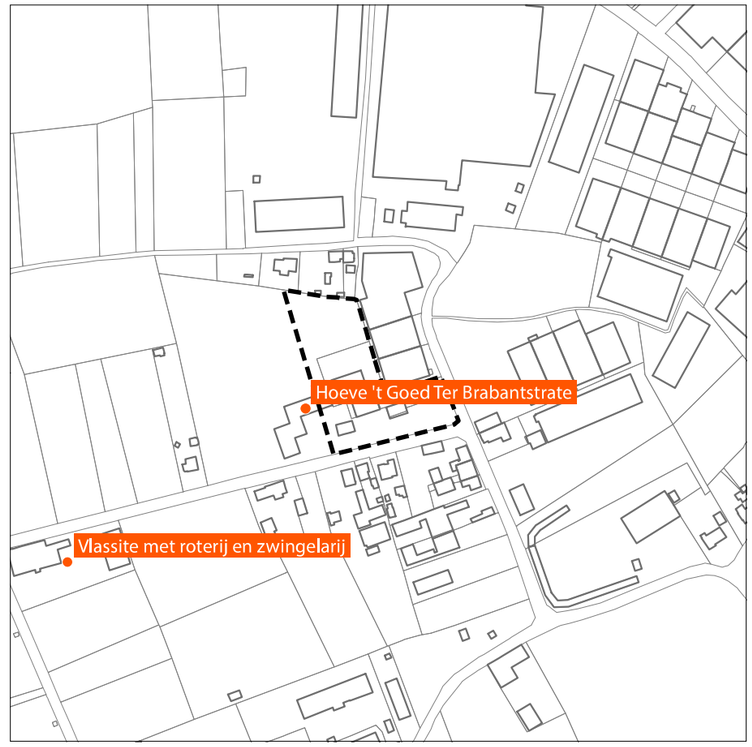
- vastgestelde relicten
- vastgestelde gehelen

