



Verantwoordingsnota

Masterplan

Unilin Panels (site Spano)

Ingelmunstersteenweg 229, 8780 Oostrozebeke

2026-06-24

Versie: PIV1

Referentie omgevingsloket: 2026025954

O.REF.: 20251440/GDJ/SB

**Zeker
ondernemen.**

Inhoud van de nota

1.	Aanvrager	2
2.	Voorwerp van de aanvraag.....	3
2.1.	Basisinformatie.....	3
2.2.	Omschrijving van de aanvraag.....	3
2.3.	Lopende aanvragen	6
3.	Beschrijving van de bouwplaats en omgeving	7
3.1.	Situering	7
3.2.	Omgeving	7
3.3.	Bouwplaats	7
4.	Vergunningshistoriek	11
5.	Stedenbouwkundige voorschriften	13
5.1.	Bestemmingsplannen	13
5.2.	Stedenbouwkundige verordeningen	21
5.3.	Conclusie over de verenigbaarheid met de stedenbouwkundige voorschriften	24
6.	Overige ruimtelijke aspecten	26
6.1.	Onroerend erfgoed	26
6.2.	Natuur.....	27
6.3.	Erfdienstbaarheden	30
6.4.	Wegenis.....	30
6.5.	Rioleringsstoets.....	31
6.6.	Waterlopen.....	32
7.	Verenigbaarheid met de omgeving.....	33
8.	Milieueffecten	36
8.1.	Beoordeling m.e.r.-plicht	36
8.2.	Biodiversiteit	36
8.3.	Watertoets	36
8.4.	Mobiliteit.....	37
8.5.	Veiligheid	38
9.	Vergunningsprocedure	38
10.	Bijlagen.....	39
10.1.	Bijlagen opgeladen in het loket	39
10.2.	Toetsing aan de BBT-conclusies (BATNEEC)	39

1. Aanvrager

Aanvrager

- Unilin Panels (site Spano)
- BE 0405.414.072
- 056/66 70 21
- Info.panels@unilin.com

Contactpersoon

- Ivan Zutterman
- 0486/123 241
- Ivan.zutterman@unilin.com

2. Voorwerp van de aanvraag

2.1. Basisinformatie

Ligging

- Ingelmunstersteenweg 229, 8780 Oostrozebeke
- Oostrozebeke, 1ste Afdeling, Sectie D, Nr. 0430/00P000, 281/00P002, 281/00K002, 281/00N002, 286/00T000, 286/00V000

Aangevraagde handelingen

Voorliggende aanvraag betreft een grootschalig moderniseringsproject op de site Spano. De aanvraag omvat de volgende stedenbouwkundige handelingen:

- SH1: Sloop bestaande hal 8
- SH2: Dempen bestaande infiltratiebekken
- SH3: Ontmantelen bestaande WESP L5
- SH4: Nieuwe hal 8
- SH5: Nieuw infiltratiebekken I2
- SH6: Nieuwe verharding hal 8
- SH7: Nieuwe hal 3
- SH8: Heropbouw WESP L6
- SH9: Silo's
- SH10: Technische installaties
- SH11: Heraanleg verharding hal 3
- SH12: Nieuwe verharding containers
- SH13: Uitbreiding gracht
- SH14: Bureelcontainers
- SH15: Afbraak warme box

Deze aanvraag bevat naast deze handelingen een aanvraag voor ingedeelde inrichtingen of activiteiten (IIOA). Hiervoor verwijzen we naar het milieuluk bij deze aanvraag.

2.2. Omschrijving van de aanvraag

Unilin Panels (site Spano) voorziet een grootschalige modernisering van de site, die een nieuwe spaanplaatpers, ter vervanging van de twee oudere persen, vernieuwde infrastructuur en een automatisering van een deel van de materiaaltransporten omvat. Op stedenbouwkundig vlak betreft het de vernieuwing van twee bedrijfsgebouwen aan de westzijde van de bedrijfssite, een herschikking van een aantal technische installaties centraal op de site, en een verharding en bureelcontainers in het zuidoosten van de site.

SH1 (SLOOP BESTAANDE HAL 8) EN SH4 (NIEUWE HAL 8)

De bestaande hal 8 wordt gesloopt en op dezelfde locatie herbouwd als automatisch magazijn voor de opslag van spaanplaten. De te slopen hal heeft een oppervlakte van 6.770 m². Tegelijk wordt ook de luifel aan de toegang tot hal 7, palend aan hal 8, afgebroken. De luifel heeft een oppervlakte van 254 m².

De footprint van het nieuwe gebouw wordt beperkt gewijzigd van 96,62 m op 70,17 m naar een lengte van 111,52 m en een breedte van 64,56 m. Daarbij neemt de afstand ten opzichte van de perceelsgrens toe van 6,07 m tot 8,06 m. De hoogte van het gebouw neemt toe van 11,80 m tot 16,00 m.

SH6 (NIEUWE VERHARDING HAL 8)

Zowel aan de westzijde als aan de noordzijde van de nieuwe hal 8 wordt een nieuwe verharding aangelegd. De verharding aan de westzijde volgt de footprint van de bestaande hal 8, en heeft een oppervlakte van 531 m². De verharding aan de noordzijde heeft een oppervlakte van 1.013 m².

SH7 (NIEUWE HAL 3)

De sloop van een deel van hal 3 werd in een vorig dossier aangevraagd (OMV 2026005217). De voorliggende aanvraag beoogt het herbouwen en uitbreiden van de hal, waarin een nieuwe productielijn zal worden geplaatst. De uitbreiding van de hal 3 gebeurt op de locatie waar momenteel een apart houtpark is gevestigd (namelijk een beperkte strategische stock). Deze houtvoorraad zal na de uitbreiding van hal 3 worden gestockeerd op het bestaande grote houtpark. De nieuwe hal 3 zal grenzen aan hal 2, hal 6 en hal 11, en heeft verschillende bouwhoogtes:

- Waar de hal paalt aan hal 2 en hal 6 bedraagt de kroonlijsthoogte 14 m.
- Het deel van de nieuwe hal dat paalt aan hal 11 heeft een kroonlijsthoogte van 12 m, wat even hoog is als hal 11.
- Een beperkt deel van de nieuwe hal heeft een kroonlijsthoogte van 24 m, waar een vrije hoogte van 19 m vereist is.

Het volledige gebouw heeft een totale lengte van 234,42 m, en een lengte (evenwijdig met het kanaal) van 131,07 m.

SH11 (HERAANLEG VERHARDING HAL 3)

Naast de nieuwe hal 3, en palend aan de bestaande watertank, wordt een deel van de bestaande verharding heraangelegd tot interne wegenis. De boordstenen en afvoeren worden aangesloten op die van de bestaande interne wegenis langs hal 3.

SH2 (DEMPEN BESTAAND INFILTRATIEBEKKEN) EN SH5 (NIEUW INFILTRATIEBEKKEN)

In de noordwestelijke hoek van de bedrijfssite, palend aan de Wantestraat, bevindt zich een bestaand infiltratiebekken met een lengte van 23,87 m, een breedte van 10,11 m en een infiltratievolume van 250,8 m³. Om voor de bouw van de nieuwe hal 8 te voldoen aan de gewestelijke hemelwaterverordening, zal dit infiltratiebekken worden gedempt, en zal een nieuw, groter infiltratiebekken worden aangelegd met een lengte van 49,26 m, een breedte van 13,29 m, een diepte van 2,20 m en een infiltratievolume van 660 m³.

SH3 (ONTMANTELEN BESTAANDE WESP L5) EN SH8 (HEROPBOUW WESP L6)

Tussen hal 12 en hal 5, in een uitsparing van hal 12, staat WESP L5 (WESP = Wet Electrostatic Precipitator of natte elektrostatische filter). De totale hoogte inclusief schouw is 30 m. Het volume van de WESP is 978 m³. WESP L5 wordt ontmanteld en

verhuisd tot tegen de nieuwe hal 3, waar de installatie zal grenzen aan productielijn 6. Na verhuis wordt de installatie herbenoemd naar WESP L6.

SH9 (SILO'S)

Ten zuidoosten van de nieuwe hal 3 worden 4 nieuwe silo's geplaatst:

- Naast de tank met kanaalwater worden 2 silo's geplaatst met elk een volume van 904 m³, een diameter van 8,00 m en een hoogte van 28,3 m.
- Even verderop wordt een silo geplaatst met een volume van 350 m³, een diameter van 6,00 m en een hoogte van 23,3 m.
- In de buurt van WESP L6 wordt een silo geplaatst met een volume van 2.462 m³, een diameter van 14,00 m en een hoogte van 41,25 m.

SH10 (TECHNISCHE INSTALLATIES)

In de zone waar droger 4 wordt gesloopt, worden de volgende technische installaties geplaatst:

- Een windzifter met een hoogte van 20 m
- Een windzifter met een hoogte van 22 m
- Fijnmaalmolens met een hoogte van 20 m

SH12 (NIEUWE VERHARDING CONTAINERS)

In de uiterste oostelijke hoek van de site wordt naast de bestaande waterzuiveringsinstallatie een verharding aangelegd met een lengte van 60,45 m en een breedte van 16,9 m. Hierop zullen containers worden gestockeerd.

SH13 (UITBREIDING GRACHT)

Aangezien de nieuwe verharding voor containers (SH12) wordt aangelegd buiten de zone die beschouwd wordt als potentieel verontreinigd, zal het hemelwater dat erop terecht komt worden afgevoerd naar de bestaande infiltratiegracht in het noordoosten van de bedrijfssite. Hiervoor wordt deze infiltratiegracht over de bestaande breedte uitgebreid met een lengte van 14 m, waardoor een bijkomend infiltratievolume van 77 m³ wordt gerealiseerd.

SH14 (BUREELCONTAINERS)

Op de bestaande verharding van het houtpark worden gestapelde bureelcontainers geplaatst, in 2 verdiepingen. Gelijkvloers worden 5 containers voorzien, daarbovenop 3 containers. De containers zijn samen 15,43 m lang en 6,17 m breed, en het geheel is 6,42 m hoog. De gelijkvloerse verdieping wordt ingericht als ruimte voor de grondstofcontrole, magazijn en sanitair. De 1^{ste} verdieping zal dienen als bureel voor de grondstofcontrole en als bureel voor de bulldozer chauffeurs van het houtpark. De staalname uit de vrachtwagens gebeurt vanaf een bordes op de 1^{ste} verdieping.

SH15 (AFBRAAK WARME BOX)

Tegenover hal 11 bevindt zich een warme box, bestaande uit 3 wanden van betonblokken op een verharding, op een oppervlakte van 255 m². De warme box, waarin warme uitval van spaanderplaten tijdelijk wordt gestockeerd, zal worden verwijderd nadat pers L4 uit dienst is genomen. De 4 m hoge betonblokken zullen worden afgebroken, de bestaande verharding blijft ongewijzigd.

2.3. Lopende aanvragen

Op het moment dat voorliggende aanvraag wordt ingediend, zijn voor de site Spano 2 andere vergunningsaanvragen lopend.

2.3.1. OMV 2025119409: Actualisatie warme box en nieuwe aanvraag

Op 07/05/2026 werd een vergunning verleend voor de actualisatie van de warme box en een nieuwe aanvraag. Op 12/06/2026 werd evenwel beroep aangetekend tegen deze vergunning.

De aanvraag omvat de volgende stedenbouwkundige handelingen:

- de regularisatie van de warme box bij lijn 4, met bijhorende verharding,
- en de aanleg van 2 bufferbekkens als regularisatie voor het niet volledig uitvoeren van de vereiste bufferbekkens naar aanleiding van de bouw van hal 8.

De aanvraag omvat de volgende ingedeelde inrichtingen of activiteiten:

- uitbreiding van 2 bovengrondse houders voor natriumbisulfit en ureumwater
- de actualisatie van de hoeveelheid gevaarlijke stoffen
- aanvraag van een nieuwe breker in de bestaande breekhal

De warme box is een opslagzone in open lucht waar warme spaanplaten, die omwille van een productiefout uit de productie worden gehaald, naartoe worden gebracht om af te koelen. Nadat ze zijn afgekoeld worden de platen ter plekke gecrushed in kleinere delen, en vervoerd naar de andere kant van de site, waar ze zullen worden gebroken.

Ter vervanging van de huidige mobiele breker in open lucht, wordt een nieuwe breker voorzien die binnen in de breekhal kan opereren. De verplaatsing van het breken van buiten naar binnen zal sterk positieve effecten hebben op de generatie van stof en geluid op de site.

Het indienen van de regularisatieaanvraag heeft in de loop van 2025 vertraging opgelopen. Aangezien het een regularisatieaanvraag betreft die losstaat van het masterplan, werd beslist om deze aanvraag alsnog op 15/12/2025 in te dienen apart van de voorliggende aanvraag. Er werd verwacht dat de regularisatie definitief zou zijn vergund op het moment dat de voorliggende aanvraag werd ingediend. Omwille van een ingediend beroep is de procedure echter nog steeds lopend.

Ook geven we mee dat de warme box, waarvoor in de aanvraag OMV-2025119409 de regularisatie wordt gevraagd, in de voorliggende aanvraag wordt gesloopt (SH15).

2.3.2. OMV 2026005217: Sloop gebouwen en technische installaties

Op 05/05/2026 werd de vergunningsaanvraag voor het slopen van enkele gebouwen en technische installaties volledig en ontvankelijk verklaard. Concreet gaat het om de volgende stedenbouwkundige handelingen:

- Slopen van hal 3
- Slopen van silo's
- Slopen van droger 4
- Verplaatsen van de centrale smidse en garage
- Plaatsen van een tijdelijke tent

- Verplaatsen van de open opslagloods

Het slopen van hal 3 en van de silo's zijn voorbereidende werken voorafgaand aan de herbouw van hal 3, die wordt aangevraagd met de voorliggende aanvraag (SH7).

Droger 4 wordt gesloopt om plaats te maken voor de technische installaties die worden aangevraagd met de voorliggende aanvraag (SH10). De bestaande, te behouden droger 6 heeft voldoende capaciteit om het wegvallen van droger 4 op te vangen.

De centrale smidse en garage bevinden zich in het gedeelte van hal 3 dat wordt gesloopt, en zullen worden verhuisd naar de bestaande hal 5.

Voorafgaand aan de sloop van hal 3 zal een tijdelijke tent worden opgericht, om het materiaal te kunnen opslaan dat zich binnen hal 3 bevindt.

De open opslagloods wordt verplaatst om ruimte te maken voor de aanleg van een grotere infiltratievoorziening. De grotere infiltratievoorziening wordt aangevraagd binnen de voorliggende aanvraag (SH5).

