

ADMINISTRATIE RUIMTELIJKE ORDENING, HUISVESTING  
EN MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN (AROHM)

Nr.RP 2.26/34040/103.1

Brussel, 31.07.2007

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening,

(get.) Dirk VAN MECHELEN

Voor eensluidend afschrift

(get.) Leus Marleen

assistent



van goedkeuring onthouden

Stad Waregem

**Sectoraal BPA zonevremde bedrijven – Fase III**



Februari 2007

## 5 Bedrijf Robaco-Paroba (nr.81)

### 5.1 Weergave feitelijke toestand

De feitelijke toestand wordt weergegeven a.h.v. volgende figuren:  
→ figuren 5-6-7: Feitelijke en juridische toestand: gewestplan – luchtfoto – plan bestaande toestand



Zicht op achterzijde bestaande loods

Zicht op af te breken hoeve



#### Coördinaten & basisgegevens :

Bedrijfsadres: Gentssteenweg 432  
BE - 8793 Sint-Eloois-Vijve

Kadastrale sectie plangebied: 34035 B nrs. 265D, 267F, 267G  
Oppervlakte plangebied: 63a

#### Korte bedrijfsvoorstelling

##### Activiteiten:

De financiële hoofdactiviteit kan omschreven worden als 'toeleverancier voor houtverwerkende industrie voor gans België'. Het betreft m.a.w. een groothandel in producten om hout te verwerken tot meubels, keukens, badkamers, interieur. Het zijn producten zoals houtlijmen, kunststof afboordingsmateriaal, zagen en snijgereedschappen, schuurmaterialen, verbindingsmiddelen, noodzakelijk voor de bewerking en verwerking van hout. Deze verschillende producten worden vooral geïmporteerd vanuit Duitsland, Italië, Frankrijk, Spanje en Noorwegen. Als specialisatie worden sinds 1997 eveneens diamantsnijgereedschappen verkocht. De groothandel wordt aangevuld met een slijperij van snijgereedschappen, waar een 5-tal mensen worden tewerkgesteld.

##### Historiek:

- |           |   |  |
|-----------|---|--|
| 1965      | : | Oprichting <b>Robaco PVBA</b> op de huidige bedrijfssite<br>Product: verkoop van houtlijmen<br>Personeel: 1 bediende   |
| 1967      | : | Uitbreiding met nieuwe vertegenwoordiging nl. houtbewerkingsmateriaal<br>Uitbreiding met opstarten van eigen slijpdienst<br>Personeel: 1 bediende, 1 slijper                 |
| 1967-1986 | : | Uitbreiding met meerdere vertegenwoordigingen zoals verkoop van kantenmateriaal en schuurmiddelen<br>Personeel: 3 vertegenwoordigers, 2 bedienden, 3 slijpers, 1 chauffeur   |
| 1987      | : | overlijden Dhr. Baert<br>Uitbreiding van PVBA naar BVBA  |
| 1988      | : | Uitbreiding van BVBA naar <b>NV Robaco</b> met gedelegeerd bestuurder Baert Christine<br>Personeel: 4 vertegenwoordigers, 3 bedienden, 4 slijpers, 1 chauffeur, 1 poetsvrouw |
| 1989      | : | Oprichting van <b>NV Paroba</b> Patrimoniumvennootschap<br>Aandeelhouder en beheerder van de gronden en gebouwen   |
| 1995      | : | Uitbreiding en modernisering van burelen en opslagruimte   |
| 1997      | : | Bijkomende vertegenwoordiging voor de verkoop van diamantsnijgereedschappen<br>Uitbreiding met 1 sales manager en 1 slijper  |
| 1999      | : | Bijkomende vertegenwoordiging/leverancier van schuurmiddelen   |
| 2000      | : | Zoon Bruno Baert vervoegt definitief het bedrijf, waardoor de opvolging verzekerd is.  |
| 2001      | : | Uitbreiding met nieuwe vertegenwoordiging van Noorse lijmfirma   |

#### Vraag voor uitbreiding

Op vandaag kan het bedrijf als leverancier een ruim pakket van producten in de houtverwerkende industrie aanbieden. Het betreft onder meer industriële houtlijmen, scheidingsglijmiddelen, hard PVC- en ABS-kanten, precisiedrevels, verbindingssystemen, PKD-werktuigen, snijgereedschappen, houtbewerkingsmaterialen, schuurmiddelen en lijmapapparaturen.

