

AANVRAAG PLANOLOGISCH ATTEST

LUC VULSTEKE INDUSTRIAL nv / Kortemark / Hoogledestraat 122b

Aanvrager

LUC VULSTEKE INDUSTRIAL nv

Luc VULSTEKE (Bestuurder)

Hoogledestraat 122B

8610 Kortemark

luc@vulsteke.be

BE0461.171.949

Architect

FASET bv

Arch. Cleo WILLAERT, Lorenzo STAELEN en Rik VERLINDE

Veldstraat 159

8680 Koekelare

info@faset.be

Vertegenwoordiger

CHARLIER CONSULT bv

Francis CHARLIER en Ludovic GELDHOFF

Kalkhoevestraat 30 (bus 31)

8790 Waregem

Tel.: 051 31 70 13

info@charlier-consult.be

Ruimtelijk planner

Studiebureau Accuraat bv

Valérie VANWALLEGHEM

Scheepsdalelaan 1A/002

8000 Brugge

0479 05 65 36

info@studiebureau-accuraat.com

Datum: oktober 2025

1 INLEIDING

1.1 REGELGEVEND KADER

Met een aanvraag tot planologisch attest kan een bedrijf dat zonevreemd is of zonevreemd wil uitbreiden, aan de overheid vragen of zij een planwijziging wil overwegen. Het attest dat de overheid afgeeft, spreekt zich dan uit over het behoud en de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf. Daaraan gekoppeld maakt het attest ook duidelijk of er een planwijziging wordt opgestart of niet.

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (artikelen 4.4.24 t.e.m. 4.4.29 VCRO) bevat de basisprincipes van de regeling; de verdere details zijn geregeld bij besluit van de Vlaamse Regering van 29 maart 2013 *‘tot bepaling van de nadere regels inzake het planologisch attest’* (hierna *‘het uitvoeringsbesluit planologisch attest’*).

Alvorens het dossier ten gronde toe te lichten, wordt een overzicht gegeven van de regeling zoals ze van toepassing is op aanvragen ingediend vanaf 1 augustus 2013, waarbij telkens *‘geëncadreerd’* wordt aangegeven hoe de reglementaire eisen verder in het dossier worden ontmoet. Dat faciliteert het ontvankelijkheidsonderzoek.

1.2 OPBOUW VAN DE TOELICHTING

Aanvragen voor een planologisch attest worden bij de gemeente ingediend. De gemeente onderzoekt de ontvankelijkheid en de volledigheid. In een limitatief aantal gevallen stuurt de gemeente de aanvraag voor behandeling door naar de provincie of het gewest. In alle andere gevallen handelt de gemeente de aanvraag verder af.

1.3 INDIENING

De aanvraag voor een planologisch attest wordt ingediend bij het gemeentebestuur van de gemeente waar het bedrijf gelegen is.

Volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening moet een aanvraag worden ingediend per aangetekende brief of via afgifte tegen ontvangstbewijs.

Het dossier moet in twee papieren exemplaren en één digitaal exemplaar ingediend worden. De twee papieren exemplaren zullen worden gebruikt voor het openbaar onderzoek en voor de overheid of dienst die het dossier inhoudelijk behandelt. Adviesvragen over de aanvraag gebeuren op basis van (kopies van) het digitale exemplaar.

Het uitvoeringsbesluit planologisch attest bepaalt dat een aanvraagdossier moet worden opgemaakt door een erkend ruimtelijk planner of onder supervisie van een erkend ruimtelijk planner.

<i>Het dossier is effectief ondertekend door een erkend ruimtelijk planner, die ingeschreven staat op het register van ruimtelijk planners.</i>

1.4 ONTVANKELIJKHEID

1.4.1 Bestaand bedrijf op een bestaande locatie

De aanvraag moet ingediend worden door een bestaand bedrijf op een bestaande locatie. Dit wil zeggen dat het bedrijf al actief moet zijn op de locatie waarvoor de aanvraag wordt ingediend. Het bedrijf moet effectieve bedrijfsactiviteiten hebben op de site waarop de aanvraag betrekking heeft.

Hieronder wordt verduidelijkt dat LVI een familiebedrijf is met ruim 40 jaar ervaring in industriebouw (gaande van bedrijfsgebouwen voor KMO's, utiliteitsgebouwen voor multinationals, logistieke centra, kantoren, bedrijfsverzamelgebouwen, sportcentra, gebouwen voor retail, de voedingsindustrie tot toonzalen voor winkels en garages). Het bedrijf beschikt hiervoor over 2 generaties aan kennis en tientallen eigen bouwexperten met interne studiedienst, waardoor elk project van ontwerp tot uitvoering volledig intern begeleid wordt. Op maat van het project van en voorkeuren van de klant wordt staalbouw gecombineerd met betonbouw, met mogelijkheid om overspanningen tot ruim 50 m te voorzien. De staalconstructies worden ter plaatse in het atelier geproduceerd, waarna deze naadloos in elkaar kunnen geplaatst worden op de werf.

1.4.2 Hoofdzakelijk vergund

Het bedrijf moet hoofdzakelijk vergund zijn in de stedenbouwkundige betekenis. Artikel 4.1.1, 7°, a), van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stelt dat

“bedrijven en hun constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien de voor de normale bedrijfsvoering noodzakelijke constructies vergund of vergund geacht zijn, ook wat de functie betreft.”

Hieronder wordt verduidelijkt dat aan deze voorwaarde is voldaan.

1.4.3 Niet verkrot

Het bedrijf mag niet verkrot zijn. Volgens artikel 4.1.1, 15°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is een gebouw (of een constructie) verkrot als het niet (meer) voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit. Bij de parlementaire voorbereiding bij de introductie van dit verkrottingscriterium (dat reeds dateert van 2001) werd verduidelijkt dat ‘verkrotting’ moet worden beschouwd als

“een situatie waarbij de stabiliteit van een gebouw fundamenteel in het gedrang is gebracht.”¹

Uit de foto's van het terrein en zijn omgeving blijkt duidelijk dat de bestaande bedrijfsgebouwen niet zijn verkrot en geen stabiliteitsproblemen vertonen.

¹ Parl. St. VI. Parl. 2000-2001, 720/4, 48.

1.4.4 'Milieu'-vergunnings- of meldingsplichtig bedrijf, volwaardig land- of tuinbouwbedrijf

Het bedrijf dat een aanvraag doet moet voldoen aan één van de volgende voorwaarden:

- het bedrijf is 'milieu'-vergunnings- of milieumeldingsplichtig;
- het bedrijf betreft een volwaardig land- of tuinbouwbedrijf.

De actueel geldende vergunning is toegevoegd onder rubriek 11.6.

1.4.5 Er is een planwijziging nodig

Een aanvraag is niet ontvankelijk als noch het behoud van het bedrijf, noch de gewenste ontwikkelingen de opmaak of de wijziging van een ruimtelijk uitvoeringsplan of plan van aanleg vereisen.

Het bedrijf dat de aanvraag indient moet aantonen dat er een ruimtelijk probleem is dat het functioneren van het bedrijf belemmert, en dat via een planningsinitiatief kan worden verholpen.

Hieronder wordt gemotiveerd dat het bedrijf een aanvraag tot planologisch attest wenst in te leiden om het aanpalend braakliggend grondstuk mee te kunnen opnemen binnen de bestaande bedrijfssite en zo de noodzakelijke optimalisatie te kunnen doorvoeren. Samenvattend kunnen als belangrijkste richtlijnen bij de huidige ruimtevraag volgende aspecten worden gemeld: 1) Uitbreiden van de kantoren. 2) Het organiseren van een interne mobiliteit op eigen terrein voor vrachtverkeer. Het bestemmingsverkeer afkomstig van personeel/bezoekers blijft ongewijzigd. 3) Het oprichten van een nieuwe productiehal om de huidige en toekomstige vraag naar productie op te vangen. 4) Het renoveren van de bestaande aanwas van bedrijfsgebouwen om deze aan te passen aan de huidige eisen inzake duurzaam ondernemen en de mogelijkheid te bieden om deze ruimte te optimaliseren/herschikken met aandacht voor het welzijn van de werknemers.

1.4.6 Er is geen lopend of recent afgerond planningsproces met betrekking tot de bedrijfssite

Een aanvraag is niet ontvankelijk als er een lopend of recent afgerond planningsproces is waarin een uitspraak wordt gedaan over het behoud en de ontwikkelingsmogelijkheden voor het bedrijf.

Het moet vooreerst gaan over een plan dat betrekking heeft op de site waarover het in de aanvraag gaat: het bedrijf of de gewenste uitbreiding ligt binnen de perimeter van het plan.

Daarenboven moet het gaan om een lopend of recent plan: een plan waarvoor minder dan één jaar voor de datum van de aanvraag nog een plenaire vergadering werd gehouden, een voorlopige of definitieve vaststelling is gedaan of, in voorkomend geval, een beslissing in het kader van het goedkeuringstoezicht (goedkeuring van een gemeentelijk of provinciaal plan door respectievelijk de deputatie of de Vlaamse minister bevoegd voor de ruimtelijke ordening) is genomen.

Tot slot moeten de planvoorschriften het behoud of de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf beïnvloeden.

Er is geen lopend of recent afgerond planningsproces voorhanden.

1.5 ONDERDELEN VAN HET AANVRAAGDOSSIER

Het uitvoeringsbesluit planologisch attest schrijft volgende verplichte onderdelen van het aanvraagdossier voor.

1.5.1 Aanvraagformulier

Het aanvraagformulier is toegevoegd.

1.5.2 Documenten die aantonen dat het bedrijf 'milieu'-vergunningsplichtig of 'milieu'-meldingsplichtig is, of dat het een volwaardig land- of tuinbouwbedrijf is

De 'milieu'-vergunningsplicht wordt aangetoond op basis van een kopie van de meest recent verleende (omgevings)vergunning.

1.5.3 Kadastergegevens

De kadastergegevens bestaan uit een uittreksel uit het kadastraal plan en uit eigendomsgegevens:

- Op het kadastraal plan worden alle percelen die tot de huidige bedrijfssite behoren en de percelen waarop de gewenste uitbreidingen worden gepland, aangeduid. De perceelnummers op het kadasterplan moeten duidelijk leesbaar zijn.
- De eigendomsgegevens bevatten de gegevens van alle percelen die tot de huidige bedrijfssite behoren en van alle percelen waarop de uitbreiding wordt voorzien. Dit zijn de percelen die tot de aanvraag behoren.
- Daarnaast worden ook de eigendomsgegevens van alle hieraan palende percelen opgenomen. Onder aanpalend perceel wordt elk perceel begrepen dat op minstens één punt grenst aan de percelen die tot de aanvraag behoren (huidige site plus gewenste uitbreiding).

De kadastrale gegevens zijn verder opgenomen.

1.5.4 Drie plannen

Voor alle aanvragen zijn drie verschillende plannen vereist: een plan van de bestaande (fysieke) toestand, een plan van de vergunningstoestand, en een plan van de gewenste toestand.

Er zijn drie onderscheiden plannen toegevoegd: 'Plan bestaande toestand' - 'Plan vergunningstoestand' - 'Plan gewenste toestand'.

1.5.5 Overige vestigingen, sites of gronden in reserve

Het dossier moet, aldus het uitvoeringsbesluit planologisch attest, een overzichtskaart bevatten waarop alle vestigingen en sites worden aangeduid die het bedrijf in gebruik heeft, en de gronden die het bedrijf eventueel in reserve heeft.

Het bedrijf heeft geen overige vestigingen.

1.5.6 Foto's

Foto's van het terrein en de omgeving zijn toegevoegd.

1.5.7 Documenten in verband met de vergunningstoestand

De actueel geldende omgevingsvergunning is toegevoegd.

1.5.8 Toelichtende tekst

Zoals voorgeschreven omvat voorliggende nota de toelichting en motivering van de aanvraag.

Inzonderheid wordt ingegaan op: de historische achtergrond van het bedrijf, de vergunningstoestand, de tewerkstelling, het mobiliteitsprofiel, de gewenste toestand, de afstemming op diverse beleidsmatige beoordelingskaders.

1.5.9 Passende beoordeling of verscherpte natuurtoets indien vereist

Als een passende beoordeling of verscherpte natuurtoets vereist is, moet die bij de aanvraag gevoegd worden. De wetgeving met betrekking tot het natuurbehoud bepaalt wanneer een passende beoordeling of verscherpte natuurtoets nodig is (artikel 36ter respectievelijk artikel 16bis Decreet Natuurbehoud).

Een passende beoordeling is nodig als het bedrijf of de gevraagde uitbreiding gelegen is in een speciale beschermingszone. Een passende beoordeling is ook noodzakelijk voor de aanvragen van (landbouw)bedrijven die gedeeltelijk of volledig omgeven worden door een speciale beschermingszone en waarvan de activiteiten een invloed kunnen hebben op de aanwezige natuurwaarden.

Een verscherpte natuurtoets is nodig als het bedrijf of de gevraagde uitbreiding gelegen is in VEN (Vlaams Ecologisch Netwerk). Een verscherpte natuurtoets is ook noodzakelijk voor de aanvragen van (landbouw)bedrijven die gedeeltelijk of volledig omgeven worden door VEN en waarvan de activiteiten een invloed kunnen hebben op de aanwezige natuurwaarden.

Verder wordt aangetoond dat de site niet gelegen is in een speciale beschermingszone of in VEN/IVON-gebied.

1.5.10 Screening, ontheffing of MER indien vereist

Het uitvoeringsbesluit planologisch attest stelt dat ook documenten moeten worden toegevoegd “waaruit blijkt dat voldaan is aan de verplichtingen inzake milieueffectrapportage.”

Om die reden is in de plan-MER-screening toegevoegd waaruit geconcludeerd mag worden dat zich redelijkerwijs geen aanzienlijke milieueffecten kunnen voordoen en dus geen MER nodig is. De plan-MER-screening is reeds voorafgaandelijk voorgelegd aan de dienst MER. De beslissing van de dienst MER wordt tevens gevoegd als bijlage, met inbegrip van alle ingewonnen adviezen.

1.6 BEVOEGDE OVERHEID

Conform de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is de gemeente bevoegd om een aanvraag tot planologisch attest inhoudelijk af te handelen, behalve in een limitatief aantal gevallen waarin het Vlaams gewest of de provincie bevoegd zijn. De Vlaamse Regering kreeg de opdracht de lijst vast te stellen met de gevallen waarin het gewest of de provincie bevoegd zijn. Die lijst is dan ook opgenomen in het uitvoeringsbesluit planologisch attest. De lijst werkt met toetsbare en zo eenduidig mogelijke criteria, zoals kwantitatieve gegevens en ligging.