De sloopaanvraag werd ingediend voorafgaand aan de voorliggende aanvraag, om sneller te kunnen schakelen op het moment dat de vergunning voor de voorliggende aanvraag wordt afgegeven.

3. Beschrijving van de bouwplaats en omgeving

3.1. Situering

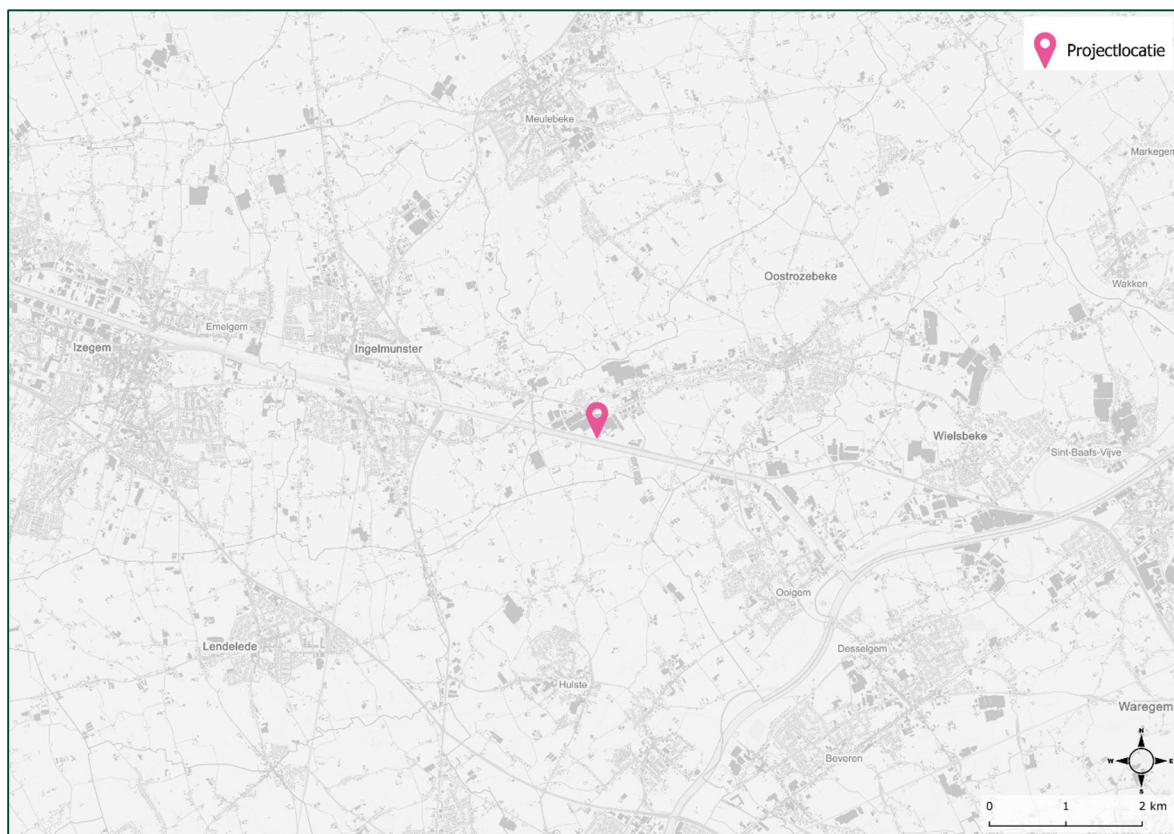
De bedrijfssite Spano is gelegen in het zuidwesten van de gemeente Oostrozebeke, langs het kanaal Roeselare-Leie.

3.2. Omgeving

De bedrijfssite (34 hectare groot) wordt in het noorden deels begrensd door de Ingelmunstersteenweg en deels door de Wantestraat, een zijstraat van de Ingelmunstersteenweg. Langs de oostzijde wordt ze begrensd door woningen en ambachtelijke gebouwen langs de Koedreef en de Leegstraat, alsook door de gemeentelijke ambachtelijke zone Gouden Appel en de site van A&S. In het zuiden paalt het bedrijf aan de N382 (die op zijn beurt langs het kanaal Roeselare-Leie gelegen is) en in het westen aan de Wantestraat en aanpalend bedrijf Plastivan nv.

3.3. Bouwplaats

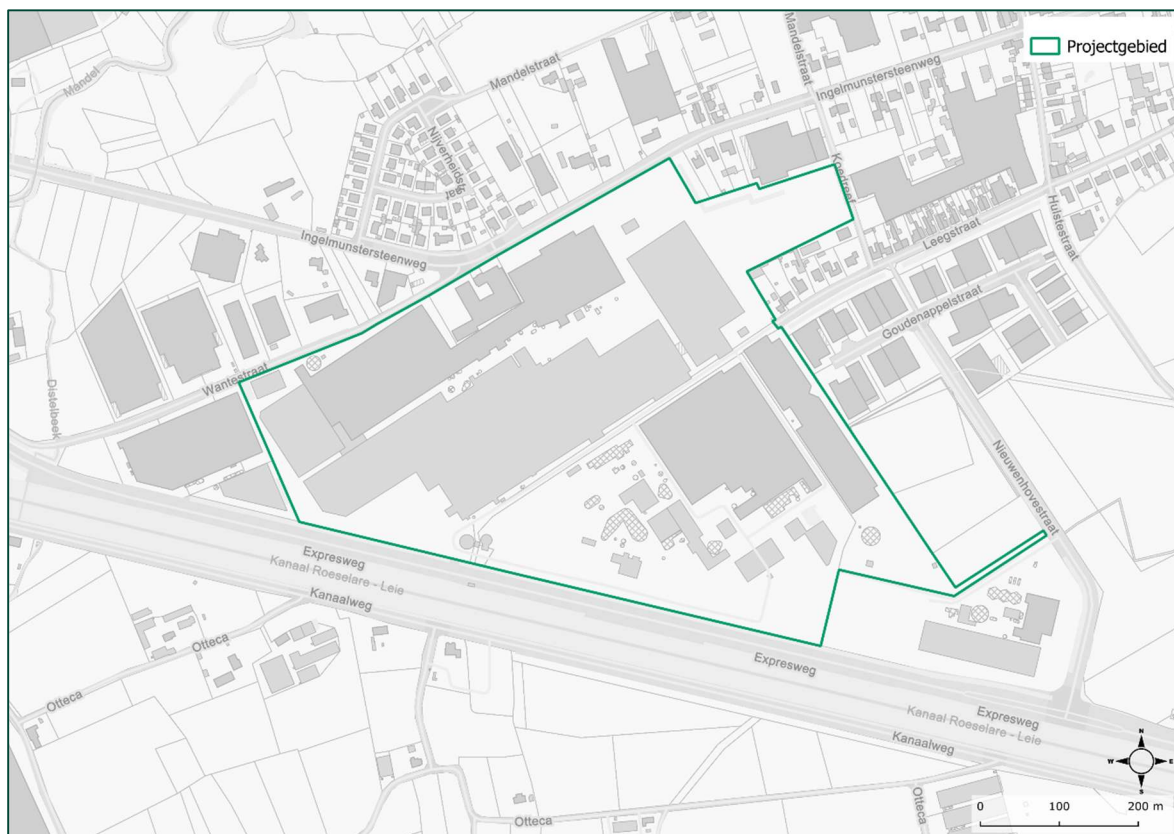
De voorliggende aanvraag voorziet een vernieuwing van twee bedrijfsgebouwen aan de westzijde van de bedrijfssite, een herschikking van een aantal technische installaties centraal op de site, en een verharding en bureelcontainers in het zuidoosten van de site.



Figuur 1: Situering macro (Bron: Geopunt)



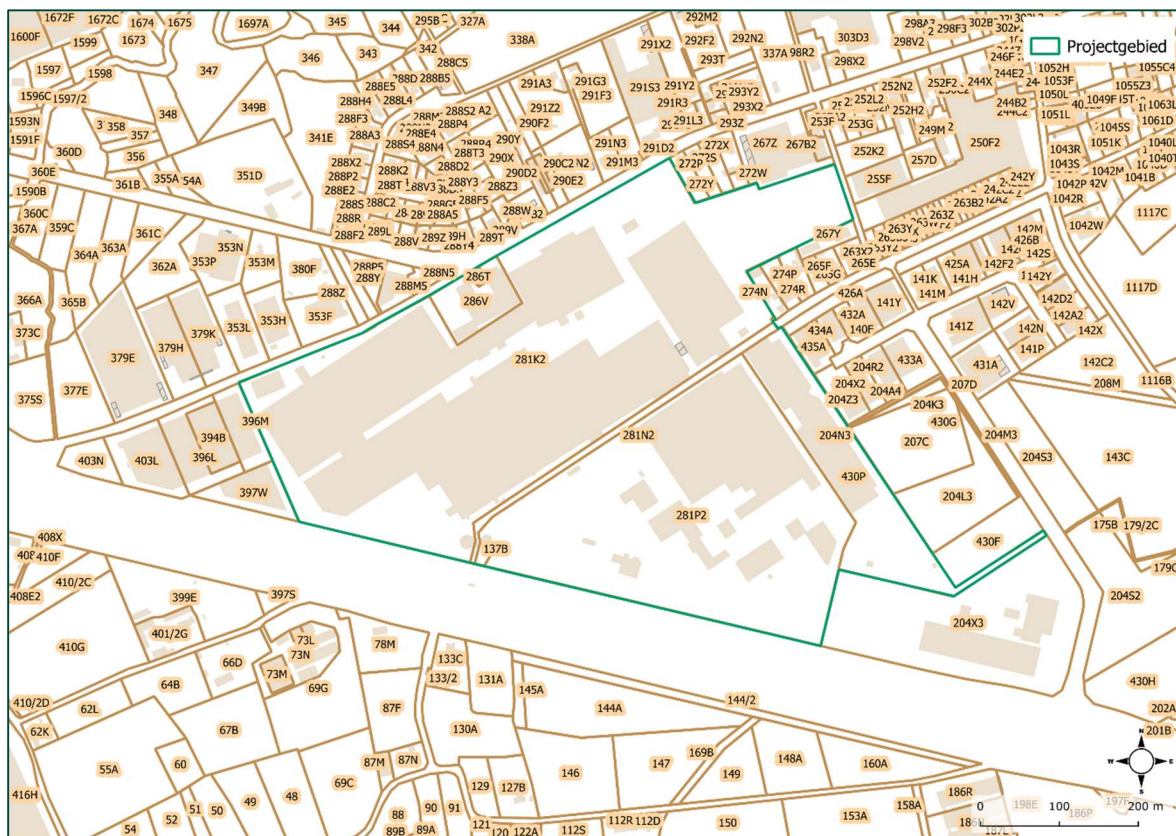
Figuur 2: Situering meso (Bron: Geopunt)



Figuur 3: Situering micro (Bron: Geopunt)



Figuur 4: Situering op luchtfoto (Bron: Geopunt)



Figuur 5: Kadastrale percelen (Bron: Geopunt)

4. Vergunningshistoriek

Hieronder worden de verkregen vergunningen van de afgelopen 10 jaar opgelijst:

Milieuvergunningen:

- 24/03/2016: milieuvergunning voor het verder exploiteren en veranderen van een spaanderplaatbedrijf voor een termijn van 20 jaar, en weigering voor de gevraagde afwijking op het groenscherm
- 06/07/2017: milieuvergunning voor het veranderen van een spaanderplaatbedrijf voor een termijn tot 24/03/2036

Stedenbouwkundige vergunningen:

- 27/10/2016: vergunning voor het uitbreiden van hal 7
- 11/01/2017: vergunning voor het oprichten van een gebouw voor houtopslag en het aanleggen van verharding voor houtpark
- 10/05/2017: vergunning voor het bouwen van een gebouw voor TO-ketel
- 29/06/2017: vergunning voor de aanleg van een groenzone, plaatsen watertank met pompgebouw

Omgevingsvergunningen:

- Besluit d.d. 14/12/2017 van de deputatie waarbij de vergunning verleend wordt voor: bouw: verplaatsen WESP5 + regularisatie WESP3, milieu: veranderen van een spaanderplaatbedrijf (perslijn 4 en 5), bijstellen bijzondere vergunningsvoorwaarde uit de basisvergunning deputatie d.d. 24/03/2016, voor een termijn tot 24/03/2036.
- Besluit d.d. 01/02/2018 van de deputatie waarbij de vergunning verleend wordt voor de aanleg van de nieuwe inkomweg en bouwen van kantoren.
- Besluit d.d. 03/05/2018 van de deputatie waarbij de vergunning verleend wordt voor bouw: de aanleg van grachten en groenscherm, milieu: het uitbreiden van een spaanderplatenbedrijf met het lozen van huishoudelijk afvalwater in de openbare riolering van de Ingelmunstersteenweg (rubriek 3.2.2.b) voor een termijn tot 24/3/2036.
- Besluit d.d. 07/06/2018 van de deputatie waarbij de vergunning verleend wordt voor het slopen van droger 3 en 5.
- Besluit d.d. 20/09/2018 van de deputatie waarbij de omgevingsvergunning verleend wordt voor: bouw: de bouw van een nieuwe afvalwaterzuiveringsinstallatie (WZI) voor verwerking van eigen bedrijfsafvalwater, milieu: de aanpassing van de lozingsrubriek, lozingsdebiet, bijstelling van de lozingsnormen en een aantal uitbreidingen en wijzigingen voor een termijn tot 31/12/2020 voor het lozen van bedrijfsafvalwater en tot 24/03/2036 voor de overige inrichtingen.
- Besluit d.d. 28/02/2019 van de deputatie waarbij de voorwaarden m.b.t. de milderende maatregelen en de timing ervan bijgesteld worden.
- Besluit d.d. 09/05/2019 van de deputatie waarbij de vergunning verleend wordt voor: bouw: het bouwen fabriekshal 11 en verharding + afbraak bestaand gebouw voor houtopslag, milieu: het uitbreiden en wijzigen van een spaanderplaatfabriek voor een termijn tot 24/03/2036.
- Besluit d.d. 03/10/2019 van de deputatie waarbij de vergunning verleend wordt voor: bouw: bouwen van magazijn hal 12, bijkomende infrastructuurwerken en bijkomende gracht + regularisatie infrastructuurwerken, milieu: het uitbreiden en wijzigen van een spaanderplaatfabriek voor een termijn tot 24/03/2036.
- Besluit d.d. 27/02/2020 van de deputatie waarbij akte genomen wordt van bronbemaling t.b.v. van het graven van 2 putten, een breekinstallatie voor het breken van beton tot betongranulaat.

