

VERANTWOORDINGSNOTA

Bouwen van watergebonden bedrijfsgebouwen en bijhorende omgevingsaanleg

783. VDB, Oostrozebeke

BOUWPLAATS Nieuwenhovestraat
8780 Oostrozebeke
Oostrozebeke, Sectie D, nr. 201b, 430h, 204s2, 179c,
175b, 179c2, 143c, 204s3, 142c2 en 208m

BOUWHEER Albert Van den Braembussche en Zonen nv
Brugsesteenweg 303
B-9900 Eeklo

ARCHITECT Goedefroo architecten bv
Koningin Astridlaan 163
B-9000 Gent

DATUM 18-06-2025

INHOUD

A. Voorwerp van de aanvraag

A.1: Algemeen:

Deze aanvraag betreft het bouwen van watergebonden bedrijfsgebouwen en de bijhorende omgevingsaanleg, zodat de firma Van de Braembussche (verder VDB) zich kan vestigen op deze momenteel braakliggende site. De hoofdactiviteiten van de firma op deze site zijn de productie van beton en de handel in bouwmaterialen. Zie het milieu-luik voor meer detail omtrent de activiteiten.

Kader

Deze aanvraag kadert binnen het **masterplan Gouden Appel** voor de volledige bedrijfssite en de directe omgeving (dat op zijn beurt kadert binnen het PRUP Gouden Appel) dat werd opgemaakt in overleg met de Gemeente en de WWI. Dit masterplan toont:

- naast betoncentrale en bouwmaterialenhandel VDB in het zuiden, ook steenbakkerij Dumoulin in het noorden op de bedrijfssite,
- de grenzen van de bedrijfssite (rood op het masterplan) volgens het PRUP en in overleg met de WWI: de openbare vrachtwagenparking in het westen, doorsteek voor fietsers in het noorden (PRUP art. 6), landschapsbuffer in het oosten (PRUP art. 3),..., en
- de in-/uitrit voor VDB en Dumoulin centraal aan de knik in de Nieuwenhovestraat, en de uitrit voor vrachtverkeer Dumoulin aan de Nieuwenhovestraat in het noorden.

Zowel VDB als Dumoulin zijn watergebonden bedrijven. Granulaten en zand (= ingrediënten beton en te verhandelen bouwmaterialen dus voor VDB) en klei (= ingrediënten bakstenen dus voor Dumoulin) worden maximaal over water getransporteerd. Granulaten/zand voor VDB worden bij voorkeur op een nieuwe (deels private) kade gelost en met een transportband over de Expressweg rechtstreeks naar de buitenstockagezones rond de betoncentrale gebracht. Hiertoe zijn gesprekken met De Vlaamse Waterweg lopende. Voorlopig zal de bestaande kade aan Spano worden gebruikt. Zie het milieu-luik voor meer detail omtrent de mobiliteit.

Zie Bijlage 1.2 Masterplan Gouden Appel

Zie Bijlage 1.3 Voorbespreking met Gemeente en WWI

Onderhavige aanvraag

Deze aanvraag betreft dus louter betoncentrale en bouwmaterialenhandel Van den Braembussche (zijnde het zuidelijk deel van de bedrijfssite). Steenbakkerij Dumoulin (zijnde het noordelijk deel) maakt dus nog geen deel uit van deze aanvraag. Ook de directe omgeving van de bedrijfssite / de openbare delen (zijnde de vrachtwagenparking, doorsteek, landschapsbuffer, in-/uitritten,...) maken geen deel uit van deze aanvraag, aangezien hiervoor eerstdaags een omgevingsaanvraag zal worden ingediend door de WWI.

De stedenbouwkundige aanvraag betreft de volgende handelingen:

1. De reliëfwijziging:
 - het ophogen van het terrein onder de gebouwen, betoncentrale en buitenstockagezone
 - het aanleggen (ophogen) van bermten om geluidsoverdracht naar de omgeving te beperken
 - het aanleggen (uitgraven) van de wadi
2. Het bouwen van de loodsen en aanhorigheden (zijnde de bouwshop en het ontvangstgebouw met loketten, toonzaal, personeelsruimtes en kantoren) voor de betoncentrale en bouwmaterialenhandel.
3. Het bouwen van de betoncentrale.
4. Het bouwen van een hoogspanningscabine.