Het algemeen principe is dat alle aanvragen worden behandeld door de gemeente, behalve deze die uitdrukkelijk toegewezen worden aan het bovenlokale niveau, hetzij het gewest, hetzij de provincie.

Deze uitdrukkelijke toewijzing geschiedt via volgende beslisregels:

Artikel 5.

§ 1. In de volgende gevallen wordt over een aanvraag op bovengemeentelijk niveau beslist omwille van de ligging :

1° door de Vlaamse minister, bevoegd voor de ruimtelijke ordening :

a) als de percelen waarop de aanvraag betrekking heeft, geheel of gedeeltelijk liggen binnen het toepassingsgebied van bestemmingsvoorschriften die opgenomen zijn in een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan of een ontwerp van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, en de werken of handelingen die met het attest beoogd worden in strijd zijn met de voorschriften van dat gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan of van het ontwerp ervan;

b) als de percelen waarop de aanvraag betrekking heeft, voor een oppervlakte van meer dan een halve hectare in het VEN of in een habitatrichtlijngebied liggen;

2° door de provincieraad :

a) als de percelen waarop de aanvraag betrekking heeft, geheel of gedeeltelijk liggen binnen het toepassingsgebied van bestemmingsvoorschriften die opgenomen zijn in een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan of ontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, en de werken of handelingen die met het attest beoogd worden in strijd zijn met de voorschriften van dat provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan of van het ontwerp ervan;

b) als het planologisch attest wordt aangevraagd door een recreatief bedrijf dat actief is op een locatie waarvan de betrokken provincie in haar provinciaal ruimtelijk structuurplan bepaald heeft dat ze behoort tot de toeristisch-recreatieve structuur op provinciaal niveau;

c) als het planologisch attest wordt aangevraagd door een bedrijf dat deel uitmaakt van een gebied met kleinhandelsbedrijven of van een concentratie van kleinhandelsbedrijven waarvan de provincie in kwestie in haar provinciaal ruimtelijk structuurplan bepaald heeft dat ze er een planningsinitiatief voor neemt.

§ 2. In afwijking van paragraaf 1, 1°, a) en 2°, a), beslist de gemeenteraad alsnog over de aanvraag als de voorschriften van het gewestelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan toelaten dat de gemeente een plan vaststelt voor gebouwen en constructies waarvan de functie geen verband houdt met de algemene bestemming van het gebied, en bepalen dat de voorschriften van dergelijk gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, na goedkeuring ervan, voorrang krijgen op de voorschriften opgenomen in het gewestelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan. Deze afwijking geldt niet als over de aanvraag op bovengemeentelijk niveau moet worden beslist omwille van het type bedrijf of de omvang, zoals beschreven in artikel 6 en 7.

Artikel 6.

§ 1. In de volgende gevallen wordt over een aanvraag op bovengemeentelijk niveau beslist omwille van het type bedrijf :

1° door de Vlaamse minister, bevoegd voor de ruimtelijke ordening :

a) als de aanvraag een herbestemming beoogt naar ontginningsgebied of het behoud, de uitbreiding of de vestiging beoogt van een verwerkingseenheid voor delfstoffen;

b) als de aanvraag het behoud beoogt van een terrein voor het vliegen met ultralichte motorluchtvaartuigen (ULM) of sportvliegtuigen, of de ontwikkeling tot een dergelijk terrein;

c) als de aanvraag het behoud beoogt van een golfterrein van meer dan 9 holes of met een oppervlakte van 40 ha of meer, of de ontwikkeling tot een dergelijk terrein;

2° door de provincieraad :

a) als de aanvraag het behoud beoogt van een golfterrein van maximum 9 holes en een oppervlakte van meer dan 8 ha en minder dan 40 ha, of de ontwikkeling tot een dergelijk terrein;

b) als de aanvraag het behoud beoogt van een gereguleerd terrein voor lawaaisporten, of de ontwikkeling tot een dergelijk terrein;

c) als het planologisch attest wordt aangevraagd door een bedrijf dat beantwoordt aan al de volgende criteria :

i. het bedrijf haalt meer dan de helft van de omzet uit kleinhandel of beoogt dit te doen met de ontwikkelingen die in de

aanvraag zijn beschreven;
ii. het bedrijf beoogt met de aanvraag een uitbreiding van de kleinhandelsoppervlakte met meer dan 50 procent;
iii. de kleinhandelsoppervlakte na de beoogde uitbreiding bedraagt meer dan 0,5 ha;
iv. de percelen waarop de aanvraag betrekking heeft, of een deel van die percelen, liggen buiten de grenzen van een stedelijk gebied zoals het werd afgebakend in een ruimtelijk uitvoeringsplan of ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan.

§ 2. De toepassing van artikel 5, § 1, heeft voorrang op de toepassing van artikel 6, § 1, met dien verstande dat artikel 6, § 1, wordt toegepast als artikel 5, § 1 niet van toepassing is.

Artikel 7.

§ 1. Er wordt op bovengemeentelijk niveau beslist over een aanvraag als de aanvraag beantwoordt aan één van de volgende criteria wat de omvang betreft :

1° de aanvraag beoogt een uitbreiding van de voor de bedrijfsvoering gebruikte terreinoppervlakte met meer dan 100 procent, waarbij de voor de bedrijfsvoering gebruikte terreinoppervlakte na uitbreiding groter is dan 3 ha;

2° de aanvraag beoogt een uitbreiding van de voor de bedrijfsvoering gebruikte terreinoppervlakte met meer dan 15 procent, waarbij de voor de bedrijfsvoering gebruikte terreinoppervlakte na uitbreiding groter is dan 5 ha;

Als de percelen waarop de aanvraag betrekking heeft, geheel of gedeeltelijk liggen in een gemeente die overeenkomstig het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen deel uitmaakt van een groot- of regionaalstedelijk gebied, van het Economisch Netwerk Albertkanaal of van het buitengebied maar die niet geselecteerd is als specifiek economisch knooppunt, dan beslist de minister, bevoegd voor de ruimtelijke ordening over de aanvraag.

Als de percelen waarop de aanvraag betrekking heeft, geheel of gedeeltelijk liggen in ofwel een gemeente die overeenkomstig het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen deel uitmaakt van een kleinstedelijk gebied of geselecteerd is als specifiek economisch knooppunt, ofwel een concentratiegebied van bedrijven dat overeenkomstig het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen geselecteerd is als bijzonder economisch knooppunt, dan beslist de provincieraad over de aanvraag.

§ 2. De toepassing van artikel 5, § 1, en 6, § 1, heeft voorrang op de toepassing van artikel 7, § 1, met dien verstande dat artikel 7, § 1, wordt toegepast als noch artikel 5, § 1, noch artikel 6, § 1, van toepassing is.

Noch de ligging, noch het type bedrijf, noch de omvang van het bedrijf geven in casu aanleiding tot een bovenlokale behandeling. De aanvraag tot planologisch attest beoogt het bestendigen en het optimaliseren van de beschikbare bedrijfsruimte.

1.7 PROCEDURE

Artikel 4.4.25 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bevat de hoofdlijnen van de procedure voor behandeling van aanvragen tot planologisch attest:

- de aanvraag wordt ingediend bij de gemeente; het college van burgemeester en schepenen of de gemeentelijk omgevingsambtenaar onderzoekt de ontvankelijkheid en volledigheid;
- de bevoegde overheid vraagt adviezen aan alle aangewezen instanties die over het op te maken ruimtelijk uitvoeringsplan advies moeten geven en houdt een openbaar onderzoek van 30 dagen;
- de bevoegde overheid beslist en geeft daarvan kennis aan de aanvrager;
- tegen attesten afgegeven door de gemeente kan de leidend ambtenaar van het departement of de deputatie een schorsend administratief beroep instellen bij de Vlaamse Regering; deze mogelijkheid staat louter open voor zover het planologisch attest onverenigbaar is met een ruimtelijk structuurplan of een ruimtelijk beleidsplan.

Volgende relevante procedureregels en -termijnen zijn van belang:

- [ontvankelijkheid en volledigheid]

Na de indiening (d.w.z. vanaf de dag na de datum van de aangetekende zending of de dag na de datum van het bewijs van afgifte) loopt een termijn van dertig dagen voor het onderzoek van ontvankelijkheid en volledigheid. De termijn van dertig dagen is een termijn van orde (geen vervaltermijn). Als de gemeentelijk omgevingsambtenaar vaststelt dat een dossier niet volledig is, dan vraagt hij de ontbrekende stukken op.

- [openbaar onderzoek]

Volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening organiseert de gemeente een openbaar onderzoek dat 30 dagen duurt:

- (a) De data van het openbaar onderzoek worden bepaald door het college.
- (b) Het openbaar onderzoek moet starten binnen de 60 dagen nadat de aanvrager bericht kreeg van de ontvankelijkheid en volledigheid. Dit is een termijn van orde.
- (c) De gemeente schrijft aanpalende eigenaars aan maar de aanvrager moet de kosten daarvan vóór de aanvang van het openbaar onderzoek betaald hebben. De aanvrager krijgt daarvoor tijdig een vraag (samen met het aankondigingsbericht dat hij ter plekke moet uithangen).
- (d) De gemeente en de aanvrager zorgen voor de bekendmaking op respectievelijk de officiële aanplakplaats(en) en ter plekke. De vorm van de bekendmaking is vastgelegd, zie daarvoor één van de bijlagen bij het uitvoeringsbesluit planologisch attest.

- [in te winnen adviezen]

Volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening moet de bevoegde overheid advies vragen aan alle adviesinstanties die bevoegd zijn om te adviseren over het ruimtelijk uitvoeringsplan dat eventueel uit het attest zou voortkomen.

- (a) Aldus zijn de adviesplichten van het besluit van de Vlaamse Regering van 11 mei 2001 'tot aanwijzing van de instellingen en administraties die adviseren over voorontwerpen van ruimtelijke uitvoeringsplannen' van toepassing.

Wij citeren hieronder integraal de artikelen 2 en 3 van dat besluit en markeren de relevante adviesorganen.

Art. 2.

De instellingen en administraties die over een voorontwerp van een gewestelijk, provinciaal of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan een advies uitbrengen zijn:

1° de bevoegde commissie voor ruimtelijke ordening;

2° het agentschap van het beleidsdomein Omgeving dat belast is met het uitvoeren van het beleid inzake onroerend erfgoed als de gronden of de erop aanwezige constructies, gelegen binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan;

a) geheel of ten dele zijn beschermd als monument, of eraan palen;

b) geheel of ten dele beschermd zijn als cultuurhistorisch landschap, dorps- of stadsgezicht;

c) ...;

d) ...;

e) geheel of ten dele deel uitmaken van een in het voorontwerp afgebakend erfgoedlandschap, van een reeds eerder afgebakend erfgoedlandschap of geheel of ten dele opgenomen zijn in de vastgestelde landschapsatlas;

f) geheel of ten dele beschermd zijn als archeologische site;²

3° ...

4° het Agentschap Landbouw en Zeevisserij, als de gronden, gelegen binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan;

a) volgens de bestaande plannen van aanleg of uitvoeringsplannen geheel of ten dele zijn bestemd als agrarisch gebied of als een ermee vergelijkbaar gebied;

b) deze bestemming verkrijgen in afwijking van de bestaande plannen van aanleg of uitvoeringsplannen;

5° het Agentschap voor Natuur en Bos, als de gronden, gelegen binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan:

a) geheel of ten dele gelegen zijn binnen ruimtelijk kwetsbare gebieden;

b) geheel of ten dele gelegen zijn binnen de perimeter van de vogelrichtlijngebieden, met uitzondering van de bestaande woongebieden in de ruime zin;

c) geheel of ten dele gelegen zijn in een gebied aangeduid krachtens de Overeenkomst inzake watergebieden die van internationale betekenis zijn, ondertekend in Ramsar op 2 februari 1971;

² Uit rubriek 5.3.9 blijkt dat er geen zichtrelaties zijn met beschermd erfgoed. Een en ander is evenmin gelegen in een archeologische zone.

~~d) geheel of ten delen gelegen zijn binnen de perimeter van de door de Vlaamse regering voorgestelde habitatgebieden in het kader van de EG-richtlijn 92/43/EEG van de Raad van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna;~~

~~e) een bestemming verkrijgen zoals bedoeld in artikel 1, 1°, a), in afwijking van de bestaande plannen van aanleg of uitvoeringsplannen;~~

~~f) gelegen zijn in parken en bossen, zoals gedefinieerd in het bosdecreet van 13 juni 1990, alsmede in gebieden die op de plannen van aanleg of op de ruimtelijke uitvoeringsplannen zijn bestemd voor parken en bossen;~~

~~g) de bestemming parkgebied of bosgebied verkrijgen in afwijking van de bestaande plannen van aanleg of uitvoeringsplannen;³~~

6° ...

7° het Agentschap Innoveren en Ondernemen, als de gronden, gelegen binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan:

a) volgens de bestaande plannen van aanleg of uitvoeringsplannen geheel of ten dele zijn bestemd als industriegebied, bedrijventerrein of een ermee vergelijkbaar gebied;

b) volgens de bestaande plannen van aanleg of uitvoeringsplannen geheel of ten dele specifiek zijn bestemd voor de vestiging van kleinhandelsbedrijven of voorzien in een concentratie van kleinhandelsbedrijven;

c) een van de bestemmingen, vermeld in punt a) of b), verkrijgen in afwijking van de bestaande plannen van aanleg of uitvoeringsplannen;

8° het Departement Omgeving, als de gronden, gelegen binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan:

a) volgens de bestaande plannen van aanleg of uitvoeringsplannen geheel of ten dele zijn bestemd als ontginningsgebied, uitbreiding van ontginningsgebied, of een ermee vergelijkbaar gebied;

b) deze bestemming verkrijgen in afwijking van de bestaande plannen van aanleg of uitvoeringsplannen;

9° het agentschap Wonen in Vlaanderen, als de gronden, gelegen binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan:

a) volgens de bestaande plannen van aanleg of uitvoeringsplannen geheel of ten dele zijn bestemd als woonuitbreidingsgebied, woonreservegebied, of een ermee vergelijkbaar gebied;

b) de bestemming woongebied of een ermee vergelijkbaar gebied verkrijgen in afwijking van de bestaande plannen van aanleg of uitvoeringsplannen, voor zover de bestemmingswijziging betrekking heeft op een oppervlakte van ten minste een halve hectare;

10° het Departement Omgeving, voorzover het uitvoeringsplan de vestiging van bedrijven of activiteiten toelaat die onderworpen zijn aan de milieuvergunningsplicht klasse I;⁴

11° De Scheepvaart, Waterwegen en Zeekanaal, het Agentschap voor Maritieme Dienstverlening en Kust of het Departement Mobiliteit en Openbare Werken, telkens binnen hun werkgebied, als:

a) er bevaarbare waterlopen gelegen zijn binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan;

b) de gronden, gelegen binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan, gelegen zijn binnen de met die waterlopen verbonden overstromingsgebieden die op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen aangegeven zijn;

c) het uitvoeringsplan een deel van het strand omvat of eraan grenst;

d) het uitvoeringsplan een deel van het strand omvat of eraan grenst;

e) de gronden, gelegen binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan, geheel of ten dele afstromen naar een bevaarbare waterloop of naar het strand en geheel of ten dele in effectief overstromingsgevoelig gebied op de

³ Er blijkt dat er geen raakpunten zijn met speciale beschermingszones of ruimtelijk kwetsbare gebieden.

