

VERGUNNINGEN:

- A+B: 98/5208 vergund 07/09/1998
- A+B: 98/5243 vergund 16/11/1998
- C+E: 874/1/01/112 vergund 24/10/2001
- D: 00/5659 vergund 18/09/2000

- 1: NIET VERGUNDE VERHARDING
- 2: NIET UITGEVOERDE VERHARDING
- 3: LUIFEL NIET VERGUND
- 4: VERHARDING NIET CFR, VERGUNNING

- Grens Planologisch attest
- Bestaande bebouwing van NV VULSTEKE
- Terrain ter beschikking / niet in uitbaling
- Zone voor nieuw op te richten bodden in functie van de uitbaling van NV VULSTEKE: maximum kroonlijst- en nakhoogte 15,00m
- Zone met verharding: te gebruiken voor parking, circulatie, laade en loszone.
- Zone met verharding voor toegang brandweer
- Groenbuffer, deel variabele, deels vaste breedte.
- (te gebruiken groen is steek elgen en combinatie van hoogstammen en houthakant. Hoogstam: minimum 1 hoge boom per 15m evenwel te voorzien in gegroepeerde aanplantingen (deels).
- Zone voor infiltratiekom

Woning
kard. 1124
hnr. 124

laad-
kard. 788

hnr. 122a

Woning
kard. 788
hnr. 122a

INPLANTINGSPLAN 1 / 500
Vergunnings toestand



0 2,5 5 7,5 10 12,5m 25m 50m

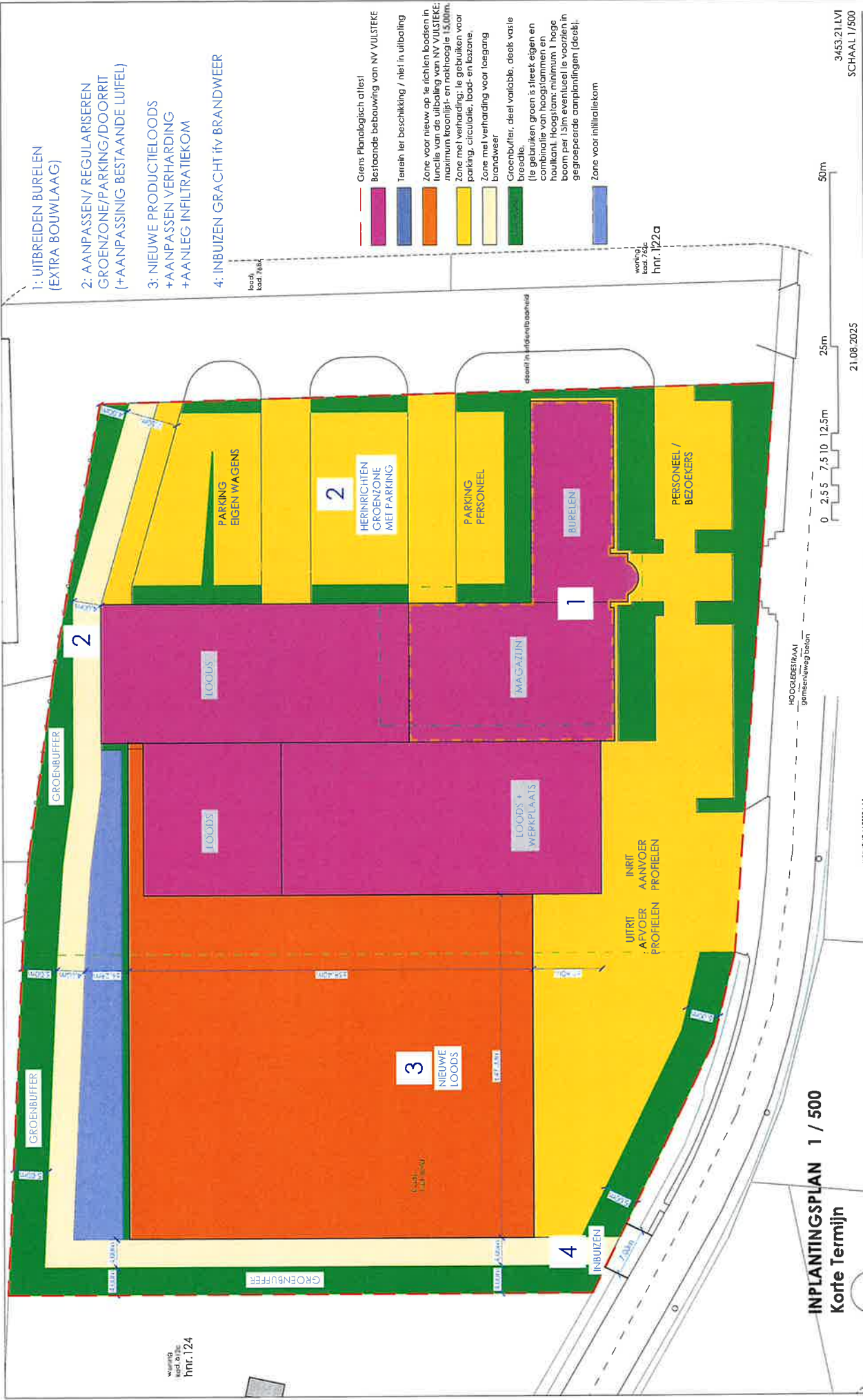
21.08.2025

3453.21.LVI
SCHAAL 1/500

FA
SE
T

Faset bv
architect Clio Vissers | architect tamaris steele | architect ik Verdelo
Architectuur | Interieur | Studie | Coördinatie | Expertise | EPB-EPC | VC | Ruimtelijke ordening
Beleidsverantwoording
Veldstraat 139 | 8860 Koekelare | T 050 21 49 58 | info@faset.be | www.faset.be

De plannen zijn bedoeld om gebruik te worden gemaakt op papier en op de bij de plannen aanhangende schaal. Ze worden eventueel digitaal afgedrukt en worden dan niet meer als tekeningen beschouwd. Het is de verantwoordelijkheid van de gebruiker van de plannen om de plannen te gebruiken op de juiste manier. Het is de verantwoordelijkheid van de gebruiker van de plannen om de plannen te gebruiken op de juiste manier. Het is de verantwoordelijkheid van de gebruiker van de plannen om de plannen te gebruiken op de juiste manier.



