

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

DEPREZ

GEMEENTE KORTEMARK

Toelichtingsnota – mei 2020



COLOFON

Gemeentelijk RUP

Deprez
RUP_32011_214_00010_00001
Startfase: Toelichtingsnota
Mei 2020

Initiatiefnemer

Gemeente Kortemark
Stationsstraat 68
8610 KORTEMARK
tel.: 051/57 51 34
Omgevingsambtenaar: Gwendoline Vermeire
omgevingsloket@kortemark.be
www.kortemark.be

Opdrachthouder

Bvba Adoplan
Oudenaardsesteenweg 344
8500 KORTRIJK
tel.: 056 90 50 00
Zaakvoerder: Bart Willaert
Ruimtelijk planner: Niels Gheyle
office@adoplan.be
www.adoplan.be

Raadpleging publiek

Periode ter inzage: 28/05/2019-27/07/2019
Participatiemoment: 26/06/2019

INHOUD

1.	Inleiding	8
1.1	Beslissing tot opmaak	8
1.2	Doelstelling	8
1.2.1	Historiek	8
1.2.2	Reden tot opmaak / doelstelling	8
1.3	In uitvoering van GRS Kortemark.....	9
2.	Afbakening en situering plangebied.....	11
2.1	Situering.....	11
2.2	Afbakening.....	11
3.	Feitelijke ruimtelijke context.....	12
3.1	Historiek.....	12
3.1.1	Deprez Construct.....	12
3.1.2	Woningen	17
3.2	Bestaande ruimtelijke structuur	17
3.2.1	Deprez Construct.....	17
3.2.2	Woningen	21
3.2.3	Reliëf.....	21
4.	Juridisch kader.....	22
4.1	Gewestplan	23
4.1.1	Omschrijving bestemmingszones gewestplan.....	24
4.2	Herbevestigde agrarische gebieden.....	25
4.3	Gemeentelijk rooilijnplan BWGV 62 Lichterveldestraat.....	26
4.4	Vergunningen	27
4.4.1	Deprez Construct.....	27
4.4.2	Woningen	30
5.	Planningskader.....	31
5.1	Op Vlaams niveau.....	31
5.1.1	RSV	31
5.1.2	Visie op landbouw en natuur/afbakeningen	32
5.2	Op provinciaal niveau	32
5.2.1	PRS.....	32
5.3	Op gemeentelijk niveau	36
5.3.1	GRS	36
5.3.2	Mobiliteitsplannen	41
5.3.3	GNOP	41

6.	Planningsopties	42
6.1	Alternatievenonderzoek.....	42
6.2	Reikwijdte en detaillering	42
6.3	Gewenste structuur.....	43
6.3.1	Doelstelling RUP.....	43
6.3.2	Visie	44
6.3.3	Algemene ontwikkelingsopties.....	44
6.4	Ontwerpend onderzoek.....	45
6.4.1	Concepten	45
6.4.2	Visieplan bedrijf Deprez Construct	46
6.5	Zonering.....	49
6.6	Herbevestigd agrarisch gebied	50
6.6.1	Onderzoek naar alternatieve locaties buiten een HAG.....	50
6.6.2	Onderzoek naar de impact op de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur	50
6.6.3	Onderzoek naar mogelijke flankerende maatregelen voor landbouw	50
6.6.4	Onderzoek naar een compensatiegebied	51
7.	Effectenonderzoek.....	52
7.1	RVR-toets	52
7.2	Milieu-effecten.....	52
7.2.1	Afbakening van het toepassingsgebied en de plan-merplicht	52
7.2.2	Een beschrijving en een inschatting van de mogelijke aanzienlijke milieu-effecten van het voorgenomen plan of programma	53
7.2.3	Relevante gegevens met inbegrip van de redenen waarom de initiatiefnemer meent geen plan-mer te moeten opmaken overeenkomstig art. 4.2.6, §1, 5° van het DABM.....	73
7.2.4	In voorkomend geval een beoordeling of het voorgenomen plan of programma grensoverschrijdende of gewestgrensoverschrijdende aanzienlijke milieueffecten kan hebben.....	73
8.	Vertaling in grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften.....	74
8.1	Zone voor bedrijvigheid.....	74
8.2	Zone voor wonen	75
8.3	Gebied voor diensten bij waterweginfrastructuur.....	75
8.4	Zone voor buffer	76
8.5	Zone non-aedificandi	76
8.6	Zone voor parking.....	76
9.	Ruimtebalans en op te heffen voorschriften	78
10.	Planbaten en plan- kapitaal en gebruikersschade	80
10.1	Inleiding	80
10.2	Planbaten	80

10.3	Planschade.....	81
10.4	Kapitaalschade / Gebruikersschade	81
11.	Bijlage.....	82
<hr/>		
	Bijlage 1; Ontheffing van opmaak ruimtelijk veiligheidsrapport.....	82
	Bijlage 2; Besluit deputatie delegatie planningsbevoegdheid.....	85
	Bijlage 3; ontheffing plan-MER plicht.....	88
	Bijlage 4; Opmerkingen adviesinstanties	91

KAARTEN, FOTO'S, FIGUREN, TABELLEN, SCHEMA'S

Kaarten

Kaart 1:	Wiels&Partners: aanduiding vergunningstoestand	29
Kaart 2:	Biologische waarderingskaart.....	56
Kaart 3:	Bodemkaart.....	58
Kaart 4:	Landbouwtyperingskaart.....	58
Kaart 5:	Gewenste agrarische structuur (GAS)	59
Kaart 6:	Potentiële bodemerosiekaart per perceel	59
Kaart 7:	Erosiegevoeligheid	59
Kaart 8:	Overstromingsgevoelige gebieden	59
Kaart 9:	Grondwaterstromingsgevoelige gebieden	63
Kaart 10:	Infiltratiegevoelige gebieden.....	63
Kaart 11:	Beschermde monumenten en landschappen.....	67
Kaart 12:	Ankerplaatsen en relictzones	68
Kaart 13:	Atlas der buurtwegen.....	70
Kaart 14:	Bestaande ontsluitingswegen en haltes openbaar vervoer	70
Kaart 15:	Bestaande ontsluitingswegen.....	71

Foto's

Foto 1:	Site Deprez Construct (Bron: Deprez Construct NV)	13
Foto 2:	Zicht vanaf hoofdtoegang op voormalige hallen Opmetaal	14
Foto 3:	Zicht vanaf hoofdtoegang op loodsen 'expeditie grote stukken'	14
Foto 4:	Zicht op grindverharding ten zuidoosten van loodsen Deprez.....	14
Foto 5:	Zicht vanaf betonverharding op achtergelegen loods Opmetaal.....	14
Foto 6:	Zicht vanaf betonverharding op zuidelijke loods Deprez.....	14
Foto 7:	Zicht vanaf betonverharding op noordwestelijke loods Deprez en achterliggende groenbuffer.....	14
Foto 8:	Zicht vanaf betonverharding op voormalige loodsen Opmetaal	15
Foto 9:	Zicht op meest noordoostelijke loods Deprez vanaf noordwestelijke brandweg	15
Foto 10:	Zicht op brandweg en parallel gelegen groenbuffer aan noordwestelijke perceelsgrens ..	15
Foto 11:	Zicht op bufferstrook langs noordoostelijke plangebiedsgrens richting agrarisch gebied ..	15
Foto 12:	Zicht op bufferstrook langs noordoostelijke plangebiedsgrens richting loods Deprez.....	15
Foto 13:	Zicht op achterzijde montagehal Deprez Construct met bijhorende parking	15
Foto 14:	Zicht op verharding welke fungeert als parkeerhaven	16
Foto 15:	Zicht op verharding welke fungeert als stockageplaats in open lucht.....	16
Foto 16:	Ontsluiting site Deprez Construct (Bron: Deprez Construct NV)	17

Figuren

Figuur 1:	Posities van fotoreportage op orthofoto (2018)	16
-----------	--	----

Figuur 2:	Site Deprez Construct NV (aanduiding Wiels&Partners)	18
Figuur 3:	Oostelijke bebouwing aanduiding (kaart Wiels&Partners)	20
Figuur 4:	Plangebied RUP t.a.v. het gewestplan.....	23
Figuur 5:	Plangebied t.a.v. het gewestplan en herbevestigd agrarisch gebied	25
Figuur 6:	Uitsnede gemeentelijk rooilijnplan bwgv 62 lichterveldestraat	26
Figuur 7:	Concept bedrijvigheid: plaatsgebonden aanpak (Bron: GRS Kortemark, 2010).....	37
Figuur 8:	Concept bedrijvigheid: gedifferentieerde aanpak (Bron: GRS Kortemark, 2010).....	37
Figuur 9:	Gewenste structuur bedrijvigheid (Bron: GRS Kortemark, 2010)	40
Figuur 10:	Overzicht fasering bedrijfsontwikkeling	48
Figuur 11:	Voorziene zonering site Deprez Construct	49

Tabellen

Tabel 1:	Juridisch ruimtelijke toestand plangebied	22
Tabel 2:	Stedenbouwkundige- en milieuvergunningen	28
Tabel 3:	Verkavelings- en stedenbouwkundige vergunningen	30
Tabel 4:	Ingreepeffectenschema.....	54
Tabel 5:	Referentiesituatie en toekomstscenario verkeersimpact	70

1. INLEIDING

1.1 BESLISSING TOT OPMAAK

Het College van Burgemeester en Schepenen van Kortemark heeft op 25 april 2018 beslist om een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) op te maken voor het plangebied ter hoogte van de Lichterveldestraat.

1.2 DOELSTELLING

1.2.1 Historiek

De kern van het plangebied vormt het bedrijfsterrein van Deprez Construct. Deze onderneming is een regionaal bedrijf. Kortemark is in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) geselecteerd als specifiek economisch knooppunt (RSV, p. 481). De regionale bedrijventerreinen in de specifieke economische knooppunten worden in provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen afgebakend of op voorstel en op vraag van de provincie door het Vlaams Gewest in de gewestplannen afgebakend (RSV, p.483).

De planningsbevoegdheid voor dit plan ligt in principe bij de provincie West- Vlaanderen. Omwille van meerdere relevante lokale aanknopingspunten, de kleinschaligheid van het plan en de beperkte wijzigingen ten opzichte van de bestaande juridische toestand (het grootste gedeelte van het plangebied ligt volgens het gewestplan in industriegebied voor milieubelastende industrie) werd er vastgesteld dat de opmaak van een gemeentelijk RUP aangewezen is.

Op 12/10/2017 werd na voorafgaand overleg de planningsbevoegdheid van de deputatie van de provincie West-Vlaanderen in toepassing van artikel 2.2.1§2 van de VCRO onder voorwaarden gedelegeerd aan Kortemark (de delegatiebeslissing is als bijlage toegevoegd).

1.2.2 Reden tot opmaak / doelstelling

In het kader van de ontwikkeling van het inrichtingsplan voor het bedrijf Deprez Construct werden op de site en in de omgeving ervan enkele planologische knelpunten vastgesteld. Tegelijk blijken zich enkele opportuniteiten voor te doen die een optimalisatie van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving van het bedrijfsterrein mogelijk maken.

Met dit RUP wenst de gemeente de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden voor het plangebied vast te leggen.

1.2.2.1 Deprez Construct

De bestemming van de site 'Deprez Construct / OpMetaal NV' en de onmiddellijke omgeving komt niet overeen met de bestaande en hoofdzakelijk vergunde toestand:

- delen van bedrijvigheid liggen in zone voor gemeenschapsvoorziening of agrarisch gebied;
- delen van industriegebied worden ingevuld door wonen, groen, waterloop ...

Het RUP wordt opgemaakt om een gezonde ontwikkeling van het bedrijf toe te laten.

1.2.2.2 Woningen

Enkele woningen of hun tuinen zijn gelegen in milieubelastende industrie. Het is de doelstelling om de percelen een correcte bestemming te geven.

De noordelijk gelegen percelen kennen een ongestructureerde inrichting. Deze percelen worden opgenomen zodoende een geordend geheel bekomen wordt.