Momenteel werkt het bedrijf met een team van 15 vaste personeelsleden. De beslissing van de zoon om het bedrijf verder te zetten geeft de doorslag om het bedrijf verder te bouwen. Recent ondertekende het bedrijf een aantal contracten die, voor een goede werking van het bedrijf, vragen om uitbreidingen van de bedrijfsgebouwen.

Op korte termijn wenst het bedrijf uit te breiden omwille van volgende activiteiten:

- Door een samenwerking met de Spaanse leverancier 'Preziss Diamant' voor het slijpen van diamantwerktuigen is de huidige slijperij te klein. Deze specialisatie brengt immers speciale slijpmachines met zich mee.
- Er is momenteel een groot plaatsgebrek in het huidige magazijn. De uitbreiding van het productgamma, als gevolg van een aantal nieuwe contracten, vraagt daarbij om extra magazijn. Het betreft volgende nieuwe leveranciers: schuurmaterialen 'SIA Abrasives', parketlijmen en aanverwante producten geleverd door 'Maiburg Nederland' en UF-lijmen 'Dynea Noorwegen' en houtlijmen 'Rectavit' uit België.
- De uitbreiding van de kantoor- en vergaderruimtes als gevolg van de uitbreiding van het productgamma.

Het bedrijf is akkoord om het oude hoevecomplex, gelegen naast het bestaande magazijn, af te breken om de nieuwe uitbreiding zo compact mogelijk te laten aansluiten bij de bestaande bedrijfssite. De oude hoevewoning wordt momenteel gebruikt als vergaderruimte en als opslagruimte. Door de lage plafonds van de hoevewoning is dit echter geen ideale situatie.

#### Huidige situatie: dringende aandachtspunten

- Tekort aan opslagruimte
- Ruimte voor automatische palletverpakking
- Nood aan extra bureel- en vergaderruimte
- Tekort aan parking personeel
- Probleem laden/lossen, draaicirkel voor vrachtwagens te klein
- Slijpatelier momenteel in oudste bedrijfsgebouw, opfrissing en uitbreiding wenselijk

#### Overzicht toekomstplannen

- Uitbreiding en optimalisering logistiek -> bouw extra magazijn
- Verdere uitbouw kantoorruimte
- Implementatie laad- en loskaai voor vrachtwagens
- Herinrichting slijpatelier

#### Overzicht concrete bouwplannen

- Afbraak van de hoeve gelegen op het bedrijventerrein
- Afbraak van het voorste gedeelte van het oudste bestaande kleine bedrijfsgebouw. Momenteel wordt dit deel gebruikt als stockeerruimte. Doel: verruimen van de draairuimte voor vrachtwagens. De ruimte die verloren gaat, wordt opgenomen in de nieuwe loods. circa 120m<sup>2</sup>
- Bouwen van een nieuwe loods, aangebouwd aan de bestaande grote loods: Totale oppervlakte: circa 40 X 20 = 800m<sup>2</sup>
  - Ombouw van een deel van de bestaande loods tot extra kantoorruimte (min. 2 extra bureaus, vergaderruimte, keukenruimte) – verlies van opslagruimte verplaatsen naar nieuwe loods
  - nieuwe stockeerruimte (palletplaatsen)

- ruimte voor automatische palletverpakkingen (folie voor transport)
- bedrijfswoning geïntegreerd in de nieuwe loods (verdeeld over twee bouwlagen)
- Renovatie van het bestaande slijpatelier met bijhorende ontvangst- en wachtruimte voor klanten, kantine en kleedkamer voor arbeiders
- Aanleg laad- en loskaai naast nieuwe loods
- Aanleg parking voor personeel en klanten met bijhorende groene buffer: circa 30 plaatsen (16 personeel, 2 directie, 5 klanten/bezoekers, rest reserve voor mogelijke uitbreiding van het personeel in de toekomst)

## 5.2 Weergave juridische toestand

Type plan	referentie
Gewestplan	Volgens het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) ligt het plangebied in agrarisch gebied.
BPA	geen
RUP	geen
Goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen	geen
beschermde monumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten,	geen
Andere	geen