5. Het bouwen van een fietsenstalling.
6. De omgevingsaanleg.
7. Het plaatsen van publiciteit op keermuren en gevels.

De stedenbouwkundige aanvraag bevat de volgende documenten:

- Plannen en foto's
- Bijlage 1.1 Verantwoordingsnota Stedenbouwkundige handelingen (= onderhavig document)
- Bijlage 1.2 Masterplan Gouden Appel
- Bijlage 1.3 Voorbespreking met Gemeente en WWI
- Bijlage 2.1 Addendum B25a hemelwaterformulier
- Bijlage 2.2 Overstromingsrapporten
- Bijlage 2.3 Rekennota bij hemelwaterformulier vraag 21
- Bijlage 2.4 Schema watertoets (met oppervlaktes volgens hemelwaterformulier)
- Bijlage 3 Checklist toegankelijkheid
- Bijlage 4 Informatiefiche ASTRID
- Bijlage 5.1 Archeologienota PvM
- Bijlage 5.2 Archeologienota VvR deel 1
- Bijlage 5.3 Archeologienota VvR deel 2
- Bijlage 5.4 Archeologienota VvR deel 3
- Bijlage 6.1 Vooradvies Elia
- Bijlage 6.2 Plannen Elia

A.2: Beschrijving van de geplande werken:

De firma Van den Braembussche wordt in het zuidelijk deel van de bedrijfssite Gouden Appel voorzien, om het rechtstreeks lossen van granulaten/zand vanaf het kanaal naar de betoncentrale op termijn mogelijk te maken. De betoncentrale wordt in het westen voorzien, zo ver mogelijk van de woningen in het oosten, om geluidsoverdracht te beperken. De loodsen (met op de kop een ontvangstgebouw) worden centraal voorzien. De buitenstockagezones worden voornamelijk in het oosten voorzien.

De in-/uitrit bevindt zich aan de knik in de Nieuwenhovestraat. Bij het binnenrijden ziet de bezoeker dus:

- rechts de gebouwen van VDB met op de kop het ontvangstgebouw (= deel van deze aanvraag),
- links (voorlopig braakliggend terrein maar in de toekomst) de gebouwen van Dumoulin met op de kop opnieuw het ontvangstgebouw (= deel van het masterplan maar geen deel van deze aanvraag), en
- centraal een open groene zone met de personeelsparking, fietsenstalling en toonpark.

Vanaf de inrit bevindt zich rechts eerst de in-/uitrit van de betoncentrale, daarna het ontvangstgebouw met daarachter de loodsen, daarna de klantenparking voor de bouwhandel met de toegang tot de binnenstraat (= transitzone) tussen de loodsen, en daarna de uitrit vanuit de buitenstockagezone. Op deze manier is het verkeer op een heldere/veilige manier georganiseerd. Het ontvangstgebouw bevat in het westen de toegang vanaf de betoncentrale tot het loket betoncentrale, en in het oosten de toegang tot het loket bouwhandel, de bouwshop met bijhorende balies (= kassa's) en de toonzaal. Personeel komt ook via deze toegangen tot de refter op het gelijkvloers en tot de kleedruimtes en kantoren op de verdieping.

1. Reliëfwijziging

Meerdere percelen krijgen perceelscore D "middelgrote kans op overstromingen onder klimaatverandering". In de overstromingsgevoelige zones worden ook gebouwen, betoncentrale en buitenstockage voorzien. Daarom wordt het terrein opgehoogd zodat de vloerpeilen op 15.70mTAW komen te liggen, dus ongeveer 30cm hoger dan de hoogst gekende overstromingshoogte (= T100 toekomstig klimaat). Op deze manier wordt klimaatrobuust gebouwd.

Naast de klanten- en personeelsparking, aan de kant van de woningen in het oosten, worden bermten voorzien met een hoogte van 4m (t.o.v. het maaiveld). Naast de in-/uitrit worden ook bermten voorzien met een hoogte van 1,50m (t.o.v. het maaiveld). Deze bermten bestaan uit aarde en worden aangeplant met grassen. Deze bermten dienen om geluidsoverdracht naar de omgeving te beperken. Zie de geluidsstudie binnen het milieu-luik voor meer detail.