1.3 IN UITVOERING VAN GRS KORTEMARK

De regionale bedrijvigheid in een specifiek economisch knooppunt behoort tot de planningsbevoegdheid van de provincie, die in dit geval de bevoegdheid aan Kortemark heeft gedelegeerd.

Op 12/10/2017 verleende de deputatie een delegatie aan de gemeente voor de opmaak van het RUP voor deze site en legde in het delegatiebesluit volgende voorwaarden op:

- Parking groene invulling geven;
- Specificeren van toegelaten activiteiten;
- Maximaal 2 tot 3 bedrijven;
- Beperkte bouwhoogte;
- Gedegen buffering t.o.v. de omgeving;
- Inzake zonevreemde woningen: geen bijkomende wooneenheden creëren;
- Inzake Spanjaardbeek: 5m vrije onderhoudszone vrijwaren binnen het plannengebied;

De deputatie merkt op dat het noodzakelijk is dat deze voorwaarden vertaald zullen worden in de voorschriften.

Er wordt voor de visie betreffende regionale bedrijvigheid dan ook voornamelijk op het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) teruggevallen. Eerst en vooral ligt de regionale bedrijvigheid van Deprez Construct wel degelijk in het economisch knooppunt Kortemark (onderdeel van de Middenruimte). Het PRS stelt op blz. 231 volgende: Bedrijventerreinen in de specifieke economische knooppunten kunnen zich ontwikkelen aansluitend bij die bestaande bedrijvigheid, rekening houdend met de draagkracht van de omgeving, de ontsluiting en de clustervorming. Hiermee wordt eerst en vooral op echt 'nieuwe' bedrijventerreinen gedoeld.

Daarnaast is ook een specifiek beleidskader uitgewerkt voor de ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande bedrijven buiten bedrijventerreinen (PRS blz. 295). Dit kader omvat een set van 15 criteria, die ook door de gemeenten moeten gehanteerd worden bij evaluatie van de mogelijkheden voor (lokale) bedrijven buiten de bedrijventerreinen. O.a. deze criteria worden ingezet bij de uitwerking van het voorliggende plan en de evaluatie van de mogelijke impact op de omgeving, hoewel Deprez Construct voor het grootste deel al binnen industriegebied voor milieubelastende industrie gelegen is en de voorziene groei voor een relevant deel ook in die gewestplanbestemming komt te liggen.

Kortemark zelf heeft in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) geen visie uitgewerkt specifiek voor de bovenlokale bedrijvigheid. Op blz. 137 is een kader voorzien voor zonevreemde lokale bedrijven. De toegepaste criteria worden volledig gedekt door het eerder vermelde provinciale kader.

Kortemark heeft gezien de woningbehoefte in de gemeente in het bindend gedeelte van het GRS de actie 'opmaak ruimtelijke uitvoeringsplannen voor zonevreemde woningen' opgenomen (GRS blz. 189). In eerste instantie werd hiermee gedoeld op het bepalen van de mogelijkheden voor woningen in de open ruimte van de gemeente. Voorliggend plan betreft zonevreemde woningen binnen het bebouwde weefsel. De beleidsvisie rond wonen in Kortemark (GRS blz. 117 en verder) geeft aan dat

het wonen bij voorkeur binnen dat bestaande bebouwde weefsel wordt voorzien, om verdere inname van open ruimte te vermijden of toch minstens te beperken. Voorliggend plan is conform deze visie.

2. AFBAKENING EN SITUERING PLANGEBIED

2.1 SITUERING

De gemeente Kortemark is centraal gelegen binnen de provincie West-Vlaanderen. De gemeente bestaat naast de hoofdgemeente uit de deelgemeentes Handzame, Werken en Zarren.

Het plangebied situeert zich ten oosten van de hoofdgemeente, dit aan de rand van de kern.

2.2 AFBAKENING

Het plangebied ontsluit zich langsheen de Lichterveldestraat en ligt op een boogscheut van de N35. Het plangebied wordt begrensd door de Lichterveldestraat, de Spanjaardbeek in het noordoosten, een ingesloten landbouwgebied en enkele woonkavels in het zuiden en in het oosten het gemeentelijk waterzuiveringsstation en een open landbouwgebied.

3. FEITELIJKE RUIMTELIJKE CONTEXT

3.1 HISTORIEK

3.1.1 Deprez Construct

Deprez Construct N.V. is een onderneming gespecialiseerd in het ontwerpen, ontwikkelen, produceren en monteren van complete installaties voor intern transport en opslag binnen de sectoren voeding, bulkgoederen en recyclage. Op de oorspronkelijke zetel in Lchtegem is in de voorbije jaren een steeds verder groeiend ruimtegebrek ontstaan.

De onderneming had de kans om het bedrijfsterrein van Opmetaal N.V. aan de Lichterveldestraat 129A te Kortemark aan te kopen en onmiddellijk ruwweg de helft ervan ook zelf te gebruiken. De andere helft bleef oorspronkelijk nog in gebruik door Opmetaal N.V., gespecialiseerd in de oppervlaktebehandeling van metalen: stralen, metalliseren, lakken,... Beide bedrijven werkten ook voor de aankoop al regelmatig samen.

Opmetaal N.V. had door een teruggelopen vraag bedrijfsruimte over. Deprez Construct N.V. heeft het terrein gekocht en verhuurde het westelijke deel van de configuratie aan Opmetaal N.V. Zelf zou Deprez Construct N.V. enkel het oostelijke deel gebruiken voor de eigen activiteiten. Gezien de complementaire activiteiten van beide bedrijven een ruimtelijk zeer efficiënte oplossing. Deprez Construct N.V. heeft in de loop van 2016 een stevige renovatie- en vervangingsbouw opgestart voor het oostelijke deel van de site.

Halfweg 2016 heeft Venko Groep BV, de Nederlandse eigenaar van Opmetaal, beslist het bedrijf te sluiten. Alle gesprekken om tot een samenwerking te komen met andere spelers in de sector waren afgesprongen. De site kwam dus in haar totaliteit ter beschikking voor Deprez Construct N.V. Het bedrijf, dat momenteel economisch duidelijk een stevige groei realiseert, zet zich ten volle achter een verdere invulling van de site. Deprez Construct N.V. wenst deze opportuniteit op een duurzame wijze te benaderen, met oog op een inrichting die ook op lange termijn werkbaar blijft.

Het bedrijf Opmetaal N.V. was vermoedelijk sinds de jaren '80 eigenaar van de site. De eerste stedenbouwkundige vergunning dateert van juli 1985, de eerste milieuvergunning dateert van februari 1986.

Westmetaal N.V. was in de jaren 1970 gevestigd op de site. De eerste milieuvergunning van Westmetaal N.V. dateert van januari 1977. De eerste stedenbouwkundige vergunning dateert van mei 1976.



Foto 1: Site Deprez Construct (Bron: Deprez Construct NV)



Foto 2: Zicht vanaf hoofdtoegang op voormalige hallen Opmetaal



Foto 3: Zicht vanaf hoofdtoegang op loodsen 'expeditie grote stukken'



Foto 4: Zicht op grindverharding ten zuidoosten van loodsen Deprez



Foto 5: Zicht vanaf betonverharding op achtergelegen loods Opmetaal



Foto 6: Zicht vanaf betonverharding op zuidelijke loods Deprez



Foto 7: Zicht vanaf betonverharding op noordwestelijke loods Deprez en achterliggende groenbuffer



Foto 8: Zicht vanaf betonverharding op voormalige loodsen Opmetaal



Foto 9: Zicht op meest noordoostelijke loods Deprez vanaf noordwestelijke brandweg



Foto 10: Zicht op brandweg en parallel gelegen groenbuffer aan noordwestelijke perceelsgrens



Foto 11: Zicht op bufferstrook langs noordoostelijke plangebiedsgrens richting agrarisch gebied



Foto 12: Zicht op bufferstrook langs noordoostelijke plangebiedsgrens richting loods Deprez



Foto 13: Zicht op achterzijde montagehal Deprez Construct met bijhorende parking



Foto 14: Zicht op verharding welke fungeert als parkeerhaven



Foto 15: Zicht op verharding welke fungeert als stockageplaats in open lucht



Figuur 1: Posities van fotoreportage op orthofoto (2018)

3.1.2 Woningen

De woningen met huisnummer 119, 121, 123, 125, 127 en 129 werden gebouwd voor 1979. Al deze woningen werden vergund. Met uitzondering van huisnummer 119, 121 en 125. De woning 125 werd aangeduid op de Atlas der Buurtwegen (1841), de woningen 119 en 121 werden aangeduid op het verkavelingsplan als bestaande toestand 1966. De gebouwen worden vergund geacht.



Foto 16: Ontsluiting site Deprez Construct (Bron: Deprez Construct NV)

3.2 BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

3.2.1 Deprez Construct

Deprez Construct is een metaalverwerkend bedrijf, vooral gespecialiseerd in het bouwen van machines voor de verwerking van diverse producten, silo's en transportsystemen.

De onderneming staat in voor het ontwerpen, ontwikkelen, produceren en monteren van complete installaties en projecten voor ondertussen drie verschillende sectoren: voeding, bulkgoederen en recyclage. De te behandelen producten omvatten o.a.:

- Voeding: aardappelen, uien, wortelen, erwten, ...
- Bulkgoederen: zand, grind, klei, meststoffen, granen, mest, ...
- Recyclage: bouw- en slooppuin, containerafval, papier & karton, glas, compost, hout, PMD,...

Alle projecten worden volledig zelf ontwikkeld en in 3D getekend. Vervolgens gebeurt de fabricatie integraal in het eigen bedrijf. De metalen onderdelen worden uit plaat- en buismateriaal geproduceerd door zagen, snijden, boren, plooiën en lassen. De corrosiegevoelige onderdelen worden extern door een gespecialiseerd bedrijf van een corrosiewerende bedekking voorzien.

Hierna worden de machines volledig of gedeeltelijk geassembleerd en geschikt gemaakt voor transport naar de klant. Het transport naar de klant gebeurt hoofdzakelijk met eigen vervoer. Ter plaatse wordt het volledige project opgebouwd door de eigen medewerkers. De projectleiding volgt de projecten vanaf ontwerp t.e.m. de opstart.



Figuur 2: Site Deprez Construct NV (aanduiding Wiels&Partners)

3.2.1.1 Ontsluiting

De site ontsluit zich via een westelijk gelegen toerit. De toerit sluit aan op de Lichterveldestraat en situeert zich tussen de woningen met huisnummer 129 en 131. De oprit is ongeveer 85m lang. De oprit werd verhard met asfalt en heeft een breedte van ongeveer 4m. Ter hoogte van de toegang werd een verbreding voorzien. Eveneens werd de ligging verduidelijkt door de plaatsing van een informatiezuil.

Op ca. 300m ten zuiden wordt op de N35 gewestweg aangetakt met een lichtengeregeld kruispunt. De N35 takt verder in oostelijke richting aan op de N32 (Roeselare – Torhout - Brugge). In westelijke richting is via de N35 Diksmuide en Veurne vlot te bereiken en kan worden aangesloten op de E40.

Ter hoogte van de Lichterveldestraat is langs beide richtingen een fietspad aanwezig. De Lichterveldestraat is geselecteerd als een onderdeel van het bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk. Op de Lichterveldestraat na zijn er geen voet-of fietspaden in het plangebied.

Het plangebied wordt goed ontsloten door openbaar vervoer; in de onmiddellijke omgeving zijn verschillende haltes gelegen van de lijn Lichtervelde – Diksmuide – Veurne. Het treinstation van Kortemark bevindt zich op een wandelafstand van ca. 1,2 km (15 minuten) van het bedrijf.

3.2.1.2 Bebouwde ruimte

Het terrein bestaat uit twee gebouwengroepen (oost en west) en de daarop aansluitende verhardingen met openluchtstapelings en circulatieruimte. Op de luchtfoto is een overzicht gemaakt van de aanwezige bebouwing en functies. De bebouwing in gebruik werd ingekleurd.