- Besluit d.d. 07/01/2021 van de deputatie waarbij de vergunning verleend wordt voor het verder exploiteren van lozing BA, uitbreiden en wijzigen van een spaanderplatenbedrijf voor een termijn tot 24/03/2036.
- Besluit d.d. 24/06/2021 van de deputatie waarbij de vergunning verleend wordt voor: bouw: regularisatie hal 11, bijkomend bijgebouw met functie 'tijdelijke opzet' en afbraak oude belijmerij met herbouw voor uitbreiding smidse, regularisatie technische installatie windzift I4, milieu: het uitbreiden en wijzigen van een spaanderplaatbedrijf voor een termijn tot 24/03/2036.
- Besluit d.d. 30/09/2021 van de deputatie waarbij de vergunning verleend wordt voor: bouw: - slopen garage/magazijn en XL gebouw - bouwen nieuw magazijn/hal 14 en afdak tussen hal 14 en bestaande gebouwen - heraanleg verhardingen - regularisatie van wijzigingen aan aanleg grachten en groenzone milieu: het uitbreiden en wijzigen van een spaanderplatenbedrijf voor een termijn tot 24/03/2036.
- Besluit d.d. 16/12/2021 van de deputatie waarbij de vergunning verleend wordt voor: bouw: het slopen en herbouwen van fabriekshal 2 milieu: het wijzigen van een spaanderplatenbedrijf voor een termijn tot 24/03/2036
- Besluit d.d. 09/06/2022 van de deputatie waarbij de vergunning verleend wordt voor het regulariseren van hal 12 & de verharding errond en de aanleg van een 5 meter hoge geluidsberm.
- Besluit d.d. 12/10/2022 van de deputatie waarbij de vergunning verleend wordt voor de functiewijziging van woning naar kantoorruimte (zonder verbouwingswerken).
- Besluit d.d. 24/11/2022 van de deputatie waarbij de vergunning verleend wordt voor het plaatsen van een gevelbanner op de zuidgevel van hal 11 (kant Expressweg N382).
- Besluit d.d. 11/05/2023 van de deputatie waarbij de lozingsnormen gewijzigd worden voor een termijn tot 31/12/2024, vanaf 01/01/2025 zijn de sectorale voorwaarden van toepassing.
- Besluit d.d. 25/05/2023 van de deputatie waarbij de vergunning verleend wordt voor het uitbreiden en wijzigen van een spaanderplatenbedrijf voor een termijn tot 24/03/2036, voor Dual fuel brander 2050 kWth en stookolietank 8,5 ton voor een termijn van 3 jaar.
- Besluit d.d. 10/08/2023 van de deputatie waarbij de vergunning verleend wordt voor het plaatsen van een overkapping koude en warme box.
- Besluit d.d. 28/03/2024 van de deputatie waarbij de vergunning verleend wordt voor: bouw: de regularisatie van hal 2 en hal 14, infrastructuurwerken en bouw burelen aanpalend aan hal 2. Milieu: wijzigen van een spaanderplatenbedrijf
- Besluit d.d. 23/10/2025 van de deputatie waarbij de vergunning verleend wordt voor bouw: bouw pomplokaal, plaatsing expansievaten, aanleg leidingen met thermische olie. Milieu: wijzigen van een spaanderplatenbedrijf

Lopende aanvragen:

- Besluit d.d. 07/05/2026 van de deputatie waarbij de vergunning verleend wordt voor de actualisatie warme box en nieuwe aanvraag. De beroepstermijn is lopend.
- OMV 2026005217 – volledig en ontvankelijk 05/05/2026: Sloop gebouwen en technische installaties

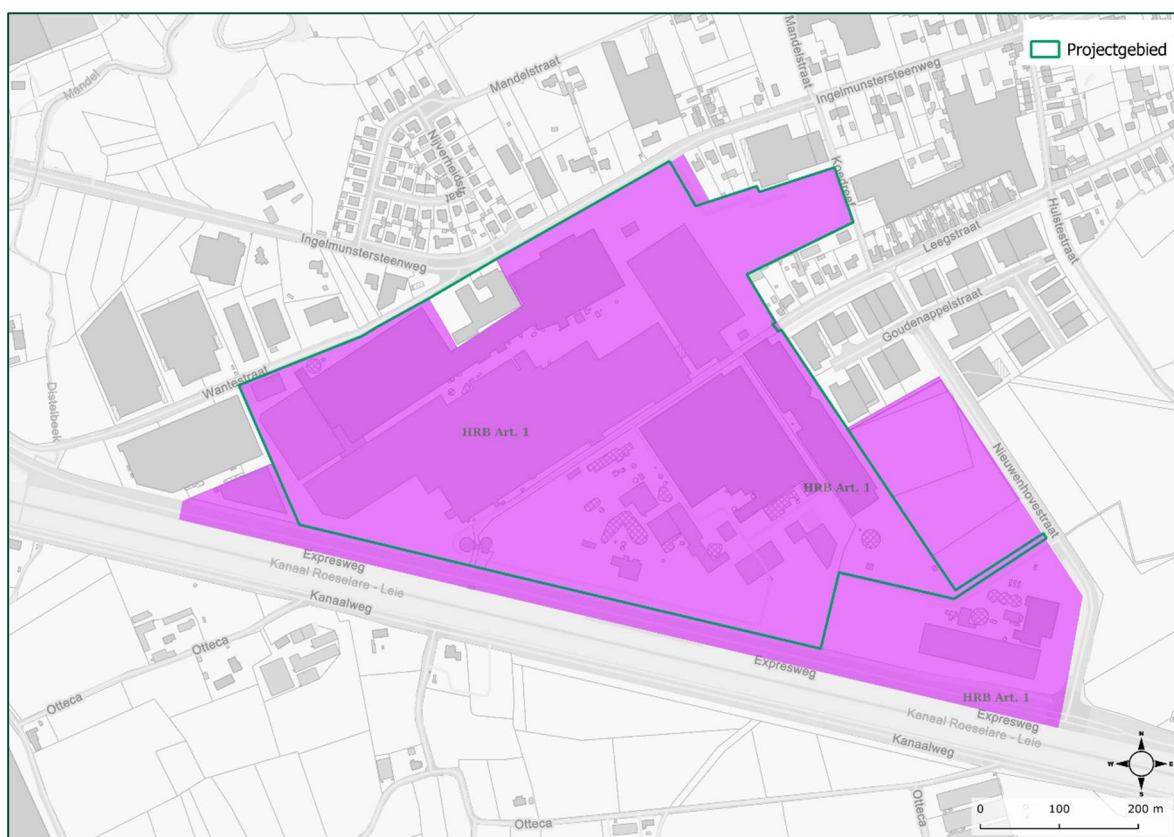
5. Stedenbouwkundige voorschriften

5.1. Bestemmingsplannen

5.1.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen

Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Historisch gegroeid bedrijf Spano te Oostrozebeke'

De aanvraag is gelegen binnen het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Historisch gegroeid bedrijf Spano te Oostrozebeke'. De aangevraagde stedenbouwkundige handelingen bevinden zich binnen de 'Zone voor bedrijfsactiviteiten van het historisch gegroeid bedrijf' (artikel 1).



Figuur 6: Gewestelijk RUP (Bron: DSI)

De meest relevante stedenbouwkundige voorschriften voor de voorliggende aanvraag zijn de volgende:

Art. 1.2 Inrichting:

- *De zone voor bedrijfsactiviteiten mag volledig verhard worden. Het waterbergend vermogen van het plangebied mag door de aanleg van het bedrijventerrein niet verminderd worden. Nieuwe verhardingen, inclusief de verhardingen van de interne wegen en van parkeeroppervlaktes op vaste grond, moeten waterdoorlatend zijn tenzij dit verboden wordt vanuit een andere regelgeving. De afvoer van het hemelwater op de daken van de nieuwe gebouwen moet worden opgevangen in reservoirs met een minimale inhoud van 5 m³ per 200 m² dakoppervlakte. Deze reservoirs worden verplicht voorzien van een pompinstallatie zodat het hemelwater kan aangewend worden voor intern gebruik binnen de gebouwen. Om te snelle afvoer van*

hemelwater ten gevolge van de verharding tegen te gaan moeten de reservoirs uitgebreid worden met 5 m³/200 m² verharding of moeten bufferbekkens worden aangelegd.

- *Het is verboden gebouwen in te planten:*
 - *voor de bouwlijn langs de Ingelmunstersteenweg,*
 - *op minder dan 5 meter van de reservatiestrook voor secundaire weg en kadeinfrastructuur,*
 - *op minder dan 5 meter van de grens van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.*
- *Gebouwen die hoger zijn dan acht meter worden ingeplant op minimaal dezelfde afstand van de grens van dit uitvoeringsplan als hun hoogte.*
- *Silo's zijn toegelaten. De hoogte van de silo's is maximaal gelijk aan de afstand tot de grens van dit uitvoeringsplan.*
- *Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet de aanvrager minstens aantonen dat voldaan is aan volgende vereisten:*
 - *Zuinig en compact ruimtegebruik,*
 - *Kwalitatief kleur- en materiaalgebruik,*
 - *Inpassing van het bedrijf in de omgeving met hoog- en laagstammige streekeigen bomen en struikgewas ten opzichte van aangrenzende percelen met een andere bestemming of functie en ten opzichte van de kanaalweg en de verlengde Koedreef.*
 - *Toepassing van het principe van best beschikbare technieken (BATNEEC)*

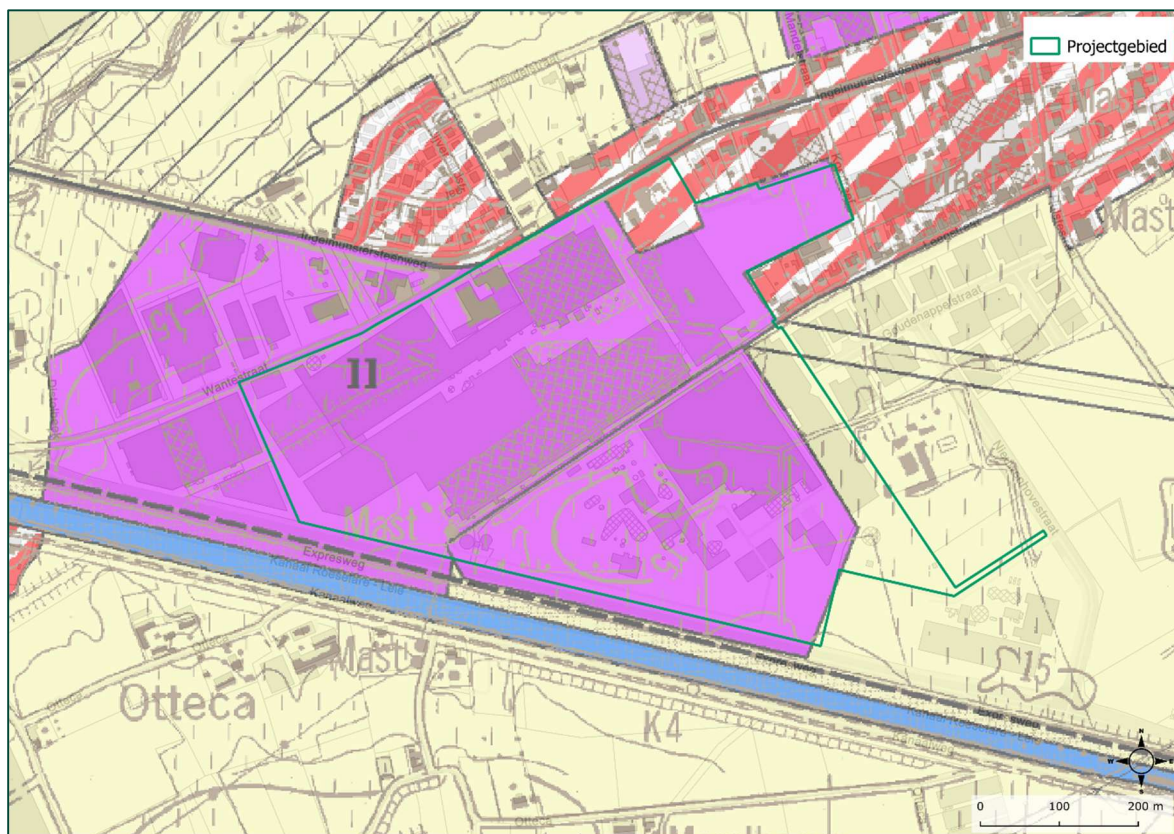
Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan solitaire vakantiewoningen Midden-West-Vlaanderen

De aanvraag is gelegen binnen het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan solitaire vakantiewoningen Midden-West-Vlaanderen. Het plan bevat geen relevante stedenbouwkundige voorschriften voor deze aanvraag.

5.1.2. Plannen van aanleg

Gewestplan

De aanvraag is grotendeels gelegen binnen gebied voor milieubelastende industrie, deels binnen woongebied met landelijk karakter, en deels binnen agrarisch gebied volgens het gewestplan Roeselare-Tielt (BS 04-01-1984). Voor het grootste deel van de bedrijfssite werd het gewestplan vervangen door het hierboven vermeld gewestelijk RUP.



Figuur 7: Gewestplan (Bron: Geopunt)

5.1.3. Overeenstemming met de bestemmingsplannen

Alle stedenbouwkundige handelingen situeren zich binnen het gewestelijk RUP 'Historisch gegroeid bedrijf Spano te Oostrozebeke', meer bepaald de Zone voor bedrijfsactiviteiten van het historisch gegroeid bedrijf, waarop artikel 1 van de stedenbouwkundige voorschriften van toepassing is.

De aanvraag is in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van het RUP, zoals bepaald onder artikel 1.1.

Hieronder worden de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen afgetoetst aan de inrichtingsprincipes van artikel 1.2:

De zone voor bedrijfsactiviteiten mag volledig verhard worden.

Alle aangevraagde grondinnames (verhardingen en bebouwing) zijn in overeenstemming met dit voorschrift.

Het waterbergend vermogen van het plangebied mag door de aanleg van het bedrijventerrein niet verminderd worden.

De bouw van de gebouwen en de aanleg van verharding gebeurt enerzijds in overeenstemming met de gewestelijke hemelwaterverordening, waarbij het hemelwater in de bodem infiltreert op het eigen terrein.

Anderzijds betreft het potentieel verontreinigde oppervlaktes, die worden afgevoerd naar de eigen waterzuiveringsinstallatie, waarna het gezuiverde water wordt ingezet op het eigen terrein of geloosd in de Hulstebeek.