In het oosten wordt een wadi voorzien met een diepte van 0,50m (t.o.v. het maaiveld) om te beantwoorden aan de vigerende hemelwaterverordening.

2. Bouwen van loodsen en aanhorigheden

Centraal op het zuidelijk deel van de bedrijfssite worden **2 loodsen** voorzien, met elk een breedte van 36m en lengte van 108m, en met een kroonlijsthoogte van 11,69m en nokhoogte van 16,51m (t.o.v. het referentiepeil = de gelijkvloerse vloerpas = 15.70mTAW). De draagstructuur bestaat uit staal en beton. De gevels bestaan uit grijze betonpanelen (met grijze stalen poorten en deuren) tot een hoogte van 5,60m (t.o.v. het referentiepeil), en hierboven uit zwarte stalen sandwichpanelen. Ook de zadeldaken bestaan uit zwarte stalen sandwichpanelen (met translucente daklichten).

De westelijke loods bevat (van noord naar zuid) de bouwshop met winkelruimte voor klanten, het beton labo, een stockageruimte voor de shop, het zink atelier, een binnenstockageruimte voor bouwmaterialen, de garage met bijhorende stockageruimte, en de laadzone voor heftrucks. Deze loods wordt verwarmd en dus geïsoleerd volgens de vigerende regelgeving.

De oostelijke loods bevat louter binnenstockageruimte voor bouwmaterialen. Deze loods wordt niet-verwarmd en dus niet-geïsoleerd.

Tussen de 2 loodsen wordt een lichtrijke **binnenstraat** voorzien, met een breedte van 20m en lengte van 108m, en met een kroonlijsthoogte van 11,69m en nokhoogte van 14,37m (t.o.v. het referentiepeil). De draagstructuur bestaat uit staal. De kopse gevels bestaan uit translucet polycarbonaat met schuifpoorten uit hetzelfde materiaal. Het zadeldak bestaat voor 2/3^e uit zwarte stalen sandwichpanelen en voor 1/3^e uit translucente daklichten.

De binnenstraat dient als transitzone waar bouwmaterialen worden klaargezet voor afgifte aan klanten, worden geladen in eigen vrachtwagens voor leveringen bij klanten, en worden gelost door leveranciers.

Aan de noordelijke kopgevel van de westelijke loods, wordt een **ontvangstgebouw** van met balies, loketten, toonzaal, personeelsruimtes en kantoren voorzien. Dit gebouw bestaat uit een hoofdvolume van 2 bouwlagen en een nevenvolume van 1 bouwlaag (dat zich tussen dit hoofdvolume en de westelijke loods bevindt):

- Het hoofdvolume heeft een breedte van 10,50m en lengte van 46,50m, en een plat dak met kroonlijsthoogte 8,50m (t.o.v. het referentiepeil). De draagstructuur bestaat uit beton. De gevels bestaan uit grijze betonnen plinten met daarop zwart aluminium schrijnwerk tot een hoogte van 3,30m (t.o.v. het referentiepeil), en hierboven uit zwarte stalen gevelbeplating (met zwart aluminium schrijnwerk). Het gelijkvloers bevat de balies, loketten, toonzaal en refter. De verdieping bevat de kleedruimtes en kantoren.
- Het nevenvolume heeft een breedte van 3,20m en lengte van 45,20m, en een plat dak met kroonlijsthoogte 5,60m (t.o.v. het referentiepeil). De draagstructuur bestaat uit beton. De gevels bestaan uit wit aluminium schrijnwerk. Dit volume bevat de 2 toegangen, trappen en lift, balies en loketten, toonzaal,... en verbindt deze onderling en met de bouwschop (binnen de westelijke loods).

3. Bouwen van de betoncentrale

Westelijk t.o.v. de loodsen wordt de betoncentrale voorzien. Het betreft een zone van zo'n 99 op 143m.

In het zuiden, westen en noorden wordt deze zone begrensd door betonnen **keermuren** met een hoogte van 8 en 6m resp. (t.o.v. het maaiveld), en in het oosten door de loodsen. Deze keermuren dienen:

- om granulaten en zand (= ingrediënten beton) tegen te stockeren,
- om geluidsoverdracht naar de omgeving te beperken (zie geluidsstudie), en
- als visueel afscherming t.o.v. het openbaar domein.