FA S E T

Faset bv
architect **Claes Willems** | architect **Lorenz Staelen** | architect **Alk Verbeke**
Architectuur | Interieur | Studie | Coördinatie | Expertise | EPB-EPC | VC | Ruimtelijke ordening
Bouwen vernieuwen
Veldstraat 159 | 8680 Koekelare | T 050 21 69 58 | info@faset.be | www.faset.be

21.08.2025

3453.21 LVI
SCHAAL 1/500

De planontwerper aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade van welke aard ook die voortvloeit uit het gebruik van de plan. De planontwerper aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade van welke aard ook die voortvloeit uit het gebruik van de plan. De planontwerper aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade van welke aard ook die voortvloeit uit het gebruik van de plan.

AGENTSCHAP NATUUR & BOS

Vlaamse overheid

Adviezen en Vergunningen
Oost- en West-Vlaanderen
Koning Albert II-laan 15 bus 177
1210 Brussel

T 02 553 00 85 (enkel ma di en do 9-12u)
aves.wvl.anb@vlaanderen.be

Aan Charlier Consult, tav. Brenda Mortier

Uw kenmerk

Mail 04-07-2025

Vragen naar

aves.wvl.anb@vlaanderen.be

Ons kenmerk

25-210931

Telefoonnummer

050 24 77 82

Datum advies

zie datum ondertekening
bijlagen

BETREFT: planologisch attest, plan-MER screening

Onderwerp: planologisch attest voor uitbreiden van het bedrijf Luc Vuylsteke Industrial

Datum van ontvangst

04-07-2025

Aanvrager

Naam Luc Vuylsteke Industrial
Adres

Situering totale aanvraag

Kadaster Kortemark, 1^e afdeling, Kortemark, sectie D, nr. 769D, 809D
Adres Hoogledestraat 122B, Kortemark

Ruimtelijke bestemming

Gewestplanbestemming: milieubelastende industrieën, agrarische gebieden.

Beschermingsstatus

Niet nabij VEN of SBZ

Biologische waarderingskaart

De projectsite wordt gekarteerd als biologisch minder waardevol.