⁴ De aanvragen blijven steevast onder de klasse 1-inrichtingen.

~~kaart van de overstromingsgevoelige gebieden in bijlage 1 bij het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid;~~

~~12° de Vlaamse Milieumaatschappij, als:~~

~~a) er onbevaarbare waterlopen van eerste categorie gelegen zijn binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan;~~

~~b) de gronden, gelegen binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan geheel of ten dele gelegen zijn binnen de met die waterlopen verbonden overstromingsgebieden die op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen aangegeven zijn;~~

~~c) ...~~

~~d) de gronden, gelegen binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan, gelegen zijn binnen waterwingebieden en beschermingszones type I, II en III, afgebakend volgens het besluit van de Vlaamse regering van 27 maart 1985 houdende nadere regelen voor de afbakening van waterwingebieden en de beschermingszones;~~

~~e) er oppervlaktewater voor oppervlaktewaterwinning bestemd voor drinkwaterproductie gelegen is binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan;~~

~~f) het uitvoeringsplan betrekking heeft op nieuwe infrastructuren die gevolgen hebben op de behandeling, de collectorisering en de zuivering van afvalwaters;~~

~~g) de gronden, gelegen binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan, geheel of ten dele afstromen naar een onbevaarbare waterloop van eerste categorie en geheel of ten dele in effectief overstromingsgevoelig gebied op de kaart van de overstromingsgevoelige gebieden in bijlage 1 bij het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid;~~

~~h) de gronden, gelegen binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan, geheel of ten dele gelegen zijn in mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied op de kaart van de overstromingsgevoelige gebieden in bijlage 1 bij het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid en voor zover binnen het plan een oppervlakte van meer dan 1 ha een bestemming als woongebied, industriegebied, bedrijventerrein, recreatiegebied, gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, gebied voor wegeninfrastructuur of gebied voor spoorwegeninfrastructuur verkrijgt in afwijking van de bestaande plannen van aanleg of uitvoeringsplannen;~~

~~13° de bevoegde provinciale administratie, voorzover:~~

~~a) er onbevaarbare waterlopen van tweede categorie gelegen zijn binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan;~~

~~b) de gronden, gelegen binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan, gelegen zijn in de met die waterlopen verbonden overstromingsgebieden die op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen aangegeven zijn;~~

~~c) de gronden, gelegen binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan, geheel of ten dele afstromen naar een onbevaarbare waterloop van tweede categorie en geheel of ten dele in effectief overstromingsgevoelig gebied op de kaart van de overstromingsgevoelige gebieden in bijlage 1 bij het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid;~~

~~14° het Agentschap Infrastructuur, als:~~

~~a) de gronden, gelegen binnen de begrenzing van of onmiddellijk grenzend aan het uitvoeringsplan, volgens de bestaande plannen van aanleg of uitvoeringsplannen geheel of ten dele zijn bestemd als bestaande of aan te leggen autosnelweg, bestaande of aan te leggen hoofdverkeersweg, bestaande of aan te leggen primaire weg categorie I of II en de aan deze infrastructuur verbonden reservatie of erfdienstbaarheidsgebieden;~~

~~b) de gronden, gelegen binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan, palen aan een bestaande gewestweg;~~

~~15° de bevoegde provinciale administratie, als de gronden, gelegen binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan, palen aan een bestaande provincieweg;~~

~~16° de Nationale Maatschappij der Belgische Spoorwegen, als de gronden, gelegen binnen de begrenzing van of onmiddellijk grenzend aan het uitvoeringsplan:~~

~~a) volgens de bestaande plannen van aanleg of uitvoeringsplannen geheel of ten dele zijn bestemd als bestaande of aan te leggen spoorweglijn en de aan deze infrastructuur verbonden gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen en reservatie- en erfdiensbaarheidsgebieden;~~

~~b) deze bestemming verkrijgen in afwijking van de bestaande plannen van aanleg of uitvoeringsplannen;~~

~~c) gelegen zijn binnen een straal van 250 meter van een stationsgebouw;~~

~~17° [de Vlaamse Vervoermaatschappij De Lijn, voorzover het uitvoeringsplan betrekking heeft op:~~

~~a) een gebied waarin zich minstens 250 bestaande en/of geplande woongelegenheden bevinden;~~

~~b) en gebied waarin zich minstens 250 bestaande en/of geplande arbeidsplaatsen bevinden;~~

~~c) de geografische afbakening van een grootstedelijk gebied, een stedelijk gebied, een randstedelijk gebied, een kleinstedelijk gebied of een buitengebied zoals bedoeld in het decreet van 20 april 2001 betreffende de organisatie van het personenvervoer over de weg;~~

~~18° het Bestuur van de Luchtvaart van het federaal Ministerie van Verkeer en Infrastructuur en het Departement Omgeving, voorzover het uitvoeringsplan betrekking heeft op de nationale luchthaven, of een invloed heeft op de afwikkeling van het vliegverkeer;~~

~~19° het Departement Mobiliteit en Openbare Werken en het Departement Omgeving, voorzover het uitvoeringsplan betrekking heeft op een regionale luchthaven, of een betekenisvolle invloed heeft op de afwikkeling van het vliegverkeer;~~

~~20° Toerisme Vlaanderen en Sport Vlaanderen als de gronden, gelegen binnen de grenzen van het uitvoeringsplan:~~

~~a) volgens de bestaande plannen van aanleg of uitvoeringsplannen geheel of ten dele bestemd zijn als recreatiegebied, gebied voor verblijfsrecreatie of ermee vergelijkbaar gebied;~~

~~b) deze bestemming verkrijgen in afwijking van de bestaande plannen van aanleg of uitvoeringsplannen;~~

~~21° de bevoegde exploitant van de grondwaterwinning, vermeld in artikel 5 van het decreet van 24 januari 1984 houdende maatregelen inzake het grondwaterbeheer voor zover de gronden gelegen binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan, geheel of ten dele gelegen zijn binnen een afgebakende beschermingszone, als vermeld in het artikel 20 van het besluit van 27 maart 1985 houdende de nadere regelen voor de afbakening van waterwingebieden en de beschermingszones type I en II;~~

~~22° het polderbestuur of het bestuur van de Watering, voor zover de gronden gelegen binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan, geheel of ten dele gelegen zijn binnen het werkingsgebied van het polderbestuur of de Watering en als:~~

~~a) er onbevaarbare waterlopen van tweede of derde categorie gelegen zijn binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan;~~

~~b) de gronden, gelegen binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan, geheel of ten dele gelegen zijn binnen de met die waterlopen verbonden overstromingsgebieden die op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen aangegeven zijn;~~

~~c) de gronden, gelegen binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan, geheel of ten dele afstromen naar een naar een onbevaarbare waterloop van tweede of derde categorie en geheel of ten dele in effectief overstromingsgevoelig gebied op de kaart van de overstromingsgevoelige gebieden in bijlage 1 bij het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid.~~

Art. 3

De bepalingen van artikel 2, 4°, b), 5°, e) en 8°, b) gelden niet voor voorontwerpen van gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen.

- (b) De adviesronde gebeurt op basis van digitale stukken: de adviesvraag gaat vergezeld van een digitaal exemplaar van de aanvraag, of verwijst naar een beveiligde website waarop de stukken opgenomen zijn. Dat is expliciet zo vermeld in het uitvoeringsbesluit planologisch attest; adviesinstanties kunnen van de gemeente niet eisen alsnog een papieren exemplaar te bezorgen.
- (c) Alle adviesinstanties adviseren uiterlijk op de laatste dag van het openbaar onderzoek. Zij brengen hun advies uit bij de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening. De adviestermin is een vervaltermijn: als er geen advies is binnen de termijn, mag aan de adviesvereiste worden voorbijgegaan.
- (d) De deputatie verstuurt uiterlijk de laatste dag van het openbaar onderzoek haar advies naar de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening. De adviestermin is een vervaltermijn: als er geen advies is binnen de termijn, mag aan de adviesvereiste worden voorbijgegaan.
- (e) Het departement verstuurt uiterlijk de laatste dag van het openbaar onderzoek een advies naar de bevoegde overheid. De adviestermin is een vervaltermijn: als er geen advies is binnen de termijn, mag aan de adviesvereiste worden voorbijgegaan.

- **[GECORO]**

De GECORO brengt een gecoördineerd eindadvies uit. De commissie heeft daarvoor een termijn van 60 dagen na het einde van het openbaar onderzoek. Ook voor deze termijn geldt dat bij gebreke aan advies binnen de termijn, aan de adviesvereiste mag worden voorbijgegaan.

- **[eindbeslissing gemeenteraad]**

De gemeenteraad moet een beslissing nemen over de aanvraag binnen 120 dagen na het einde van het openbaar onderzoek. Het model van de beslissing is bij uitvoeringsbesluit vastgelegd en online beschikbaar. De termijn van 120 dagen is een termijn van orde en geen vervaltermijn.

2 IDENTIFICATIE AANVRAGER

Het bedrijf LUC VULSTEKE INDUSTRIAL nv ('LVI') is initiatiefnemer.

Voor meer inlichtingen wordt er verwezen naar volgende coördinaten:

LUC VULSTEKE INDUSTRIAL nv

Hoogledestraat 122B

8610 Kortemark

BE0461.171.949

Contactpersoon:

De heer Luc VULSTEKE

0475 38 39 87

luc@vulsteke.be

3 INLEIDENDE BEDRIJFSSITUERING

3.1 OVERZICHT BEDRIJFSONTWIKKELING

Het voorgenomen plangebied bevindt zich op het grondgebied van de gemeente Kortemark, binnen de provincie West-Vlaanderen.

Het totale plangebied omvat 12.000m² en wordt gevormd door:

- de bestaande bedrijfssite gelegen in de Hoogledestraat 122B (KORTEMARK, AFD. 1, SIE. D, nr. 769D – opp. ca. 8.000 m²);
- het aanpalend braakliggend grondstuk (KORTEMARK, AFD 1, SIE D, NR. 809D – opp. ca. 4.000 m²).



Situering plangebied (bron: Geopunt)

LVI is een familiebedrijf met ruim 40 jaar ervaring in industriebouw (gaande van bedrijfsgebouwen voor KMO's, utiliteitsgebouwen voor multinationals, logistieke centra, kantoren, bedrijfsverzamelgebouwen, sportcentra, gebouwen voor retail, de voedingsindustrie tot toonzalen voor winkels en garages).

Het bedrijf beschikt hiervoor over 2 generaties aan kennis en tientallen eigen bouwexperten met interne studiedienst, waardoor elk project van ontwerp tot uitvoering volledig intern begeleid wordt. Op maat van het project van en voorkeuren van de klant wordt staalbouw gecombineerd met betonbouw, met mogelijkheid om overspanningen tot ruim 50 m te voorzien. De staalconstructies worden ter plaatse in het atelier geproduceerd, waarna deze naadloos in elkaar kunnen geplaatst worden op de werf.

Gelet op de exponentiële groei van het bedrijf is er een dringende noodzaak tot het uitbreiden van de bestaande productiehal. De huidige productiehal die thans dienst doet als opslagplaats (deels voor halffabricaten en deels voor afgewerkte producten), magazijn en assemblageruimte is thans volledig ingenomen en kan de huidige vraag niet voldoende opvangen. De beschikbare ruimte is volledig volgestapeld wat nefast is voor de efficiëntie van het productieproces. Bovendien stellen zich problemen inzake het welzijn van de werknemers, in het bijzonder op vlak van veiligheid. Daarnaast komt nog dat het bedrijf momenteel 50% van de productie van staalconstructies moet uitbesteden aan onderaannemers omdat het bedrijf niet langer over de vereiste ruimte beschikt om de volledige vraag binnen de eigen beschikbare ruimte te produceren. Dit toont nogmaals aan dat er een dringende nood is aan een uitbreiding van de bedrijfsinfrastructuur om extra productiecapaciteit te kunnen voorzien.

Ook de bestaande productiehal, die het resultaat is van een geleidelijke aanwas, is dringend aan renovatie toe. De bestaande technieken (elektriciteit, verwarming, ventilatie, ...) zijn aan vernieuwing toe om zo afgestemd te worden aan de huidige kwaliteitseisen om op een duurzame wijze aan bedrijfsvoering te kunnen doen. Deze noodzakelijke renovatiewerken kunnen zonder de vereiste uitbreiding niet voldoende worden doorgevoerd, gezien het niet mogelijk is om de bestaande productie 'on hold' te plaatsen.

Daarnaast is er op het huidige terrein weinig interne manoeuvreerruimte voor vrachtverkeer, waardoor de verkeersveiligheid op de site in het gedrang wordt gebracht. Er is een dringende nood aan een herstructurering van de interne mobiliteit.

In laatste instantie is ook een optimalisatie en uitbreiding van het bestaand kantoorgebouw met bijhorende faciliteiten (personeelsruimte, refter, sanitair) noodzakelijk. Het bedrijf beschikt thans over 3 bestuurders, 28 bedienden en 7 arbeiders. Het personeel beschikt op heden niet over een voldoende uitgeruste refter en ook de sanitaire voorzieningen zijn intussen gedateerd en aan vervanging toe. Bijkomend is het noodzakelijk om het huidige kantoorgebouw gevoelig uit te breiden met extra werkplekken en vergaderruimten die afgestemd zijn op het huidig tewerkstellingsniveau, eventueel met enige marge voor verdere evolutie. Een optimalisatie en uitbreiding van het bestaande kantoorgebouw is absoluut vereist, gezien op heden ruim 20% van de medewerkers in bureelcontainers tewerkgesteld is. Door de nagestreefde optimalisatie en uitbreiding van de bestaande productiehal wordt geraamd dat huidige personeelsbestand toekomstgericht zal evolueren tot 3 bestuurders, 45-50 bedienden en 15 arbeiders.