Centraal binnen deze zone wordt de installatie van de betoncentrale voorzien die bestaat uit **doseerders, silo's en mengtoeren**. In de doseerders (in het zuiden) worden granulaten/zand geladen. Deze doseerders worden verdiept

in betonnen kelders voorzien, en tegen deze doseerders worden betonnen rijkellingen voorzien waarop de bulldozers rijden om de doseerders te vullen. In de silo's (in het noorden) wordt cement geladen. Tussen deze silo's bevindt zich de mengtoren waarin cement/granulaten/zand en water uiteindelijk worden samengebracht en gemengd tot beton, en waaronder betonmixers worden geladen.

Bij de silo's/mengtoren wordt ook een **magazijn** met stockageruimte voorzien. Dit magazijn heeft een grondoppervlakte van 60m², en een plat dak met kroonlijsthoogte 4,50m (t.o.v. het referentiepeil).

Rond de mengtoren bevindt zich de **nullozingszone** van 929m² waar resten beton worden opgevangen en betonmixers e.a. worden afgespoten. Het water wordt dan gezuiverd (gescheiden van cement/granulaten/zand) in de kelders, daarna naar het ondergronds **nullozingsreservoir** van 100m³ gebracht, en uiteindelijk hergebruikt in de mengtoren voor de productie van beton.

Naast de mengtoren wordt ook een ondergronds **regenwaterreservoir** van 1.119,5m³ voorzien, waarnaar het regenwater van alle nieuwe daken wordt gebracht, om uiteindelijk te gebruiken in de mengtoren voor de productie van beton. Hiernaast wordt ook een ondergronds **bufferreservoir** van 170m³ voorzien voor de winning van oppervlakkig grondwater wanneer het nullozingsreservoir en regenwaterreservoir leeg zouden zijn.

4. Bouwen van een hoogspanningscabine

T.h.v. de in-/uitrit aan de Nieuwenhovestraat wordt een grijze betonnen hoogspanningscabine voorzien.

5. Bouwen van een fietsenstalling

T.h.v. het ontvangstgebouw / naast de personeelsparking, wordt een fietsenstalling voorzien met 20 fietsplaatsen. Deze wordt deels ingewerkt in de berm / tegen een betonnen keermuur gebouwd. De draagstructuur bestaat uit staal. De gevels bestaan uit grijs streekmetaal.

6. Omgevingsaanleg

De rijwegen/wachtzones aan de in-/uitrit, de klantenparking, de manoeuvreerruimte/parking rond de betoncentrale, en de rijwegen/opstelzones tussen de buitenstockagezones, zijn bestemd voor vrachtverkeer/heftrucks/bulldozers en worden bijgevolg voorzien in beton omdat deze voldoende robuust moeten zijn. De buitenstockagezones rond de betoncentrale zijn bestemd voor stockeren/scheppen van losse granulaten en zand en worden bijgevolg ook voorzien in beton. De buitenstockagezones naast de loodsen zijn bestemd voor het stockeren/stapelen van bouwmaterialen en worden bijgevolg ook voorzien in beton. Waar mogelijk wateren deze af naar naastliggende groenzones. Overige wateren af naar de wadi.

De tankpiste in het zuiden wordt voorzien in beton. Deze watert apart af via de kws-afscheider naar de vuilwaterriolering volgens de vigerende milieu-regelgeving. Ook de nullozingszone aan de betoncentrale wordt voorzien in beton. Deze watert apart af naar het nullozingsreservoir voor zuivering en hergebruik in de betoncentrale (zie punt 3. Betoncentrale hierboven voor meer detail). Naast de toegangsweg naar de betoncentrale wordt een weegbrug voorzien.

De personeelsparking en het toonpark in het noorden worden voorzien in waterdoorlatende grasdallen. Voetpaden worden voorzien in waterdoorlatende klinkers. Alle overige ruimtes blijven onverhard en worden aangeplant met grassen en inheemse hagen en bomen.