Nieuwe verhardingen, inclusief de verhardingen van de interne wegen en van parkeeroppervlaktes op vaste grond, moeten waterdoorlatend zijn tenzij dit verboden wordt vanuit een andere regelgeving.

SH6 (nieuwe verharding hal 8): Deze verharding wordt aangelegd in ondoorlatende verharding. Het hemelwater dat erop terecht komt wordt afgevoerd naar de infiltratiegracht. Deze **afwijking** wordt verder besproken onder punt 5.1.4.

SH11 (heraanleg verharding hal 3): Het hemelwater dat terecht komt op deze verharding moet volgens de VLAREM II wetgeving beschouwd worden als potentieel verontreinigd, gezien de nabijheid van de houtopslag. Het hemelwater moet worden opgevangen en afgevoerd naar de waterzuiveringsinstallatie op het eigen terrein. Gezien het verbod vanuit VLAREM II om dit water in de bodem te laten infiltreren, is het aanleggen van deze ondoorlatende verharding niet in strijd met dit stedenbouwkundig voorschrift.

SH12 (nieuwe verharding voor containers): Deze verharding wordt aangelegd in ondoorlatende materialen. De verharding moet namelijk stevig genoeg zijn om vrachtwagens toe te laten containers te komen brengen en ophalen. De gangbare waterdoorlatende verhardingen voldoen hier niet aan. Deze **afwijking** wordt verder besproken onder punt 5.1.4.

De afvoer van het hemelwater op de daken van de nieuwe gebouwen moet worden opgevangen in reservoirs met een minimale inhoud van 5 m³ per 200 m² dakoppervlakte. Deze reservoirs worden verplicht voorzien van een pompinstallatie zodat het hemelwater kan aangewend worden voor intern gebruik binnen de gebouwen.

SH4 (nieuwe hal 8): Het hemelwater dat terecht komt op hal 8 (7.200 m²) wordt afgevoerd naar een bovengrondse watertank voor zowel hal 8 als hal 7. Deze buffer heeft een totaal volume van 1.000 m³. Het hemelwater uit dit bufferbekken wordt overgepompt naar een tank nabij perslijn 4. Het water uit deze tank wordt gebruikt voor kuiswater, proceswater en bluswater.

SH7 (nieuwe hal 3): Het hemelwater dat terecht komt op de nieuwe hal 3 moet volgens de VLAREM II wetgeving beschouwd worden als potentieel verontreinigd, gezien de nabijheid van de houtopslag. Het water zal worden opgevangen en afgevoerd naar de waterzuiveringsinstallatie op het eigen terrein. Deze **afwijking** wordt verder besproken onder punt 5.1.4.

SH14 (containers): Het hemelwater dat terecht komt op deze containers moet volgens de VLAREM II wetgeving beschouwd worden als potentieel verontreinigd, gezien de nabijheid van de houtopslag. Het water zal worden opgevangen samen met het water dat terecht komt op de verharding van het houtpark, en worden afgevoerd naar de waterzuiveringsinstallatie op het eigen terrein. Deze **afwijking** wordt verder besproken onder punt 5.1.4.

Om te snelle afvoer van hemelwater ten gevolge van de verharding tegen te gaan moeten de reservoirs uitgebreid worden met 5 m³/200 m² verharding of moeten bufferbekkens worden aangelegd.

SH6 (nieuwe verharding hal 8): Deze verharding wordt aangesloten op het geheel van de vergunde infiltratievoorzieningen I1, I2 en I3, dat wordt uitgebreid om te voldoen aan de gewestelijke hemelwaterverordening.

SH11 (heraanleg verharding hal 3): Het hemelwater dat terecht komt op deze verharding moet volgens de VLAREM II wetgeving beschouwd worden als potentieel verontreinigd, gezien de nabijheid van de houtopslag. Het water zal worden opgevangen samen met het water dat terecht komt op de verharding waar de nieuwe verharding tegenaan wordt aangelegd, en worden afgevoerd naar de waterzuiveringsinstallatie op het eigen terrein. Deze **afwijking** wordt verder besproken onder punt 5.1.4.

SH12 (nieuwe verharding voor containers): Deze verharding wordt aangesloten op de bestaande infiltratiegracht, die wordt uitgebreid om te voldoen aan de gewestelijke hemelwaterverordening.

Het is verboden gebouwen in te planten:

- voor de bouwlijn langs de Ingelmunstersteenweg,
- op minder dan 5 meter van de reservatiestrook voor secundaire weg en kadeinfrastructuur,
- op minder dan 5 meter van de grens van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.

SH4 (nieuwe hal 8) en SH7 (nieuwe hal 3): beide hallen worden ingeplant buiten de genoemde zones.

Gebouwen die hoger zijn dan acht meter worden ingeplant op minimaal dezelfde afstand van de grens van dit uitvoeringsplan als hun hoogte.

SH4 (nieuwe hal 8): De nieuwe hal 8 wordt ingeplant op een kleinere afstand tot de perceelsgrens dan zijn dakhoogte. Deze **afwijking** wordt verder besproken onder punt 5.1.4.

SH7 (nieuwe hal 3): De nieuwe hal wordt ingeplant op 18,81 m van de zuidelijke grens van het RUP, en heeft langs die zijde een kroonlijsthoogte van 12 m. Het gedeelte van de nieuwe hal 3 met een hogere kroonlijsthoogte (24 m) wordt voorzien op minstens 24,71 m van de zuidelijke perceelsgrens. Dit gebouw voldoet dus aan het voorschrift.

Silo's zijn toegelaten. De hoogte van de silo's is maximaal gelijk aan de afstand tot de grens van dit uitvoeringsplan.

SH9 (silo's): De silo's die zich het dichtst bij een perceelsgrens bevinden zijn 28,30 m hoog, en worden ingeplant op een afstand groter dan 28,30 m van de grens van het RUP.

Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet de aanvrager minstens aantonen dat voldaan is aan volgende vereisten:

- Zuinig en compact ruimtegebruik,
 - Kwalitatief kleur- en materiaalgebruik,
 - Inpassing van het bedrijf in de omgeving met hoog- en laagstammige streekeigen bomen en struikgewas ten opzichte van aangrenzende percelen met een andere bestemming of functie en ten opzichte van de kanaalweg en de verlengde Koedreef.
 - Toepassing van het principe van best beschikbare technieken (BATNEEC)
- Zuinig en compact ruimtegebruik: Alle aangevraagde stedenbouwkundige handelingen situeren zich onmiddellijk aansluitend bij de bestaande bebouwing, constructies en verhardingen. Zie ook de beschrijving van het ruimtegebruik, bouwdichtheid en ruimtelijk rendement onder hoofdstuk 7.
 - Kwalitatief kleur- en materiaalgebruik: De nieuwe hallen 8 en 3 worden opgetrokken in dezelfde materialen en kleuren als de naastliggende bestaande hallen. De technische installaties en silo's zijn gelijkaardig aan de bestaande installaties op de site.
 - Inpassing in de omgeving: Ten opzichte van zones met een andere functie dan bedrijvigheid werden groenbuffers ingericht:
 - o Langs de zuidelijke perceelsgrens is een 10 m brede groenbuffer aanwezig, die enkel is onderbroken ter hoogte van de uitweg voor de hulpdiensten (de voormalige buurtweg). Recent werden ter hoogte van hal 11 nieuwe struiken aangeplant, ter vervanging van afgestorven beplanting.
 - o Palend aan de woningen in de Ingelmunstersteenweg bevindt zich een breed en dichtbegroeid groenscherm.
 - o De zone voor buffergroen in het verlengde daarvan (langs de achterzijde van Ingelmunstersteenweg 209, de Koedreef en de achterzijde van de woningen in de Leegstraat) werd na de aanleg van de infiltratiegracht in 2023 aangeplant met een bomenrij en een brede strook struiken.
 - o Langs de zijkant van de woning Leegstraat 276 werd na het verkrijgen van de vergunning in 2022 een talud aangelegd, waarop groen werd aangeplant.
 - o Palend aan de bedrijven op de KMO-zone in de Gouden Appelstraat en verder over de volledige lengte van hal 12 werd een groenstrook ingericht met struiken.
 - Best beschikbare technieken: De geplande ontwikkeling binnen de site Spano van Unilin wordt gerealiseerd overeenkomstig het BATNEEC-principe en sluit aan bij de relevante BBT-conclusies uit het BREF *Productie van platen en panelen op basis van hout* (Uitvoeringsbesluit (EU) 2015/2119). Zie de toetsing aan de BBT-conclusies opgenomen onder titel 10.2 van deze nota.

5.1.4. Motivatie afwijking

Afwijking gebouwen hoger dan 8 m

Hal 8 (SH4) wordt gebouwd op een afstand van 18,43 m tot de voorste perceelsgrens (Wantestraat). De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt slechts 8,06 m. Daarmee wijkt de aanvraag af van het gewestelijk RUP 'Historisch gegroeid bedrijf Spano te Oostrozebeke', dat bepaalt dat gebouwen die hoger zijn dan 8 meter worden ingeplant op minimaal dezelfde afstand van de grens van dit uitvoeringsplan als hun hoogte.

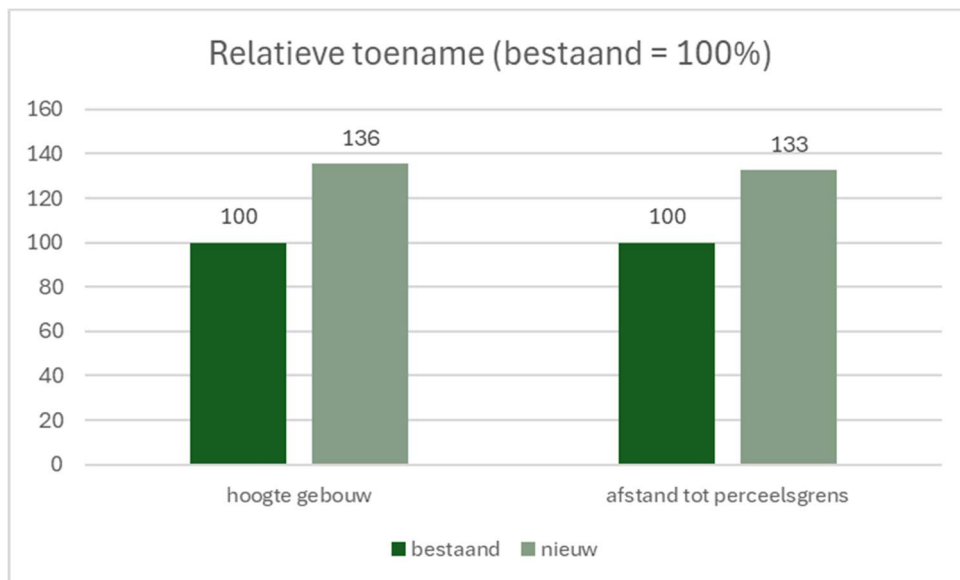
Artikel 4.4.1 §1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorziet dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft:

1. De bestemming
2. De maximaal mogelijke vloerterreinindex
3. Het aantal bouwlagen

De gevraagde afwijking voldoet aan de bovengenoemde afwijkingsregels, gezien het een afwijking van de afmetingen van een constructie betreft.

Bij het verlenen van de vergunning van de bestaande hal 8 op 27-10-2016, werd dezelfde afwijkingsgrond toegepast. De bestaande hal 8 werd namelijk vergund met een dakhoogte van 11,50 m op een afstand van 6,18 m tot de perceelsgrens. Deze afwijking was volgens de vergunningverlenende overheid verdedigbaar gezien de aanwezigheid van industriële bebouwing aan de andere zijde van de perceelsgrens (en grens van het RUP). Op het aanpalend perceel bevindt zich op vandaag nog steeds dezelfde industriële bebouwing.

Om een grotere ruimte-efficiëntie te halen, wordt de te herbouwen hal 8 opgetrokken tot een dakhoogte van 16,00 m. Dit is 36% hoger dan de bestaande hal 8. Dit wordt gecompenseerd door een grotere afstand aan te houden tot de perceelsgrens: de hal wordt ingeplant op 8,06 m van de perceelsgrens. Dit is 33% verder van de perceelsgrens dan de bestaande hal 8 (zie onderstaande figuur). Het nieuwe gebouw houdt daarmee zo goed als dezelfde verhouding aan tussen de hoogte en de afstand tot de perceelsgrens als het bestaande gebouw.



Het optrekken van het gebouw is in overeenstemming met het zuinig en compact ruimtegebruik, zoals opgelegd in artikel 1 van het gewestelijk RUP. Er kan op deze manier meer materiaal worden gestapeld op dezelfde oppervlakte. Aangezien het de bouw van een automatisch magazijn betreft, is het bovendien niet haalbaar om de hoogte verder te reduceren.

Het aanpalend bedrijf Plastivan liet een schaduwstudie uitvoeren om te bepalen of de nieuwe hal 8 een impact zal hebben op het rendement van de aanwezige zonnepanelen

op zijn dak. De studie besluit dat, met een dakhoogte van 16,00 m en een minimale afstand van 8,06 m tot de perceelsgrens, de bouw van de nieuwe hal weinig of geen verschil maakt qua berekende productieverliezen. Er is geen bezwaar tegen de herbouw van hal 8.

We concluderen dat er kan afgeweken worden van het voorschrift dat bepaalt dat gebouwen hoger dan 8 m worden ingeplant op minimaal dezelfde afstand van de grens van het RUP als hun hoogte, om de volgende redenen:

- voor de bestaande hal 8 werd dezelfde afwijking toegestaan gezien de aanwezigheid van industriële bebouwing aan de andere zijde van de perceelsgrens (en grens van het RUP),
- de grotere dakhoogte wordt gecompenseerd door een grotere afstand aan te houden tot de perceelsgrens,
- de dakhoogte laat een zuinig en compact ruimtegebruik toe,
- en de dakhoogte veroorzaakt geen hinder op het aanpalend perceel.

Voor de volledigheid voegen we toe dat voor de brandweer een minimale afstand van 8,00 m tot de perceelsgrens vereist is, indien er geen brandweerstand is voor de wand aan de zijde van de firma Plastivan. Het ontwerp voldoet hieraan.

Afwijking waterdoorlatende verhardingen

Het RUP 'Historisch gegroeid bedrijf Spano te Oostrozebeke' bepaalt dat "nieuwe verhardingen, inclusief de verhardingen van de interne wegenis en van parkeeroppervlaktes op vaste grond, waterdoorlatend moeten zijn tenzij dit verboden wordt vanuit een andere regelgeving.

Hierop wordt een afwijking aangevraagd op basis van artikel 4.4.1 §1 van de VCRO (beperkte afwijkingen met betrekking tot de gebruikte materialen).