Vanuit dit prospect zal ook de vraag naar personeelsparking toenemen. Om het groene karakter te bewaren en de nieuwe parkeervoorzieningen landschappelijk in te kleden worden een ingegroende parkeervoorzieningen vooropgesteld.

Het aantal toegangen naar het perceel worden beperkt 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.

Door het aanleggen van een ruimere parking, zal de mogelijkheid ontstaan om in- en uitrijden te vereenvoudigen en een bedrijfsinrit uit te schakelen.

[illegible]

-
- The diagram illustrates the vertical distribution of various vegetation types across different soil layers relative to a road cross-section. The layers are defined by elevation markers: 'laad. kost. 70.6' at the top, 'nld.' (sea level) in the middle, and 'water. kost. 70.6' at the bottom. The vegetation types are represented by colored rectangles corresponding to a legend:
- Grens Planologisch afst.**: Represented by a red horizontal line.
 - Bestaande bebouwing van NV VULSTEKE**: Represented by a purple rectangle.
 - Terein ter beschikking / niet in uitbatting**: Represented by a blue-grey rectangle.
 - Zone voor nieuw op te richten loaden in functie van de uitbatting van NV VULSTEKE; maximum kroonspit- en nakhoogte 15,00m.**: Represented by an orange rectangle.
 - Zone met verharding; te gebruiken voor parking, circuitste, laad- en loszone.**: Represented by a yellow rectangle.
 - Zone met verharding voor toegang brandweer**: Represented by a light yellow rectangle.
 - Groenbuffer**: Represented by a green rectangle.
 - Groenbuffer, deel variabele, deels vaste breedte. (te gebruiken groen is streek eigen en combinatie van hoogslammen en houtlaten. Hoogslam minimum 1 hoge boom per 15m eventueel te worden in gegroepeerde aanplantingen (deek).**: Represented by a dark green rectangle.
 - Zone voor infiltratiekom**: Represented by a blue rectangle.
- The diagram shows how these zones are distributed vertically, with some overlapping or adjacent to each other, depending on the specific site conditions and planning requirements.

Pagina 18

Het bedrijf wenst een aanvraag tot planologisch attest in te leiden om het aanpalend braakliggend grondstuk mee te kunnen opnemen binnen de bestaande bedrijfssite en zo de noodzakelijke optimalisatie te kunnen doorvoeren.

Samenvattend kunnen als belangrijkste richtlijnen bij de huidige ruimtevraag volgende aspecten worden gemeld:

- Uitbreiden van de kantoren.
- Het organiseren van een interne mobiliteit op eigen terrein voor vrachtverkeer.
- Het bestemmingsverkeer afkomstig van personeel/bezoekers blijft ongewijzigd.
- Het oprichten van een nieuwe productiehal om de huidige en toekomstige vraag naar productie op te vangen.
- Het renoveren van de bestaande aanwas van bedrijfsgebouwen om deze aan te passen aan de huidige eisen inzake duurzaam ondernemen en de mogelijkheid te bieden om deze ruimte te optimaliseren/herschikken met aandacht voor het welzijn van de werknemers.

3.2 FEITELIJKE EN JURIDISCHE PLANOLOGISCHE TOESTAND

3.2.1 Feitelijke toestand plangebied

Het plangebied omvat ca. 12.000 m² en wordt gevormd door de huidige bedrijfssite en een aanpalend braakliggend grondstuk.

De bestaande bedrijfssite (ca. 8.000 m²) is als volgt ingericht:



Weergave huidige bedrijfsindeling

Het bedrijf beschikt voor de noodzakelijk uitbreiding slechts over een vrije ruimte van ca. 1.700 m² in aansluiting bij de bestaande bedrijfs-/kantoorgebouwen, hetgeen beduidend ontoereikend is om het bedrijf volledig toekomstproof te maken.

Om de optimalisatie en noodzakelijke uitbreiding volledig te kunnen opvangen beschikt het bedrijf tevens over een aanpalend perceel grond (KORTEMARK, AFD 1, SIE D, NR. 809D) met een oppervlakte van ca. 4.000 m², waardoor de totale bedrijfssite kan uitgebreid worden tot ca. 12.000 m²



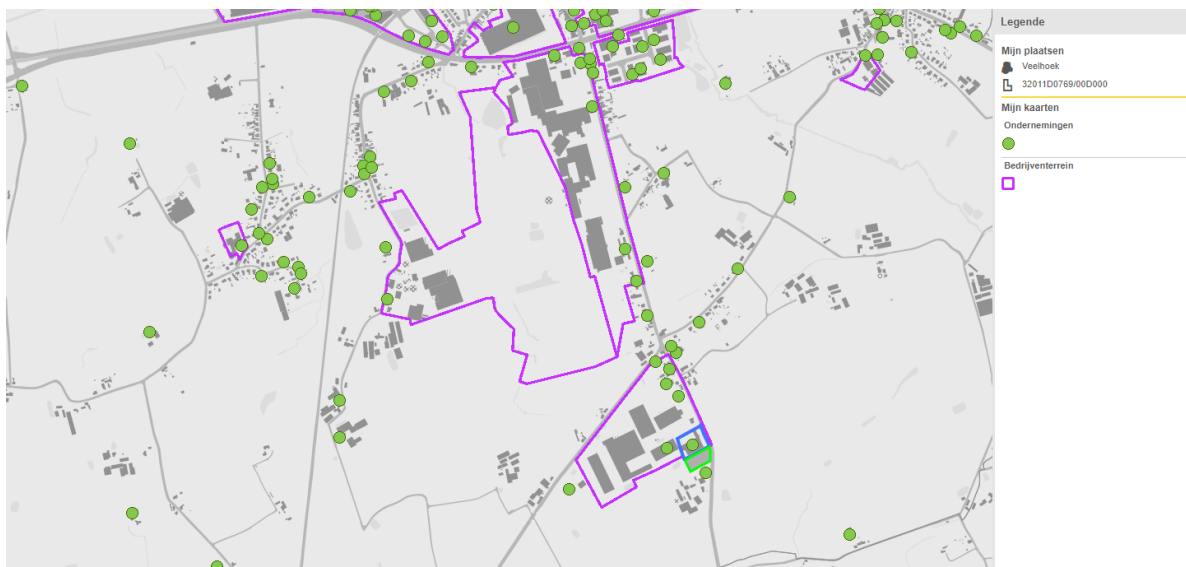
Weergave gewenste bedrijfssite

Door het bijkomend opnemen van dit aangrenzend perceel binnen het bedrijfsgebeuren zijn er voldoende mogelijkheden om de ruimtebehoefte van het bedrijf naar de toekomst toe volledig op te vangen en tevens te zorgen voor een optimalisatie en herschikking van de reeds ingenomen ruimte.

3.2.2 Feitelijke toestand omgeving

Het plangebied is gelegen langs de Hoogledestraat te Kortemark, in de provincie West-Vlaanderen.

De Hoogledestraat wordt gekenmerkt door een sterke aanwezigheid van bedrijvigheid.



Situering plangebied in bestaande bedrijvenstructuur (bron: Geopunt)

De bestaande bedrijfssite maakt deel uit van het bedrijventerrein 'leperstraat' dat in beheer is van de POM West-Vlaanderen.



Luchtfoto bedrijventerrein 'leperstraat' (bron: Google Maps)

Ten zuiden wordt het plangebied begrensd door de opstallen van een bestaande (zonevreemde) schrijnwerkerij 'Timmer- en schrijnwerken Joris Desmet'.



Situering geïsoleerde ligging plangebied in bestaande bedrijvenstructuur (bron: Geopunt)

Het plangebied is aldus volledig begrensd door bestaande bedrijvigheid.

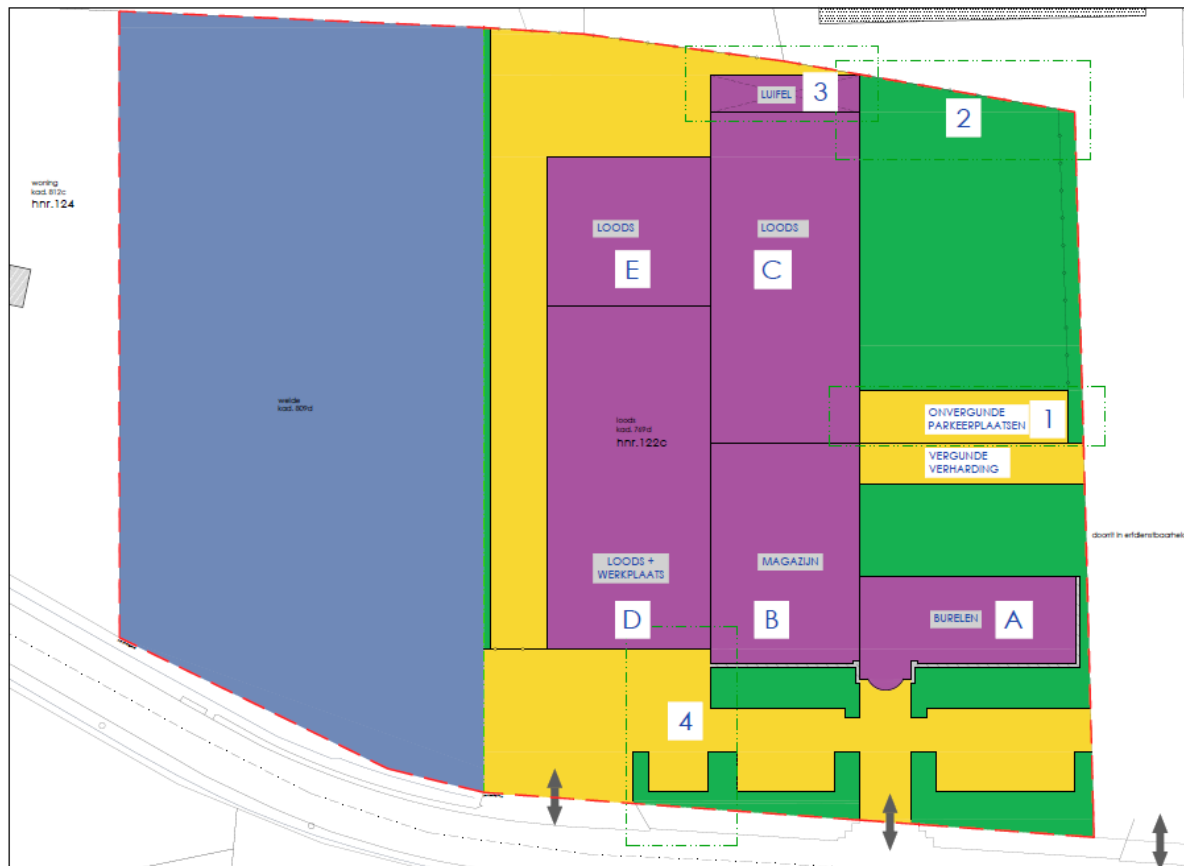
3.2.3 Juridisch vergunde toestand

De bestaande bedrijfssite is op heden behoorlijk vergund middels onderstaande gekende vergunningen:

- SV (98/5208) – voor het bouwen van magazijn, toonzaal en burelen; CBS 7 september 1998
- SV (98/5243) – voor het bouwen van magazijn, werkplaats en burelen (herinplanting gebouw); CBS 16 november 1998
- SV (99/5451) – voor het plaatsen van een dubbelzijdige lichtkast op palen; CBS 9 augustus 1999
- SV (00/5659) – voor het uitbreiden van bestaand magazijn, werkplaats en burelen; CBS 18 september 2000
- SV (874/1/01/112) – voor het uitbreiden van loods/werkplaats; CBS 24 oktober 2001
- MV (232/98/III) – voor ontwerp, verkoop en oprichting van gebouwen voor KMO, landbouw en industrie; CBS 12 oktober 1998
- MV (10/00/II) – voor een nieuwe inrichting exploiteren met als voorwerp 'het maken van staalstructuren voor industriële gebouwen, het lozen van h.a.w. dubbelwandige bovengrondse mazouttank van 3000l; CBS 25 april 2001

- OMV2022081998 – voor het veranderen van een industriebedrijfsgebouw door het stopzetten stelplaatsvoertuigen, veranderen mazoutopslag en nieuw exploiteren van gasopslag, metaalbewerking, gevaarlijke producten in kleinverpakking, compressor en airco; CBS 13 december 2023.

De thans vergunde toestand – althans op stedenbouwkundig vlak – werd opgenomen op bijgevoegd ‘Plan vergunde toestand’, waarbij aan de hand van een lettercombinatie wordt aangetoond onder welke vergunning de bestaande constructies gevat zijn.



Plan vergunde toestand

Een aantal aspecten werden aangelegd zonder voorafgaandelijke vergunning; een aantal aspecten werden niet uitgevoerd of anders uitgevoerd dan hetgeen vergund. Deze deelaspecten werden op plan vergunde toestand opgenomen door middel van een cijfercombinatie en dit om een waarheidsgetrouw beeld te kunnen vormen van de bestaande vergunde toestand.