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

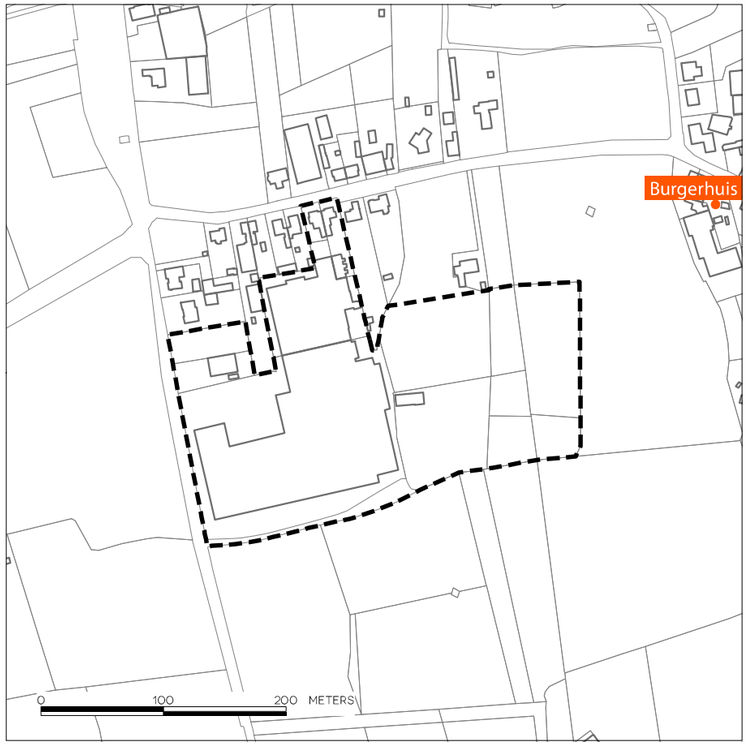
LEGENDE

- monument
- stads- en dorpsgezichten
- cultuurhistorische landschappen

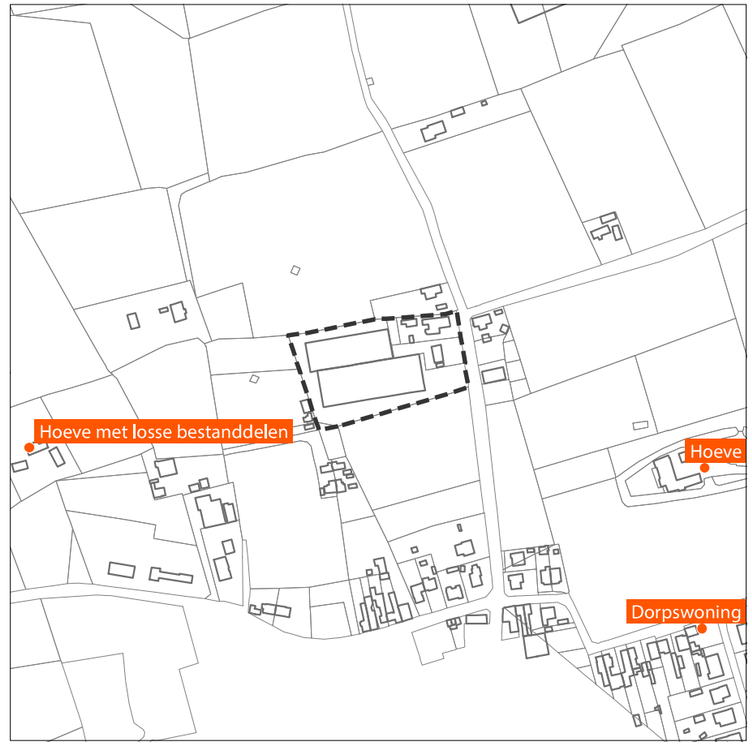
1/ DEPRAETERE



2/ MATTHYS



3/ MGC



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

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.