Rechtsgrond

Dit advies wordt verstrekt door het Agentschap voor Natuur en Bos op basis van de volgende wetgeving:

- Artikel 4.3.8 decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid;
- Artikel 2, § 4 besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage;

Bespreking aanvraag

De aanvrager heeft een bedrijf op een bestaande bedrijvensite, en wenst dit bedrijf uit te breiden op een aangrenzend perceel, gelegen in agrarisch gebied buiten het bedrijventerrein.

Het betrokken perceel is bezet met een weiland met een bomenrij. De aanvraag zal dus resulteren in een verlies aan open ruimte en biodiversiteit. Het verlenen van een planologisch attest geeft aanleiding tot de opmaak van een RUP. Bij decreet van 17 mei 2024 werd in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) een planologische compensatieplicht ingevoerd. De compensatieplicht is van toepassing op alle ruimtelijke uitvoeringsplannen waarvoor de startnota wordt goedgekeurd na 20 juli 2024. Naast het directe verlies aan biodiversiteit en de uitbreiding van het bedrijventerrein, zal het plan ervoor zorgen dat het agrarisch gebied planologisch gecompenseerd moet worden. Het betreft ook herbevestigd agrarisch gebied. In de discipline biodiversiteit moeten de planologische compensatie worden geconcretiseerd en de effecten ervan mee worden begroot, want hierin schuilen ook risico's voor het verdwijnen van natuur door een omzetting naar agrarisch gebied.

Daarnaast is het alternatievenonderzoek onvoldoende uitgewerkt. In het bedrijventerrein zelf zijn er ook nog onbebouwde percelen. Dat het bedrijf niet beschikt over terreinen op andere locaties betekent niet dat de uitbreiding niet elders gerealiseerd kan worden. Ook een herschikking of gedeeltelijke herbouw van de gebouwen op de site wordt niet serieus overwogen, waardoor het niet uitgesloten zijn dat er minder schadelijke alternatieven bestaan.

Conclusie

Het Agentschap voor Natuur en Bos verleent een **ongunstig advies** op dit planologisch attest.

Hoogachtend,

Lieven
Dekoninck
(Signature)

Digitaal ondertekend
door Lieven Dekoninck
(Signature)
Datum: 2025.07.29
12:53:30 +02'00'

Voor Gert Van Hoydonck, afwezig,
Adjunct-directeur Adviezen en Vergunningen Oost- en West-Vlaanderen
i.o. Lieven Dekoninck,
senior adviesverlener

DEPARTEMENT OMGEVING

Vlaamse overheid
Afdeling Gebiedsontwikkeling,
Omgevingsplanning en -Projecten (GOP)
www.omgeving.vlaanderen.be

Charlier Consult
Kalkhoevestraat 30, bus 31,
8790 Waregem

uw bericht van	contactgegevens	ons kenmerk	datum
	Philip Vanquaethem philip.vanquaethem@vlaanderen.be	2.84/32011/113.3	
uw kenmerk	null	bijlagen	

Betreft: Gemeente **KORTEMARK**, planologisch attest "**Luc Vulsteke**" : verzoek tot raadpleging in het kader van een onderzoek tot milieueffectrapportage

Geacht college,

Het betreffende 'verzoek tot raadpleging' werd door het departement Omgeving ontvangen op [03/07/2025](#).

In toepassing van artikel 4.2.5 van het decreet van 27 april 2007 inzake de milieueffectrapportage over plannen en programma's en van artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's, vindt u hierbij het advies van het departement in verband met de ingeschatte effecten op de ruimtelijke ordening.

De screeningnota maakt een voldoende inschatting van de milieueffecten voor de ruimtelijke ordening.

Dit advies vervangt geenszins het advies van het departement Omgeving in toepassing van artikel 4.4.25 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Hoogachtend,

Philip Vanquaethem
(Signature)

Digitaal ondertekend door
Philip Vanquaethem (Signature)
Datum: 2025.07.31 15:10:39
+02'00'

Voor het departement,
Philip Vanquaethem,

Uittreksel uit de notulen van de deputatie van de provincie West- Vlaanderen dd. 24/07/2025

Aanwezig: Jean de Bethune, voorzitter;
Kelly Detavernier, Jurgan Vanlerberghe, leden;
Stijn Lombaert, provinciegriffier

Agendapunt nr. 89.