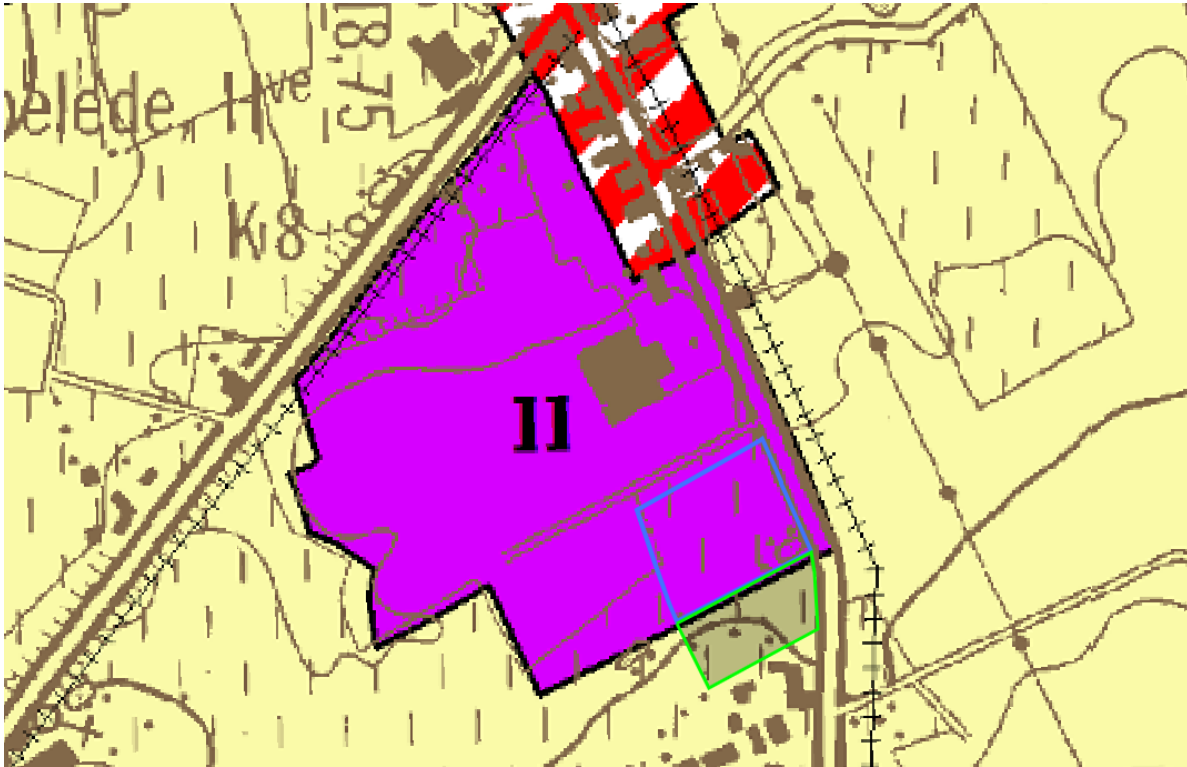
Op basis van de aangehaalde vergunningshistoriek geldt dat de bedrijfssite zowel qua constructie, als qua functie behoorlijk vergund is. Ter ondersteuning hiervan kan nuttig worden verwezen naar de laatst afgeleverde omgevingsvergunning (OMV2022081998; CBS 13 december 2023) waarin met betrekking tot de vergunningstoestand van de bestaande bedrijfssite werd aangegeven dat deze hoofdzakelijk vergund is:

- Goede ruimtelijke ordening
- Toetsing aan de beoordelingsgronden van art. 4.3.1§2 van het VCRO: de aanvraag betreft een bestaande inrichting die hoofdzakelijk maar niet volledig stedenbouwkundig vergund is.

3.2.4 Juridisch planologische toestand plangebied en omgeving

3.2.4.1 Gewestplan

Het plangebied is overeenkomstig het vigerend gewestplan Diksmuide – Torhout (KB 5 februari 1979) deels gelegen in een gebied voor milieubelastende industrie (bestaande bedrijfssite) en deels in agrarisch gebied (uitbreidingszone).



Uittreksel gewestplan Diksmuide - Torhout (bron: Geopunt)

3.2.4.2 Overige ordening

Het terrein is niet nader geordend door een APA, een BPA, een RUP of een niet-vervallen goedgekeurde verkaveling.

3.2.5 Overzicht wijziging bestemmingen

Met de aanvraag 'planologisch attest' wordt een beperkte uitbreiding van de bestaande bedrijfssite beoogt om zo de bestaande bedrijfsactiviteiten te kunnen optimaliseren en consolideren.

Het planinitiatief vereist een bestemmingswijziging van een geïsoleerd gelegen agrarisch grondstuk naar bedrijvigheid. Het te herbestemmen grondstuk is aangeduid als zijnde herbevestigd agrarisch gebied (HAG). De omzendbrief RO/2010/01 betreffende het *'Ruimtelijk beleid binnen de agrarische gebieden waarvoor de bestaande plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen herbevestigd zijn'* voorziet de mogelijkheid om een planningsinitiatief binnen deze gebieden door te voeren. Als algemeen uitgangspunt geldt hierbij dat de planologische overheid de nodige acties onderneemt om – bij voorkeur binnen hetzelfde planningsinitiatief – het planologisch evenwicht te herstellen. Hierbij dient prioritair ingezet te worden op het herbestemmen van niet-agrarische bestemmingen in landbouwgebied naar agrarische bestemmingen. Mits een uitdrukkelijke motivering van de initiatiefnemer (bv. omdat het praktisch onmogelijk is om een geschikt ruilgebied voor te stellen, ...) kan van deze algemene regel afgeweken worden.

In casu wordt het plangebied in het noorden begrensd door bedrijventerrein 'Ieperstraat' waarbinnen ook de bestaande bedrijfssite is gelegen, en in het zuiden door de opstallen van een (zonevreemde) schrijnwerkerij. Achteraan wordt het plangebied begrensd door graasweide voor koeien. Het te integreren gedeelte van het plangebied betreft een grondstuk waarop thans geen actieve professionele landbouwuitbating aanwezig is. Het betreft een grondstuk dat reeds in eigendom is van de bedrijfssite en op heden ingezaaid is met gras.



Situering geïsoleerde ligging plangebied in bestaande bedrijvenstructuur (bron: Geopunt)

Binnen het plangebied zelf zijn er geen mogelijkheden om het planologisch evenwicht te herstellen.

3.2.6 Alternatieven

3.2.6.1 Alternatieven op de site

Ruimtelijk zijn de mogelijke inplantingsalternatieven beperkt, gelet op het feit dat de bestaande bedrijfssite bijna volledig werd ingenomen door de bedrijfsinfrastructuur. Ten westen van het kantoorgebouw ligt nog een terrein met een oppervlakte van ca. 1.700 m², dat reeds bestemd is als bedrijventerrein, en dat op vandaag onbenut is. Deze zone wordt echter – zoals ook op plan gewenste toestand opgenomen – voorbehouden als groenzone met nieuwe parkeerplaatsen.

3.2.6.2 Alternatieven op andere locaties

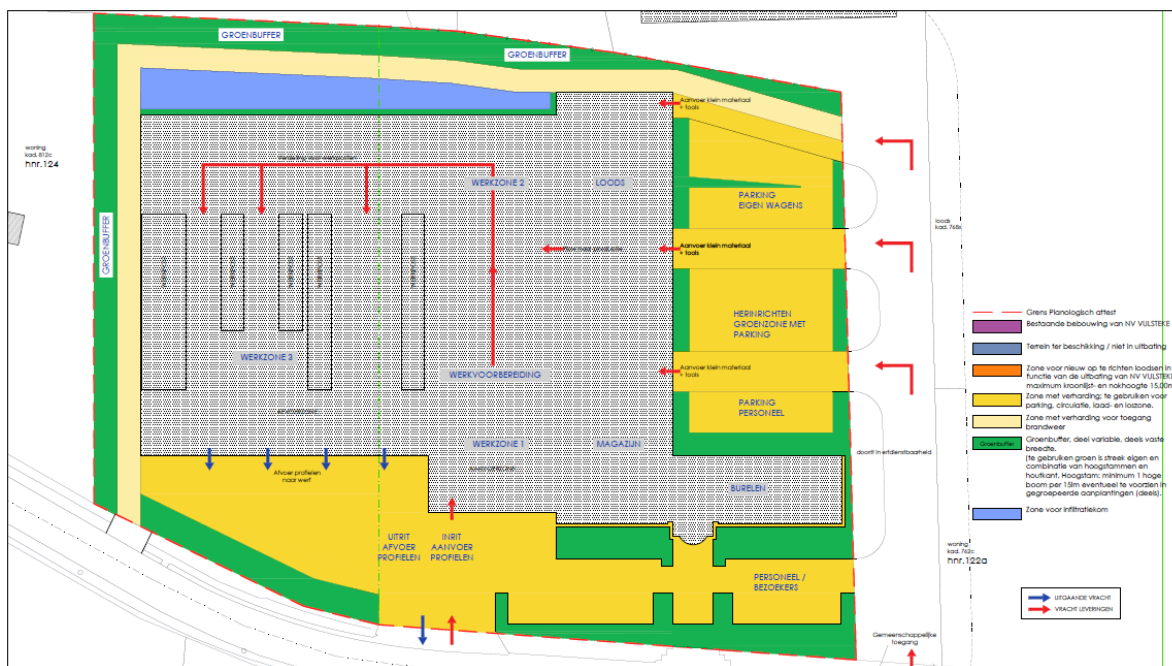
Het bedrijf beschikt niet over terreinen op andere locaties, die dienstig zouden kunnen zijn voor de gewenste noodwendigheden.

Het bedrijf betreft een historische gegroeide bedrijfssite met een bestaande bedrijfsstructuur en een verregaande lokale verankerde bedrijvigheid, waardoor een volledige delocalisatie naar een andere locatie tot een totale ontwrichting van de bestaande bedrijfsactiviteit zou leiden. Er valt hierbij te onderstrepen dat het bedrijf op de huidige locatie over de nodige ruimte beschikt om het bedrijf op een duurzame wijze te optimaliseren en te consolideren.

Op het bedrijventerrein waar het project van de aanvrager gelegen is, zijn er nog enkele onbebouwde percelen. Deze zijn echter in eigendom van de bedrijven die er nabij gevestigd zijn.

Als men het onderstaand plan met de bedrijfsflow bestudeert, samen met de inplanting op het bedrijventerrein, ziet men meteen dat het onwerkbaar wordt wanneer het productieproces zo wordt opgesplitst, daar dit een bijkomend transport, over de openbare weg zou genereren.

Dergelijke situatie is te vermijden.



Plan Bedrijfsflow

4 RUIMTELIJKE BEHOEFTE

4.1 KORTETERMIJNONTWIKKELING

Op het 'Plan gewenste toestand korte termijn' zijn volgende elementen voorzien:

- 1: Uitbreiden burelen (extra bouwlaag)
- 2: Aanpassen/regulariseren groenzone/parking/doorrit (+ aanpassing bestaande luifel)
- 3: Nieuwe productieloods + aanpassen verharding + aanleg infiltratiekom
- 4: Inbuizen gracht in functie van brandweer

Er is geen navolgende langetermijnontwikkeling voorzien.

5 RUIMTELIJKE CONTEXT

5.1 HET PLANGEBIED

Het voorgenomen plangebied bevindt zich op het grondgebied van de gemeente Kortemark, binnen de provincie West-Vlaanderen.

Het totale plangebied omvat 12.000m² en wordt gevormd door:

- de bestaande bedrijfssite gelegen in de Hoogledestraat 122B (KORTEMARK, AFD. 1, SIE. D, nr. 769D – opp. ca. 8.000 m²);
- het aanpalend braakliggend grondstuk (KORTEMARK, AFD 1, SIE D, NR. 809D - opp. ca. 4.000 m²).

LVI is een familiebedrijf met ruim 40 jaar ervaring in industriebouw (gaande van bedrijfsgebouwen voor KMO's, utiliteitsgebouwen voor multinationals, logistieke centra, kantoren, bedrijfsverzamelgebouwen, sportcentra, gebouwen voor retail, de voedingsindustrie tot toonzalen voor winkels en garages).

Het bedrijf beschikt hiervoor over 2 generaties aan kennis en tientallen eigen bouwexperten met interne studiedienst, waardoor elk project van ontwerp tot uitvoering volledig intern begeleid wordt. Op maat van het project van en voorkeuren van de klant wordt staalbouw gecombineerd met betonbouw, met mogelijkheid om overspanningen tot ruim 50 m te voorzien. De staalconstructies worden ter plaatse in het atelier geproduceerd, waarna deze naadloos in elkaar kunnen geplaatst worden op de werf.

Gelet op de exponentiële groei van het bedrijf is er een dringende noodzaak tot het uitbreiden van de bestaande productiehal.

Ook de bestaande productiehal, die het resultaat is van een geleidelijke aanwas, is dringend aan renovatie toe.

Daarnaast is er op het huidige terrein weinig interne manoeuvreerruimte voor vrachtverkeer, waardoor de verkeersveiligheid op de site in het gedrang wordt gebracht. Er is een dringende nood aan een herstructurering van de interne mobiliteit.

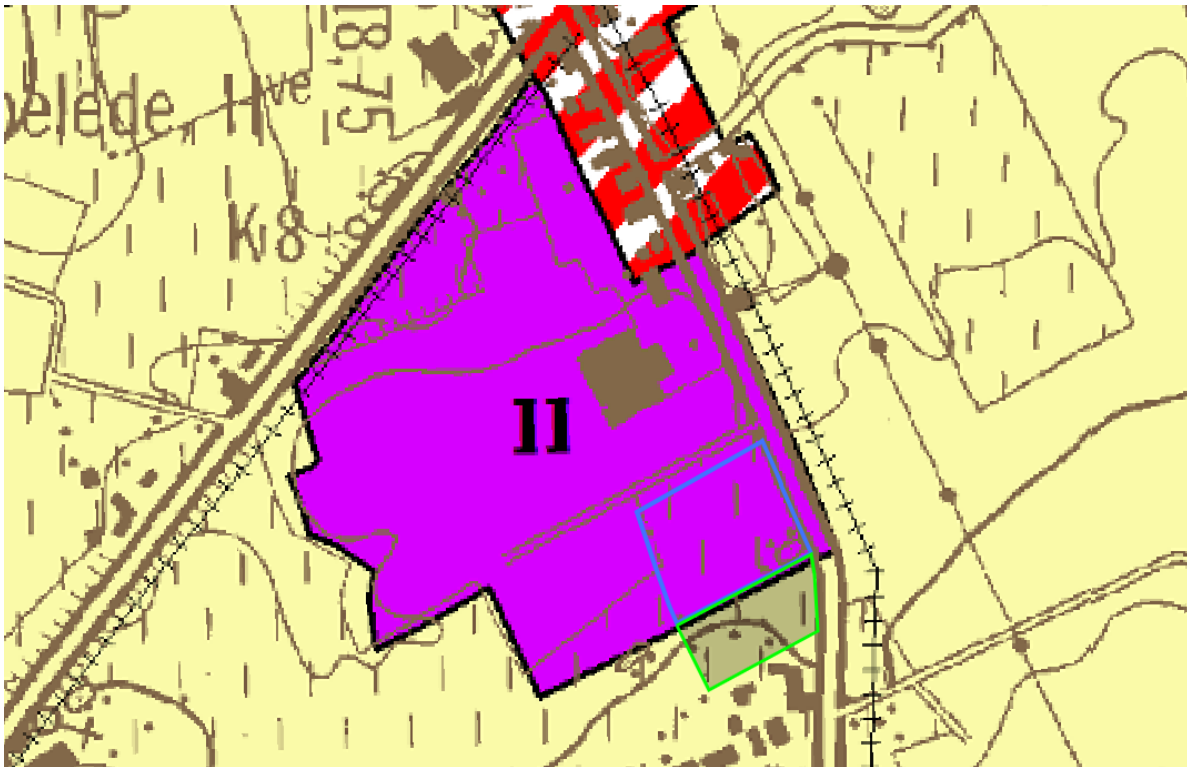
In laatste instantie is ook een optimalisatie en uitbreiding van het bestaand kantoorgebouw met bijhorende faciliteiten (personeelsruimte, refter, sanitair) noodzakelijk.

