

783. VDB, Oostrozebeke

06.05.2025

Bouwen van watergebonden bedrijfsgebouwen en bijhorende
omgevingsaanlegFranklin Rooseveltlaan 165, 8790 Waregem, België
WAREGEM 2 AFD, sectie B, nr. 653E2 en 656WEXTERN VERSLAG
VOORBESPREKING GEMEENTE

1

GEMEENTE	naam	e-mail	tel	code	aanwezig
CBS Oostrozebeke	Luc Derudder	omgeving@oostrozebeke.be		GEM	✗
	Carine Geldhof	omgeving@oostrozebeke.be		GEM	✗
	Carl Vereecke	omgeving@oostrozebeke.be		GEM	✗
	Dieter Jehs	omgevingsambtenaar@oostrozebeke.be	+32 56 67 11 87	GEM	✗

INTERCOMMUNALE

WVI	Helena Verhaegen	h.verhaegen@wvi.be	+32 50 36 71 71	WVI	✗
	Jinne Wijn Nobel	j.wijn Nobel@wvi.be	+32 50 36 71 71	WVI	✗

BOUWHEER

Van den Braembussche	Alexander Van den Braembussche	alexander.vandenBraembussche@vandenbraembussche.be	+32 9 378 49 50	BH	✗
	Filip Van den Braembussche	filip.vandenbraembussche@vandenbraembussche.be		BH	✗
	Hans Mullie	hans.mullie@vandenbraembussche.be	+32 56 66 62 04	BH	✗
Dumoulin	Benedikt Van den Braembussche	benedikt.vandenBraembussche@diamur.be		BH	
	Arnoud Vanderersch	arnaud.vanderersch@dumoulinbricks.be	+32 56 50 98 71	BH	

ARCHITECT

Goedefroo architecten	Sven Goedefroo	sven@goedefroo-architecten.be	+32 9 336 65 22	G.a	
	Arno Goedefroo	arno@goedefroo-architecten.be	+32 9 336 65 22	G.a	
	Michel Vercutere	michel@goedefroo-architecten.be	+32 492 06 29 01	G.a	✗
	Thor Vandamme	thor@goedefroo-architecten.be	+32 9 336 65 22	G.a	
	Julien De Leyn	julien@goedefroo-architecten.be	+32 9 336 65 22	G.a	

MILIEU-CONSULENT

Wiels	Emma Staes	emma.staes@wiels.be	+32 56 75 42 81	WIE	
	Stijn Dedeurwaerder	stijn.dedeurwaerder@wiels.be	+32 56 75 42 81	WIE	

algemene opmerkingen

Dit verslag wordt verspreid naar alle bovenstaande e-mailadressen.

2. BESPROKEN PUNTEN

Voorbespreking met de Gemeente en het WVI omtrent het Masterplan en de eerste Omgevingsaanvraag