Het oostelijk bouwblok bestaat uit de door Deprez Construct gebouwde nieuwe of door hen gerenoveerde gebouwen in beton (lichtgrijs) en geprofileerde staalplaat (donkergrijs) met een plat of zadeldak (de gerenoveerde hallen). Aan zuidelijke zijde staan enkele (gestapelde) bureelcontainers. De maximale bouwhoogte van de gebouwen is 13,60m. De gebouwen doen dienst als basiswerkplaats voor de metaalconstructie en opslagruimte.

Volgende functies kunnen worden toegewezen aan het oostelijke bouwblok met afmetingen 115 x 79m (ca. 8.963 m²):

- Luifel (lichtgrijze zone op plan): receptie van het klein materiaal dat vooral met koerierdiensten wordt aangeleverd, gasopslagplaats, brandstofopslag en tankpiste voor de eigen voertuigen, stalplaats en batterijlader heftruck en compressor met drukvat. Het grotere plaat- en buismateriaal komt hier voorbij om binnengereden te worden in loods 1.
- Loods 1: hier wordt het grote materiaal binnengeloodst en wordt verzaagd en geboord. Een belangrijk deel van het machinepark bevindt zich in deze loods, met heel wat zaagmachines, boormachines, een laser, schuurmachines etc. Dit deel sluit aan op het automatische magazijn voor staalstukken. Vanaf hier gebeurt het verplaatsen van materiaal met rolbruggen.
- Loods 2: deze ruimte wordt ingezet voor de plaatbewerking: boren, boorslijpen, ponsen, plooiën, (plasma-)snijden etc. Een deel van de ruimte wordt ingenomen door de hoogspanningscabine. Eventueel kan het halffabrikaat de loods verlaten via de poort aan westkant, bv. voor lakken.
- Loods 3: is het lasatelier. In deze hal komen ca. 15 lastoestellen te staan, vergezeld van wat kleinere randapparatuur. Van hieruit kan het materiaal via poorten aan noordzijde afgevoerd worden voor externe tussenstappen in de productie.
- Loods 4: dient vooral voor opslag, waarvoor een Kardex voorzien is (automatisch magazijn kleinere stukken). Hier wordt ook afval gesorteerd en komt bv. een kartonpers te staan.

- Loods 5: bevat de montage-afdeling. Hier wordt geassembleerd, verpakt en voorbereid voor verzending. Halffabrikaten (bv. extern gelakte stukken) kunnen aangevoerd worden via poorten aan zuidzijde, verwerkt worden met intern voorbereid materiaal om finaal terug richting klant te worden afgevoerd.

Het westelijke deel van de configuratie betreft de oude gebouwen van Opmetaal. Deze zijn in de klassieke industriebouw met lichtgrijze betonwanden en golfplaten zadeldaken gebouwd. De gebouwen worden op dit moment niet benut.

De totale vloeroppervlakte van de gebouwen is 16.954m².



Figuur 3: Oostelijke bebouwing aanduiding (kaart Wiels&Partners)

3.2.1.3 Onbebouwde ruimte

Rond de gebouwen zijn vrij ruime verhardingen aanwezig. Deze dienen vooral voor circulatie en parkeren. Gezien de vaak zeer grote afmetingen van de gebouwde constructies gaat het vaak om uitzonderlijke transporten, die navenant veel ruimte voor manoeuvreren nodig hebben. Een zeer beperkt aandeel van de ruimte wordt ingezet voor tijdelijke stapeling in open lucht (beperkte hoogte (tot 3m). De verharding rondom de bebouwing bestaat uit betonstroken. Aan zuidkant liggen wat zones met grindverharding en kleinere stukken die geasfalteerd werden.

De site is omgeven door een groenstrook van variabele breedte en met variabele invulling van beplanting. De strook aan de kant van de Spanjaardbeek heeft een breedte van 10m tot zelfs 30m en is met een mix van populier, wilg en diverse soorten ondergroei beplant. Aan de zuidelijke zijde of langsheen de contouren van het zuidelijke deel van de site staan populierenrijen. In het uiterste zuidoostelijke deel is een bosje gelegen met een oppervlakte van ruim 4.000m². Aan de westelijke zijde van de site zijn de populieren aangevuld met een haag van kerslaurier zodat een degelijke afscherming van de achterliggende tuinen werd gerealiseerd. Aan oostelijke zijde is geen beplanting, enkel een talud ingezaaid met gras.

3.2.2 Woningen

De woningen zijn gelegen langsheen de Lichterveldestraat. Het betreft een mix aan typologieën (halfopen en open bebouwing) en gabariet (1/2 bouwlagen, zadel en platte daken). Woning met huisnummer 125 is achterin gelegen. Deze ontsluit zich langsheen een private weg. Op de private percelen zijn telkens verschillende bijgebouwen (incl kleine serres) aanwezig. De woning met huisnummer 119 is getroffen door de rooilijn. Deze woning staat zichtbaar meer naar voor (ong. 3m).

3.2.3 Reliëf

Indien we het terrein zouden doorsnijden, merken we een zeer lichte helling. Over een lengte van 380m is er slechts een verschil van 2,3 meter, wat een hellingspercentage van 0.6% inhoudt. We kunnen concluderen dat het terrein nagenoeg vlak is.

4. JURIDISCH KADER

Onderstaande tabel verduidelijkt de ligging van het plangebied in de juridische ruimtelijke structuur.

De verschillende juridische plannen worden hieronder weergegeven. Indien het plangebied in de nabijheid van of in het vermelde plan gelegen is, wordt dit aangeduid (☑) in de tweede kolom, een verduidelijking kan vermeld worden in de derde kolom.

type plan	referentie
gewestplan	☑ gewestplan nr. 4 Diksmuide - Torhout (KB 05/02/1979)
herbevestigde agrarische gebieden	☑ gelegen in het samenhangen landbouwgebied van het westelijk Plateau van Tielt
RUP	☑ PRUP solitaire vakantiewoningen Westhoek, niet van toepassing
BPA	niet van toepassing
RAMSAR	niet van toepassing
natura 2000 vogelrichtlijngebied habitatrichtlijngebied	niet van toepassing
VEN- gebied, IVON-gebied	niet van toepassing
historisch permanente graslanden	niet van toepassing
duinendecreetgebied	niet van toepassing
onroerendergoeddecreet vastgestelde inventarissen beschermingen onroerendergoedrichtplannen en erfgoedlandschappen archeologie	niet van toepassing de site Deprez werd aangeduid als 'gebieden geen archeologie'
waterwingebied	niet van toepassing
atlas der buurtwegen	☑ Chemin 49, Landsmanwegel, breedte 1,10m
rooilijnplan	☑ gemeentelijk rooilijnplan BWGV 62 Lichterveldestraat
VHA, Vlaams hydrografische atlas	☑ noordelijke grens betreft de onbevaarbare waterloop Handzamevaart, categorie 2.
gemeentelijke verordeningen bouwverordening politieverordening	niet van toepassing
voorkooprecht	niet van toepassing
signaalgebieden	niet van toepassing
onteigeningsplan	niet van toepassing
landinrichting	niet van toepassing
eigendomsstructuur	☑
andere	

Tabel 1: Juridisch ruimtelijke toestand plangebied

4.1 GEWESTPLAN

Volgende delen van het gewestplan "nr.4 Diksmuide – Torhout" (goedgekeurd bij K.B. van 5 februari 1979 en latere wijzigingen) liggen binnen de afbakeningslijn van dit gemeentelijk RUP:

- milieubelastende industrie
- agrarische gebieden
- landschappelijk waardevolle agrarische gebieden
- gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
- woongebied met landelijk karakter



Figuur 4: Plangebied RUP t.a.v. het gewestplan

4.1.1 Omschrijving bestemmingszones gewestplan

Site Deprez Construct

- Het grootste deel van het bedrijfsterrein ligt in industriegebied voor milieubelastende industrie.
- Het zuidelijke deel van het bedrijfsterrein (ca. 12.000m²) ligt in agrarisch gebied.
- De noordelijke grens van het industriegebied volgt de lijn van de oude talud van de Spanjaardbeek. Deze ligt op vandaag niet meer op dezelfde locatie, vooral aan de noordelijke punt van het terrein is dit duidelijk zichtbaar. Een kleine lap grond tussen de beek en de industriezone is daar als landschappelijk waardevol agrarisch gebied aangeduid.
- Ten westen van bovenvermelde landschappelijk waardevol agrarisch gebied ligt een zone voor milieubelastende industrie die overlapt met de Spanjaardbeek zelf en de meanders die daar aanwezig zijn.
- De zuidoostelijke uitloper van de industriezone is op vandaag gedeeltelijk bebost.
- De meest oostelijke zone van het bedrijfsterrein ligt deels in gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut en deels in agrarisch gebied.
- De toegangsweg loopt doorheen woongebied met landelijk karakter.

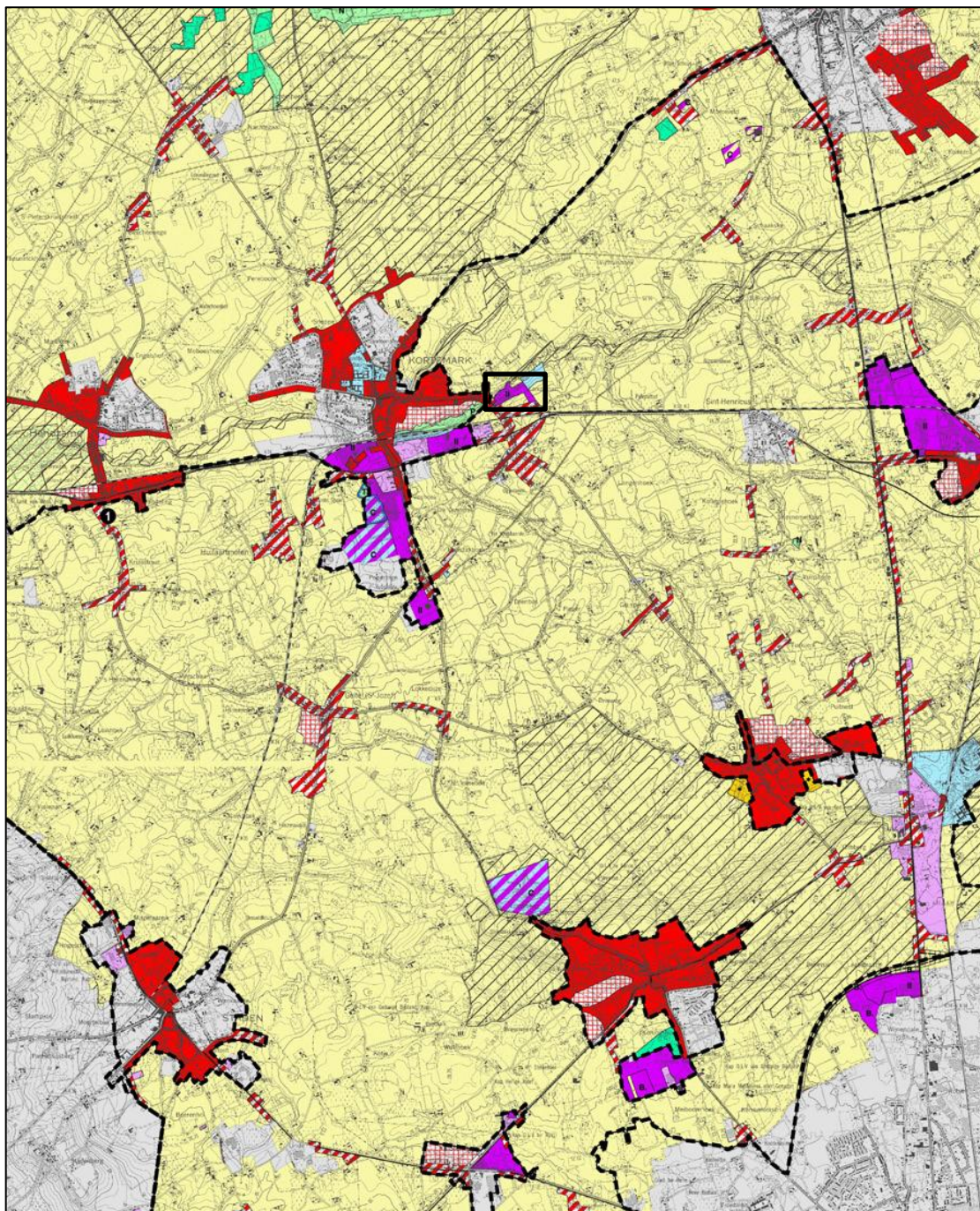
Woningen

- Ten noorden van de toegangsweg liggen enkele woningen in milieubelastende industrie of op de grens van het woongebied met landelijk karakter. Het betreft hoofdzakelijk de woningen 123, 125 en 127 die volledig in milieubelastende industrie gelegen zijn. Woning 119 is volledig gelegen in woongebied met landelijk karakter.