Vanuit dit prospect zal ook de vraag naar personeelsparking toenemen. Om het groene karakter te bewaren en de nieuwe parkeervoorzieningen landschappelijk in te kleden worden een ingegroende parkeervoorzieningen vooropgesteld.

5.2 JURIDISCH BESTAANDE TOESTAND

5.2.1 Gewestplan

Het plangebied is overeenkomstig het vigerend gewestplan Diksmuide – Torhout (KB 5 februari 1979) deels gelegen in een gebied voor milieubelastende industrie (bestaande bedrijfssite) en deels in agrarisch gebied (uitbreidingszone).



Uittreksel gewestplan Diksmuide - Torhout (bron: Geopunt)

5.2.2 Overige ordening

Het terrein is niet nader geordend door een APA, een BPA, een RUP of een niet-vervallen goedgekeurde verkaveling.

5.2.3 Verkavelingsvergunningen

In het plangebied zijn geen verkavelingsvergunningen afgeleverd.

5.2.4 Stedenbouwkundige -, milieu- en omgevingsvergunningen

De bestaande bedrijfssite is op heden behoorlijk vergund middels onderstaande gekende vergunningen:

- SV (98/5208) – voor het bouwen van magazijn, toonzaal en burelen; CBS 7 september 1998
- SV (98/5243) – voor het bouwen van magazijn, werkplaats en burelen (herinplanting gebouw); CBS 16 november 1998
- SV (99/5451) – voor het plaatsen van een dubbelzijdige lichtkast op palen; CBS 9 augustus 1999
- SV (00/5659) – voor het uitbreiden van bestaand magazijn, werkplaats en burelen; CBS 18 september 2000
- SV (874/1/01/112) – voor het uitbreiden van loods/werkplaats; CBS 24 oktober 2001
- MV (232/98/III – voor ontwerp, verkoop en oprichting van gebouwen voor KMO, landbouw en industrie; CBS 12 oktober 1998
- MV (10/00/II) – voor een nieuwe inrichting exploiteren met als voorwerp ‘het maken van staalstructuren voor industriële gebouwen, het lozen van h.a.w. dubbelwandige bovengrondse mazouttank van 3000l; CBS 25 april 2001
- OMV2022081998 – voor het veranderen van een industriebedrijfsgebouw door het stopzetten stelplaatsvoertuigen, veranderen mazoutopslag en nieuw exploiteren van gasopslag, metaalbewerking, gevaarlijke producten in kleinverpakking, compressor en airco; CBS 13 december 2023.

Een ‘Plan vergunde toestand’ is toegevoegd.

5.3 (VOORMALIGE) BUURTWEGEN

Er zijn geen trage verbindingen in het plangebied aanwezig.



Atlas der Buurtwegen

5.4 VEN-GEBIEDEN / VOGELRICHTLIJN- EN HABITATRICHTLIJN

Het project is niet in VEN, habitatrictlijn- of vogelrichtlijngebied gelegen. Het dichtstbijzijnde Habitatrictlijngebied 'Bossen, heiden en valleigebieden van zandig Vlaanderen: westelijk deel' (BE2500004, deelgebied 18) ligt op ongeveer 5 km ten noorden van de site. Het dichtstbijzijnde VEN 'Het Wijnendalebos en vallei van de Waterhoenbeek' (gebiedsnr. 123) overlapt met bovengenoemde SBZ-H. Het dichtstbijzijnde Vogelrichtlijngebied 'IJervallei' (BE2500831) ligt op ongeveer 3,5 km ten westen van de site.

5.5 LANDSCHAP, BOUWKUNDIG ERFGOED EN ARCHEOLOGIE

Landschap

Landschapsstructuur en -erfgoed

Het planvoornemen voorziet geen aantasting, vernietiging of doorsnijding van kenmerkende landschapsstructuren, zoals door het rechtekken van waterlopen, dempen van holle wegen, afgraven van taluds, aanleggen of wijzigen van dijken, bermen, omvormen van landgebruik, omleggen historische wegen- of dijkenpatroon, rooien van vegetatie-elementen zoals bosstructuren, houtkanten, heggen enz.

Aanzienlijke effecten op landschapsstructuur en -erfgoed worden dan ook niet verwacht.

Landschapsuitzicht

Het planvoornemen voorziet geen visuele verstoring, wijziging van het uitzicht of het landschapskarakter daar er geen harde invulling/bouw van constructies (bv omvangrijke gebouwen) of infrastructuur (zoals wegen, masten, turbines) mogelijk wordt gemaakt, noch voor het oprichten van omvangrijke volumes of belangrijke wijzigingen in het bodemgebruik. Aanzienlijke effecten op landschapsuitzicht worden dan ook niet verwacht.

Bouwkundig erfgoed

Het planvoornemen voorziet geen vernietiging, renovatie of verbouwing van bouwkundig erfgoed. Het planvoornemen voorziet geen intensifiëring van het landgebruik. Het planvoornemen voorziet geen nieuwe ontwikkelingen (nieuwbouw of infrastructuraanleg). Aanzienlijke effecten op bouwkundig erfgoed worden dan ook niet verwacht.

Archeologie

Het plan geeft geen aanleiding tot werkzaamheden die gepaard gaan met ingrepen/verstoring in de bodem (zoals graafwerken, ophoging, ondergrondse constructies & verharding) of permanente grondwatertafelwijziging). Aanzienlijke effecten op archeologisch erfgoed worden dan ook niet verwacht.

Concluderend

Het planvoornemen voorziet geen fysieke ingrepen, intensifiëring van het landgebruik of belangrijke wijziging van het landschapsuitzicht, waardoor aanzienlijke effecten ten aanzien van landschap, bouwkundig erfgoed of archeologie niet worden verwacht.

5.6 WATER

Grondwater

Om de impact van de nieuwe loodsen (= nieuwe verharding) te beperken, worden de nieuwe loodsen van groendaken voorzien waardoor het afvloeiend water kan beheerst worden door de huidige afvoer niet te bezwaren.

Daarnaast wordt een zone voor infiltratiekom voorzien overeenkomstig de geldende regelgeving.

Volgende berekeningen werden gemaakt:

- bestaand, behouden dak 3.300,00 m²
- voorzien nieuw dak 2.930,00 m² - voorzien als groendak
- te rekenen dakoppervlak voor het bepalen van de te voorziene waterinfiltratie:

$2.930,00 / 2 = 1.430,00 \text{ m}^2$
en $1.430,00 \times 3 = 4.395,00 \text{ m}^2$
- te voorzien infiltratieoppervlak $4.395,00 / 12,5 = 351,60 \text{ m}^2$
- minimaal infiltratievolume $4.395,00 \times 33 = 145.034,00 \text{ liter}$

Het volgende werd voorzien:

- Infiltratieoppervlakte (diepte < 0,50m; horizontaal oppervlakte)
Mee te rekenen 365,00 m²
- Infiltratievolume
In rekening gebrachte diepte: 0,40 m
Effectief volume: 146.000,00 liter.

Op deze manier worden de vereisten ruimschoots gehaald.

Om de impact van de buitenverhardingen te neutraliseren, zal deze waterdoorlatend uitgevoerd worden door gebruik te maken van drainixbeton (beton met 30% opening of meer), met een maximale helling van 2%.

Het plan voorziet in een uitbreiding (4.000 m²) van een bestaande historische aanwezige bedrijfssite. Bij de verdere uitwerking van de gewenste uitbreiding zal voldoende rekening gehouden worden met de gemiddelde grondwaterstand, zodat eventuele nadelige effecten ten aanzien van grondwater tegengegaan worden.

Oppervlaktewater

Het plan voorziet de bouw van een loods en de aanleg van een verharding die een mogelijke invloed op de waterhuishouding hebben.

Het plangebied is slechts zeer beperkt gelegen binnen een pluviaal overstromingsgebied (kleine kans op overstromingen).

De nieuwe gebouwen zullen uitgevoerd worden met een groendak.

De nieuwe verharding wordt waterdoorlatend voorzien.

Daarnaast wordt de infiltratie op eigen terrein voorzien en is ze afgestemd op het deel dat niet ontkoppeld is, te compenseren voor het deel volgens de regelgeving voorzien.



Watertoets: overstromingsgevoelige gebieden pluviaal, 2023 (bron: www.geopunt.be)

Afvalwater

Het plan gaat gepaard met afvalwaterproductie. Het genereren van afvalwater wordt tot een minimum beperkt. In de productie is er geen behoefte aan water, niet op vandaag en ook niet in de toekomst. De uitbreiding van de productie zal geen bedrijfsafvalwater produceren.

Door de beperkte uitbreiding van het personeel zal er een marginale stijging zijn van het ander huishoudelijk afvalwater. Daartegenover staat echter dat het bedrijf zal investeren in bronbesparende maatregelen door te kiezen voor automatische tappunten, zuinige spoelsystemen etc.

Aanzienlijke effecten ten aanzien van afvalwater worden bijgevolg niet verwacht.

Hemelwater

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. Voor de opvang van hemelwater zal er uiteraard steeds cf. de toepasselijke regelgeving in de nodige voorzorgsmaatregelen voorzien worden door de plaatsing van hemelwaterputten en de vereiste infiltratie- en bufferbekkens.

Het hergebruik van hemelwater voor het bedrijf beperkt zich tot huishoudelijke laagwaardige toepassingen (toiletspoeling, poetswater...). Bij een omgevingsvergunningsaanvraag voor de bouw van de nieuwe loods zal aangetoond worden dat er voor het bedrijf onvoldoende gebruiksmogelijkheden zijn voor hemelwater. De hemelwateropslag wordt beperkt tot het noodzakelijke.

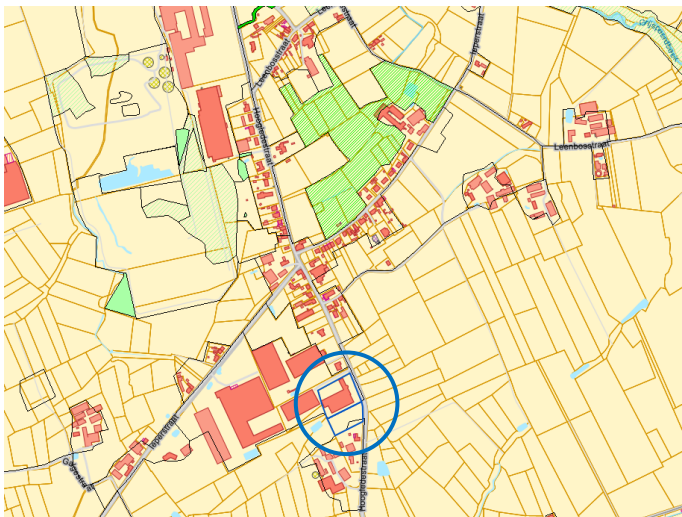
Er zal worden ingezet op infiltratie van hemelwater.

Concluderend

Het respecteren van de Hemelwaterverordening kan binnen de aangegeven condities beduidende effecten op het watersysteem tegengaan.

5.7 BIOLOGISCHE WAARDERINGSKAART

Volgens de Biologische Waarderingskaart (BWK Versie 2) is het plangebied gelegen in een biologisch minder waardevolle zone.



5.8 SEVESO-INRICHTINGEN E.O.

Er bevinden zich geen SEVESO-inrichtingen in of nabij het plangebied.

Er dient geen RVR-toets te worden opgemaakt.

Er kan bijgevolg worden aangenomen dat de geplande ruimtelijke ontwikkelingen geen invloed hebben op de risico's of de gevolgen van een zwaar ongeval; de noodzaak voor de opmaak van een ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR) kan worden uitgesloten. Er kan redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten inzake veiligheid optreden.

5.9 EMISSIES

Referentiesituatie lucht

[PM2,5] De Europese (indicatieve) jaargrenswaarde werd op alle meetplaatsen gehaald in 2023. In 2023 bedroeg de GGBI voor Vlaanderen 11,1 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en de GBI voor België 9,8 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Beide voldoen dus aan de streefwaarden ter vermindering van de blootstelling. Ook de blootstellingsconcentratieverplichting werd gehaald.

[Stikstof] In 2023:

- Respecteerden alle meetplaatsen (automatische monitoren en passieve samplers) de Europese grenswaarde voor jaargemiddelden.
- Respecteerden alle meetplaatsen met automatische monitoren de Europese grenswaarde voor uurwaarden en de alarmdrempel.
- Berekent het ATMO-Street-model geen overschrijdingen van de Europese jaargrenswaarde, uitgezonderd zeer beperkt langs de ringwegen rond Antwerpen en Gent en bij tunnelmonden. 0,02 % van de Vlamingen wonen in een gebied waar de EU-jaargrenswaarde wordt overschreden.

Er zijn geen kritische polluenten gelegen binnen de projectzone.

Milieueffect lucht

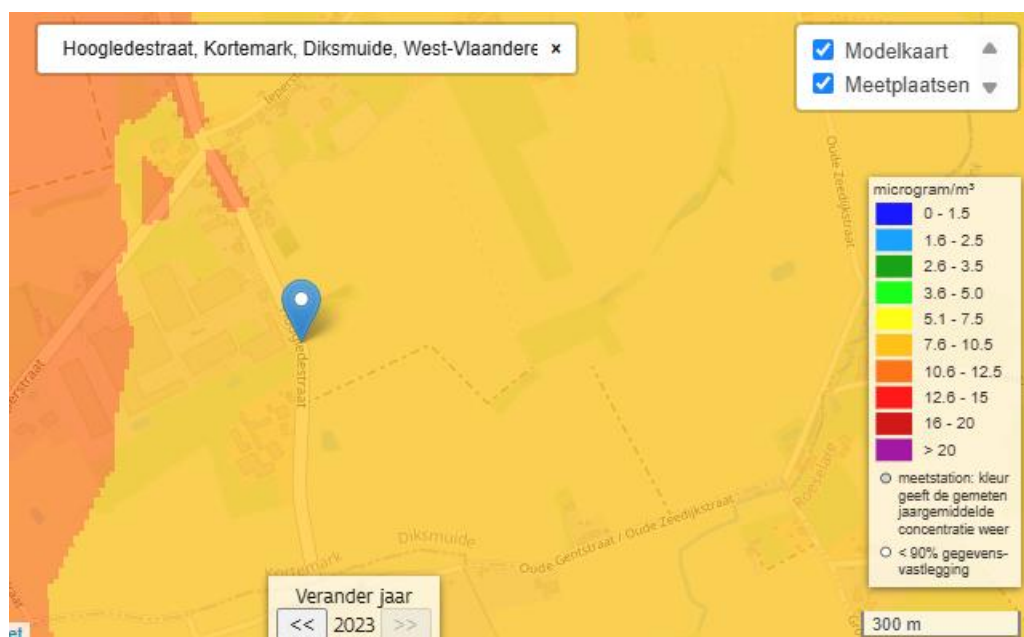
Tijdens de aanlegfase worden voornamelijk stofemissies verwacht door graafwerkzaamheden en het op- en afrijden van werfverkeer. Daarnaast zijn ook de uitlaatgassen afkomstig van het werfverkeer en machines relevante bronnen van emissies.