RP/DEP/2025 - 065 - Verlenen van advies over de plan-mer-screening in het kader van de aanvraag tot planologisch attest voor Luc Vulsteke Industrial (Kortemark)

De deputatie van de provincie West-Vlaanderen verwijst naar volgende rechtsbronnen en houdt rekening met volgende wettelijke bepalingen en feitelijke overwegingen:

- het provinciedecreet, inzonderheid de artikelen 2 en 57 (medebewind);
- het besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van nadere regels inzake het planologisch attest, inzonderheid artikel 2;
- de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), inzonderheid de artikelen 4.4.24 tot en met 4.4.29;
- het DABM, inzonderheid artikel 4.2.3;
- de omzendbrief LNE/2007 die stelt dat het advies van de deputatie zich beperkt tot het nagaan van de volledigheid van de aangeleverde informatie in de screeningsnota. Dit advies bevat geen inhoudelijke standpunten noch omtrent de in het planologisch attest voorziene ruimtelijke opties, noch omtrent de verenigbaarheid met het GRS en andere beleidsplannen. De inhoudelijke advisering zal gebeuren op de vraag tot advisering van de aanvraag tot planologisch attest;
- de volledige ontvangst van de plan-mer-screening in het kader van de aanvraag tot planologisch attest voor Luc Vulsteke Industrial (Kortemark) met bijhorende adviesvraag op 04/07/2025;
- het voorstel van gedeputeerde Kelly Detavernier;
- na beraadslaging.

ADVIES

Wat betreft voorliggend verzoek tot raadpleging maakt de deputatie melding van volgende gegevens die onvoldoende aan bod komen in de screeningsnota:

De onderbouwing voor de noodzaak aan bijkomende ruimte-inname, aan de hand van o.a. cijfer- en beeldmateriaal, ontbreekt in de screeningsnota. Zowel de huidige bedrijfsvoering (activiteiten binnen de verschillende gebouwen, procesflow, ...), als mogelijke toekomstige bedrijfsvoering en invulling/functie van de nieuwe loods worden niet weergegeven. Dit maakt het onmogelijk om een inschatting te maken van de ruimtenood en mogelijke alternatieven voor de inplanting van de uitbreiding. Om dit mogelijk te maken wordt o.a. de interne organisatie bij voorkeur op plan aangeduid.

Wat betreft de inplanting van de uitbreiding wenst de deputatie te wijzen op de principes van Saving Space waarbij personeelsruimtes, burelen, ... op verdiep voorzien worden. Is het bijvoorbeeld niet mogelijk om de bijkomende bebouwing (gedeeltelijk) te voorzien in het noordwesten van de site, waar momenteel bijkomende parking wordt ingetekend en de burelen gelegen zijn? Hierbij kunnen de burelen op verdiep ingepland worden en bevindt de uitbreiding zich voornamelijk ter hoogte van de omliggende bedrijvigheid, wat voordelen op vlak van buffering richting de open ruimte met zich meebrengt. Ook het onderzoek naar mogelijkheden om de uitbreiding te voorzien binnen de site dient verder uitgewerkt te worden.

Gezien de huidige bedrijfsvoering en precieze ruimtevraag op vandaag niet duidelijk terug te vinden zijn in de screeningsnota, is het ook niet mogelijk om een inschatting te maken van de mogelijke milieueffecten die een uitbreiding met zich mee kan brengen en van de volledigheid van de screening.

Daarnaast werden de verschillende disciplines binnen de effectenbeoordeling zeer summier uitgewerkt. Voor de disciplines water en mobiliteit is de uitwerking onvoldoende.

-In de nota wordt bij de discipline water gesproken over een 'infiltratiekom'. Zal met de voorziene oppervlakte voldaan worden aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater? Kan de infiltratienorm gehaald worden, gezien zowel de overstromingsgevoeligheid van een gedeelte van de site, als de hoge verhardingsgraad die de site op vandaag reeds heeft en de bijkomende oppervlakte aan verharding en bebouwing die met de uitbreiding gerealiseerd zal worden?

Het is van belang om de benodigde buffer- en infiltratievolumes duidelijk in kaart te brengen, om zo de mogelijke ruimtelijke impact op de site goed in te kunnen schatten en in rekening te nemen in de opmaak van de plannen.