### Bouwvergunningen:

- Bouwen van een nijverheidsgebouw met woongelegenheid 14/08/1965
- Verbouwen van bestaande burelen + bouwen magazijn 03/07/1972
- Uitbreiden industriegebouw 14/12/1995

### Milieuvergunningen:

- ARAB 06/03/1980 tot 06/03/2010







Zicht op burelen

Zicht op koer en het bestaande magazijn



- Legende:**
- Burelen
  - Hoefwoning - tijdelijk gebruik als vergaderruimte en stapelplaats
  - Bedrijfswoning
  - Slijperij
  - Magazijn houtverwerkende materialen (gebruik: maximum capaciteit)
  - Verharde zone (water-ondoorlaatbare materialen)
  - Toegang met recht van doorgang voor voetgangers en fietsers

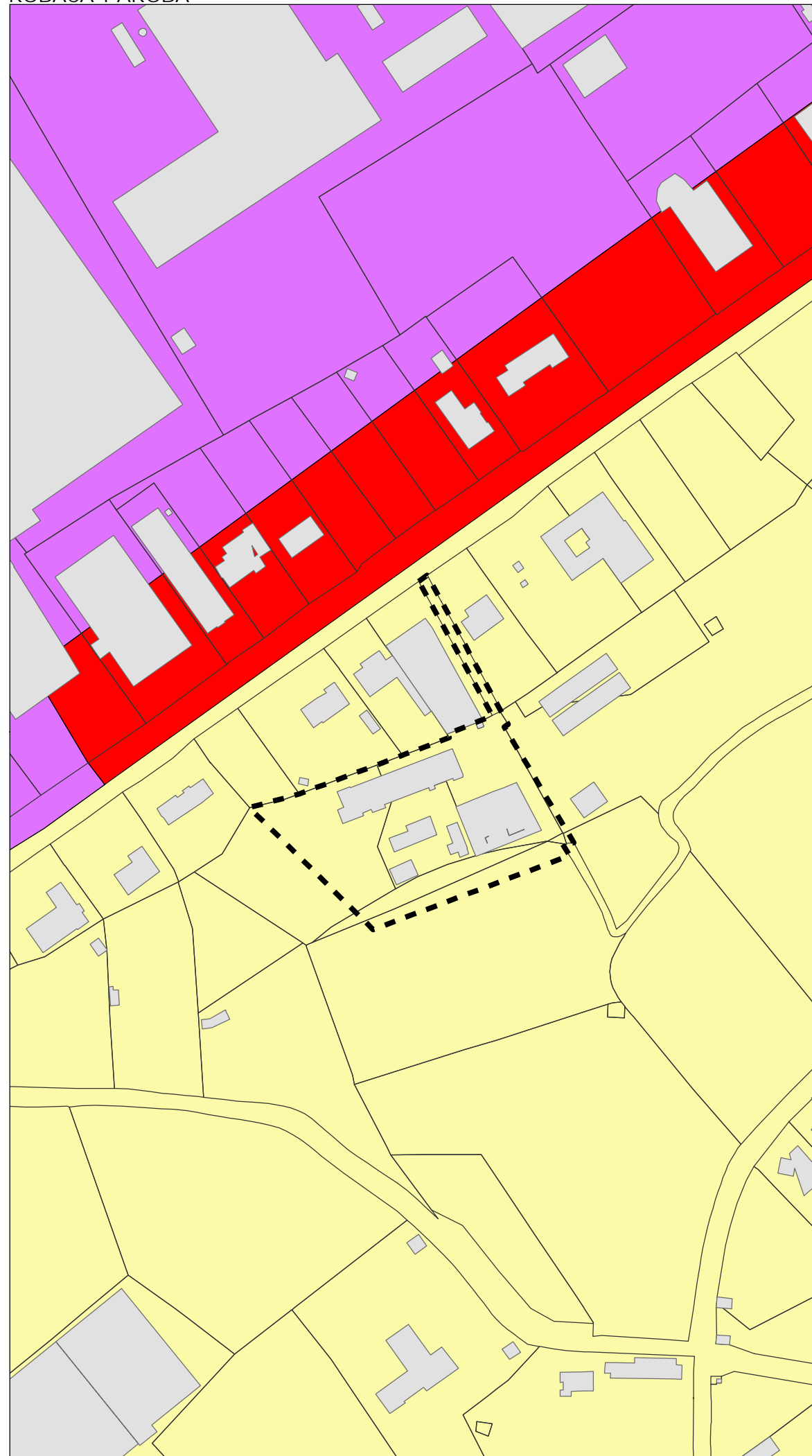
figuur 5- gewestplan

-  grens gebied
-  woongebieden
-  gebieden voor milieubelastende industrieën
-  agrarische gebieden

figuur 6 - luchtfoto

0 12,5 25 50  
m.