Met betrekking tot de eigenlijke aanlegfase is het belangrijk om maatregelen zoals opgenomen in de VLAREM-regelgeving toe te passen. Met betrekking tot de (mechanische) stofvorming tijdens de werken, kan gesteld worden dat deze geminimaliseerd zal worden mits toepassing van de wettelijke bepalingen met betrekking tot de reductie van stofemissies tijdens bouwactiviteiten die op 1 januari 2017 van kracht zijn geworden en mits het toepassen van goed vakmanschap.

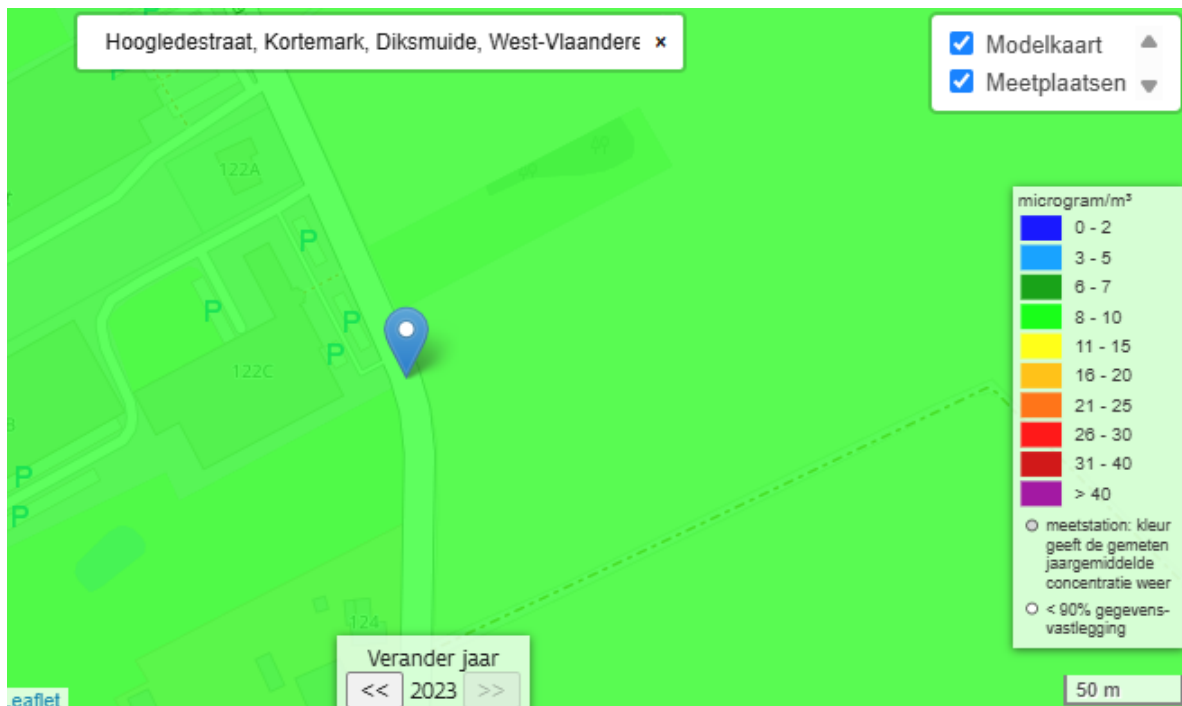
De grootste negatieve effecten van stofvorming zijn te verwachten bij droog weer. Bij vaststelling van opwaaiend stof kan door het nemen van maatregelen de impact sterk geminimaliseerd worden. Volgende maatregelen zullen hierbij gehanteerd worden:

- reinigen van verharde oppervlakken (bij voorkeur nat reinigen gezien de stofemissies aanzienlijk lager zijn in vergelijking met droog reinigen)
- bevochtigen
- aanpassen snelheid voertuigen.

Werkverkeer is onvermijdbaar bij de aanleg van een gebouw en verharding. Dit is echter van voorbijgaande aard en de verkeersgeneratie is eerder beperkt. De impact van de verkeersemisaties op de lucht wordt opgenomen in de paragraaf *Discipline Biodiversiteit*.



Concentratie PM_{2,5} (µg/m³) in 2023 (bron: IRCEL CELINE/ VITO, geraadpleegd op 28/05/2025)



Gemiddelde concentratie NO₂ (µg/m³) in 2023 (bron: IRCEL CELINE/ VITO, geraadpleegd op 28/05/2025)

Referentie situatie geluid

Op heden wordt er geen geluidshinder waargenomen ter hoogte van het projectgebied.

Milieueffect geluid

Het planvoornemen omvat geen wijziging van de bestaande bedrijfsactiviteiten. Geluid en trillingen worden veroorzaakt door het verkeer van en naar het bedrijf en de activiteiten binnen het bedrijf zelf. Alle mogelijke maatregelen worden getroffen om de hinder van het geluid en de trillingen tot een minimum te beperken. Tijdens het laden en lossen wordt gevraagd de motor van de voertuigen stil te leggen. Metaalbewerkingsmachines worden indien nodig van trillingdempers voorzien. De activiteiten van dit bedrijf vinden bovendien altijd overdag plaats en zoveel mogelijk achter gesloten deuren en poorten. Mede omdat het bedrijf gelegen is in industriegebied worden geen negatieve effecten verwacht als gevolg van deze aanvraag.

Gezien de bijkomende voertuigbewegingen enkel personentransporten betreffen, wordt geen relevante impact op het aspect geluid verwacht als gevolg van de mobiliteit.

Conclusie

Het plan voorziet geen woonfunctie of kwetsbare locaties.

Het plan genereert geen aanzienlijke wijzigingen op vlak van verkeer of geluids- en luchtemissies. Het betreft een bestaande bedrijfssite deel uitmakend van een lokaal bedrijventerrein dat bovendien volledig omgeving is door bedrijvigheid. Aanzienlijke effecten ten aanzien van gezondheid worden niet verwacht.

5.10 HERBEVESTIGD AGRARISCH GEBIED

Door uitvoering van het plan zal een thans geïsoleerd gelegen agrarisch grondstuk wijzigen naar bedrijvigheid. Het terreindeel kent op heden geen professionele landbouwuitbating. Het betreft een grondstuk dat reeds in eigendom is van het desbetreffend bedrijf.

Gelet evenwel op de geïsoleerde ligging van het grondstuk tussen reeds bestaande bedrijvigheid/bebouwing en de zeer beperkte oppervlakte 4.000 m² worden geen aanzienlijke effecten ten aanzien van ruimtegebruik en gebruikskwaliteit verwacht.

Burelen op de verdieping plaatsen en de resterende vrije ruimte innemen voor productiehallen, heeft geen zin. Dit houdt het verlies van de parking in, en deze is noodzakelijk daar parking voor het personeel ook wil zeggen dat de bestelwagens die naar de werven gaan, daar ook geparkeerd worden.

Een gewone parking zou men nog kunnen oplossen ondergronds, maar dit geldt zeker niet voor bestelwagens. Dat zou ook de kosten te hoog brengen en de return of investment dermate belagen dat het niet meer interessant wordt om te investeren.

Het planinitiatief vereist een bestemmingswijziging van een geïsoleerd gelegen agrarisch grondstuk naar bedrijvigheid. Het te herbestemmen grondstuk is aangeduid als zijnde herbevestigd agrarisch gebied (HAG). De omzendbrief RO/2010/01 betreffende het *'Ruimtelijk beleid binnen de agrarische gebieden waarvoor de bestaande plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen herbevestigd zijn'* voorziet de mogelijkheid om een planningsinitiatief binnen deze gebieden door te voeren. Als algemeen uitgangspunt geldt hierbij dat de planologische overheid de nodige acties onderneemt om – bij voorkeur binnen hetzelfde planningsinitiatief – het planologisch evenwicht te herstellen. Hierbij dient prioritair ingezet te worden op het herbestemmen van niet-agrarische bestemmingen in landbouwgebied naar agrarische bestemmingen. Omdat het praktisch onmogelijk is om een geschikt ruilgebied voor te stellen, kan van deze algemene regel afgeweken worden.

In casu wordt het plangebied in het noorden begrensd door bedrijventerrein 'Ieperstraat' waarbinnen ook de bestaande bedrijfssite is gelegen, en in het zuiden door de opstallen van een (zonevreemde) schrijnwerkerij. Achteraan wordt het plangebied begrensd door graasweide voor koeien. Het te integreren gedeelte van het plangebied betreft een grondstuk waarop thans geen actieve professionele landbouwuitbating aanwezig is. Het betreft een grondstuk dat reeds in eigendom is van de bedrijfssite en op heden ingezaaid is met gras.

Binnen het plangebied zelf zijn er geen mogelijkheden om het planologisch evenwicht te herstellen. Bij de opmaak van de aanvraag planologisch attest zal aanvrager de nodige stappen ondernemen om een gemotiveerd voorstel voor te leggen ter compensatie van de in te nemen agrarische ruimte.

6 PLANNINGSCONTEXT

6.1 RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN (RSV)

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

Binnen het plangebied zijn er geen bestaande of potentiële migratiecorridors aanwezig (lijnstructuren zoals waterlopen, (spoor)wegbermen), groencorridors aangegeven in structuurplannen, foerageerroutes.

Het plangebied ligt niet in of nabij Vlaamse en erkende natuurreservaten of bosreservaten.

Het plangebied ligt niet in of naast gebieden met volgende bestemming op het bestemmingsplan: natuurgebieden met wetenschappelijke waarde, natuurgebieden (N-gebieden), bosgebieden, bosgebieden met ecologisch belang, valleigebieden (of 'agrarische gebieden met landschappelijke waarde'), agrarisch gebied met bijzondere waarde (vallei- of brongebieden) of andere groengebieden op bestemmingsplannen. Zoals reeds aangegeven ligt het plangebied gedeeltelijk in agrarisch gebied.

Het plangebied is niet tot nauwelijks kwetsbaar voor verdroging.

Rekening houdend met de aard van het plan en de voorziene ingrepen en het gegeven dat er in en nabij het plangebied geen bestaande en potentiële migratieroutes, groencorridors of foerageerroutes voorkomen, geen erkende of Vlaamse natuurreservaten, bosreservaten of geen groengebieden op bestemmingsplannen zijn aangeduid, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten op versnippering en barrièrewerking optreden.

De ruimte-inname is beperkt en breekt niet in onaangeroerd open ruimtegebied in. De bebouwde percelen binnen het plangebied vormen reeds een barrière voor fauna en flora. De verdere beperkte ontwikkeling van het gebied zal hierdoor geen extra barrière vormen.

6.2 BELEIDSPLAN RUIMTE VLAANDEREN

In het *Beleidsplan Ruimte Vlaanderen – strategische visie* wordt gekozen voor een beleid dat vertrekt vanuit de dynamiek van locaties. Goed gelegen bebouwde ruimten moeten hun groeipotentieel kunnen benutten, waarbij een duurzaam ruimtelijk rendement nagestreefd wordt. Dat vereist nieuwe vormen van ordening en sturing die strekken tot verbetering van milieukwaliteit, leefbaarheid en veiligheid, bevordering van een duurzame ontwikkeling en sociale samenhang, versterking van het economisch draagvlak en verhoging van de kwaliteit van de openbare ruimte.

6.3 PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WEST-VLAANDEREN (PRS-WV) – RUIMTELIJK BELEID

De provincie heeft bevoegdheid over regionale bedrijventerreinen in de kleinstedelijke gebieden en in de specifieke economische knooppunten. De provinciale beleidscategorieën zijn dan ook de volgende:

- regionale bedrijventerreinen in kleinstedelijke gebieden;
- regionale bedrijventerreinen in specifieke economische knooppunten.

De provincie kan hoofddorpen selecteren als vestigingsplaats voor lokale bedrijventerreinen. Dit beleidsaspect komt aan bod in de nederzettingsstructuur.

Voor de bestaande bedrijven van bovenlokaal niveau die zich buiten bedrijventerreinen situeren in gemeenten aangeduid als kleinstedelijke gebieden en specifieke economische knooppunten, worden door de provincie ontwikkelingsmogelijkheden bepaald en zo nodig provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen opgemaakt.

(...)

De gemeenten spelen een belangrijke rol in het uittekenen van de ontwikkelingsmogelijkheden voor de beleidscategorie 'bestaande bedrijven buiten bedrijventerreinen'.

(...)

6.4 GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN

Informatief / richtinggevend GRS

Een aantal grotere bedrijven is geconcentreerd ten zuiden van de kern Kortemark, met goede ontsluitingsmogelijkheden via de N35. De configuratie op het gewestplan heeft hierbij een doorslaggevende rol gespeeld.

(...)

De bestaande structuur bedrijvigheid geeft de belangrijkste weer. Men kan eruit afleiden dat er een gegroepeerd voorkomen is van bedrijven;

(....)

Bedrijven Kopal, Vulsteke en Lambrecht, Hoogledestraat-Ieperstraat

(...)

Maatregel herbestemmen leegstaande industriële sites:

(...)

Maatregel samenhangende gehelen: waar bedrijven gegroepeerd voorkomen zal bij de opmaak van plannen de uitbreiding en inpassing gezamenlijk bekeken worden, en de ontsluiting naar het hogere wegennet gebundeld worden.

7 HOOFDZAKELIJK VERGUND KARAKTER

Het begrip ‘hoofdzakelijk vergund’ is in artikel 4.1.1, 7°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gedefinieerd als volgt:

“hoofdzakelijk vergund: een stedenbouwkundige vergunningstoestand, waarbij geldt dat:

a) bedrijven en hun constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke constructies vergund of vergund geacht zijn, ook wat de functie betreft,

b) overige constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien ten minste negentig procent van het bruto-bouwvolume van de constructie, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld en van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, vergund of vergund geacht is, ook wat de functie betreft;”.