4.2 HERBEVESTIGDE AGRARISCHE GEBIEDEN

In het operationeel uitvoeringsprogramma bij de ruimtelijke visie inzake landbouw, natuur en bos voor de regio Leiestreek, ggk. door de Vlaamse Regering op 24 oktober 2008 werd cf. het B.V.I.R. d.d. 3-06-2005 beslist tot 'herbevestiging van agrarisch gebied' van (delen) agrarisch gebied binnen het plangebied, doch ook van delen met andere gewestplanbestemmingen.

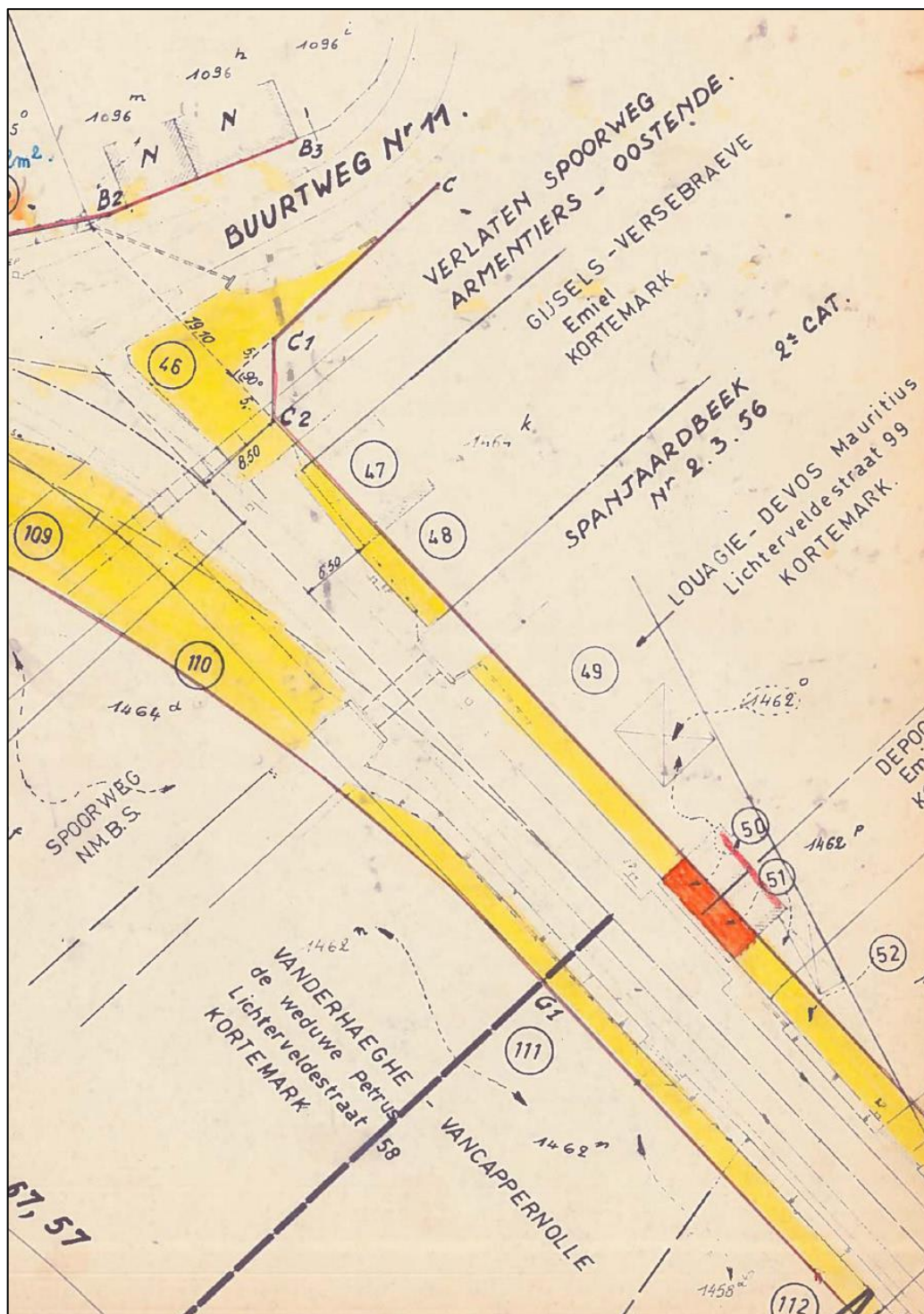
Het volledige plangebied is gelegen binnen de contour van het plan. De agrarische gebieden zijn herbevestigd.



Figuur 5: Plangebied t.a.v. het gewestplan en herbevestigd agrarisch gebied

4.3 GEMEENTELIJK ROOILIJNPLAN BWGV 62 LICHTERVELDESTRAAT

De woonkavel met huisnummer 119 is gelegen voor de ontworpen rooilijn.



Figuur 6: Uitsnede gemeentelijk rooilijnplan bwgv 62 lichterveldestraat

4.4 VERGUNNINGEN

4.4.1 Deprez Construct

De eerste twee stedenbouwkundige vergunningen werden verleend voor de inwerkingtreding van het gewestplan in 1979 en vormen een grond voor de aanduiding van de vergund geachte gebouwen en verhardingen.

De recent bekomen stedenbouwkundige vergunning (nr. 9) voor Deprez Construct N.V. heeft betrekking op de oostelijk gelegen gebouwencluster. Het betreft de vervangingsbouw van de zuidelijke hallen, renovatie van de noordelijke en een beperkte uitbreiding aan de oostzijde van het terrein. De milieuvergunning sluit hierop perfect aan.

Opmetaal N.V. beschikte voor de activiteiten op het terrein over een op 06/11/2014 door de deputatie van West-Vlaanderen voor 20 jaar hernieuwde milieuvergunning. Voor de ingedeelde inrichtingen op het terrein werd op 27/06/2016 een nieuwe vergunning voor 20 jaar afgeleverd aan Deprez Construct N.V. (zie bijlage).

In 2017 werd een milieuvergunning voor de overname van Opmetaal N.V. door Deprez Construct N.V. bekomen.

Op basis hiervan kan worden gesteld dat de site (zowel gebouwen en constructies als functie) duidelijk hoofdzakelijk vergund is.

nr. plan	nr. vergunning	datum	omschrijving
stedenbouwkundige vergunningen			
1	76/901	22 juni 1976	uitbreiden van bestaand bedrijf (betreft nieuwe gebouw, niet meer aanwezig, dit door bouw vergunning 9)
2	78/1281	9 juni 1978	uitbreiden bedrijf (betreft nieuwe gebouw, niet meer aanwezig, dit door bouw vergunning 9)
3	82/2137	7 mei 1982	uitbreiden bestaand bedrijf
4	85/2593	5 juli 1985	bouwen van werkplaats en burelen (betreft nieuwe gebouw, niet meer aanwezig, dit door bouw vergunning 9)
5	86/2830	8 maart 1987	bouwen van burelen, nivellering terrein en maken van geluidswerend talud
6	90/3539	15 juni 1990	uitbreiden van fabriek
7	97/5005	6 oktober 1997, 7 september 1998	bouwen van een loods, uitbreiden van bureel en afbreken bestaande loods
8	98/5087	16 maart 1998	bouwen van een loods
9	874/1/16/3256	27 juni 2016	uitbreiden van een productiemagazijn, het inrichten van een tijdelijke kantoorruimte en de aanleg van een verharding
milieuvergunningen			
	04/14 I	6 november 2014, 20 jaar	het verder exploiteren van een oppervlaktebehandelingsbedrijf voor metalen met veranderen door wijzigen en uitbreiden en wijzigen van voorwaarden.
	08/16 III	27 juni 2016, 20 jaar	voor het exploiteren van een nieuw metaalconstructiebedrijf (+ assemblage)
	3/16 II	27 juni 2016, 20 jaar	metaalconstructie+assemblage
	28/17 III	30 oktober 2017, aktename	overname van een oppervlaktebehandelingsbedrijf Opmetaal NV

Tabel 2: Stedenbouwkundige- en milieuvergunningen

Volgende elementen zijn niet aan een vergunning toe te wijzen:

- De overkapping tussen de geacht vergunde oude bedrijfsgebouwen en de opslagloods (vergunning 90/3539) aan de zuidkant van de westelijke gebouwengroep, op de laatste vergunningsplannen aangeduid als 'open doorrit', ca. 440 m².
- De grindverharding uiterst oostelijk, ca. 2.650 m².
- De grindverharding aan noordoostelijke zijde, ca. 1.680 m².



Kaart 1: Wiels&Partners: aanduiding vergunningstoestand

4.4.2 Woningen

Zie o.m. feitelijke ruimtelijke context.

Woningen met huisnummer 123, 127 en 129 zijn gelegen in een goedgekeurde verkaveling.

nr. plan	nr. vergunning	datum	omschrijving
verkavelingsvergunning			
	1966/0006/01	7 maart 1967	verkaveling
	1966/0006/03	17 december 1969	verkaveling
stedenbouwkundige vergunningen			
	874/1/08/1547	17 maart 2008	Lichterveldestraat 121, plaatsen van een veranda
	76/906	10 juli 1976	Lichterveldestraat 121, bouwen van berging + garage
	70/397 k	26 februari 1970	Lichterveldestraat 123, bouwen van een woning
	75/802	17 mei 1975	Lichterveldestraat 123, verbouwen woning
	874/1/01/024	3 oktober 2001	Lichterveldestraat 125, restaureren en zetten van nieuwe gevels in steen, isoleren van gerestaureerde en nieuwe gevels, plaatsen van vensters
	874/1/02/190	12 juni 2002	Lichterveldestraat 125, uitbreiden van bestaande woning met een garage + plaatsen nieuwe gevelsteen
	874/1/07/1310	20 augustus 2007	Lichterveldestraat 125, uitbreiden bestaane woning + afbreken berging
	67/201	27 april 1967	Lichterveldestraat 127, bouwen van een woning
	67/202	27 april 1967	Lichterveldestraat 129, bouwen van een woning

Tabel 3: Verkavelings- en stedenbouwkundige vergunningen

5. PLANNINGSKADER

In de ruimtelijke structuurplannen op de verschillende beleidsniveaus (Vlaams, provinciaal en gemeentelijk) worden uitspraken gedaan die een richtinggevend of bindend kader vormen voor onderhavig ruimtelijk uitvoeringsplan. In dit hoofdstuk wordt hierop ingegaan.

5.1 OP VLAAMS NIVEAU

5.1.1 RSV

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) is vastgesteld door de Vlaamse regering op 23 september 1997. Het omvat een informatief, richtinggevend en bindend gedeelte.

Het RSV geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkeling aan voor vier structuurbepalende elementen en componenten op Vlaams niveau:

- stedelijke gebieden en stedelijke netwerken;
- elementen van het buitengebied;
- economische knooppunten;
- lijninfrastructuren.

De visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling wordt op kernachtige wijze uitgedrukt in de metafoor 'Vlaanderen open en stedelijk'.