ROBACA-PAROBA

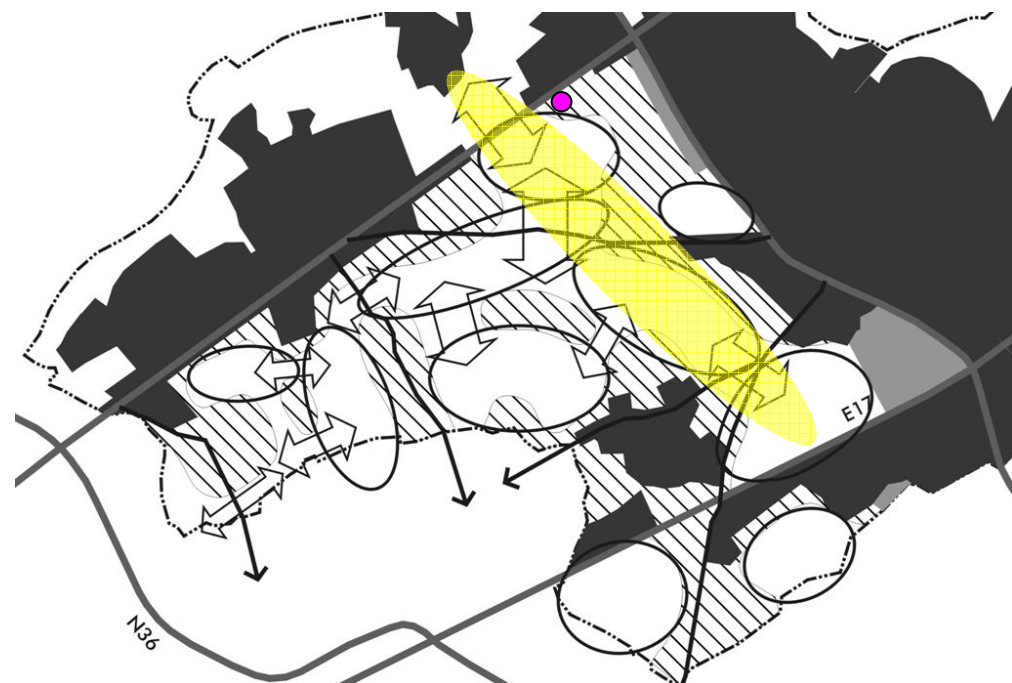


### 5.3 Ruimtelijke afweging

#### Ligging op de rand van een open-ruimteverbinding op provinciaal niveau

In het PRS West-Vlaanderen worden op het grondgebied van Waregem drie open-ruimteverbindingen aangeduid.

Open-ruimteverbindingen worden als volgt gedefinieerd: ze zijn niet of weinig bebouwd en bevinden zich in de nabijheid van sterk bebouwde omgevingen. Ze vrijwaren de continuïteit van de open ruimte en versterken de herkenbaarheid van de bebouwde structuren. Onder meer tussen Desselgem en het kleinstedelijk gebied Waregem werd zo'n open-ruimteverbinding aangeduid.