De nieuwe verharding bij hal 8 (SH6) wordt aangelegd in ondoorlatende materialen. Deze verharding dient als circulatieruimte voor zwaar verkeer. De gangbare waterdoorlatende verhardingen zijn hiervoor niet stevig genoeg. De nieuwe verharding wordt aangesloten op de waterafvoer van de bestaande aanpalende verharding, die op zijn beurt is aangesloten op de infiltratievoorzieningen I1 en I3.

Ook de nieuwe verharding voor containers (SH12) wordt aangelegd in ondoorlatende materialen, namelijk gewapende betonverharding. Deze verharding moet stevig genoeg zijn om vrachtwagens toe te laten containers te komen brengen en ophalen. De gangbare waterdoorlatende verhardingen voldoen hier niet aan. De verharding wordt aangesloten op de bestaande waterafvoer van de bestaande aanpalende verharding, die op zijn beurt is aangesloten op de infiltratiegracht in het noordoosten van de bedrijfssite.

Afwijking afvoer hemelwater op daken

Het RUP 'Historisch gegroeid bedrijf Spano te Oostrozebeke' bepaalt dat "de afvoer van het hemelwater op de daken van de nieuwe gebouwen moet worden opgevangen in reservoirs met een minimale inhoud van 5 m³ per 200 m² dakoppervlakte. Deze reservoirs worden verplicht voorzien van een pompinstallatie zodat het hemelwater kan aangewend worden voor intern gebruik binnen de gebouwen."

Hierop wordt een afwijking gevraagd aangezien dit strijdig is met de VLAREM II wetgeving. Artikel 5.2.1.7 van VLAREM II bepaalt namelijk dat enkel niet-verontreinigd hemelwater wordt opgevangen en hergebruikt:

- §5 Verontreinigd hemelwater moet worden opgevangen en behandeld zoals het overige afvalwater van de inrichting.
- §4 Niet verontreinigd hemelwater mag in geen geval worden gemengd met ander nog te behandelen afvalwater.

Voor de nieuwe hal 3 (SH7) en de bureelcontainers (SH14) geldt dat het hemelwater dat erop terecht komt volgens de VLAREM II wetgeving moet beschouwd worden als potentieel verontreinigd, gezien de nabijheid van de houtopslag. Het gaat hierbij dus niet om hemelwater, maar om bedrijfsafvalwater. Het water zal worden opgevangen en worden afgevoerd naar de waterzuiveringsinstallatie op het eigen terrein. Er wordt een afwijking gevraagd van het genoemde stedenbouwkundig voorschrift, gezien de strijdigheid met de VLAREM II wetgeving.

Afwijking afvoer hemelwater op verhardingen

Het RUP 'Historisch gegroeid bedrijf Spano te Oostrozebeke' bepaalt dat "om te snelle afvoer van hemelwater ten gevolge van de verharding tegen te gaan, de reservoirs moeten uitgebreid worden met 5 m³/200 m² verharding of bufferbekkens moeten worden aangelegd".

Hierop wordt een afwijking gevraagd aangezien dit strijdig is met de VLAREM II wetgeving. Artikel 5.2.1.7 van VLAREM II bepaalt namelijk dat enkel niet-verontreinigd hemelwater wordt opgevangen en hergebruikt:

- §5 Verontreinigd hemelwater moet worden opgevangen en behandeld zoals het overige afvalwater van de inrichting.
- §4 Niet verontreinigd hemelwater mag in geen geval worden gemengd met ander nog te behandelen afvalwater.

Voor de heraanleg van de verharding bij hal 3 (SH11) geldt namelijk dat het hemelwater dat erop terecht komt volgens de VLAREM II wetgeving moet beschouwd worden als potentieel verontreinigd, gezien de nabijheid van de houtopslag. Het gaat hierbij dus niet om hemelwater, maar om bedrijfsafvalwater. Het water zal worden opgevangen en samen met het water dat terecht komt op de verharding waarop wordt aangesloten, worden afgevoerd naar de waterzuiveringsinstallatie op het eigen terrein. Er wordt een afwijking gevraagd van het genoemde stedenbouwkundig voorschrift, gezien de strijdigheid met de VLAREM II wetgeving.

5.2. Stedenbouwkundige verordeningen

Hemelwaterverordening 2023

De aanvraag valt binnen het toepassingsgebied van de Hemelwaterverordening 2023, en voldoet aan de verordening. Zie hiervoor het ingevulde luik in het loket, waarin de aanvraag wordt getoetst aan de hemelwaterverordening, en de toegevoegde hemelwaternote.

Gemeentelijke verordening 'Bouwcode Oostrozebeke'

De aanvraag valt binnen het toepassingsgebied van de Bouwcode Oostrozebeke.

De Bouwcode bepaalt enerzijds dat deze verordening van aanvullende toepassing is binnen de grenzen van BPA's, RUP's en binnen verkavelingen. Bij strijdigheid hebben de stedenbouwkundige voorschriften van de BPA's, RUP's en de verkavelingsvoorschriften voorrang.

De Bouwcode bepaalt anderzijds dat deze verordening een aanvulling vormt op de gewestelijke en provinciale stedenbouwkundige verordeningen. Bij strijdigheid hebben federale, gewestelijke en provinciale voorschriften voorrang. Bij eventuele strijdigheden met de Bouwcode heeft de gewestelijke Hemelwaterverordening dus voorrang.

In onderstaande tabel worden de relevante voorschriften van de Bouwcode vermeld, en wordt aangegeven of er voorschriften zijn die voorrang hebben op deze van de Bouwcode:

Bouwcode	Voorrang
Art. 29 Verharding §1. Verharding is steeds tot het strikt noodzakelijke te beperken. §2. Zonder afbreuk te doen aan de eerste paragraaf, geldt een absoluut maximum aan verharding per perceel. Dit absoluut maximum wordt bepaald door de oppervlakte van het perceel: >1600m²: 25% van de oppervlakte, of 450m. Waarbij telkens de laagste van beide drempels geldt.	RUP: "De zone voor bedrijfsactiviteiten mag volledig verhard worden."
Art. 31 Hemelwater §1. Hemelwater dat terechtkomt op verharding, en waarvoor geen nuttig hergebruik wordt aangetoond, moet op natuurlijke wijze doorheen of naast die verharding op het eigen terrein in de bodem infiltreren. Het mag niet van het eigen terrein worden afgevoerd door middel van afvoergoten of vergelijkbare voorzieningen. §2. Infiltratie in de bodem gebeurt via bovengrondse infiltratievoorzieningen zoals een infiltratiekom, wadi, vijver, ... Enkel als dit niet mogelijk is, kan gewerkt worden met ondergrondse infiltratievoorzieningen zoals een poreuze buis, infiltratieput of kunststofblokken. §3. Een afwijking op de eerste paragraaf kan enkel worden toegestaan als de aanvrager aantoont dat infiltratie op eigen terrein onmogelijk is omwille van de plaatselijke omstandigheden.	RUP: "Nieuwe verhardingen, inclusief de verhardingen van de interne wegenis en van parkeeroppervlaktes op vaste grond, moeten waterdoorlatend zijn tenzij dit verboden wordt vanuit een andere regelgeving." GSV: "Als hemelwater door contact met delen van de verharding zo vervuild is dat het als afvalwater wordt beschouwd, vallen die delen niet onder dit besluit."

Art. 33 Groendak §1. Bij nieuwbouw, herbouw, verbouwing of uitbreiding moet elke nieuwe dakoppervlakte met een hellingsgraad tot 15° die daar bouwtechnisch voor in aanmerking komt, worden aangelegd als groendak. §2. Voor constructies die zijn aangesloten op een hemelwaterput, geldt de verplichting tot het aanleggen van een groendak niet voor het gedeelte van de totale dakoppervlakte waarvoor het nuttig gebruik van het hemelwater is aangetoond in de aanstiplijst hemelwater. Het nuttig gebruik wordt eerst toegekend aan de schuine daken van een gebouw en pas nadien aan de daken met een hellingsgraad tot 15°. Als het groendak toch afwatert naar een hemelwaterput, wordt een filter aangelegd om het water te zuiveren.	GSV: "Als hemelwater door contact met delen van de verharding zo vervuild is dat het als afvalwater wordt beschouwd, vallen die delen niet onder dit besluit." VLAREM II: De exploitant heeft een algemene zorgplicht om verontreiniging te voorkomen. Het bewust aanleggen van een systeem (groendak) dat bij verontreinigd stof werkt als een 'concentrator' van vervuiling, zonder adequate maatregelen, is in strijd met deze zorgplicht. Het substraat (de groeilaag) van het groendak kan door de stofdeposities namelijk na verloop van tijd verontreinigd raken. Hierdoor ontstaat een opslag van verontreinigd materiaal in het groendak. Bij vervanging of verwijdering van het groendak kan het substraat aangemerkt worden als verontreinigde grond of afvalstof. Het moet dan als afval verwerkt worden (volgens VLAREBO-normen).
Art. 36 Landschappelijke integratie en buffering §1. Bij nieuwbouw, herbouw, verbouwing of uitbreiding van een gebouw op een perceel dat grenst aan de open ruimte, wordt voorzien in landschappelijke integratie die voldoet aan de volgende principes: - De landschappelijke integratie betreft de volledige site, niet enkel het gebouw waarvoor de aanvraag wordt ingediend; - De landschappelijke integratie houdt geen camouflage in, maar een creatieve omgang met, en aansluiting op, het landschap; - Er wordt rekening gehouden met het omliggende landschap, de functionaliteit van het gebouw, de sterktes en zwaktes van de architectuur, en de kwaliteit van de beplanting zelf; - Er wordt gewerkt met inheems en/of streekeigen groen.	RUP: "Langs de toekomstige kanaalweg en de verlengde Koedreef wordt minstens over een breedte van tien meter een beplanting voorzien met hoog- en laagstammige streekeigen bomen en struikgewas. De beplanting mag onderbroken worden voor maximaal twee toegangen van maximaal 7 meter breed en voor de technische installaties gekoppeld aan de laad- en losinfrastructuur op de loskade." "De zone voor buffergroen is bestemd voor de aanleg van een groenscherm tussen de zone voor bedrijfsactiviteiten, en de aangrenzende woonzones." "Inpassing van het bedrijf in de omgeving met hoog- en laagstammige streekeigen bomen en struikgewas ten opzichte van aangrenzende percelen met een andere bestemming of functie en ten opzichte van de kanaalweg en de verlengde Koedreef."

Voor de meeste aangehaalde artikelen uit de Bouwcode is het duidelijk dat het RUP of de gewestelijk hemelwaterverordening voorrang heeft op de Bouwcode, en dat de Bouwcode op zich dus niet van toepassing is op de aanvraag.

Wat art. 33 (groendaken) betreft, willen we nog verder motiveren dat de Bouwcode niet van toepassing is:

- De verplichting tot het aanleggen van een groendak is strijdig met de gewestelijke hemelwaterverordening, wat hal 3 en de bureelcontainers betreft. Deze gebouwen worden namelijk ingeplant binnen de zone die beschouwd wordt als potentieel verontreinigd.
- Hal 8 hoeft niet te voldoen aan de plicht tot het aanleggen van een groendak, aangezien het gebouw hier bouwtechnisch niet voor in aanmerking komt. Het gebouw, met een oppervlakte van 7.200 m², wordt gekenmerkt door een vrije overspanning van ongeveer 32 m. Dergelijke constructies worden in de praktijk doorgaans uitgevoerd als lichte draagstructuren (staal- of vakwerkstructuren) die primair zijn gedimensioneerd op basis van eigen gewicht, klimaatsbelastingen (zoals sneeuw en wind) en beperkte onderhoudsbelastingen. De aanleg van een groendak impliceert een significante bijkomende permanente belasting, die – afhankelijk van het type groendak – kan oplopen van circa 60 kg/m² tot meer dan 300 kg/m² in verzadigde toestand. Uit bouwtechnische beoordeling blijkt dat de bestaande draagstructuur niet ontworpen is om deze bijkomende permanente belasting op een veilige en duurzame wijze te dragen. Daarnaast vormt de grote overspanning een bijkomende kritische factor inzake doorbuiging. De extra belasting van een groendak zou leiden tot verhoogde vervormingen van de dakstructuur, wat onverenigbaar is met de vereiste functionele prestaties van een groendaksysteem. Verhoogde doorbuiging kan namelijk aanleiding geven tot plasvorming, verminderde afwatering en een verhoogd risico op schade aan de waterdichtingslagen. Dit veroorzaakt op zijn beurt een bijkomende belastingstoename, wat kan leiden tot een cumulatief en destabiliserend effect. Verder is de bestaande dakopbouw en dakhelling niet afgestemd op de specifieke eisen inzake waterbuffering, drainage en stabiliteit die inherent zijn aan groendaken. Door de combinatie van structurele doorbuiging en beperkte afwateringsmogelijkheden kan geen betrouwbare en duurzame waterhuishouding worden gegarandeerd. Het structureel aanpassen of versterken van de draagconstructie om een groendak mogelijk te maken, zou ingrijpende en technisch complexe maatregelen vereisen, met aanzienlijke impact op de bestaande constructie en een disproportionele kost. Dergelijke ingrepen zijn in dit kader economisch en praktisch niet verantwoord.

Er kan geconcludeerd worden dat de Bouwcode Oostrozebeke bovenop het bestaande RUP 'Historisch gegroeid bedrijf Spano te Oostrozebeke' en de gewestelijke hemelwaterverordening geen bijkomende voorschriften bevat waaraan de voorliggende aanvraag moet voldoen.

5.3. Conclusie over de verenigbaarheid met de stedenbouwkundige voorschriften

De voorliggende aanvraag is grotendeels in overeenstemming met de voorschriften van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Historisch gegroeid bedrijf Spano te Oostrozebeke'. Er worden een aantal afwijkingen gevraagd op de stedenbouwkundige voorschriften, die onder titel 5.1.4 verantwoord worden.

De aanvraag voldoet aan de gewestelijke hemelwaterverordening.

De aanvraag werd getoetst aan de gemeentelijke verordening 'Bouwcode Oostrozebeke'. Voor de relevante voorschriften van de bouwcode geldt dat voorschriften van het RUP, de gewestelijke hemelwaterverordening of VLAREM II voorrang hebben.