Concreet is het ruimtelijk beleid op Vlaams niveau gericht op:

- het versterken van stedelijke gebieden en netwerken door bundelen van functies en activiteiten;
- het behoud en de versterking van het buitengebied door bundeling van wonen en werken in de kernen van het buitengebied;
- het concentreren van economische activiteiten in economische knooppunten;
- het optimaliseren van de bestaande verkeers- en vervoersstructuur en het verbeteren van het openbaar vervoer.

Het RSV vormt het kader voor de provinciale en gemeentelijke structuurplannen en werkt aldus door op het provinciale en gemeentelijke niveau.

Op 12 december 2003 heeft de Vlaamse regering de gedeeltelijke herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen definitief vastgesteld. In deze herziening komen er twee belangrijke aspecten aan bod:

- ruimte voor wonen enerzijds
- en ruimte voor bedrijvigheid anderzijds.

Op 17 december 2010 heeft de Vlaamse regering de tweede herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen definitief vastgesteld. De tweede herziening gaat hoofdzakelijk over het actualiseren van het cijfermateriaal rond wonen, werken, open ruimte, recreatie en infrastructuur. Er is tevens een afstemming met het decreet grond- en pandenbeleid.

Kortemark is geselecteerd als een specifiek economisch knooppunt buiten de stedelijke gebieden en economische netwerken, omwille van de grote impact die de economische activiteiten in de gemeente heeft op de werkgelegenheid.

5.1.2 Visie op landbouw en natuur/afbakeningen

Het RSV wenst het buitengebied te vrijwaren voor de essentiële functies landbouw, natuur en bos.

De Vlaamse overheid bakent op die manier agrarisch gebied, natuurgebied, bosgebieden en andere gebieden af in ruimtelijke uitvoeringsplannen, in uitvoering van het RSV.

De Vlaamse overheid stelde een ruimtelijke visie op die weergeeft welke gebieden behouden blijven voor landbouw en waar er ruimte kan zijn voor natuurontwikkeling of bosuitbreiding. Deze visie vormt de basis voor de gewestelijke uitvoeringsplannen die de bestemmingen op perceelsniveau vastleggen. Hieraan wordt een operationeel uitvoeringsprogramma gekoppeld waarin de prioriteiten en fasering zijn vastgesteld. Het plangebied is gelegen in het samenhangend landbouwgebied van het westelijk Plateau van Tielt (Regio Leiestreek).

5.2 OP PROVINCIAAL NIVEAU

5.2.1 PRS

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) West-Vlaanderen is goedgekeurd bij Ministerieel Besluit van 6 maart 2002. Naast het RSV vormt het PRS een referentiekader voor het ruimtelijk beleid in de gemeente.

De visie en de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de provincie West-Vlaanderen sluit aan bij het RSV en geeft verdere invulling aan elementen die vragen om een samenhangend beleid over de gemeentelijke grenzen heen. De bindende bepalingen vormen het kader voor maatregelen waarmee de provincie de gewenste structuur wil realiseren.

De visie van de provincie gaat uit van de ruimtelijke verscheidenheid van de verschillende regio's. De provincie kiest om deze ruimtelijke verscheidenheid te behouden en te versterken. Daarom worden voor structuurbepalende componenten op provinciaal niveau ontwikkelingsperspectieven toegekend die verschillend zijn naargelang het gebied waarin deze elementen gelegen zijn.

De visie op provinciaal niveau over de verschillende deelstructuren wordt gebiedsgericht vertaald naar verschillende deelruimten. Per deelruimte worden voor specifieke elementen ontwikkelingsperspectieven en beleidsdoelstellingen geformuleerd.

De gemeente behoort tot de deelruimte Middenruimte waarbij volgende beleidsdoelstellingen worden vooropgesteld:

- stedelijke gebieden en een gelijkmatig gespreid rasterpatroon van kernen als bundeling van activiteiten;
- concentraties van bestaande bedrijvigheid in specifieke economische knooppunten voor clustering en endogene economische ontwikkeling;
- kanaal Roeselare-Leie als drager van watergebonden industrie en ecologische potenties;
- A17 als belangrijke noord-zuidverbinding tussen Brugge en Kortrijk;
- beekvalleien, heuvelruggen, bosgebieden en openruimteverbindingen als natuurlijke bouwstenen van het industriële landschap.

De gemeente werd geselecteerd als een specifiek economisch knooppunt.

De regionale bedrijventerreinen in de structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden en de kleinstedelijke gebieden op provinciaal niveau en in de specifieke economische knooppunten worden

in provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen afgebakend of op voorstel en op vraag van de provincie door het Vlaams Gewest in de gewestplannen afgebakend.

Kortemark werd in het PRS-WV geselecteerd als een structuurondersteunend hoofddorp. In het PRS wordt hiervoor bepaald dat het dorp wat betreft wonen en werken een bovenlokale verzorgende rol heeft.

De gemeente Kortemark wordt bovendien beschouwd als een "economisch knooppunt buiten stedelijke gebieden en economische netwerken". In deze voor Vlaanderen strategische locaties worden de economische ontwikkelingen gestimuleerd en geconcentreerd. Daardoor worden de economische potenties geoptimaliseerd binnen de bestaande economische structuur. Het creëren van een ruimtelijk aanbod aan bedrijventerreinen in de economische knooppunten maakt het mogelijk dat economische en ruimtelijke strategieën elkaar ondersteunen.

Voor de economische activiteiten van 'lokaal belang' (lokaal verzorgend) en voor de 'historisch gegroeide bedrijven' bepalen de gemeenten, rekening houdend met het ruimtelijk kader op Vlaams en provinciaal niveau, zelf de krachtlijnen van het ruimtelijk beleid.

De herziening van het PRS West-Vlaanderen bestaande uit een informatief, richtinggevend, bindend deel en een kaartenbundel in addendum werd goedgekeurd op 11 februari 2014 met uitsluiting van de bepalingen inzake de normen voor sociale woningen op vergunningenniveau en op planniveau bij de gewenste ruimtelijke nederzettingstructuur (blz 101).

Deze herziening heeft geen invloed op het plangebied.

5.2.1.1 Zonevreemde bedrijvigheid

Elk bedrijf oefent een zekere impact uit op de omgeving. Deze impact heeft betrekking op drie domeinen, met name de ruimte, het milieu en het verkeer. Volgens de drie domeinen die een impact uitoefenen op de omgeving, worden criteria voorgesteld. Daarnaast zijn er ook sociaal- en bedrijfseconomische criteria die een rol spelen bij de beoordeling (PRS-WV, pag. 295):

Criterium	Positieve evaluatie
Ruimtelijke impact	
1. Ruimtebeslag, schaal van het bedrijf ter opzichte van de omgeving	Het betreft een grootschalig bedrijf met een ruimteinname van ca. 5 ha. Het situeert zich binnen het economisch knooppunt Kortemark. Het ligt in de onmiddellijke omgeving van de Staatsbaan die binnen het economisch knooppunt de drager is van de economische structuur. Langs de Staatsbaan zijn binnen Kortemark verschillende grootschalige bedrijven gevestigd. Deze zijn meestal verweven met het wonen. Het bedrijf situeert zich in de 'oksel' van twee woonlinten. Achterliggend bevindt zich een grootschalige waterzuivering. De hoogte van de gebouwen blijft beperkt tot een normale hoogte voor bedrijfsgebouwen. Hierdoor is de impact beperkt.

<p>2. Situering in het landschap en voorkomen van het bedrijf</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Het bedrijf is gesitueerd in door bebouwing versnipperd gebied. Het bedrijf is gelegen aan de rand van de kern van Kortemark, geïntegreerd in de bestaande lintbebouwing. - Het bedrijf komt niet voor in natuuraandachtszones of natuurverbindingsgebieden. - Het bedrijf komt niet alleenstaand voor in een open-ruimte verbinding, op een structurerende reliëfcomponent of markante terreinovergang of in een gaaf landschap. Zo dit wel het geval is, dan is het landschappelijk voldoende geïntegreerd (door inplanting, materiaal- en kleurgebruik, vormgeving, adequate beplanting). - Het bedrijf werkt geen verdere versnippering van het agrarisch gebied in de hand. - Het bedrijf situeert zich langs de Spanjaardbeek (2^{de} categorie). Bij de verdere ontwikkeling zijn maatregelen noodzakelijk om de impact op de waterloop te beperken.
<p>3. Situering t.o.v. beschermde monumenten, landschappen en dorpsgezichten, of bakens in het landschap</p>	<p>Het bedrijf doet geen afbreuk aan een beschermd monument, landschap, dorps- of stadsgezicht, of bakens in het landschap (geen visuele hinder).</p>
<p>4. Historiek van het ruimtegebruik</p>	<p>Het bedrijf ligt niet in de juiste bestemmingszone, maar is wel reeds opgestart vóór het bestaan van het ontwerp-gewestplan. De eerste twee stedenbouwkundige vergunningen werden verleend voor de inwerkingtreding van het gewestplan in 1979.</p>
<p>Milieu-impact</p>	
<p>5. Milieuhinder</p>	<p>Het bedrijf veroorzaakt geen milieuhinder voor de omgeving door straling, trillingen, gassen, vloeistoffen of vaste materie (geurhinder, lawaaihinder, stofhinder, of hinder door trillingen, straling, afval). Het bedrijf voldoet aan de criteria voor de milieu-impact en heeft bijgevolg geen significante invloed op het milieu.</p>
<p>6. Openbare nutsvoorzieningen</p>	<p>Alle openbare nutsvoorzieningen noodzakelijk voor het bedrijf, zijn aanwezig.</p>
<p>Verkeers-impact</p>	
<p>7. Verkeershinder</p>	<p>Het bedrijf veroorzaakt geen verkeershinder door verkeer van personen of door</p>

	vrachtovervoer, bv. geen ontsluiting via woonstraten die verkeersoverlast veroorzaakt.
8. Bereikbaarheid	De bereikbaarheid van de locatie sluit aan bij het bereikbaarheidsprofiel van het bedrijf: het bedrijf dient gesitueerd te zijn aan een bovenlokale weg of aan een voor het bedrijf goed uitgeruste lokale weg die er op korte afstand aansluiting mee maakt. De Staatsbaan is geselecteerd als secundaire weg. De Staatsbaan wordt bereikt via de Lichterveldestraat, een goed uitgeruste, voldoende brede lokale weg.
9. Clustergebonden karakter, afzetmarkt	De activiteit is gebonden aan de omgeving (clustergebonden karakter, toelevering, afzet). De activiteit is an sich niet gebonden aan de omgeving, maar veroorzaakt geen overlast voor de omgeving.
10. Ontsluiting door openbaar vervoer	Een grote onderneming is goed ontsloten op het openbaar vervoer of organiseert zelf collectief vervoer. Het plangebied wordt goed ontsloten door openbaar vervoer; in de onmiddellijke omgeving zijn verschillende haltes gelegen van de lijn Lichtervelde – Diksmuide – Veurne. Het treinstation van Kortemark bevindt zich op een wandelafstand van ca. 1,2 km (15 minuten) van het bedrijf.
Sociaal- en bedrijfseconomische criteria	
11. Investerings	Het bedrijf verrichtte de laatste 5 à 10 jaar belangrijke investeringen waarvan de installaties of gebouwen moeilijk verplaatsbaar zijn. Het productieproces in de bestaande loodsen werd de laatste jaren gemoderniseerd, welke belangrijke investeringen inhield. Het bedrijf mikt op een uitbreiding van de activiteiten in de voormalige bedrijfsloodsen van Opmetaal en voorziet dus ook belangrijke investeringen.
12. Productieproces	De technologie en organisatie van het productieproces is doordacht en/of eigentijds.
13. Beschikbaarheid gebouwen	Er bevinden zich leegstaande gebouwen in de omgeving die ter beschikking staan van het bedrijf. Het bedrijf heeft zich gevestigd in de voormalige gebouwen van Opmetaal. De gebouwen zijn momenteel ingenomen. Hierdoor ontstaat een uitbreidingsvraag.
14. Tewerkstelling	Het bedrijf heeft een belangrijke tewerkstelling en de tewerkstelling is de laatste 5 à 10 jaar sterk gegroeid.