Voor bedrijven gaat het dus om een vergunningstoestand waarbij de voor een normale bedrijfsvoering kennelijk noodzakelijke constructies – zijnde het corpus van het bedrijf, de ruggengraat of de ‘core business’ – vergund of vergund geacht zijn.⁵

In casu wordt de overeenstemming met de voorwaarde van het hoofdzakelijk vergunde karakter grondig uit de doeken gedaan in de rubriek Juridische toestand plangebied en omgeving.

8 ECONOMISCHE CONTEXT

8.1 ORGANISATIESTRUCTUUR EN DOEL

De personeelsformatie bestaat vandaag uit 3 bestuurders, 28 bedienden en 7 arbeiders.

8.2 STABILITEIT

Uit de jaarrekeningen van de voorbije vijf boekjaren blijkt de solvabiliteit van de onderneming.

De firma is zonder twijfel een gezond bedrijf met een *in globo* stagnerende omzet en toenemende bedrijfswinst.

Het bedrijf heeft een vast cliënteel, dat zich evident lokaal in de nabije omgeving van de handelsvestiging bevindt. Zonder deze zekerheid zou het bedrijf dan ook niet geconfronteerd zijn met een tekort aan opslagruimte en de financiële buffers om de vooropgestelde investeringen uit te voeren.

⁵ *Parl.St.* VI. Parl. 2008-2009, 2011/1, 87.

9 VERANTWOORDING

9.1 LANDSCHAPPELIJKE INPASBAARHEID

Het planvoornemen voorziet geen aantasting, vernietiging of doorsnijding van kenmerkende landschapsstructuren, zoals door het rechte trekken van waterlopen, dempen van holle wegen, afgraven van taluds, aanleggen of wijzigen van dijken, bermen, omvormen van landgebruik, omleggen historische wegen- of dijkenpatroon, rooien van vegetatie-elementen zoals bosstructuren, houtkanten, heggen enz. Aanzienlijke effecten op landschapsstructuur en -erfgoed worden dan ook niet verwacht.

Het planvoornemen voorziet geen visuele verstoring, wijziging van het uitzicht of het landschapskarakter daar er geen harde invulling/bouw van constructies (bv omvangrijke gebouwen) of infrastructuur (zoals wegen, masten, turbines) mogelijk wordt gemaakt, noch voor het oprichten van omvangrijke volumes of belangrijke wijzigingen in het bodemgebruik. Aanzienlijke effecten op landschapsuitzicht worden dan ook niet verwacht.

9.2 MOBILITEITSTOETS

Het planvoornemen voorziet een wijziging in de verkeersgeneratie of verkeersinfrastructuur. Het plan voorziet de bouw van een productieloods en de uitbreiding van het bestaand kantoorgebouw die een mogelijke invloed op de mobiliteit hebben.

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.

Het (circulatie)plan werd aangepast; de centrale oprit werd afgesloten. Er wordt duidelijk aangeduid dat de toegang links enkel voor de brandweer voorzien wordt. De oprit rechts is geen eigen oprit maar een gedeelde oprit met een naburig bedrijf.

Deze stappen zorgen ervoor dat het aantal in- en uitrijposities minimaal zijn.

Op heden wordt 50% van de productie van staalconstructies uitbesteed aan onderaannemers gezien de huidige productiehoeveelheid niet over voldoende ruimte beschikt om alles zelf te produceren. Door de uitbreiding van de bestaande productiehoeveelheid kan deze productie opnieuw volledig binnen de eigen bedrijfssite georganiseerd worden. Dit resulteert in een beperkte verschuiving op vlak van mobiliteit. Binnen de discipline mobiliteit wordt gesteld dat het vrachtverkeer op de site nagenoeg gelijk zal blijven.

Doordat alles op eigen terrein kan uitgevoerd worden en niet meer naar onderaannemers moet, wordt deze circulatie uitgespaard.

Een belangrijk deel van het personeel werkt op de werven en komt sporadisch naar het centrale bureau. Dat is veelal niet op de piekmomenten, daar zij op die momenten nodig zijn op de werf zelf.

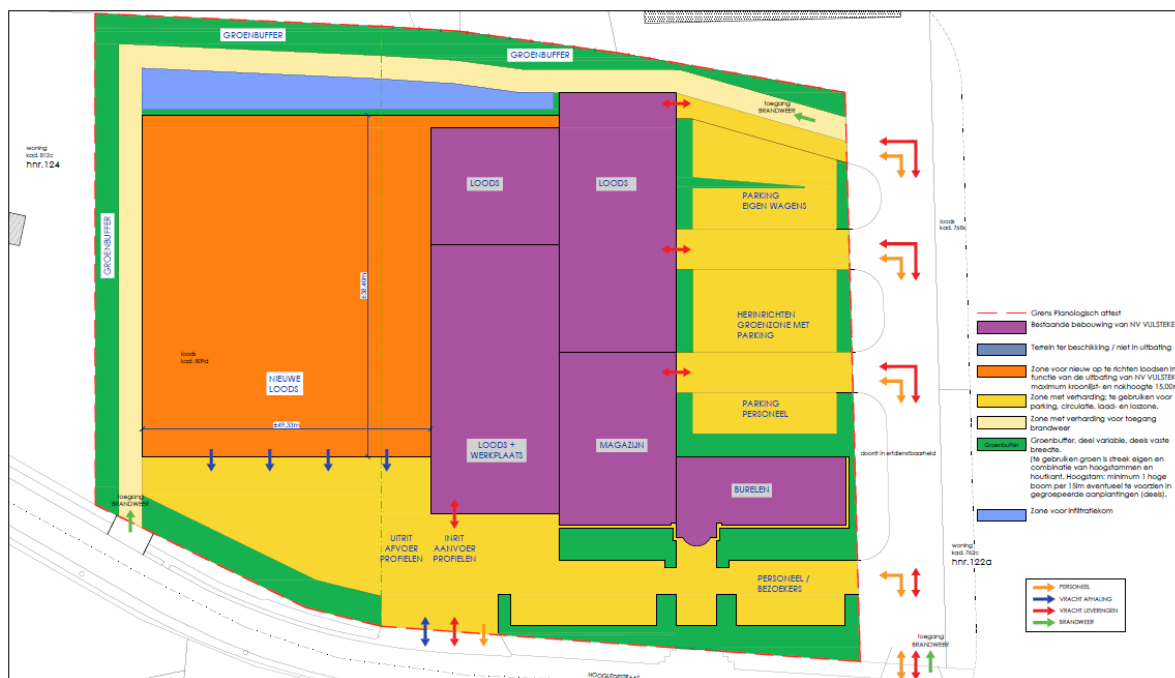
Door de nagestreefde optimalisatie en uitbreiding wordt geraamd dat huidige personeelsbestand zal evolueren tot 3 bestuurders, 45-50 bedienden en 15 arbeiders. Dit resulteert in een marginale verschuiving in aantal woon-werkbewegingen, gezien er kan vanuit gegaan worden dat enkel de arbeiders effectief steeds aanwezig zijn. Onder de bedienden bevinden zich diverse profielen: administratief bedienden, verkopers, ontwerpers, ... Van de bedienden kan geraamd worden dat slechts 50% gelijktijdig aanwezig zal zijn gezien de verkopers/ontwerpers zich veelal op verplaatsing bevinden.

Het vrachtverkeer voor de site zal nagenoeg gelijk blijven. Daar waar de aangevoerde grondstoffen nu over 2 sites verdeeld wordt (de eigenlijke bedrijfssite en de onderaannemer) kan alles op 1 locatie geleverd worden. In plaats van halve vrachten worden toekomstgericht dus volledige vrachten geleverd.

Het gemiddeld aantal voertuigbewegingen per dag zal slechts beperkt toenemen. Het betreffen enkel personentransporten. Aanzienlijke effecten op mens-mobiliteit worden dan ook niet verwacht.

De ruimte die voor de loods wordt voorzien, wordt voldoende ruim genomen om vlot te kunnen keren.

Het lossen en laden gebeurt in verschillende hallen.



Circulatieplan

	Gemiddeld aantal voertuigbewegingen per dag	
	Huidige situatie	Toekomstige situatie
Werknemers - arbeiders	7	15
Werknemers - bedienden	17	25
Bezoekers	1	1
Aan- en afvoer i.h.k.v. productie	2	2

Overzicht inschatting voertuigbewegingen in de huidige en toekomstige situatie

Op het circulatieplan zijn de verschillende verkeersstromen binnen het bedrijf weergegeven.

De verkeerstromen zijn in die zin gescheiden dat er een onderscheid is tussen het profielentransport en de aanvoer van materialen nodig voor het samenstellen / opbouwen van de loodsen.

Daar het profielentransport anders georganiseerd is dan de andere transporten, wordt dit afzonderlijk gehouden en wordt het ook zo goed als 100% gescheiden van personeels- en bezoekerstransport.

10 INDEX

1	Inleiding.....	2
1.1	Regelgevend kader	2
1.2	Opbouw van de toelichting	2
1.3	Indiening	2
1.4	Ontvankelijkheid	3
1.4.1	Bestaand bedrijf op een bestaande locatie	3
1.4.2	Hoofdzakelijk vergund.....	3
1.4.3	Niet verkrot.....	3
1.4.4	‘Milieu’-vergunnings- of meldingsplichtig bedrijf, volwaardig land- of tuinbouwbedrijf.....	4
1.4.5	Er is een planwijziging nodig.....	4
1.4.6	Er is geen lopend of recent afgerond planningsproces met betrekking tot de bedrijfssite	4
1.5	Onderdelen van het aanvraagdossier	5
1.5.1	Aanvraagformulier	5
1.5.2	Documenten die aantonen dat het bedrijf ‘milieu’-vergunningsplichtig of ‘milieu’-meldingsplichtig is, of dat het een volwaardig land- of tuinbouwbedrijf is	5
1.5.3	Kadastergegevens	5
1.5.4	Drie plannen	5
1.5.5	Overige vestigingen, sites of gronden in reserve	5
1.5.6	Foto's	5
1.5.7	Documenten in verband met de vergunningstoestand.....	6
1.5.8	Toelichtende tekst	6
1.5.9	Passende beoordeling of verscherpte natuurtoets indien vereist	6
1.5.10	Screening, ontheffing of MER indien vereist	6
1.6	Bevoegde overheid	7
1.7	Procedure	9
2	Identificatie aanvrager	15
3	Inleidende bedrijfssituering	16
3.1	Overzicht bedrijfsontwikkeling	16
3.2	Feitelijke en juridische planologische toestand	20
3.2.1	Feitelijke toestand plangebied.....	20
3.2.2	Feitelijke toestand omgeving.....	21
3.2.3	Juridisch vergunde toestand	22
3.2.4	Juridisch planologische toestand plangebied en omgeving.....	24
3.2.4.1	Gewestplan	24
3.2.4.2	Overige ordening.....	24
3.2.5	Overzicht wijziging bestemmingen	24
3.2.6	Alternatieven	26
3.2.6.1	Alternatieven op de site.....	26
3.2.6.2	Alternatieven op andere locaties.....	26

4	Ruimtelijke behoeften	27
4.1	Kortetermijnontwikkeling	27
5	Ruimtelijke context	28
5.1	Het plangebied	28
5.2	Juridisch bestaande toestand	29
5.2.1	Gewestplan.....	29
5.2.2	Overige ordening	29
5.2.3	Verkavelingsvergunningen	29
5.2.4	Stedenbouwkundige -, milieu- en omgevingsvergunningen	30
5.3	(Voormalige) buurtwegen	31
5.4	VEN-gebieden / Vogelrichtlijn- en habitatrichtlijn	31
5.5	Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	31
5.6	Water	32
5.7	Biologische waarderingskaart.....	34
5.8	Seveso-inrichtingen e.o.	35
5.9	Emissies	35
5.10	Herbevestigd agrarisch gebied	38
6	Planningscontext	39
6.1	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)	39
6.2	Beleidsplan Ruimte Vlaanderen	39
6.3	Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV) – Ruimtelijk Beleid	40
6.4	Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan.....	40
7	Hoofdzakelijk vergund karakter	41
8	Economische context	41
8.1	Organisatiestructuur en doel.....	41
8.2	Stabiliteit	41
9	Verantwoording	42
9.1	Landschappelijke inpasbaarheid	42
9.2	Mobiliteitstoets.....	42
10	Index.....	45
11	Bijlagen	48
11.0	Volmacht.....	49
11.1	Ingevuld modelaanvraagformulier.....	50
11.2	Lijst eigenaars percelen in kwestie en van de aanpalende percelen	51
11.3	Uittreksel kadasterplan waarop de percelen zijn aangeduid.....	51
11.4	Foto's van het terrein en zijn omgeving	52
11.5	Plan bestaande toestand / vergunde toestand	53
11.6	Actueel geldende omgevingsvergunningen	54
11.7	Jaarrekeningen 2019 - 2024.....	55

11.8	Notoriëitsverklaring boekhouder.....	56
11.9	Plan gewenste toestand korte termijn	57
11.10	Plan-m.e.r.-screening.....	58

11 BIJLAGEN

0. Volmacht
1. Ingevuld modelaanvraagformulier
2. Lijst eigenaars percelen in kwestie en van de aanpalende percelen
3. Uittreksel kadasterplan waarop de percelen zijn aangeduid
4. Foto's van het terrein en zijn omgeving
5. Plan bestaande toestand/vergunde toestand
6. Actueel geldende omgevingsvergunning
7. Jaarrekeningen
8. Notariële verklaring boekhouder
9. Plan gewenste toestand korte termijn
10. Plan-MER-screening

11.0 VOLMACHT

11.1 INGEVULD MODELAANVRAAGFORMULIER

11.2 LIJST EIGENAARS PERCELEN IN KWESTIE EN VAN DE AANPALENDE PERCELEN

11.3 UITTREKSEL KADASTERPLAN WAAROP DE PERCELEN ZIJN AANGEDUID

11.4 FOTO'S VAN HET TERREIN EN ZIJN OMGEVING

11.5 PLAN BESTAANDE TOESTAND / VERGUNDE TOESTAND

11.6 ACTUEEL GELDENDE OMGEVINGSVERGUNNINGEN

11.7 JAARREKENINGEN 2019 - 2024

- a) jaarrekening 2019 – 2020
- b) jaarrekening 2020 – 2021
- c) jaarrekening 2021 - 2022
- d) jaarrekening 2022 - 2023
- e) jaarrekening 2023 – 2024

11.9 PLAN GEWENSTE TOESTAND KORTE TERMIJN

11.10 PLAN-M.E.R.-SCREENING