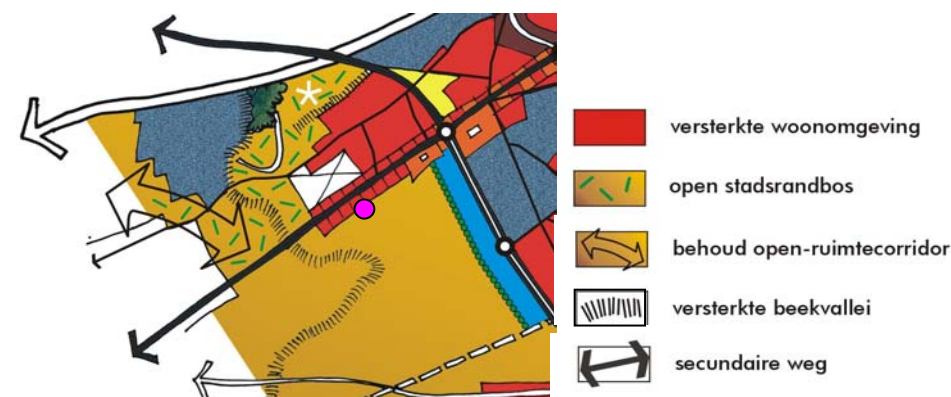


Bron: Ontwerp gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Waregem  
 ● Aanduiding bedrijf Robaco-Paroba  
 ■ Aanduiding open-ruimteverbinding Desselgem-kleinstedelijk gebied Waregem

Het bedrijf Robaco is volledig gelegen op de rand van deze open-ruimteverbinding, als onderdeel van een gemengde woonomgeving.

#### Ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheid voor het bedrijf

Het betreft een bedrijf dat volledig zonevreemd gelegen is (in agrarisch gebied), maar steeds via goedgekeurde bouwvergunningen een aantal uitbreidingen heeft gerealiseerd.



Bron: Ontwerp gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Waregem  
 ● Aanduiding bedrijf Robaco-Paroba

Via de ruimtelijke afweging werd het bedrijf Robaco-Paroba ingedeeld onder de **categorie 2**.

Onderstaande argumentatie kan hiervoor worden aangehaald:

- Het bedrijf maakt deel uit van een gemengd zonevreemd gemengd lint → in principe geldt in dit geval een maximale categorie 2, zijnde een bedrijf met ruimere uitbreidingsmogelijkheden. Verbouwingen en zonevreemde uitbreidingen tot maximaal 50 % zijn mogelijk. Bij stopzetting van de huidige bedrijvigheid worden naar toekomstige activiteiten bijkomende beperkingen opgelegd: de toegelaten activiteiten moeten verenigbaar zijn met de woonomgeving. (zie GRS RD – pag.218-219)
- Het bedrijf ontsluit langs de secundaire weg type II - N43 → in principe geldt in dit geval een maximale categorie 5, zijnde een bedrijf dat zich verder kan ontwikkelen, zonder maximaal limiet voor de bijkomende grondoppervlakte. Bij stopzetting van de huidige bedrijvigheid worden naar toekomstige activiteiten geen bijkomende beperkingen opgelegd. (zie GRS RD – pag.218-219)
- Het bedrijf grenst aan een open-ruimteverbinding → in principe geldt in dit geval een maximale categorie 1, zijnde een bedrijf met beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Bij stopzetting van de huidige bedrijvigheid worden naar toekomstige activiteiten bijkomende beperkingen opgelegd: enkel laagdynamische activiteiten worden toegelaten (zie GRS RD – pag.218-219).

Door een combinatie van bovenstaande toetsingscriteria kan een globale gebiedsgerichte categorisering worden vooropgesteld. Voor de uitbreidingsvraag van het bedrijf Robaco-Paroba leidt deze combinatie tot een categorie 2.

De voorgestelde vraag tot uitbreiding gebeurt volledig op de bestaande bedrijfssite. Ruimtelijk maakt de voorgestelde uitbreiding geen deel meer uit van de agrarische structuur. De gronden zijn reeds in eigendom van het bedrijf. Momenteel staat er nog een oud hoevegebouw op de bedrijfssite. De voormalige hoevewoning wordt deels gebruikt als vergaderruimte en deels als stapelplaats. De hoeve zal worden afgebroken en de uitbreiding wordt op deze plaats ingeplant.

De Schoendalebeek, weliswaar ingekokerd ter hoogte van de bedrijfssite, vormt als het ware de natuurlijke begrenzing van het plangebied.

De bestaande voetweg die loopt op de rand van de bedrijfssite wordt open gehouden voor publiek gebruik.

Het betreft een bedrijf dat gezien de aard van de activiteit geen noemenswaardige hinder ten opzichte van de omgeving veroorzaakt. In de voorschriften wordt de bedrijvigheid beperkt tot activiteiten die verenigbaar zijn met het aangrenzende woonlint. Dit houdt in dat zware milieubelastende bedrijvigheid hier niet toegelaten worden.