5.3 OP GEMEENTELIJK NIVEAU

5.3.1 GRS

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) werd door de deputatie in zitting van 14 januari 2010 goedgekeurd.

De visie en de elementen uit het goedgekeurde GRS Kortemark1 die van belang zijn voor het voorliggend RUP worden hierna opgesomd.

5.3.1.1 Globale concepten

Volgend globale concept voor de gemeente is van toepassing voor het plangebied: bedrijvigheid - een gedifferentieerde en plaatsgebonden aanpak

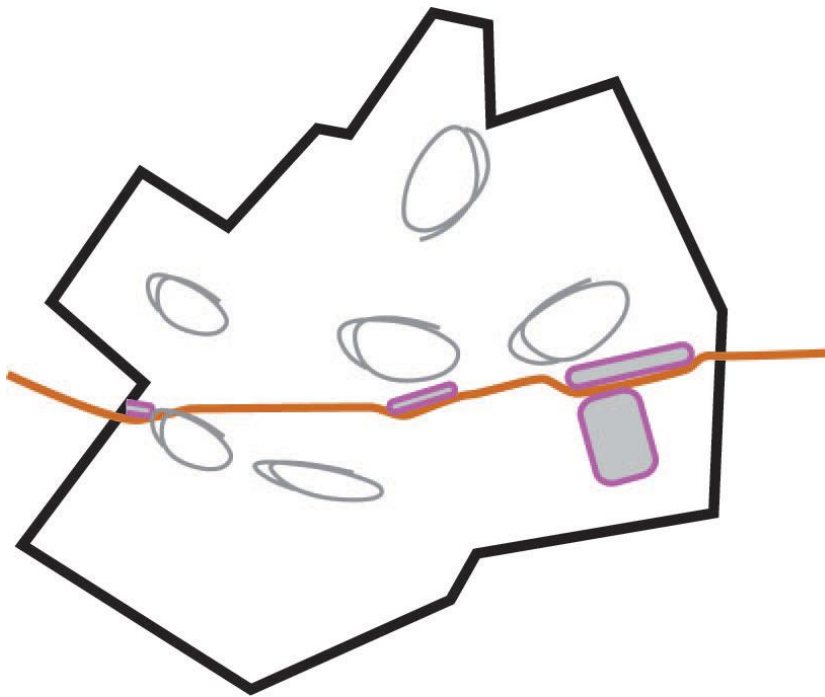
In het informatief gedeelte kwamen twee duidelijke conclusies naar voor: de gemeente heeft een ruimtelijke sterkte doordat de economische structuur zich in belangrijke mate geënt heeft op de N35, anderzijds heeft zij een taak te vervullen om nieuwe lokale en regionale ondernemingen te huisvesten. Hiervoor zou een aanbod 'op maat' moeten kunnen ontstaan, gedifferentieerd volgens de groeifase waarin het bedrijf zich bevindt.

De gemeente kiest er dus voor bedrijvigheid op deze 2 sporen te werken:

- plaatsgebonden aanpak
- gedifferentieerde aanpak

Een plaatsgebonden aanpak

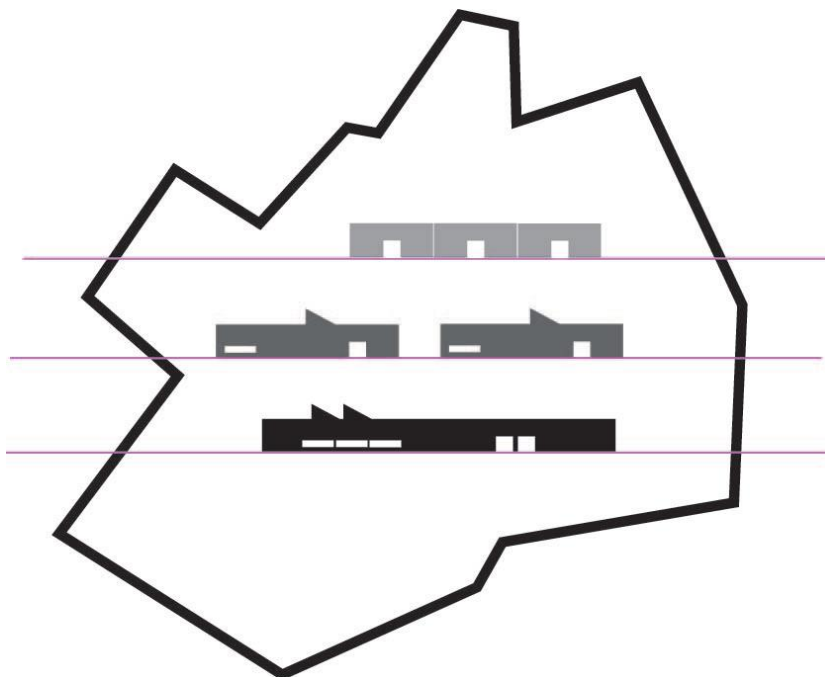
De ontwikkeling van ruimte voor bedrijvigheid gaat uit van het ruimtelijk principe dat de N35 de ruggengraat is voor bedrijvigheid, en dat bijgevolg in eerste instantie gezocht zal worden om transportbehoevende, grootschalige bedrijven verder hierop te enten. In tweede instantie kan het gebruik van de bestaande ruimte voor bedrijvigheid in de zogenaamde 'lenzen' geoptimaliseerd worden, voornamelijk door de functie ervan af te stemmen op de ligging ten opzicht van de kern. Tenslotte zal gekeken worden naar de ligging van bedrijven elders in de gemeente. Sommige komen voor in groep, bij kernen en gehuchten, of bij de samenhangende gehelen, zoals Amersvelde en Bescheewege, waardoor hun locatie binnen een groter ruimtelijk geheel bekeken kan worden. Anderen komen solitair voor, voor deze bedrijven wordt een specifiek afwegingskader opgesteld.



Figuur 7: Concept bedrijvigheid: plaatsgebonden aanpak (Bron: GRS Kortemark, 2010)

Differentiëren van het aanbod

Een tweede beleidspoor concentreert zich op het profiel van de bedrijven zelf, vanuit de vaststelling dat de opdeling lokaal - regionaal op zijn minst verder gedifferentieerd moet worden op gemeentelijk niveau. Om de vraag naar laagdrempelige, flexibele bedrijfsruimte op te vangen zal de gemeente een aanbod voor starters voorzien. Dit enerzijds om de druk van opstartende bedrijven in landbouwloodsen te verminderen, anderzijds om percelen voor nieuwe (lokale/regionale) bedrijventerreinen meer efficiënt te laten benutten.



Figuur 8: Concept bedrijvigheid: gedifferentieerde aanpak (Bron: GRS Kortemark, 2010)

Mobiliteit: bundelen van dynamiek

De gemeente wil in eerste instantie de ruimtelijke troeven die zij in handen heeft door haar goede ontsluitingsstructuur maximaal uitspelen. De ontwikkeling van de meest verkeersgenererende functies zal daarom aansluiten bij de N35.

Ten tweede zal zij trachten alle mogelijkheden te benutten om zwaar verkeer vanuit verspreide (bedrijfs)locaties uit de dorpskernen te weren, en gebundeld te laten aantakken op de bovenlokale infrastructuur.

Tenslotte zal zij zich concentreren op de kwaliteit van het openbaar domein voor langzaam verkeer, zowel binnen de dorpskernen, als daarbuiten.

5.3.1.2 Gewenste structuur bedrijvigheid

De volgende doelstelling is van toepassing op het plangebied: gebiedsgerichte aanpak voor zonevreemde bedrijven.

Voor de bedrijven die zich in open ruimte bevinden, buiten de geëigende bestemmingszones, stelt de gemeente een beleid voor dat geënt is op de landschappelijke kenmerken van de open ruimte.

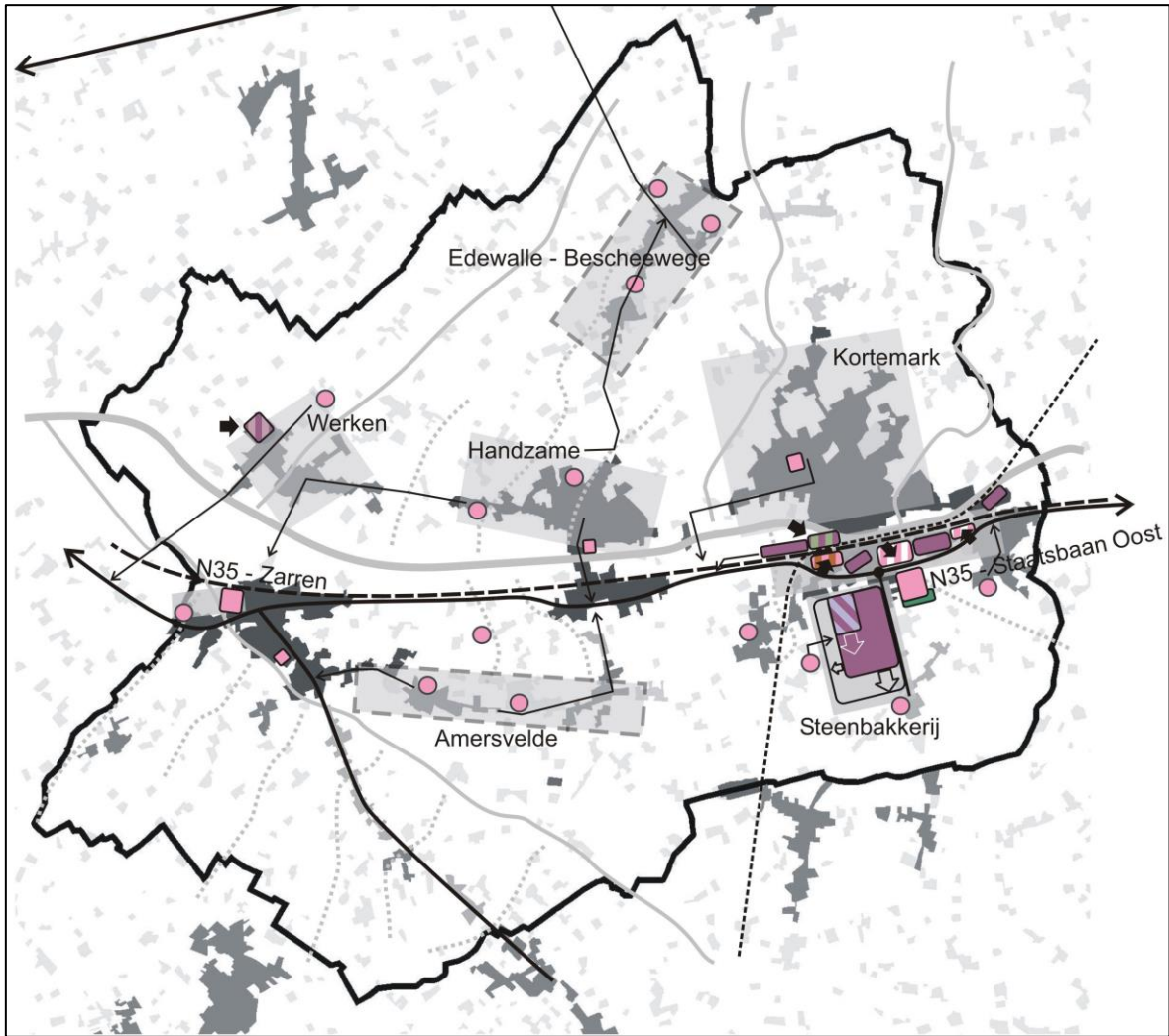
De indeling ervan in 5 grote deelgebieden die de centrale vallei als spiegelas hebben vormt de basis voor dit beleid. De ontwikkelingsperspectieven voor zonevreemde bedrijven worden geformuleerd aan de hand van 5 categorieën.

De bestaande vergunde zonevreemde bedrijven zullen naar gelang hun ligging en activiteiten een definitieve oplossing krijgen, voor zover dit nog niet in het BPA zonevreemde bedrijven gebeurd is.