Afsluiting terrein:

- Rond de site van VDB wordt een groene draadafsluiting voorzien met een hoogte van 1,80m. Aan de in-/uitrit wordt telkens een groene schuifpoort voorzien met breedte van 6,50m en hoogte van 1,80m.
- Ook vooraan de keermuren rond de betoncentrale (8m hoog aan Expressweg en 6m aan Nieuwenhovestraat) wordt een groene draadafsluiting voorzien maar hier met een hoogte van 4m en begroeid met klimplanten.
- Bovenop de berm aan de personeelsparking (reeds 4m hoog) wordt nog een geluidsmuur voorzien met een hoogte van 4m (zie geluidsstudie).

7. Publiciteit op gevels en keermuren

Zie inplantingsplan:

- Publiciteit 01: Aan de Expressweg, op de zuidgevel van de oostelijke loods, wordt publiciteit aangebracht. Op deze manier kunnen nieuwe klanten/leveranciers snel de site herkennen.
- Publiciteit 02 en 03: Aan de Expressweg, op de keermuren rond de betoncentrale, wordt 2x publiciteit met bewegwijzering aangebracht. Op deze manier kunnen nieuwe klanten/leveranciers eenvoudiger/veiliger de inrit vinden.
- Publiciteit 04, 05, 06 en 07: Binnen de site, aan de rijweg tussen de inrit en de klantenparking, op de kopse gevels van het ontvangstgebouw, wordt 4x publiciteit met signalering aangebracht voor het loket betoncentrale aan de westzijde en voor de bouwshop / loket bouwhandel aan de oostzijde. Op deze manier kunnen nieuwe klanten/leveranciers eenvoudiger/veiliger de inkom vinden.
- De publiciteitsinrichtingen bestaan telkens uit indirect verlichte witte doosletters op een zwarte achtergrond.

B. Ruimtelijke context van de geplande werken:

B.1: Feitelijk uitzicht en de toestand van de plaats waar de werken worden gepland:

De percelen zijn gelegen te Oostrozebeke en vormen samen de nieuwe bedrijfssite Gouden Appel. De percelen zijn gelegen tussen de Hulstestraat, Expressweg (N382) en Nieuwenhovestraat. De percelen zijn braakliggend. Het onderwerp van de aanvraag beperkt zich tot het zuidelijk deel, zijnde de site voor VDB.

B.2: Zoneringsgegevens van het goed:

De percelen zijn gelegen aan de Nieuwenhovestraat, 8780 Oostrozebeke en zijn kadastraal gekend als Oostrozebeke, Sectie D, nr. 201b, 430h, 204s2, 179c, 175b, 179c2, 143c, 204s3, 142c2 en 208m.

B.3: Overeenstemming en verenigbaarheid van de aanvraag met de wettelijke en ruimtelijke context:

De percelen zijn gelegen binnen het bestemmingsplan van het PRUP Gouden Appel (gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 27/08/2015). De overeenstemming/verenigbaarheid van deze aanvraag (= louter VDB zijnde het zuidelijk deel binnen de rode grenzen van de bedrijfssite, zie punt A.1 – Kader hierboven voor meer detail) wordt verduidelijkt:

- Art. 0.2 "Algemene inrichtingsvoorschriften"
 - "Kantooractiviteiten en bedrijfswoningen kunnen geen grondoppervlakte op het gelijkvloerse niveau innemen, behalve de verticale circulatie en onthaalfuncties."
 - > Kantoren worden voorzien op de verdieping. Loket betoncentrale en loket bouwhandel (waar chauffeurs, leveranciers en B2C-klanten worden ontvangen) en de bouwshop met balies (= kassa's) (waar zowel B2C- als B2B-klanten worden ontvangen) betreffen onthaalfuncties en worden voorzien op het gelijkvloers.
 - "Toonzalen, personeelsruimten bevinden zich bij voorkeur op verdieping."
 - > De toonzaal wordt voorzien op het gelijkvloers o.w.v. de betere bereikbaarheid voor klanten en verbinding met het toonpark buiten. De refter (= personeelsruimte) wordt voorzien op het gelijkvloers o.w.v. de betere verbinding met de loketten en balies (die open blijven tijdens pauzes en een pauzerende werknemer bv. sneller kan bijspringen tijdens drukke momenten). De kleedruimtes (= personeelsruimtes) worden wel voorzien op de verdieping.
- Art. 0.4 "Archeologisch vooronderzoek"
 - "Voorafgaand aan de ontwikkeling van het gebied, wordt met het oog op het identificeren van de potentieel waardevolle zones, een archeologisch detectieonderzoek uitgevoerd."
 - > Het archeologisch onderzoek is lopende. Het programma van maatregelen vraagt vervolgonderzoek dat, na het verkrijgen van de vergunningen, kan worden verdergezet door/via de WWI. Zie Bijlage 1.3 Voorbespreking met Gemeente en WWI – punt 01.08.