Als conclusie kan gesteld worden dat vanuit de huidige toestand als bij de voorgestelde uitbreiding de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschreden wordt.

In de verordenende voorschriften worden de nodige randvoorwaarden vastgelegd:

- om een landschappelijke inkleding te verzekeren,
- om milieubelastende industrie uit te sluiten,
- en om de uitbreiding als maximaal en eenmalig te beschouwen.

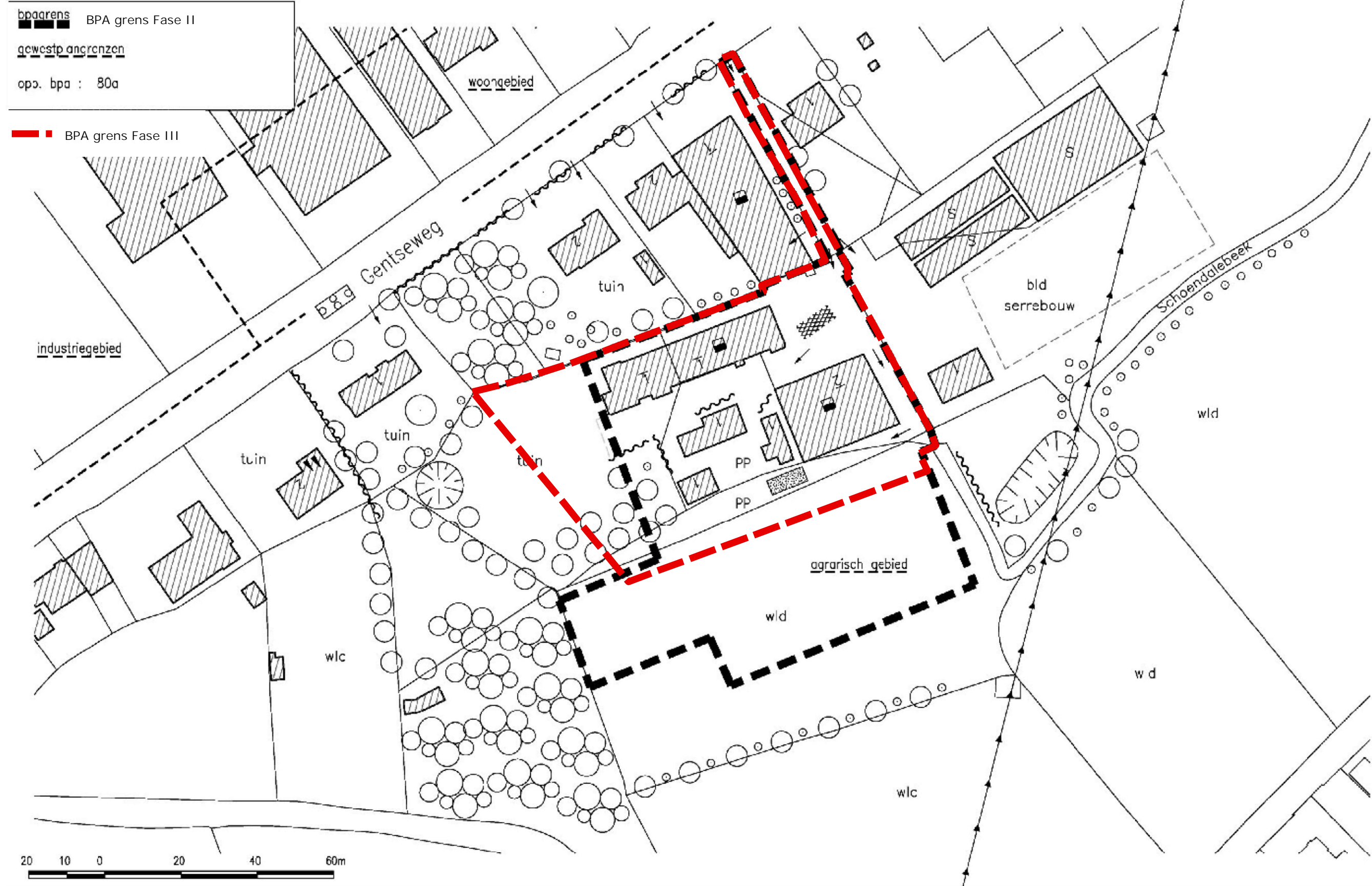
#### Ruimtebalans

Bestemmingswijziging gewestplan:

- van bestemming agrarisch gebied: 57a
- naar bestemming zone voor bedrijvigheid in het sectoraal BPA: 57a

SECT BPA deelplan nr 081

figuur 7 - bestaande toestand









# ROBACA-PAROBA

GEMEENTE WAREGEM  
SECT BPA nr. 79 - fase III

## SECT BPA deelplan nr 081

figuur 8 - bestemmingsplan

-  plangebied
-  bouwzone voor bedrijfsgebouwen
-  zone voor bedrijvigheid
-  zone voor groenscherm
-  zone voor oprit

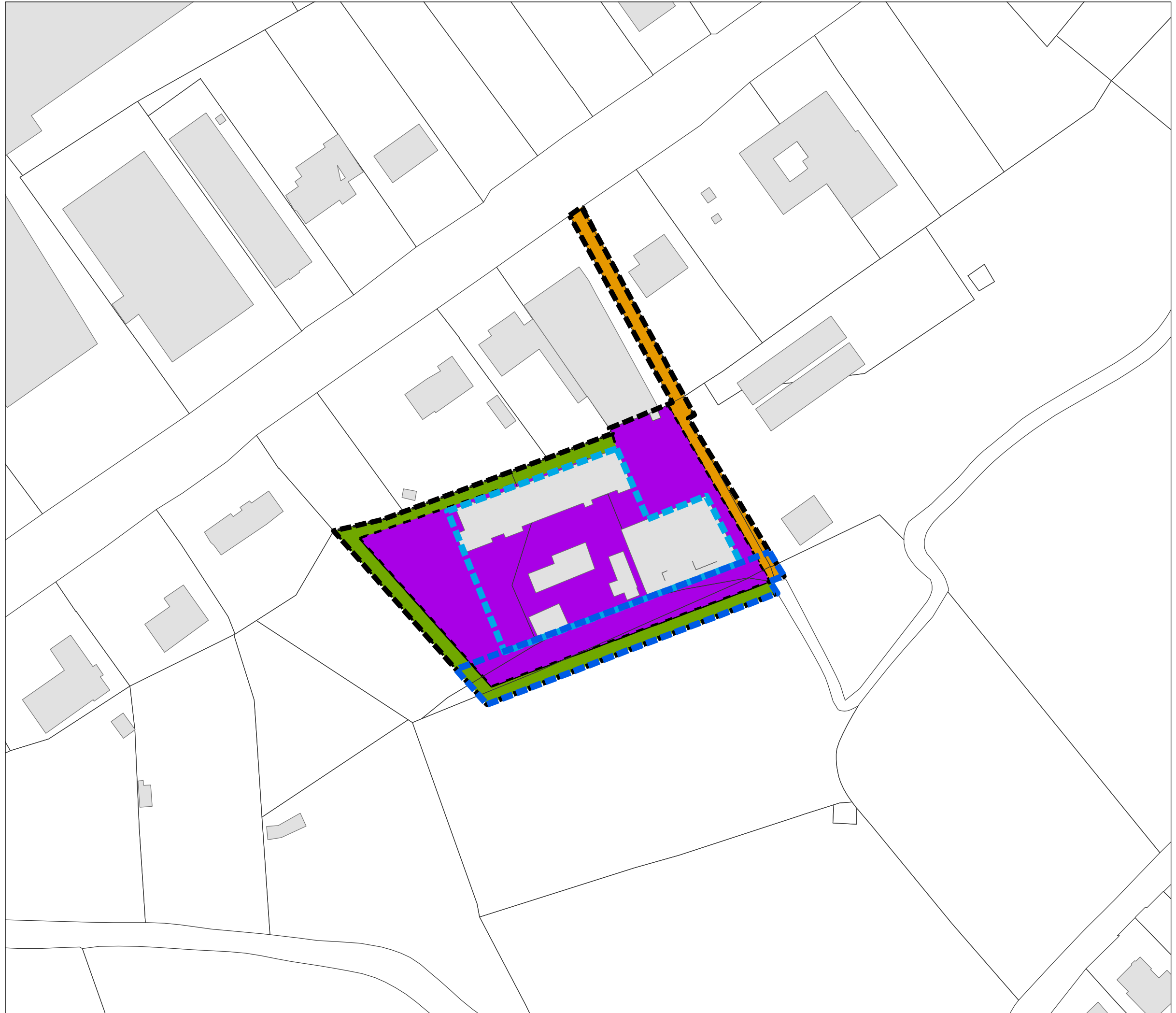
 van goedkeuring onthouden

ADMINISTRATIEVE RUIMTELIJKE ORDENING,  
HUISVESTING, MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN  
(AROHM) Nr. RP 2.26/34040/103.1  
Brussel, 31.07.2007  
De Vlaamse Minister van Financiën en Begroting  
en Ruimtelijke Ordening, (get.) Dirk Van Mechelen

Voor eensluidend afschrift  
(get.) Leus Marleen  
assistent

oppervlakte: 57 a

0 7.5 15 30  
m.



## 5.4 Verordenend bestemmingsplan

→ figuur 8: Verordenend grafisch plan voor het bedrijf Robaco-Paroba

## 5.5 Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

### Zone 1: zone voor bedrijvigheid

#### Bestemming

- Deze zone is bestemd voor niet-milieubelastende bedrijfsactiviteiten. Detailhandel is niet toegestaan.
- Binnen de zone wordt een bedrijfswoning toegelaten.

#### Inrichting

- Bedrijfsgebouwen mogen enkel binnen de bouwzone voor bedrijfsgebouwen, zoals aangeduid op plan, ingeplant worden.
- De uitbreiding van de bedrijfsgebouwen wordt beperkt tot maximum 50% van de bestaande bebouwde oppervlakte binnen de bouwzone.
- De maximale bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen bedraagt 8m.
- Binnen de bouwzone voor bedrijfsgebouwen wordt een bedrijfswoning toegelaten met een maximale bouwoppervlakte van 250m<sup>2</sup> en een maximaal bouwvolume van 1000m<sup>3</sup>. De woning dient geïntegreerd te worden binnen de bedrijfsgebouwen. Een vrijstaande woning wordt niet toegestaan.