Het opnemen van zonevreemde bedrijven in uitvoeringsplannen en het toekennen van ontwikkelingsmogelijkheden in deze plannen zal verlopen in drie fasen:

- de inventarisatie: hierbij wordt een overzicht gemaakt van alle gekende zonevreemde bedrijven in de gemeente, met de aard van hun activiteiten;
- de selectie: hierbij worden de bedrijven die opgenomen wensen te worden onderworpen aan een afweging met volgende uitsluitende criteria;
 - de vergunningstoestand: enkel behoorlijk vergunde bedrijven kunnen worden opgenomen. Zowel de activiteit als het gebouwenbestand worden hierbij geëvalueerd;
 - de gewestplanbestemming: bedrijven gelegen in de kwetsbare gebieden van het gewestplan kunnen niet worden opgenomen, tenzij duidelijk aangetoond kan worden deze bestemming achterhaald is;
- de bepaling van het ontwikkelingsperspectief: hierbij wordt een afweging gemaakt aan de hand van 5 criteria, waarna het bedrijf gecategoriseerd wordt. De eerder categorisering opgesteld bij opmaak van het SBPA zonevreemde bedrijven, wordt geactualiseerd. De volgende criteria worden gehanteerd:
 - mobiliteit: aspecten van bereikbaarheid, ontsluiting naar het hogere wegennet, plaatselijke verkeerssituatie, transportvraag en bezoekersintensiteit worden gewogen. Ligging aan lokale wegen cat. III, beperkt de locatie tot maximaal categorie 3;
 - landschap: schaal en verhouding van het bedrijf t.o.v. zijn omgeving, kwaliteit van de gebouwen, lay-out en architectuur van het bedrijf, terreinaanleg;
 - economie: aantal werknemers, omzet, gedane investeringen ter plaatse, historiek van de ontwikkeling op de locatie, binding met de omgeving, gronden in eigendom, argumenten vanuit de bedrijfsvoering, algemene kenmerken van de sector of het segment waarin het bedrijf actief is;

- o hinder: aard van de activiteiten, mate van hinder naar omwonenden in de vorm van stof, geluid, trillingen, geur, licht;
- o ligging in de deelruimten:
 - ligging aansluitend bij (dit is binnen 35 m van de gewestplanbegrenzing van) de 4 dorpen en 2 samenhangende gehelen, wordt positief geëvalueerd;
 - ligging binnen de Valleiruimte, de rug van Westrozebeke en de Ruidenberg wordt als negatief geëvalueerd en beperken de categorie tot maximaal 3;
 - ligging binnen noordelijke en zuidelijke open ruimte wordt neutraal geëvalueerd en geven mogelijkheden tot maximaal categorie 4.
- Categorieën:
 - o 0: herlocalisatie;
 - o 1: tijdelijk behoud ter plaatse, met beperking naar activiteiten en met bijkomende ruimtelijke randvoorwaarden (uitdoofscenario);
 - o 2: behoud ter plaatse, met beperking naar activiteiten en met bijkomende ruimtelijke randvoorwaarden, zonder uitbreidingsmogelijkheden;
 - o 3: beperkte uitbreidingsmogelijkheden, met beperking naar activiteiten en met ruimtelijke randvoorwaarden;
 - o 4: ruimere uitbreidingsmogelijkheden, met ruimtelijke randvoorwaarden, zonder beperkingen naar activiteiten;
 - o 5: het bedrijf kan verder uitbreiden, zonder beperkingen naar activiteiten.



Figuur 9: Gewenste structuur bedrijvigheid (Bron: GRS Kortemark, 2010)

5.3.1.3 Deelruimtes

Het GRS voorzien naast een visie op deelstructuren ook een visie op de verschillende deelruimten.

De bedrijvenzone van Opmetaal zelf wordt louter aangeduid.

De site wordt in het structuurplan aangeduid als regionale bedrijvigheid. Opmetaal was een van de ondernemingen die zich heeft geënt op de gunstige bereikbaarheid van de gemeente en de N35 en was historisch op de locatie gegroeid. Het planvoornemen is in overeenstemming met de bepalingen uit het ruimtelijk structuurplan.

5.3.2 Mobiliteitsplannen

In juni 2017 werd het mobiliteitsplan (herziening) opgemaakt voor de gemeente Kortemark. De meest relevante elementen worden hierna opgenomen:

Kortemark wordt van oost naar west doormidden gesneden door de een bundel van twee lijninfrastructuren, met name de N35 en spoorlijn 73 (Duinkerke-Deinze). Deze infrastructuur verleent de gemeente enerzijds toegang tot de steden Roeselare en Torhout ten oosten van de gemeente en de assen N32 en A17, anderzijds bereikt men via de westelijke zijde de stad Diksmuide en vervolgens de Westhoek en de Westkust. De N36 vangt aan in Zarren en verbindt de gemeente met Staden en Roeselare ten zuidoosten. Parallel aan de N35 wordt de gemeente doorkruist door de spoorlijn 73. Vanuit Kortemark spoort men vlot naar bijvoorbeeld Gent of De Panne.

De gemeente wordt gekenmerkt door een groot aantal solitaire bedrijven die verspreid liggen over het grondgebied. Sommige bedrijven zijn kleinschalig, andere zijn in de loop van de jaren tot grootschalige bedrijven uitgegroeid met veel transportbewegingen.

De bedrijvigheid van de gemeente speelt een grote rol op vlak van verkeer en mobiliteit in de gemeente.

De Lichterveldestraat werd geselecteerd als lokale weg type I.

5.3.3 GNOP

Op 29 oktober 1996 werd het GNOP (Gemeentelijk Natuur Ontwikkelings Plan) door de gemeenteraad van Kortemark goedgekeurd.

Bij de opmaak van dit GNOP werden diverse natuurontwikkelingsmaatregelen per deelgebied van de gemeente Kortemark opgesteld. Het GNOP doet geen uitspraken over gebieden in de nabije omgeving van de site.

6. PLANNINGSOPTIES

6.1 ALTERNATIEVENONDERZOEK

Het nulalternatief betreft de situatie wanneer het plan niet doorgaat. In dat geval kan Deprez Construct niet uitbreiden, gezien de mogelijke uitbreidingszone zich zonevreemd situeert. De onderneming heeft nood aan bijkomende ruimte en rechtszekerheid om verder goed te kunnen functioneren. Het betreft een hoofdzakelijk vergund bedrijf op een historisch gegroeide site. In de onmiddellijke omgeving is een dergelijke ruimte niet beschikbaar.

Deprez Construct wenst zich op de bestaande site verder te ontwikkelen omwille van diverse factoren. Economisch gezien is het niet gunstig om te herlocaliseren, gezien de hoge kosten die daaraan gekoppeld zijn. Deprez Construct heeft de voormalige Opmetaal site nog maar enkele jaren geleden aangekocht en reeds geïnvesteerd in een paar nieuwe gebouwen. Bovendien zet het bedrijf de bedrijfsactiviteiten van het historisch gegroeid bedrijf Opmetaal gedeeltelijk verder.

Het betreft een hoofdzakelijk vergund en deels historisch gegroeid bedrijf. De ruimtebehoefte op zowel korte als lange termijn kan op de bestaande site, op gronden in eigendom, worden ingevuld. Er worden daarom geen locatie-alternatieven voor de vestiging van dit bedrijf meegenomen in het proces.

Het programma ligt duidelijk vast, het plan betreft een invulling als zone voor bedrijvigheid met een bufferzone rondom de site en een correcte bestemming van de zonevreemde woningen. Invullingen met een ruimer programma (met bv. wonen, recreatie, landbouw, natuur,...) worden niet als een redelijk en haalbaar alternatief gezien. Er worden geen alternatieve invullingen van het programma voor het plangebied onderzocht.

Er wordt onderzocht hoe het gebied optimaal kan ingericht worden.

Voor wat betreft de zonevreemde woningen werd geen alternatief onderzocht. Ingeval het plan niet doorgaat blijven de woningen zonevreemd.

6.2 REIKWIJDTE EN DETAILLERING

Het plangebied omvat de bedrijfssite Deprez Construct NV ter hoogte van de Lichterveldestraat en een beperkte uitbreiding, momenteel ingekleurd agrarisch gebied en zone voor gemeenschapsvoorziening. Het plangebied omvat eveneens enkele residentiele woningen en een ingesloten landbouwgebied.

De vastgestelde contour van het RUP verschilt van de plancontour uit de delegatie-aanvraag. Het landbouwgebied, gelegen tussen het woongebied in de Spanjaardstraat en het regionaal bedrijf, werd hier niet meegenomen in de uiteindelijke plancontour van het RUP. De afwijking is te verklaren doordat wordt gekozen voor één ruimtelijk geheel welke wordt behandeld in het RUP. Het tussenliggend, sterk versnipperd landbouwgebied vormt geen meerwaarde voor het RUP en heeft daarentegen zeer beperkte ontwikkelingsmogelijkheden gezien de ruimtelijke insluiting tussen bedrijvigheid en een woonfunctie.

Het RUP zal de bestemming en inrichting voor de bedrijfssite en de woningen binnen het plangebied regelen door middel van een grafisch plan en bijhorende voorschriften.

De voorschriften van het RUP worden opgemaakt op perceelsniveau. Ze leggen de bestemming en bebouwingmogelijkheden vast.

6.3 GEWENSTE STRUCTUUR

6.3.1 Doelstelling RUP

6.3.1.1 Optimaliseren van een verouderd stedenbouwkundig kader

Site Deprez

Gelet op de historische bedrijfsactiviteit, het ruimtebeslag, de eigendomsstructuur, het ingesloten karakter en de verdichtingsmogelijkheden worden gerichte voorschriften opgemaakt in functie van een behoud en verdere uitbouw van het bedrijf Deprez Construct. Er is een beperkte wijziging van de bestemmingszones ten aanzien van de bestaande juridische structuur.

Woonpercelen

Het is de doelstelling om voor de woonpercelen die opgenomen werden in de contour van het RUP een geëigende bestemming toe te kennen. Bij de opmaak van de voorschriften wordt op maat gewerkt, rekening houdende met de bestaande toestand en een optimalisatie van de inrichting op termijn.

6.3.1.2 Maximaal aanwenden van de mogelijkheden in functie van optimaal ruimtebeslag

Deprez Construct maakte in 2016 een visienota op waarbij de gewenste toekomstige ontwikkelingen voor de site geduid werden, dit over verschillende fases. De doelstelling van deze invulling is een compacte bebouwing met een voldoende hoge bebouwing (doch ruimtelijk passend) om een efficiënte werking mogelijk te maken.

In 2016 werd een vergunning verleend voor het uitbreiden van een productiemagazijn, het inrichten van een tijdelijke kantoorruimte en de aanleg van een verharding. Deze bebouwing situeert zich (noord)oostelijk op de site. De visienota verduidelijkt dat het toen de doelstelling was om op termijn tegen deze bebouwing verder aan te bouwen. In een latere fase zullen de westelijk gelegen bestaande gebouwen vernieuwd worden. Uiteindelijk zou er een volledig aaneengesloten bebouwing ontstaan met een circulatie rondom deze bebouwing. Deze wegengenis zou begrensd worden door een kwalitatieve groenbuffer. In het zuidoosten zou een ruime groene parking ingericht worden, met aanvullend enkele kleinere parkeerzones langs de wegen.

Omwille van de marktvraag, wijzigende technologieën in de sector, opportuniteiten richting groei,... dient voorzichtig omgegaan te worden met de verordende voorschriften. Hierdoor zal er in de voorschriften een zekere flexibiliteit voor inrichting van de site opgenomen worden.

Rekening houdende met deze flexibiliteit zal er in het RUP opgenomen worden dat er bij elke fase van vergunning een algemeen inrichtingsplan dient toegevoegd te worden aan het dossier waaruit blijkt dat de huidige aanvraag passend is bij de totale herinrichting en optimalisatie van het terrein. De herinrichting zal hierbij dienen getoetst te worden aan een aantal kwaliteitscriteria.