Zie Bijlage 5.1 Archeologienota PvM
 Zie Bijlage 5.2 Archeologienota VvR deel 1
 Zie Bijlage 5.3 Archeologienota VvR deel 2
 Zie Bijlage 5.4 Archeologienota VvR deel 3

- Art. 0.5 "Waterbeheersing"

- "Het waterbergend vermogen van het plangebied mag door de (her)aanleg van de site niet verminderd worden."

> Meerdere percelen krijgen perceelscore D "middelgrote kans op overstromingen onder klimaatverandering". In de overstromingsgevoelige zones worden ook gebouwen, betoncentrale en buitenstockage voorzien. Daarom wordt het terrein opgehoogd zodat de vloerpeilen op 15.70mTAW komen te liggen, dus ongeveer 30cm hoger dan de hoogst gekende overstromingshoogte (= T100 toekomstig klimaat). Op deze manier wordt klimaatrobuust gebouwd.

Het verlies aan buffercapaciteit door deze ophogingen, wordt gecompenseerd in de openbare landschapsbuffer met het open leggen van de Hulstebeek en de gracht langs de Hulstestraat. Zie Bijlage 1.3 Voorbespreking met Gemeente en WWI – punt 01.02. Voor meer detail wordt verwezen naar de omgevingsaanvraag die wordt ingediend door de WWI.

- "Nieuwe verhardingen moeten waterdoorlatend zijn en aangelegd op een waterdoorlatende fundering tenzij wordt aangetoond dat dit praktisch niet mogelijk is of verboden is vanuit andere regelgeving."

> Verhardingen niet bestemd voor vrachtverkeer/betoncentrale/buitenstockage, worden waterdoorlatend voorzien: grasdallen voor personeelsparking en toonpark, waterdoorlatende klinkers voor voetpaden,...

Verhardingen wel bestemd voor vrachtverkeer/betoncentrale/buitenstockage, worden in beton (dus niet-waterdoorlatend) voorzien omdat deze voldoende robuust moeten zijn. Waar mogelijk wateren deze af naar naastliggende groenzones (met een oppervlakte die min. 1/4e is van de afwaterende oppervlakte).

Zie punt A.2 – 6. Omgevingsaanleg hierboven voor meer detail.

- "Alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast zijn toegelaten. Hierbij dienen zoveel als mogelijk de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd te worden."

> Vooreerst wordt maximaal ingezet op regenwaterhergebruik in de betoncentrale: Het continu dagelijks hergebruik in de betoncentrale voor de productie van beton, bedraagt min. 2000 L/dag. Zie het milieu-luik voor meer detail. Hiertoe wordt een regenwaterreservoir van 1.119,5m³ en -put van 20m³ voorzien, waarop alle nieuwe daken worden aangesloten.

Daarna wordt ingezet op bovengrondse infiltratie: De niet-waterdoorlatende verhardingen en de overloop van het regenwaterreservoir en -put worden aangesloten op een wadi (met een diepte van 0,50m t.o.v. het maaiveld).

- "Voor de bijkomende verharding dient een buffer aangelegd van 410m³/ha verharde oppervlakte en een vertraagde afvoer van 5l/s/ha."

> Er wordt geen buffer met vertraagde afvoer voorzien.

De inhoud van het regenwaterreservoir en -put, en de inhoud en infiltratie-oppervlakte van de wadi, beantwoorden aan de GSV inzake hemelwater.

Zie Bijlage 2.1 Addendum B25a hemelwaterformulier

Zie Bijlage 2.2 Overstromingsrapporten

Zie Bijlage 2.3 Rekennota bij hemelwaterformulier vraag 21

Zie Bijlage 2.4 Schema watertoets (met oppervlakttes volgens hemelwaterformulier)

- Art. 1.1 "Bestemming"

- "Het gebied is bestemd voor regionale bedrijven met watergebonden karakter. Het watergebonden karakter bestaat uit het gebruik van het Kanaal Roeselare – Leie voor het vervoer van een substantiële hoeveelheid basisgrondstoffen en/of (half) afgewerkte producten."