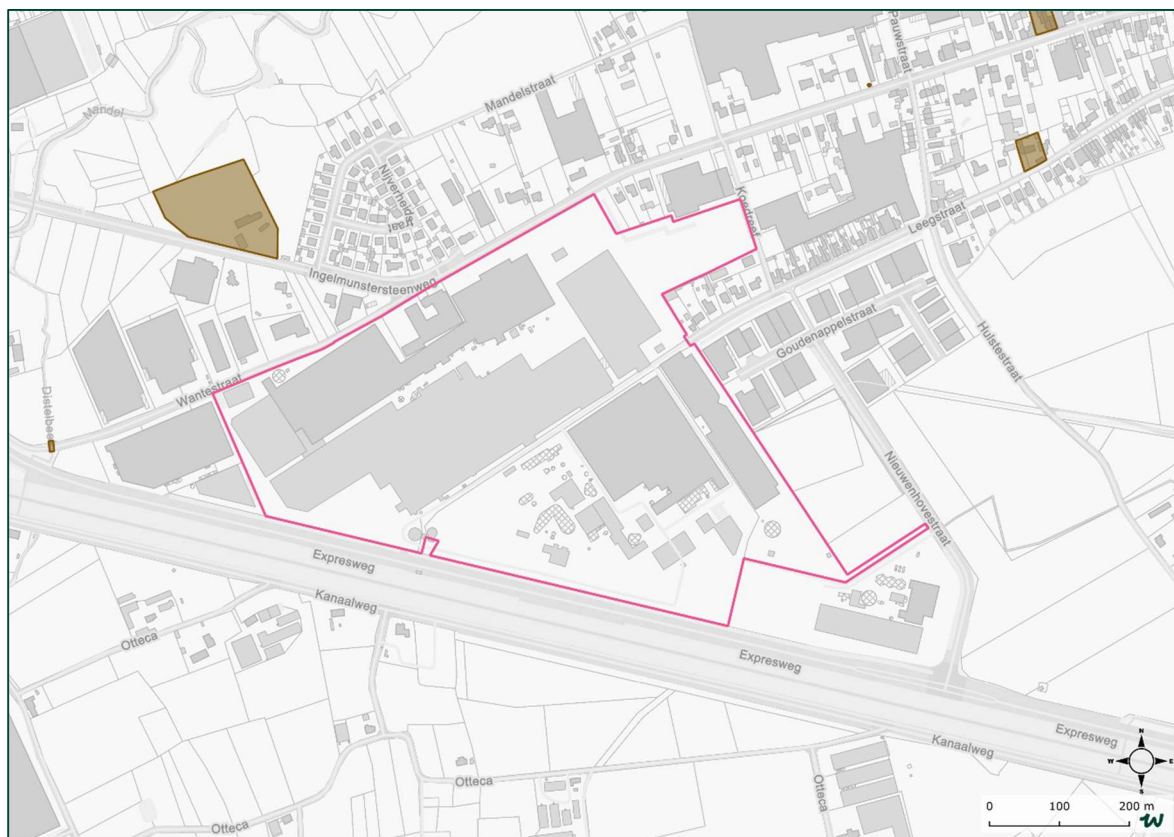
6. Overige ruimtelijke aspecten

6.1. Onroerend erfgoed

Bouwkundig erfgoed

Er is geen bouwkundig erfgoed in de nabije omgeving van de aanvraag, noch beschermde monumenten, beschermde stads- en dorpszichten, of Unesco Werelderfgoed.

Het dichtstbijzijnde vastgestelde bouwkundig erfgoed is een 'Hoeve met losse bestanddelen' (ID 167049) op een kleine 200 m van de bedrijfssite.



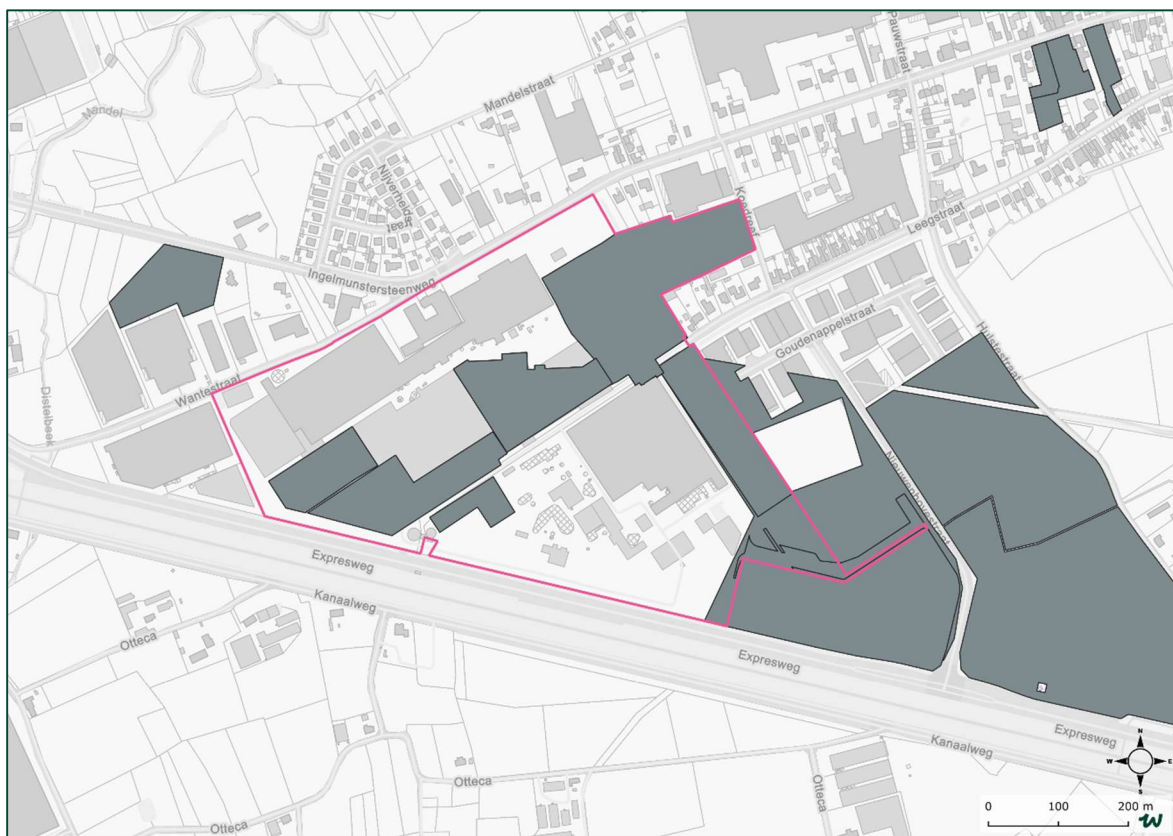
Figuur 8: Vastgesteld bouwkundig erfgoed (Bron: Geopunt + eigen aanduiding)

Erfgoedlandschappen

In de ruime omgeving bevinden zich geen erfgoedlandschappen, beschermde cultuurhistorische landschappen, landschapsatlasrelicten of landschappelijk erfgoed.

Archeologie

De projectsite maakt geen deel uit van een beschermde archeologische site, en er is geen archeologisch erfgoed aanwezig. Voor verschillende delen van de projectsite werden in het verleden al archeologienota's bekrachtigd.

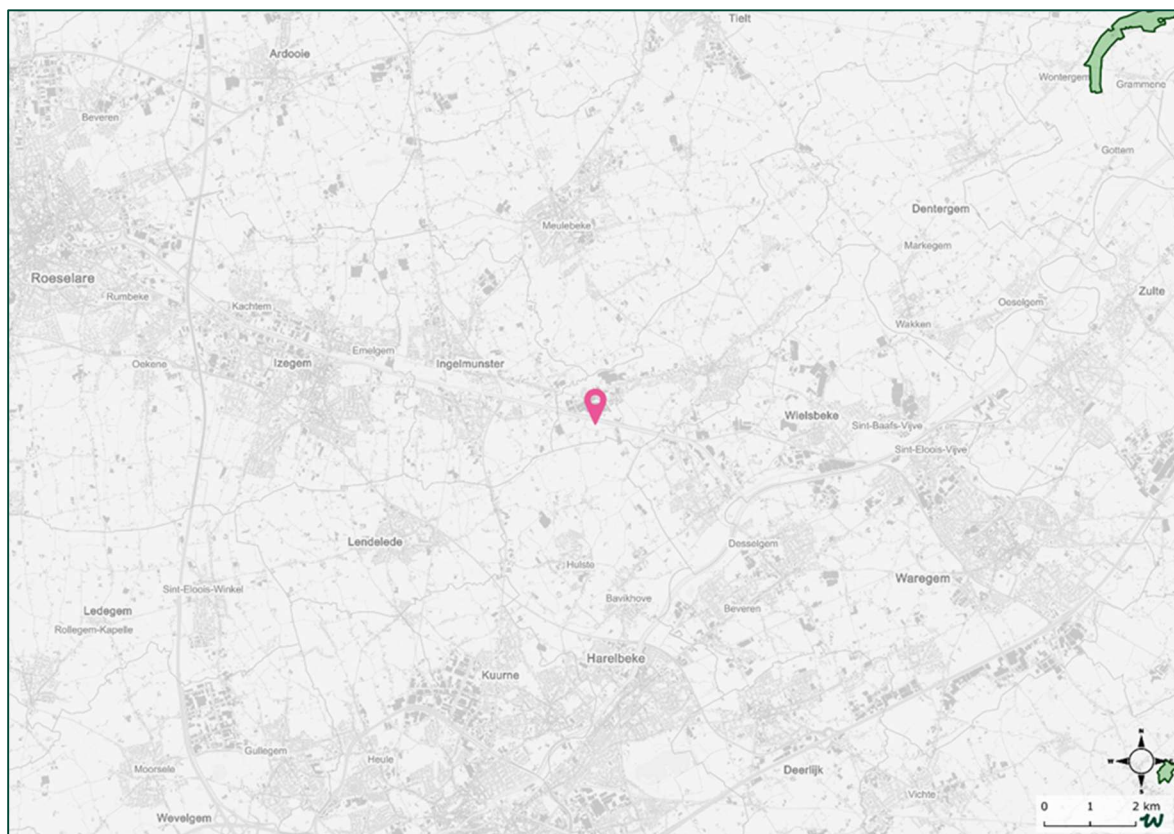


Figuur 9: Bekrachtigde archeologienota's (Bron: Geopunt + eigen aanduiding)

Voor de huidige aanvraag werd een archeologienota opgemaakt, aangezien de vergunningsplichtige handelingen meer dan 5.000 m² beslaan. Voor het plangebied wordt in het kader van de geplande werken geen verder onderzoek geadviseerd. Het bewijs van aktenaam door het Agentschap Onroerend Erfgoed werd opgeladen bij deze aanvraag.

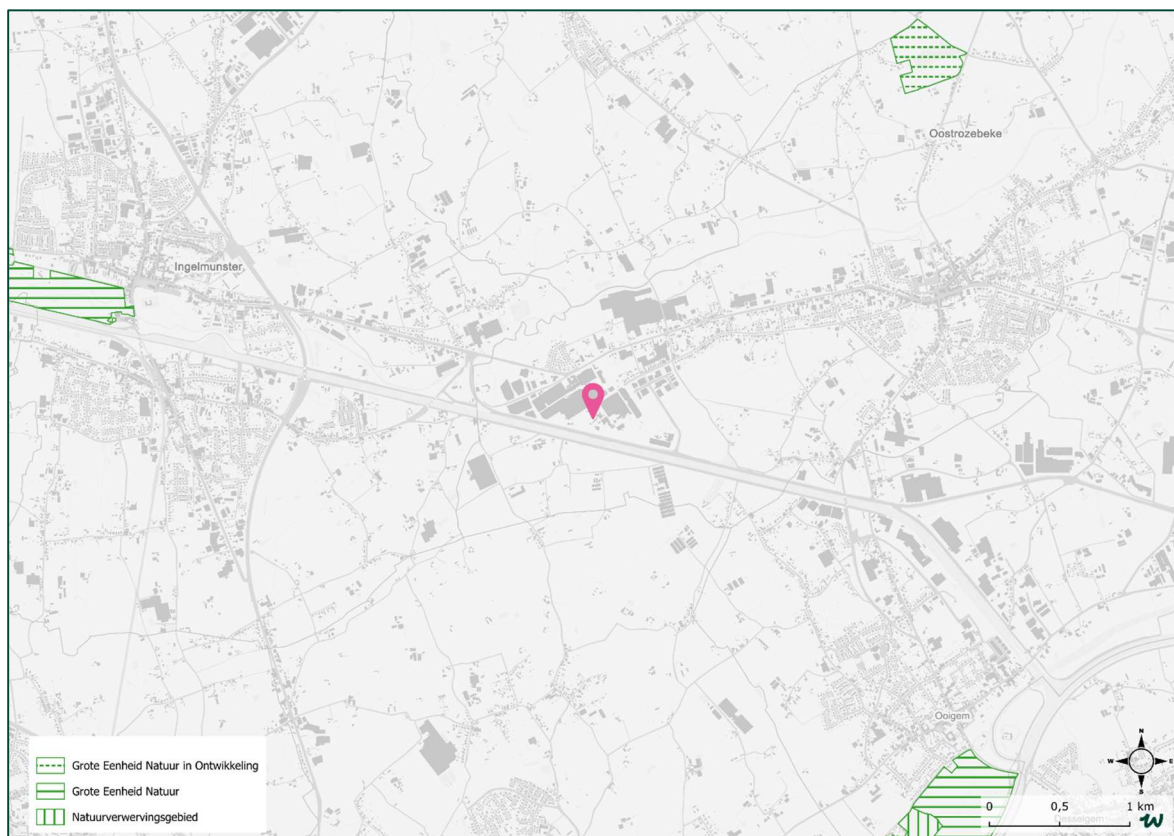
6.2. Natuur

Op de site of binnen haar directe invloedssfeer zijn er geen speciale beschermingszones gelegen. Het dichtstbijzijnde habitatrichtlijngebied is gelegen op ongeveer 12 km ten noordwesten van het projectgebied. Het betreft een onderdeel van 'Bossen en heiden van zandig Vlaanderen: oostelijk deel' (BE2300005). Het dichtstbijzijnde vogelrichtlijngebied bevindt zich op meer dan 20 km van de projectsite, wat ruim buiten de invloedssfeer van het project is. Gezien de ruime afstand en aard van de ingreep worden geen negatieve effecten verwacht.