- De voorziene uitbreiding van de bebouwing, opgenomen in het plangebied, wordt als eenmalig beschouwd. De begrenzing van de zone voor bedrijvigheid wordt als maximaal aangeduid.
- De niet-bebouwde delen van de zone voor bedrijvigheid zijn bestemd voor opritten, bedieningswegen, parkeerplaatsen, groenschermen en tuin. Ook (ondergrondse) constructies, in functie van de milieuwetgeving en/of noodzakelijk voor een degelijke bedrijfsuitbating, zijn toegelaten buiten de zone voor bedrijfsgebouwen.
- De niet-bebouwde delen mogen volledig worden verhard.
- Stapelen in open lucht wordt niet toegelaten.

### Zone 2: zone voor groenscherm

#### Bestemming

- Binnen deze zone dient een effectief groenscherm gerealiseerd te worden met een minimale breedte zoals aangeduid op het plan.

#### Inrichting

- De samenstelling van het groenscherm moet bestaan uit een gemengd streekeigen bestand van hoogstammige bomen, struiken en bodembedekkers. Bomen moeten geplant worden op minimaal 2m van de perceelsgrens. De beplanting moet zo gekozen worden dat de visuele afschermfunctie ook tijdens de winterperiode gewaarborgd wordt.
- Verhardingen en doorritten voor gemotoriseerd verkeer zijn niet toegestaan.
- Bij de eerstvolgende vergunningsaanvraag tot uitbreiding van het bedrijf dient op het inrichtingsplan een gedetailleerde aanduiding van de beplanting van het groenscherm worden weergegeven.

- De ontworpen groenschermen dienen ten laatste aangelegd te worden in het plantseizoen volgend op het jaar waarin de stedenbouwkundige vergunning voor het deelplan wordt goedgekeurd.

### Zone 3: zone voor oprit, met een overdruk als openbare voetweg

#### Bestemming

- Deze zone is bestemd als oprit voor het bedrijf waarbij de overdruk als openbare voetweg wordt bevestigd.
- Het bedrijf dient de nodige maatregelen uit te voeren zodat de oprit/voetweg ten alle tijde toegankelijk is voor voetgangers en fietsers.

#### Inrichting

- De oprit mag volledig worden verhard.