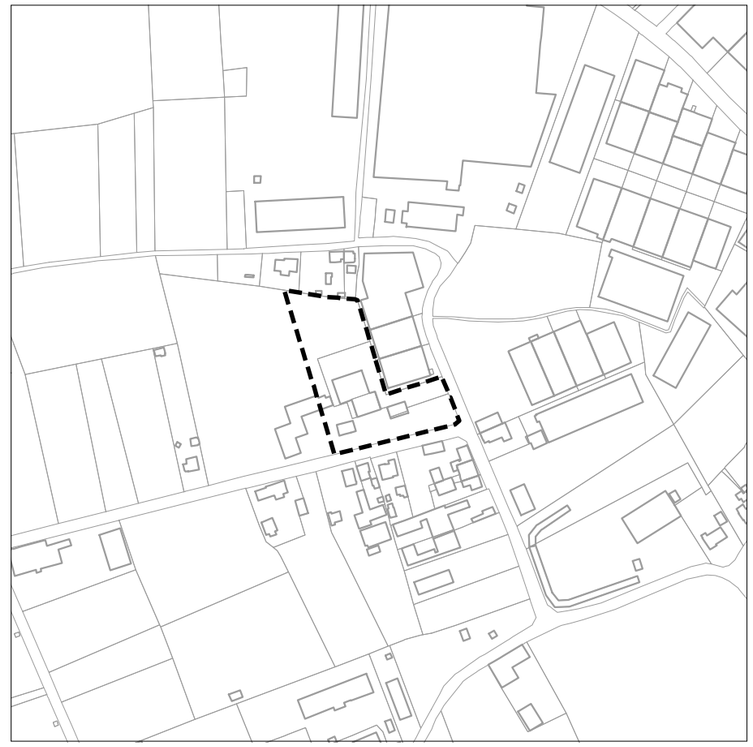
OPENBAAR VERVOER

BRON: DE LIJN/INFORMATIE VLAANDEREN, MEI 2019

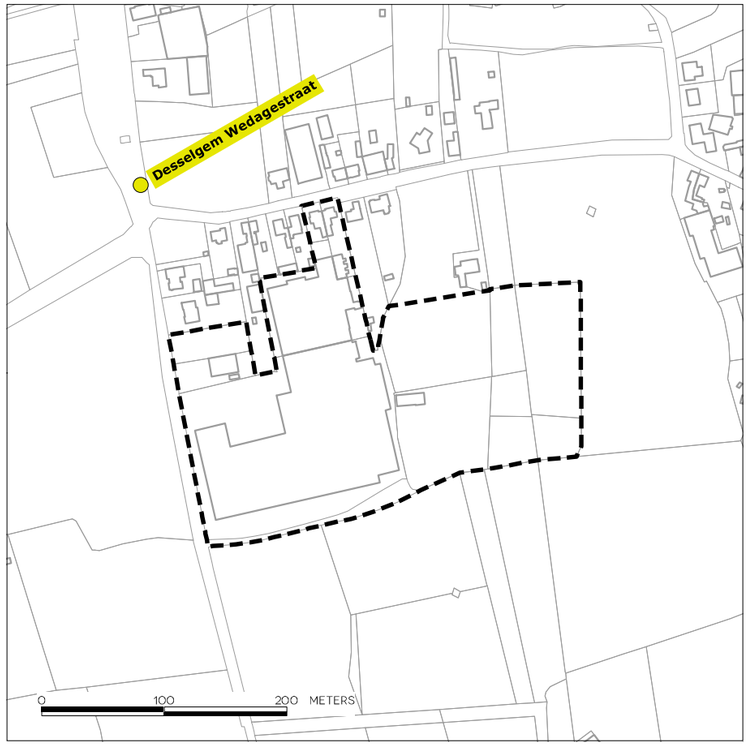
LEGENDE

- buslijnen
- haltes
- belbushaltes

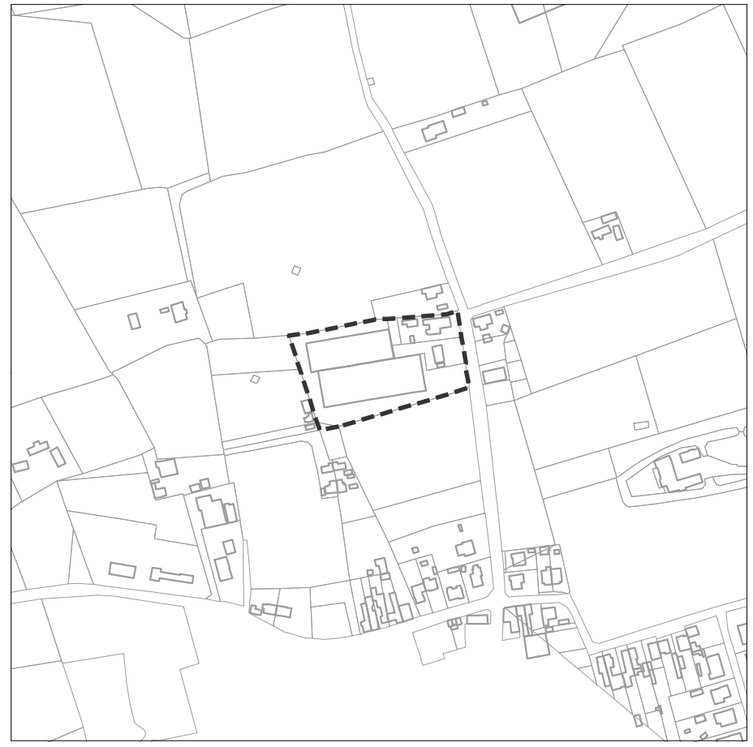
1/ DEPRAETERE



2/ MATTHYS



3/ MGC



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

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 werd voorgesteld ontheffing te verlenen en verder geen milieueffectenrapport (plan-MER) op te maken.

Op 25/08/2018 werd door de Vlaamse Overheid, Departement Omgeving Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en –projecten, **dienst Milieueffectrapportage als conclusie bepaald, dat er geen plan-MER opgesteld moet worden voor het RUP: WAR 24-1 Planologische attesten (ref. SCRI18022)**.

Deze beslissing werd o.a. gebaseerd op de startnota, de resultaten van de participatie, de adviezen en de verwerking hiervan in de scopingnota. De scopingnota bevat een beschrijving van de doelstellingen, reikwijdte en detailleringsniveau van het voorgenomen RUP en de daarop afgestemde analyse van de te verwachten milieueffecten.

Indien het RUP wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of om een andere reden, dient er gecontroleerd te worden of het uitgevoerde onderzoek tot milieueffectrapportage nog geldig is voor het gewijzigde plan.

De contour van het plangebied van Matthys werd gewijzigd. Deze werd verruimd met een beperkte bijkomende inname van het perceel oostelijk gelegen van de huidige inrichting. Het bijkomend ingenomen gebied omvat een oppervlakte van ca. 0,8 ha. Er wordt geacht dat deze beperkte verruiming van het plangebied geen wezenlijke inhoudelijke wijziging aan de conclusie van de dienst Milieueffectrapportage betekent.
De effectenbeoordeling verkrijgt wel een update, zodat deze in overeenstemming is met de gewijzigde contour..