De hoofdactiviteiten van deze bedrijven zijn:

- Productie en verwerking van goederen
- Verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen
- Op- en overslag, voorraadbeheer, groepage en fysieke distributie"

> De hoofdactiviteiten van VDB op deze site zijn de productie van beton en de handel (= op- en overslag, voorraadbeheer, groepage en distributie) in bouwmaterialen. Granulaten en zand (= ingrediënten beton en te verhandelen bouwmaterialen) worden maximaal over water getransporteerd. Granulaten/zand worden bij voorkeur op een nieuwe (deels private) kade gelost en met een transportband over de Expressweg rechtstreeks naar de buitenstockagezones rond de betoncentrale gebracht. Hiertoe zijn gesprekken met De Vlaamse Waterweg lopende. Voorlopig zal de bestaande kade aan Spano worden gebruikt.

- Art. 1.2 "Inrichting"

- o "Het is verboden gebouwen in te planten op minder dan 8m van de zone voor secundaire weg (artikel 4) en de overdruk reservatiestrook voor kade-infrastructuur (artikel 5).

Gebouwen hoger dan 12m worden ingeplant op minimum dezelfde afstand van de zone voor landschapsbuffer als hun hoogte.

Silo's zijn toegelaten. De hoogte van de silo's is maximaal gelijk aan de afstand tot de zone voor landschapsbuffer en maximaal gelijk aan de bouwhoogte van de gebouwen."

> Er worden geen gebouwen voorzien op minder dan 8m van de grens met de Expressweg: de dichtste westelijke loods op 43,19m en de keermuur op 8m.

Er worden geen gebouwen voorzien op minder dan 12m van de grens met de landschapsbuffer: dichtste oostelijke loods met een nokhoogte van 16,51m (t.o.v. het referentiepeil) op 55,41m.

De silo's (voor cement bij de betoncentrale) hebben een hoogte van 25,50m (t.o.v. het referentiepeil) maar voldoen aan de voorschriften m.b.t. de hoogte van gebouwen: deze bevinden zich nog verder van de landschapsbuffer dan de oostelijke loods. De silo's verlagen is niet mogelijk voor deze activiteit. De gebouwen verhogen louter om te voldoen aan dit voorschrift kan niet de bedoeling van de opstellers van het PRUP zijn. De silo's en bijhorend leidingwerk zullen zorgvuldig worden uitgevoerd en afgewerkt met een zwarte band. Het schilderwerk zal zorgvuldig worden uitgevoerd.

- o "Ter hoogte van de hoogspanningslijn gelden conform de geldende regelgeving eveneens beperkingen op de toegelaten bouwhoogte."

> De afstand tot de veiligheidszone werd afgestemd met Elia. Zie terreinprofiel 3 op as HS-lijn.

Zie Bijlage 6.1 Vooradvies Elia

Zie Bijlage 6.2 Plannen Elia

- o "De bezettingsgraad van ieder perceel is minimaal 50% en maximaal 100%, parkeer- en groenvoorzieningen worden niet meegerekend."

> Site voor VDB (zuidelijk t.o.v. de rode grens op inplantings-/masterplan) is 63.067m².

Bezetting van VDB (gebouwen en verhardingen m.u.v. de personeelsparkeering) is 43.992m².

Dus de bezettingsgraad is 70%.

De aanvraag beantwoordt en voldoet bijgevolg aan het PRUP Gouden Appel.

B.4: Gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid:

De aanvraag beantwoordt en voldoet aan de GSV inzake toegankelijkheid voor het deel dat toegankelijk is voor bezoekers. Dit betreft de bouwshop binnen de westelijke loods en het gelijkvloers van het ontvangstgebouw met de loketten, balies en toonzaal met een totale oppervlakte van 1.611m². Op de klantenparkeering met 20 parkeerplaatsen worden, dichtst bij de inkom, 2 aangepaste en voorbehouden parkeerplaatsen voorzien.