code	omschrijving	actie
01.01	Besproken topics: - Het masterplan dd 13/03/2025 wordt voorgelegd en besproken. (De eerste intenties werden eerder voorgelegd aan de Gemeente via de WVI.) Onder andere: ° De grenzen van de bedrijfssite (rood op het masterplan) volgens het PRUP en in overleg met de WVI: de openbare vrachtwagenparking in het westen, doorsteek voor fietsers in het noorden (PRUP art. 6), landschapsbuffer in het oosten (PRUP art. 3),... ° Betoncentrale en bouwmaterialenhandel Van den Braembussche in het zuiden en steenbakkerij Dumoulin in het noorden op de bedrijfssite. ° De in-/uitrit voor VDB en Dumoulin centraal aan de knik in de Nieuwenhovestraat. De uitrit voor vrachtverkeer Dumoulin aan de Nieuwenhovestraat in het noorden. - De omgevingsaanvraag voor betoncentrale en bouwmaterialenhandel Van den Braembussche (zijnde het zuidelijk deel van de bedrijfssite volgens het masterplan) die eerstdaags zal worden ingediend door BH/G.a, wordt besproken. De inhoud (nota's, formulieren, plannen) worden voorgelegd. - De omgevingsaanvraag voor de contouren van de bedrijfssite / de openbare delen (zijnde de doorsteek, landschapsbuffer, in-/uitritten,...) die eerstdaags zal worden ingediend door WVI, wordt besproken.	
01.02	Openleggen Hulstebeek / overstromingsgevoeligheid: Binnen de openbare landschapsbuffer zal de ingebuisde Hulstebeek worden opengelegd volgens WVI. Hierdoor zal de overstromingsgevoeligheid van de bedrijfssite integraal worden gecompenseerd. Dit werd bekeken met de Provinciale Dienst Waterlopen/Waterbeleid via WVI, en zal worden opgenomen in de omgevingsaanvraag van WVI.	WVI
01.03	Vanuit de openbare landschapsbuffer zou eventueel een fietsbrug over het kanaal worden voorzien volgens GEM/WVI. Dit is nog niet concreet, maar de breedte van de landschapsbuffer van 15m is hier mogelijk onvoldoende. De eerste omgevingsaanvraag zal geen handelingen voorzien in de zuidoostelijke hoek van de bedrijfssite volgens BH/G.a. Een erfdienstbaarheid blijft bespreekbaar.	
01.04	De Gemeente vraagt aandacht voor de veerkrachtigheid , meer bepaald waar het fietspad langs de Nieuwenhovestraat kruist met de in-/uitritten. Omwille van de zichtbaarheid is de gemeenschappelijke in-/uitrit reeds voorzien aan de knik in de Nieuwenhovestraat. Daarnaast zal rekening worden gehouden met zichtbaarheid bij de inplanting van bomen, struiken, constructies,...	BH/G.a
01.05	Ook de uitrit voor vrachtverkeer Dumoulin in het noorden moet deels openbaar domein worden. Dit zal nog worden bekeken door WVI, en opgenomen in de omgevingsaanvraag van WVI.	WVI
01.06	De huidige openbare buurtweg die centraal doorheen de site loopt, zal worden verplaatst naar het noorden / vervangen door de openbare doorsteek voor fietsers (PRUP art. 6). Dit werd bekeken door WVI, en zal worden opgenomen in de omgevingsaanvraag van WVI.	WVI
01.07	Ook zou nog een ingebuisde beek centraal doorheen de site lopen volgens GEM/WVI. Deze is niet gecategoriseerd. De functie zal nog worden bekeken door WVI.	WVI
01.08	Het eerste archeologisch onderzoek werd reeds uitgevoerd. Het Programma van Maatregelen en Verslag van Resultaten zal worden toegevoegd aan de omgevingsaanvragen. Het vervolgonderzoek wordt verdergezet, na het verkrijgen van de vergunningen, door/via WVI.	WVI
01.09	De eventuele aansluiting op het toekomstige warmtenet van A&S wordt besproken: - De aansluiting van betoncentrale en bouwmaterialenhandel Van den Braembussche is niet realistisch/zinvol, aangezien dit nog niet concreet is en aangezien het warmteverbruik (louter shop, showroom, kantoren) beperkt is. - De aansluiting van steenbakkerij Dumoulin blijft bespreekbaar, aangezien dit nog geen deel uitmaakt van de eerstdaagse omgevingsaanvraag en aangezien het warmteverbruik groter zal zijn.	
01.10	De inplanting van de betoncentrale werd eerder gewijzigd op vraag van GEM/WVI: deze wordt in de zuidwestelijke hoek (weg van de woningen) voorzien om de hinder te minimaliseren.	
01.11	De keermuren rond de betoncentrale (8m hoog aan de Expressweg, 6m hoog aan de Nieuwenhovestraat) worden besproken. De Gemeente vraagt om de keermuur aan de Nieuwenhovestraat op 1m van de rooilijn te voorzien, zodat tegen de rooilijn (vóór de keermuur) een groenscherm (afrastering met klimplanten) kan worden voorzien.	BH/G.a
01.12	Na het indienen van de omgevingsaanvraag, kan een buurtmoment met de omwonenden worden georganiseerd. G.a zal alvast een fotorealistisch beeld maken vanaf de woningen in het oosten.	G.a
01.13	Een geluidsstudie zal worden toegevoegd aan de omgevingsaanvraag voor VDB.	WIE

01.14	Een mobiliteitsnota zal worden toegevoegd aan de omgevingsaanvraag voor VDB. BH is in gesprek met de Waterweg voor de aanleg van een eigen loskade, met een transportband over de Expressweg rechtstreeks naar de betoncentrale. Dit zal nog geen deel uitmaken van de omgevingsaanvraag. Eerst zal gebruik worden gemaakt van de bestaande loskade t.h.v. Unilin.	WIE
01.15	Planning: - G.a zal bovenstaande opmerkingen verwerken en de aangepaste plannen doorsturen naar WVI. <i>PMN: Doorgestuurd op 8/05.</i> - WVI zal formeel advies bezorgen op basis van de aangepaste plannen in de week van 12/05. - De omgevingsaanvraag voor VDB zal worden ingediend door BH/G.a/WIE begin de week van 19/05. - De omgevingsaanvraag voor de contouren / openbare delen van WVI is in opmaak. Dringend concrete indieningsdatum te bezorgen door WVI.	WVI BH/G.a/WIE WVI