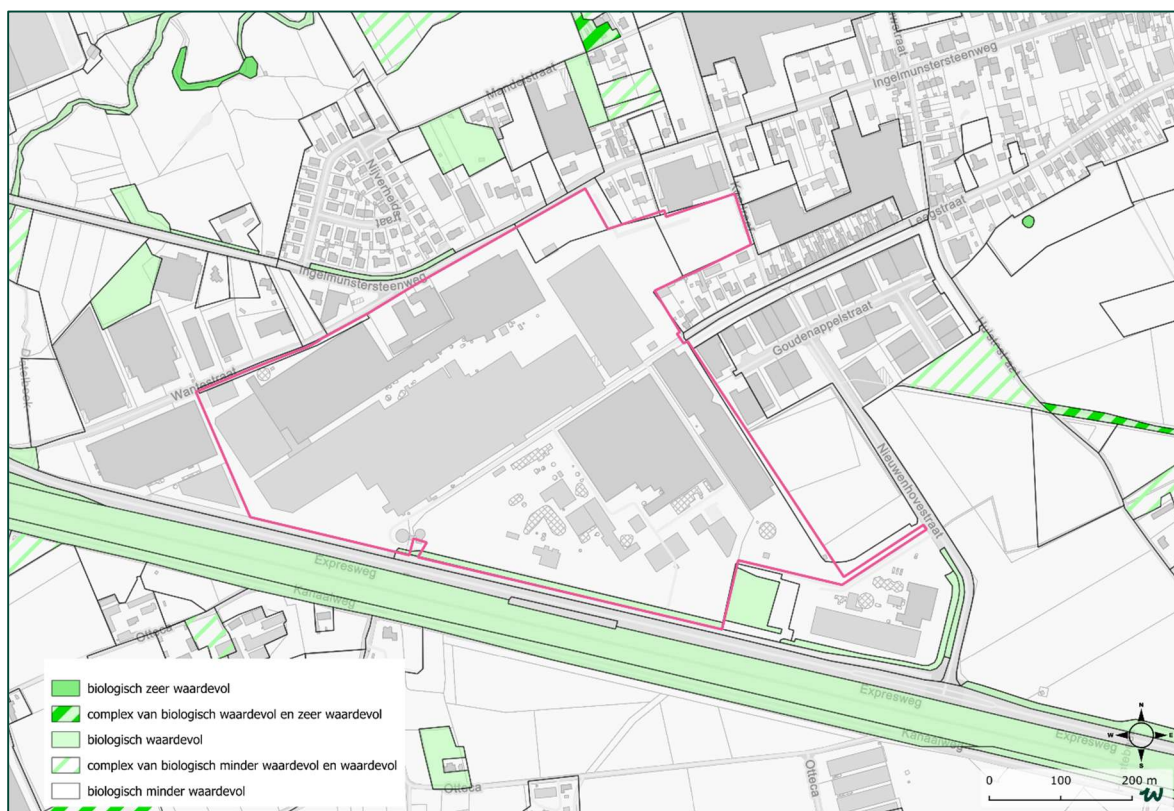
Figuur 10: Speciale beschermingszones: habitatrichtlijngebieden (groen) (Bron: Geopunt)

Het project is niet gelegen in een VEN- of IVON gebied. Het dichtstbijzijnde VEN-gebied bevindt zich op 3 km ten noorden van de projectsite: 'Klei van Ieper en Maldegem Klei'. Het is een gebied dat gecategoriseerd is als Grote Eenheid Natuur in Ontwikkeling. Er wordt geen onvermijdbare en onherstelbare schade op het VEN-gebied of IVON-gebied verwacht.



Figuur 11: VEN-gebieden (Bron: Geopunt)

Het betrokken perceel is niet gelegen in een zone aangeduid op de biologische waarderingskaart versie 2.



Figuur 12: Biologische waarderingskaart, versie 2 (2023) (Bron: Geopunt)

Er werd een bemalingsstudie opgemaakt in het kader van de tijdelijke grondwaterverlaging noodzakelijk voor de bouw van enkele putten ten behoeve van de plaatsing van een nieuwe machine in de nieuwe hal 3. De bemalingsstudie bevat, met betrekking tot natuur, de volgende conclusie:

Er bevinden zich geen beschermde natuurgebieden (VEN-, Habitat, Duinengebied), waterwinningsgebieden of beschermingszones binnen de invloedzone van de bemaling rondom de werfzone. De werf is niet gelegen in of nabij een biologisch waardevol gebied of mogelijke kwetsbare gebieden voor verdroging. We verwachten bijgevolg weinig impact op omliggende natuur en vegetaties. In de directe omgeving bevinden zich geen monumentale bomen. Wel staan er langsheen de Expresweg (biologisch waardevol gebied) enkele bomen die tijdens het groeiseizoen gevoelig kunnen zijn voor de bemaling. Mits toepassing van gerichte mitigerende maatregelen, zoals bevoeding met bemalingswater, wordt verwacht dat de impact op deze bomen beperkt blijft.

6.3. Erfdienstbaarheden

Er zijn geen erfdienstbaarheden op of in de omgeving van de bedrijfssite.

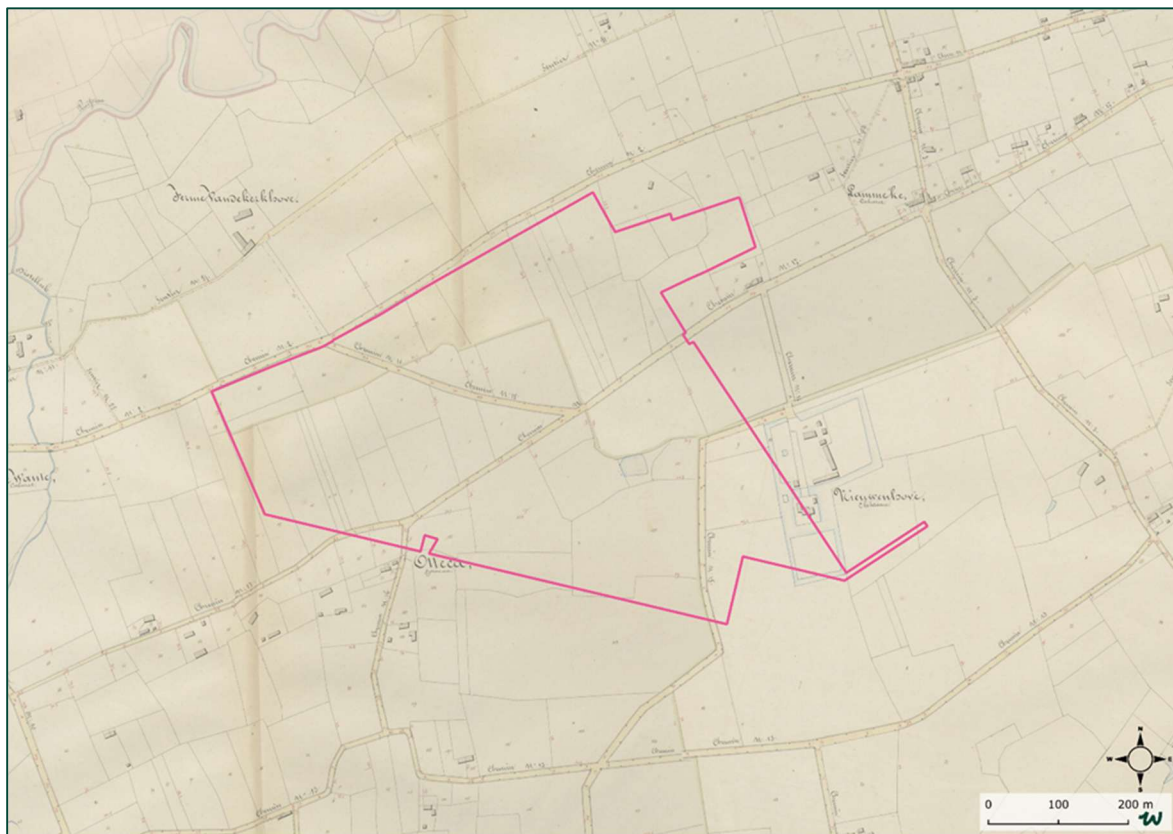
6.4. Wegenis

De site Spano is gelegen langs de Ingelmunstersteenweg, Wantestraat en Nieuwenhovestraat, die allen beschouwd worden als een voldoende uitgeruste weg.

De Wantestraat en Nieuwenhovestraat zijn gemeentewegen. De Ingelmunstersteenweg is een gewestweg.

Op de site bevinden zich enkele buurtwegen, zoals vastgesteld in de Atlas der Buurtwegen. Deze zijn echter allen opgeheven:

- De gemeenteraad keurde de opheffing goed van de buurtwegen Chemins nr. 16, 17 en 18 voor wat het gedeelte op de terreinen van Unilin Spano betreft, in de zitting van donderdag 2 december 2021 en besliste de bijhorende rooilijnen te schrappen.
- De buurtweg Chemin nr. 15 werd opgeheven in een ruilverkaveling (hiernaar wordt verwezen in het GR-besluit van 02 december 2021).



Figuur 13: Atlas der Buurtwegen (Bron: Geopunt + eigen aanduiding)

6.5. Rioleringstoets

De aanvraag ligt conform het zoneringsplan binnen een collectief te optimaliseren buitengebied. Een omgevingsvergunning voor het bouwen of herbouwen van een gebouw dat huishoudelijk afvalwater loost, kan volgens artikel 4.3.9 VCRO in het collectief nog te optimaliseren buitengebied, alleen worden verleend als aan een van de volgende voorwaarden is voldaan:

1. Afvalwater komt terecht in een riolering die is aangesloten op een operationele waterzuiveringsinstallatie.
2. De bevoegde instantie voor sanering bevestigt dat binnen de 6 jaar de aanbesteding gepland is voor een riolering (die is aangesloten op een operationele openbare waterzuiveringsinstallatie). De aanvrager moet in dit geval een septische put plaatsen en het afvalwater hierop aansluiten.
3. Als 1. en 2. niet mogelijk is: de individuele of collectieve installatie voor de zuivering is opgenomen in een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden.
4. De aanvrager legt een septische put aan en sluit het afvalwater hierop aan (enkel voor gebouwen met maximaal 9 wooneenheden).
5. Als niet voldaan is aan de vorige punten, legt de aanvrager een individuele of collectieve installatie voor de zuivering van het huishoudelijk afvalwater aan, ongeacht of deze nadien aan de bevoegde instantie voor sanering van het afvalwater wordt overgedragen

In de bureelcontainers wordt sanitair voorzien. Het afvalwater hiervan zal eerst worden opgevangen in een nieuw te plaatsen IBA, om van daaruit te worden afgeleid naar de eigen waterzuiveringsinstallatie. Er wordt bijgevolg voldaan aan de rioleringstoets.

6.6. Waterlopen

De aanvraag paalt niet rechtstreeks aan een geklasseerde waterloop van 2^{de} categorie.

7. Verenigbaarheid met de omgeving

Functionele inpasbaarheid

De aanvraag beoogt de reorganisatie van het bedrijf binnen de bestaande begrenzing van het historisch gegroeid bedrijf Spano. De aangevraagde handelingen staan in functie van de bedrijfsactiviteiten zoals bepaald in het gewestelijk RUP 'Historisch gegroeid bedrijf Spano te Oostrozebeke'.

Schaal

De aanvraag tot het herbouwen van hal 8 en hal 3, het herschikken van een aantal technische installaties, en het aanleggen van een verharding, past binnen de omgeving, die gekenmerkt wordt door grootschalige bedrijfsgebouwen. De aanvraag situeert zich bovendien binnen het bestaand ruimtebeslag, en heeft bijgevolg geen schaalvergroting tot gevolg.

Ruimtegebruik, bouwdichtheid en ruimtelijk rendement

Door het optrekken van hal 8 wordt op de bedrijfssite een hoger ruimtelijk rendement bekomen. Binnen nagenoeg hetzelfde ruimtebeslag (de hal wordt herbouwd op dezelfde locatie met slechts een beperkte toename van de footprint) wordt een bijkomend volume aan opslagruimte gerealiseerd.

De nieuwe hal 3 wordt gebouwd om een bijkomende pers te plaatsen, parallel aan de bestaande persen in hal 11. De nieuwbouw heeft een grotere footprint dan de bestaande hal 3, waarbij naast de bestaande footprint van hal 3 ook de driehoekige ruimte palend aan hallen 3, 6 en 11 wordt bebouwd. Hierbij wordt een compact geheel van aaneengesloten bedrijfsgebouwen (hal 2, hal 6, hal 11 en hal 3) bekomen.

Met de aangevraagde reorganisatie wordt de bedrijfssite binnen het bestaande ruimtebeslag verder geoptimaliseerd, en het ruimtelijk rendement verder verhoogd.

Visueel-vormelijke elementen

De nieuwe hal 8 zal slechts gefilterd zichtbaar zijn vanaf de openbare weg, gezien het bestaand groenscherm langs de Wantestraat, bestaande uit struiken en een rij italiaanse populieren. De visuele impact op het openbaar domein is bijgevolg heel beperkt. De nieuwe hal 8 wordt opgetrokken in dezelfde materialen en kleuren als de naastliggende bestaande hallen.



Figuur 14: Zicht op de bestaande hal 8 (grijze panelen, lichtgrijze strook bovenaan – links op de foto) vanaf de Wantestraat

De nieuwe hal ter vervanging van hal 3 bevindt zich aan de zuidzijde van de site. Naast de herbouw op dezelfde locatie, wordt de hal ook uitgebreid in de richting van het kanaal. De nieuwe zuidelijke grens van hal 3 komt in het verlengde te liggen van de bestaande hal 11. Ze wordt opgetrokken met een dakhoogte gelijk aan de dakhoogte van de naastliggende hal 11, en in dezelfde kleur, namelijk lichtgrijze panelen. Het hoger gedeelte van de hal (met een kroonlijsthoogte van 24 m) wordt bekleed met lichtgrijze geprofileerde staalplaten, en ingeplant op meer dan 24 m van de zuidelijke perceelsgrens, overeenkomstig de 45°-regel. De nieuwe hal 3 zal een eenvormig geheel vormen met de bestaande bebouwing aan deze zijde van de Spano site, en tegelijk vanaf het kanaal bekeken een heldere bedrijvencluster vormen samen met de bebouwing van het aanpalend bedrijf Plastivan.



Figuur 15: Zicht vanaf de Expressweg op de zone waarin de nieuwe hal 3 wordt gebouwd (links de lichtgrijze hal 11, rechts de bestaande hal 3)

De te plaatsen technische installaties en silo's zijn qua vorm, afmetingen en kleurgebruik gelijkaardig aan de bestaande installaties op de site.