Zie Bijlage 3 Checklist toegankelijkheid

B.5: Gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater:

De aanvraag beantwoordt en voldoet aan de GSV inzake hemelwater. Zie punt B.3 – Art. 0.5 "Waterbeheersing" hierboven voor meer detail.

Zie Bijlage 2.1 Addendum B25a hemelwaterformulier

Zie Bijlage 2.2 Overstromingsrapporten

Zie Bijlage 2.3 Rekennota bij hemelwaterformulier vraag 21

Zie Bijlage 2.4 Schema watertoets (met oppervlaktes volgens hemelwaterformulier)

B.6: Brandpreventie en -veiligheid:

Het project beantwoordt en voldoet aan het KB van 07/07/1994 Basisnormen Brandpreventie en de wijzigingen t.e.m. deze gepubliceerd op 23/06/2022. Het project werd op 11/02/2025 voorgelegd aan en besproken met Majoor Wim Decoopman, Postoverste Ingelmunster, Hulpverleningszone Midwest.

Zie brandweerplannen:

- Het ontvangstgebouw en de bouwshop (binnen de westelijke loods) vallen onder Bijlage 2/1 'Lage gebouwen' aangezien het hoogste evacuatie niveau zich op +4.50m (t.o.v. het referentiepeil) bevindt.
 - Compartimentswanden zijn EI60 met deuren EI(1)30.
 - Structurele elementen zijn R60 m.u.v. deze van het dak die R30 zijn.
 - Het voornaamste compartiment betreft het duplexcompartiment 1 met de shop, loketten, toonzaal en refter op het gelijkvloers, en met de kantoren en kleedruimtes op de verdieping. De gecumuleerde vloeroppervlakte is 1.988m² (< 2.500m²). De verdieping wordt verbonden met het gelijkvloers d.m.v. 2 trappen en een lift. 1 trap is ingesloten en mondt op het gelijkvloers uit in een evacuatiweg met wanden EI60 en deuren EI(1)30 tot buiten.
- De loodsen (met voornamelijk stockageruimte voor bouwmaterialen en verder zink atelier, garage en laadzone voor heftrucks) en binnenstraat vallen onder Bijlage 6 'Industriegebouwen' en worden ingedeeld in de klasse C.
 - Compartimentswanden zijn EI120 met deuren/poorten EI(1)60.
 - Structurele elementen hebben geen brandweerstand m.u.v. type I (die de compartimentswanden ondersteunen) die R120 zijn.
 - Het voornaamste compartiment betreft het compartiment 4 met alle binnenstockage van bouwmaterialen (zowel in de oostelijke als westelijke loods), zink atelier en binnenstraat. De oppervlakte is 7.630m² (< 8.000m²).
Berekening maximale oppervlakte:
$$5.000\text{m}^2 \text{ (volgens het KB Tabel 2 – opslagplaats klasse C – geen sprinklers – geen R)}$$
$$\times 1,6 \text{ (volgens het KB Art. 8.1.2 verbeterde bereikbaarheid)}$$
$$= 8.000\text{m}^2$$
 - Het compartiment 4 met een oppervlakte van 7.630m² (> 2.000m²) wordt voorzien van RWA in het dak volgens de NBN S 21-208-1. De overige compartimenten 5 en 6 met een oppervlakte van 1.336 en 235m² resp. (< 2.000m²) worden voorzien van RWA in het dak à rato van 3% van de totale vloeroppervlakte.
- Brandweerwagens kunnen rondom de gebouwen rijden en zich opstellen. Er worden 4 opstelplaatsen voorzien, zodat vanaf deze plaatsen elk punt van de gevels die onder Bijlage 6 vallen, kunnen worden bereikt over een afstand van minder dan 40m. Er worden droge hydranten voorzien op minder dan 15m van deze opstelplaatsen.
- Naast de inkom naar de bouwshop wordt het brandweerlokaal (met aparte buitendeur en wanden EI60) voorzien. De gebouwen worden voorzien van een automatische branddetectie-installatie van het type totale bewaking en een alarminstallatie, en de centrale controle- en bedieningspost wordt opgesteld in dit brandweerlokaal.

De bouwheer,
Albert Van den Braembussche en Zonen nv
Alexander Van den Braembussche, zaakvoerder

De architect,
Goedefroo architecten bv
Sven Goedefroo, zaakvoerder