-Binnen de discipline mobiliteit wordt gesteld dat het vrachtverkeer op de site nagenoeg gelijk zal blijven. Is dit het geval met een verdubbeling van de bedrijfsoppervlakte? Kan daarnaast aangetoond worden dat slechts 50% van de bedienden gelijktijdig aanwezig zullen zijn? Ligt dit in lijn met de aanwezigheid op vandaag?

Op het circulatieplan zijn de verschillende verkeersstromen binnen het bedrijf weergegeven. Het valt op dat de drie inritten voor verschillende stromen ingezet worden. Is het niet mogelijk om de verkeersstromen meer van elkaar te scheiden? Een duidelijke weergave van de procesflow van het bedrijf kan inzicht bieden in de mogelijkheden om de verkeersstromen te optimaliseren. Is het bijvoorbeeld niet mogelijk om ook de brandweg in te zetten in functie van circulatie?

BESLUIT

Artikel 1:

De deputatie keurt bovenstaand advies over de plan-mer-screening, in het kader van de aanvraag tot planologisch attest voor Luc Vulsteke Industrial, goed.

De plan-mer-screening is onvolledig.

Op basis van voorliggende nota is het onmogelijk een inschatting te maken van de mogelijke effecten die het plan met zich mee kan brengen. Zowel de milieueffectenscreening zelf, als de huidige procesflow en de onderbouwing van de noodzaak aan bijkomende ruimte dienen verder uitgewerkt te worden.

Dit advies bevat geen inhoudelijke standpunten noch omtrent de in het planologisch attest voorziene ruimtelijke opties, noch omtrent de verenigbaarheid met het GRS en andere beleidsplannen. De inhoudelijke advisering zal gebeuren op de vraag tot advisering van de aanvraag tot planologisch attest.

Art.2. Dit advies wordt overgemaakt aan Charlier Consult.

Beslissing: Goedgekeurd

De provinciegrieffier
Stijn Lombaert

De voorzitter
Jean de Bethune

Handtekening(en)



Elektronisch ondertekend op 25/07/2025 door
Stijn Lombaert, Provinciegrieffier.



Elektronisch ondertekend op 31/07/2025 door
Jean de Bethune, Gedeputeerde - de Bethune

AGENTSCHAP LANDBOUW & ZEEVISSERIJ

Vlaamse Overheid
www.vlaanderen.be

Charlier Consult (Brenda Mortier)

uw bericht van 4/07/2025	uw kenmerk mail 04/07 Charlier Consult	ons kenmerk 2025_004872_v1	bijlagen
vragen naar/e-mail Jan Maes info@lv.vlaanderen.be		telefoonnummer 02 214 48 48	datum 1/08/2025
alternatief naar Floris Moerdijk			

Onderwerp: Advies vanuit landbouwkundig standpunt betreffende de van het plan-MER 'Plan-MER screening i.k.v. planologisch attest Luc Vuylsteke Industrial NV Kortemark'

Aanvrager: Luc Vuylsteke Industrial NV Kortemark

Bouwplaats: KORTEMARK 1 AFD/KORTEMARK: sectie D, 0769/00D000, 0809/00D000

Geachte,

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij heeft uw verzoek tot raadpleging in het kader van het onderzoek tot milieueffectrapportage van het *Plan-MER screening i.k.v. planologisch attest* op naam van *Luc Vuylsteke Industrial NV* goed ontvangen. Het Agentschap zal geen advies uitbrengen bij de voorliggende screening plan-MER, maar zal dat wel doen in een later stadium van de adviesprocedure.

Opdat bij de verdere uitwerking van het plan voldoende rekening met de landbouwsituatie zou worden gehouden, wenst het Agentschap Landbouw en Zeevisserij wel te wijzen op een aantal algemene aandachtspunten. Ten laatste bij het voorleggen van het ontwerp-RUP moeten deze aspecten duidelijk beschreven worden indien zij relevant zijn voor het plan.

- De inname van herbevestigd agrarisch gebied (HAG) moet voldoende gemotiveerd en gecompenseerd worden conform omzendbrief RO/2010/01.
- Er moeten milderende maatregelen voorzien worden voor de inname van professioneel uitgebate landbouwpercelen.
- De opvang van regenwater moet binnen het plangebied zelf gebeuren en op zodanige wijze dat de waterhuishouding van de omliggende landbouwgronden er geen nadelige effecten van ondervindt.