Tenslotte wordt benadrukt dat de bedrijfssite beschikt over groenschermen naar de aanpalende wegenis en de aanpalende bewoning, in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot de landschappelijke inkleding uit het RUP 'Historisch gegroeid bedrijf Spano te Oostrozebeke' (zie hiervoor de bijgevoegde fotoreportage 'Groenscherm'):

- *Art. 1.2: "Langs de toekomstige kanaalweg en de verlengde Koedreef wordt minstens over een breedte van tien meter een beplanting voorzien met hoog- en laagstammige streekeigen bomen en struikgewas. De beplanting mag onderbroken worden voor maximaal twee toegangen van maximaal 7 meter breed en voor de technische installaties gekoppeld aan de laad- en losinfrastructuur op de loskade."*
 - Langs de zuidelijke perceelsgrens is een 10 m brede groenbuffer aanwezig, die enkel is onderbroken ter hoogte van de uitweg voor hulpdiensten (de voormalige buurtweg). Er wordt over gewaakt dat de groenbuffer gezond blijft en verder kan uitgroeien. Zo werden bijvoorbeeld recent ter hoogte van hal 11 nieuwe struiken aangeplant, ter vervanging van afgestorven beplanting.
- *Art. 3: De zone voor buffergroen is bestemd voor de aanleg van een groenscherm tussen de zone voor bedrijfsactiviteiten, en de aangrenzende woonzones. Deze bufferzone wordt aangelegd en onderhouden met hoog- en laagstammige streekeigen bomen en struikgewas. Ten laatste in het plantseizoen volgend op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet de zone voor buffergroen integraal beplant zijn."*

- Palend aan de woningen in de Ingelmunstersteenweg bevindt zich een breed en dichtbegroeid groenscherm (zie foto 2 en 3 in de fotoreportage 'Groenscherm').
- De zone voor buffergroen in het verlengde daarvan (langs de achterzijde van Ingelmunstersteenweg 209, de Koedreef en de achterzijde van de woningen in de Leegstraat) werd na de aanleg van de infiltratiegracht in 2023 beplant met een bomenrij en een brede strook struiken (zie foto 4 en 5 in de fotoreportage 'Groenscherm').
- Langs de zijkant van de woning Leegstraat 276 werd na het verkrijgen van de vergunning in 2022 een talud aangelegd, waarop groen werd aangeplant (zie foto 7 in de fotoreportage 'Groenscherm').

Daarnaast werd, zonder dat dit werd opgelegd vanuit het RUP (aangezien er niet hoeft gebufferd te worden ten opzichte van aanpalende zones voor bedrijvigheid) palend aan de bedrijven op de KMO-zone in de Gouden Appelstraat en verder over de volledige lengte van hal 12 een groenstrook ingericht met struiken (zie foto 8 in de fotoreportage 'Groenscherm').

Cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf

Er bevindt zich geen beschermd onroerend erfgoed noch beschermde landschappen op of palend aan de bedrijfssite.

De aanvraag beoogt geen reliëfwijziging.

Hinderaspecten, mobiliteitsimpact, gezondheid en veiligheid

Tijdens de aanlegfase is er bijkomend verkeer te verwachten gerelateerd aan de bouwwerkzaamheden. Gezien de goede ontsluiting naar de expressweg N382 en de aanwezigheid van een eigen in- en uitrit voor vrachtwagens langs de Nieuwenhovestraat, zal het werfverkeer veilig kunnen op- en afrijden, waarbij de vlotte doorstroming op de openbare weg gegarandeerd wordt.

Tijdens de exploitatiefase wordt geen toename van het verkeer verwacht. De aanvraag beoogt namelijk geen verhoging van de productiecapaciteit. Er wordt zelfs een afname van het aantal transporten tussen de site Spano en Bospan verwacht (een reductie van meer dan 3.000 transporten op jaarbasis) als gevolg van een efficiëntere organisatie.

De aangevraagde verandering heeft geen impact op onroerend erfgoed in de buurt van de site. Het dichtstbijzijnde bouwkundig erfgoed is de hoeve in de Ingelmunstersteenweg, maar deze wordt visueel afgeschermd van de site Spano door het tussenliggend bedrijventerrein en de Garage Cokelaere. De aanvraag raakt trouwens niet aan de erfgoedwaarden van de hoeve.

Binnen het bedrijf worden er voldoende maatregelen genomen om brand en stofexplosie te voorkomen (zie de E7-bijlage).

De mogelijke hinderaspecten en de potentiële impact op de gezondheid en veiligheid worden uitgebreid beschreven in de m.e.r.-screening.

8. Milieueffecten

8.1. Beoordeling m.e.r.-plicht

De aanvraag betreft de uitbreiding van een spaanplaatbedrijf, en is bijgevolg een project in de zin van rubriek 13 van Bijlage 2 bij het MER-besluit.

De m.e.r.-screening die bij voorliggende aanvraag is gevoegd, sluit uit dat er aanzienlijke effecten kunnen optreden waardoor de opmaak van een project-MER niet vereist is.

8.2. Biodiversiteit

Verscherpte natuurtoets

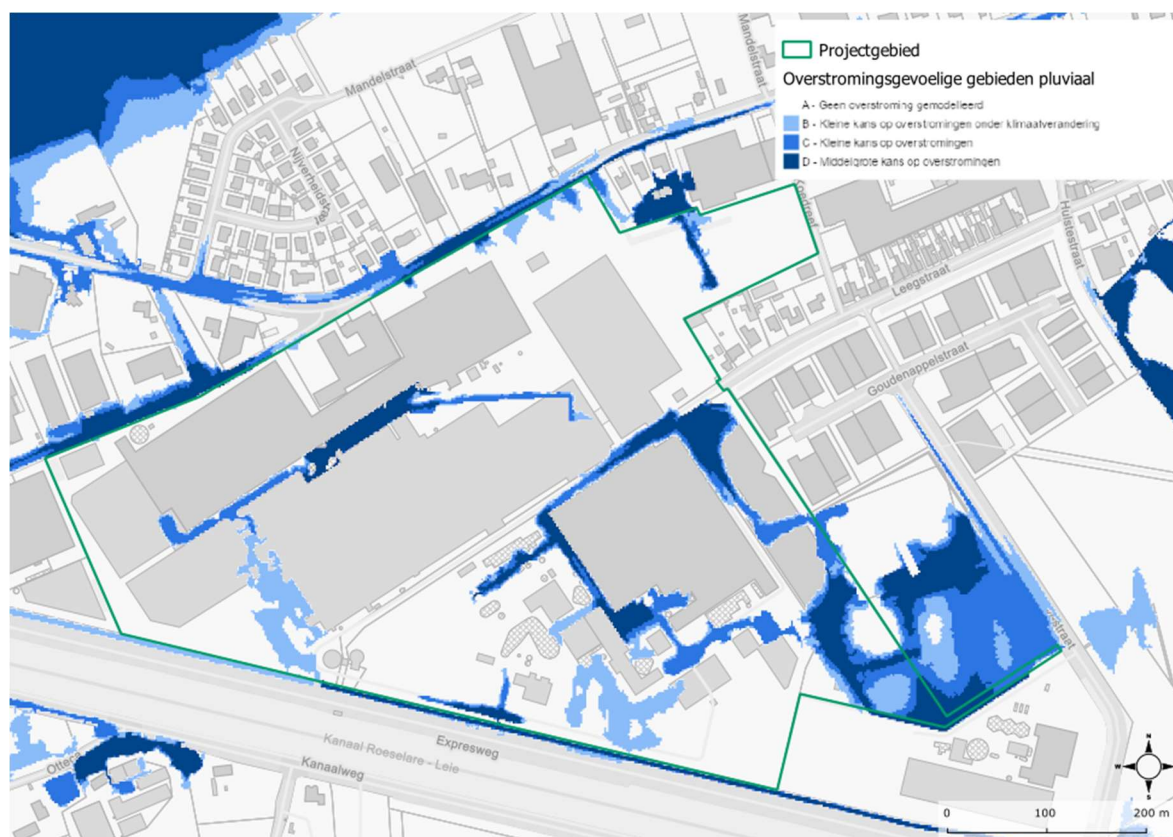
Gezien de aard en schaal van de werken en de afstand (3 km) tot het dichtstbijzijnde VEN-gebied is geen verscherpte natuurtoets vereist.

Passende beoordeling en Impactscoretool

Gezien de aard en schaal van de werken en de afstand (12 km) tot de dichtstbijzijnde speciale beschermingszone is geen passende beoordeling vereist.

8.3. Watertoets

Het merendeel van de bedrijfssite is niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied, noch fluviaal, noch pluviaal.



Figuur 16: Ligging van het project ten opzichte van de pluviale overstromingsgevoelige gebieden (Bron: Geopunt + eigen aanduiding)

Enkel een deel van de verharding voor containers (SH12) wordt aangelegd binnen een zone aangeduid op de waterdieptekaart bij toekomstig klimaat, met een middelgrote kans op pluviale overstromingen. In de bijgevoegde hemelwaternota wordt verduidelijkt hoe hiermee wordt omgegaan.



Figuur 17: Waterdieptekaart van de pluviale overstromingsgevoelige gebieden bij toekomstig klimaat, middelgrote kans (Bron: Geopunt + eigen aanduiding)

De aftoetsing van de aanvraag aan de gewestelijke hemelwaterverordening wordt gemaakt in de hemelwaternota, die bij deze aanvraag wordt gevoegd.

Voor bepaalde onderdelen van deze aanvraag geldt dat, omwille van hun ligging nabij het houtpark, het hemelwater dat erop terecht komt dermate vervuild is dat het niet langer als hemelwater mag worden beschouwd (zie hemelwaternota). De sectorale regelgeving met betrekking tot de behandeling van afvalwater is hierop van toepassing. Het vervuilde water wordt afgevoerd naar de waterzuiveringsinstallatie, met een bufferbekken van 2.500 m³, berekend op de vervuilde oppervlakte van de volledige site.

8.4. Mobiliteit

Mobiliteitstoets

Er is geen mobiliteitstoets toegevoegd, aangezien geen van de relevante drempels wordt overschreden.

Mobiliteitseffectenrapport

Er is geen MOBER toegevoegd, gezien geen van de relevante drempels overschreden wordt.

- De bestaande bruto-vloeroppervlakte is 151.393 m² en in nieuwe toestand wordt dat 157.736 m².
- Het aantal parkeerplaatsen blijft ongewijzigd.

8.5. Veiligheid

Gezien de brandklasse van het gebouw werd een preadvies van de brandweer opgevraagd.

9. Vergunningsprocedure

Bevoegdheid in eerste aanleg

Deze aanvraag is een provinciaal project aangezien het een in de eerste klasse ingedeelde inrichting betreft. De Provincie West-Vlaanderen is bevoegd voor deze aanvraag.

Gewone procedure

De vergunningsaanvraag verloopt volgens de gewone procedure.

Vooroverleg

Op 12/05/2026 vond een vooroverleg plaats met de gemeente Oostrozebeke.

Preadvies

Op 13/05/2026 werd een gunstig preadvies met opmerkingen uitgebracht door Brandweerzone Midwest.

Medewerking architect

De medewerking van een architect is vereist.

10. Bijlagen

10.1. Bijlagen opgeladen in het loket

Bij de aanvraag worden de volgende bijlagen gevoegd:

- Sloopopvolgingsplan
- M.e.r.-screening
- Archeologienota
- Fotoreportage 'Groenscherm'
- Hemelwaternota
- Preadvies van de brandweer
- Brandweernota
- Nota en plan bluswater

10.2. Toetsing aan de BBT-conclusies (BATNEEC)

De geplande ontwikkeling binnen de site van Unilin Spano wordt gerealiseerd overeenkomstig het BATNEEC-principe en sluit aan bij de relevante BBT-conclusies uit het BREF *Productie van platen en panelen op basis van hout* (Uitvoeringsbesluit (EU) 2015/2119).

BBT-conclusie	Koppeling	Toegepaste maatregelen
BBT 1 – Milieubeheersysteem	Integratie in het bestaande milieubeheersysteem van de site.	Preventief onderhoud; opleiding van operatoren; monitoring en registratie van milieuparameters; procedures voor incidenten en continue verbetering.
BBT 2 – Goede huishouding	Exploitatie volgens de principes van goede bedrijfsvoering.	Gecontroleerde opslag van grondstoffen en hulpstoffen; beperking van materiaalverliezen (maximaal hergebruik van materialen); regelmatige reiniging; preventie van diffuse emissies en stofverspreiding (verneveling).
BBT 3 en BBT 4 – Energiebeheer en energie-efficiëntie	Ontwerp en exploitatie gericht op een efficiënt energiegebruik.	Energie-efficiënte motoren en ventilatoren; warmterecuperatie; monitoring van energieverbruik; optimalisatie van droog- en persprocessen.
BBT 5 – Beperking van emissies naar lucht	Procesinstallaties uitgerust met afzuig- en emissiebeheersingssystemen.	Lokale afzuiging van emissiebronnen; hoogrenderende stoffilters (mouwfilters of gelijkwaardig); behandeling

		van afgasstromen (ureum en natriumbisulfit); optimalisatie van procescondities ter beperking van stof, formaldehyde en VOS.
BBT 6 – Monitoring van emissies naar lucht	Emissies worden opgevolgd conform vergunning en BBT-conclusies.	Periodieke emissiemetingen; registratie van emissiegegevens.
BBT 7 en BBT 8 – Stofemissies	Diffuse en geleide stofemissies worden maximaal beperkt.	hoogrenderende stoffilters; regelmatige reiniging van installaties en verharde oppervlakken (wekelijks een natte reinigingsploeg).
BBT 9 – Geluid	Inrichting en exploitatie met aandacht voor geluidbeperking.	onderhoud van ventilatoren en motoren; eventuele of geluiddempers (zie akoestische studie)
BBT 10 – Geurbeheer	Geuremissies worden voorkomen en beperkt door gecontroleerde procesvoering.	Afzuiging van relevante procesonderdelen
BBT 11, 12 en 13 – Waterbeheer en emissies naar water	Waterverbruik wordt beperkt en afvalwaterstromen worden gecontroleerd beheerd.	Hergebruik van proceswater waar technisch mogelijk (voor verneveling); monitoring van waterverbruik en lozingen en lozingsnormen
BBT 14 – Bodem- en grondwaterbescherming	Risico's op bodem- en grondwaterverontreiniging worden voorkomen.	Vloeistofdichte opslagzones; lekbakken en opvangvoorzieningen; procedures voor morsincidenten; regelmatige inspecties.
BBT 15 – Afvalbeheer	Afvalproductie wordt voorkomen en reststromen worden maximaal gevaloriseerd.	Hergebruik van houtresten waar mogelijk; afvoer naar erkende verwerkers; optimalisatie van materiaalrendementen.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling wordt geïntegreerd binnen de bestaande industriële site van Unilin Spano en maakt gebruik van de technieken en organisatorische maatregelen zoals beschreven in de relevante BBT-conclusies van het BREF *Productie van platen en panelen op basis van hout*