AGENTSCHAP LANDBOUW & ZEEVISSERIJ

- Alle nodige bufferzones moeten binnen het plangebied zelf aangelegd worden.
- Andere milderende maatregelen die uit de uitvoering van het plan voortvloeien, moeten binnen het plangebied zelf uitgevoerd worden of buiten het plangebied zonder de agrarische structuur aan te tasten. Hierbij wordt gedacht aan zaken zoals bos- en natuurcompensaties.
- Enkele percelen in het plangebied zijn op vandaag in professioneel landbouwgebruik. Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij wenst te benadrukken dat rekening dient te worden gehouden met zowel gebruikers als eigenaars van percelen. Dit gaat niet altijd om dezelfde personen. Bepalingen uit de pachtwet of uit een andere overeenkomst gesloten met de gebruiker van een perceel moeten steeds gerespecteerd worden.

Hoogachtend,

Jan Maes
Adviseur dossiers ruimte
Agentschap Landbouw en Zeevisserij

DEPARTEMENT MOBILITEIT & OPENBARE WERKEN

Beleid

Koning Albert II-laan 20, bus 2
1000 BRUSSEL
T 02 553 78 11
mow.vlaanderen.be

Charlier consult
T.a.v. mevr. Brenda Mortier

Kalkhoevestraat 30, bus 31
B-8790 Waregem

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
vragen naar/e-mail niels.verdonck@mow.vlaanderen.be		Telefoonnummer +32 471 44 51 29	datum 8/08/2025

Betreft: Advies: Plan-MER screening - Luc Vuylsteke Industrial - Kortemark

Geachte,

Naar aanleiding van bovenvermelde adviesvraag maak ik u hierbij graag het advies van het departement Mobiliteit en Openbare Werken over.

Het departement MOW-Beleid vraagt om het aantal toegangen naar het perceel te beperken in functie van de verkeersveiligheid. Het bedrijf is gelegen langs het bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk, waarbij als algemeen principe geldt dat hoe minder rechtstreekse toegangen, hoe beter. Dat komt de voorspelbaarheid en de leesbaarheid van mogelijke conflicten tussen (fiets-)verkeer en het in- of uitrijdend verkeer op de site ten goede.

Met vriendelijke groeten,
Signed by: Landuyt Nick Marcel G
Signed at: 2025-08-08 18:11:43 +02:00
Reason: Ik keur dit document goed

Landuyt Nick



Vlaamse
overheid

Voor de secretaris-generaal, afwezig
Nick Landuyt
Afdelingshoofd



kortemark
op jouw ritme

**UITTREKSEL UIT HET NOTULENBOEK
VAN HET SCHEPENCOLLEGE**

zitting van 12 augustus 2025

Aanwezig: Karolien Damman, Burgemeester
Stefaan Vercooren, Koen Declair, Lynn Vermote, Jan Stoens, Christine Logghe,
Schepenen
Sara De Meyer, Algemeen Directeur

Verontschuldigd: /

Afwezig: /

Advies m.b.t. plan-MER-screening i.k.v. aanvraag planologisch attest

Aanleiding, feiten en context

- Er wordt door Charlier Consult advies gevraagd aan o.a. lokaal bestuur Kortemark m.b.t. de plan-MER-screening i.k.v. de aanvraag van een planologisch attest door het bedrijf Luc Vulsteke.
- De deputatie gaf reeds advies. Gezien het in deze fase van de procedure vooral een controle van de vormvereisten en geen inhoudelijke beleidsstandpunten betreft, wordt voorgesteld dat het college zich hierbij aansluit.

Relevante documenten

- 3453_LVI_VO5c_plano_bestaaende toestand
- 3453_LVI_VO5c_plano_vergunningstoestand
- 3453_LVI_VO5d_plano_korte termijn inplantingsplan
- Plan-MER-screeningsnota
- Uittreksel besluit deputatie

Juridisch kader

- Decreet Lokaal Bestuur 22 december 2017.

Besluit

Enig artikel: Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij het advies van de deputatie m.b.t. het voorstel van plan-MER-screening i.k.v. de aanvraag van een planologisch attest door het bedrijf Luc Vulsteke.

Aldus gedaan in zitting van 12 augustus 2025.

Namens het college van burgemeester en schepenen

Algemeen Directeur,
Sara De Meyer

Burgemeester,
Karolien Damman