6.3.2 Visie

De basis van een duurzaam bedrijventerrein is het uitwerken van een duidelijke structuur. Dit voor zowel de ontsluiting, de groenvoorziening (buffer, wateropvang, landschappelijke inkleding,...), mogelijkheid tot collectieve gebruiksruimten en tenslotte de integratie van het geheel binnen de omgeving (t.o.v. de woningen, landschap,...).

Het plangebied moet zich in de toekomst op een duurzame wijze maximaal in de omgeving kunnen (blijven) integreren via eenvoudige zoneringen met duidelijke hedendaagse voorschriften. Ambitie voor het plangebied is de transformatie naar een futureproof bedrijventerrein, als overgang tussen open ruimte en de kern van Kortemark. De algemene ontwikkelingsprincipes hier verder gesteld zullen het uitgangspunt vormen voor de verdere vertaling naar het RUP.

6.3.3 Algemene ontwikkelingsopties

6.3.3.1 Algemene ontwikkelingsopties bedrijvigheid

Principe verhoging ruimtelijk rendement

Stapelen van bedrijfsfuncties (vertikaal)

Het meerlagig bouwen wordt aangemoedigd en mogelijk gemaakt. Het is de doelstelling dat nodige voorzieningen zoals kantoorruimtes, sociale uitrustingen (refter, EHBO-ruimten, ontspanningsruimte, sanitair e.d.) daar waar mogelijk worden ingericht op de verdieping.

Intensief ruimtegebruik (horizontaal)

Op vlak van intensief ruimtegebruik en energiehuishouding zal er maximaal gestreefd worden naar het koppelen van gebouwen. Dit in functie van het maximaal beperken van restruimtes op het terrein.

Efficiënt ruimtegebruik

intensief ruimtegebruik (tijdsdimensie)

Het flexibel bouwen, waarbij de gebouwen gemakkelijk aan te passen zijn aan nieuwe functies, wordt aangemoedigd.

Gelet op het ruimtegebruik en de uitbreidingsnood op de lange termijn van het huidige bedrijf lijkt het niet wenselijk meerdere bedrijven toe te laten op het terrein. Het toelaten van meerdere bedrijven zou de ruimtelijke draagkracht van het terrein overschrijden.

6.3.3.2 Ontsluiting en parkeren

Er is 1 ontsluiting voor de site. De ontsluiting en circulatie op het terrein dient geoptimaliseerd te worden, rekening houdende met een eventueel medegebruik van het terrein.

Er dienen op eigen terrein voldoende kwalitatieve en gebundelde parkeerruimtes voorzien te worden voor het vrachtverkeer, personenwagens en fietsers.

De parkeerzones voor personenwagens dienen maximaal vergroend te worden.

Een opsplitsing in of toelaten van meerdere bedrijven op het terrein is niet wenselijk vanuit mobiliteitsoogpunt. De bestaande ontsluiting van het terrein is niet voorzien op een grootschalige toename van het aantal verplaatsingen.

6.3.3.3 Landschappelijke inkleding

Om een kwalitatieve landschappelijke inpassing te bekomen dient bij (her)inrichting maximaal gestreefd te worden naar een kwalitatieve architectuur met esthetisch verantwoorde materialen. Hierbij dienen de gevelwanden wat betreft kleurgebruik in harmonie te zijn met de omgeving (niet in contrast en geen blinkende felle of reflecterende kleuren). Tussen de bouwdelen dient een eenheid in materiaalkeuze te bestaan.

Aanvullend wordt gestreefd naar een optimalisatie van de groenbuffer die de bedrijfssite omzoomd.

6.4 ONTWERPEND ONDERZOEK

6.4.1 Concepten

Als kern voor het plan wordt de zone voor bedrijvigheid aangeduid.

Bij nieuwbouw of uitbreiding wordt de bebouwing aan elkaar geschakeld om tot een compact volume te komen. De gebouwen dienen flexibel gebouwd te worden zodoende medegebruik van een afsplitsbare entiteit mogelijk is.

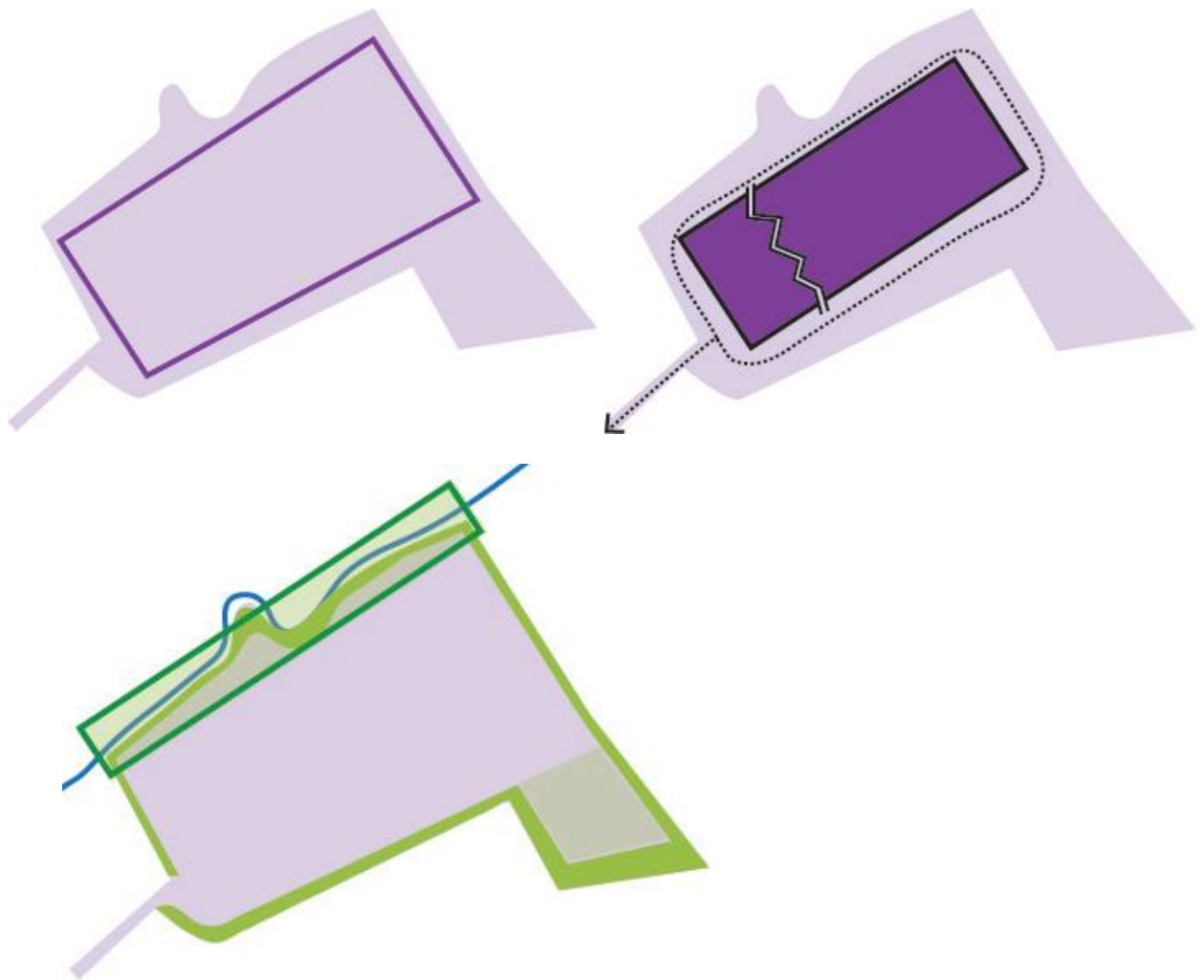
Door het bedrijf werd in 2016 een visieplan voor de verdere ontwikkeling van het terrein opgemaakt. Hierbij werd door middel van een gefaseerde ontwikkeling een maximale terreinbezetting onderzocht. Bij deze terreinbezetting werd de maximale bouwoppervlakte aangeduid, aanvullend met de nodige circulatieruimte en parkeerruimte. Deze maximale bouwoppervlakte betreft 60% van de zone voor bedrijvigheid.

De huidige toegang wordt behouden. Om een vlotte circulatie op het terrein te bekomen dient bij een nieuwe aanvraag van bebouwing steeds de ontsluiting in overweging genomen te worden. De doelstelling is om als eindresultaat een optimale circulatie rondom de volledige bebouwing mogelijk te maken. Hieraan worden de parkeervoorzieningen gekoppeld.

Rondom de site wordt de bestaande groene schil versterkt. Bij het uitwerken van de voorschriften zullen specifieke bepalingen m.b.t. samenstelling, inrichting en onderhoud opgenomen worden.

Er wordt een optimalisatie doorgevoerd naar perceelsvorm toe:

- De meanders van de Spanjaardbeek zijn niet geschikt om bedrijfsactiviteiten op in te richten. Ten noorden langsheen de Spanjaardbeek dient een minimale buffer gerealiseerd te worden. Een aanvullende bouwvrije zone dient een kwalitatieve overgang te garanderen, in deze aanvullende zone is de inrichting van een hemelwaterbuffer toegelaten indien deze geen afbreuk doet aan de minimale groene landschappelijke buffering. Er moet zorg voor worden gedragen dat langs de noordzijde (bij voorkeur zelfs rondom) de gebouwen passage mogelijk blijft.
- In het zuidoosten wordt in de huidige groene zone geen bebouwing toegelaten. Deze ruimte vormt een overgang van de site naar omgeving toe. Omwille van een optimalisatie van het terrein is een beperkte aansnijding van deze gronden i.f.v. de inrichting van een compacte parking voor personenwagens, fietsers en vrachtwagens toegelaten. Bij de uitwerking van de voorschriften van het RUP zullen specifieke voorschriften opgenomen worden om een minimale groene inrichting van deze zone te garanderen.



6.4.2 Visieplan bedrijf Deprez Construct

In 2016 werd een visieplan opgemaakt door het bedrijf Deprez Construct (in samenwerking met Wiels&Partners). Dit plan wordt toelichtend toegevoegd aan onderhavige nota. Dit ter verduidelijking van de eventuele toekomstige invulling. Dit plan kan nog wijzigen door de marktvraag, wijzigende technologieën in de sector, opportuniteiten richting groei,... . Het plan wordt louter toelichtend toegevoegd om een duiding te geven over een mogelijke toekomstige inrichting.

Fase 1: Betreft de bestaande toestand zoals omschreven onder > bestaande ruimtelijke structuur, bebouwde ruimte.

Fase 2: In fase 2 wordt een overgang gemaakt naar de verdere uitbouw van de site. Dit houdt een aanleg van de parkeerzones en een vastleggen van de verkeersstromen in, zodat toekomstige werfzones gegarandeerd bereikbaar blijven. Daarbij wordt ook het groen rondom en op het terrein grotendeels conform de gewenste eindtoestand aangeplant.

Fase 3 :

Aan noordzijde worden burelen voorzien in een bijkomend volume dat op de loodsen wordt aangesloten. Richtinggevend wordt een footprint van ca. 300 m² voorzien, met twee bouwlagen voor kantoorruimtes, vergaderruimtes en personeelsvoorzieningen. Bij de burelen worden de nodige parkeerplaatsen voorzien.

Tegelijk is aan die zijde een verruiming van loods 1 voorzien om de aanvoer van grondstoffen te optimaliseren. Met een extra breedte van ca. 18 m kunnen hier 3 beuken aan de bestaande hal worden toegevoegd, wat de aanvoer meteen een heel stuk flexibeler maakt.

Aan de zuidkant wordt een loods 6 voorzien van 35 x 115 m (ca. 4.000 m²). Deze wordt ingericht voor het overdekte stapelen van halffabrikaten, klaarzetten van leveringen voor afvoer, assemblage van (hele) grote stukken etc. Hierdoor wordt de assemblagehal gevrijwaard van heel wat ruimtebeslag en activiteit die niets met assemblage zelf te maken heeft (ruwweg een uitsplitsing van assemblage en expeditie). Langs dit gebouw is een bijkomende parkeerzone voor personenwagens voorzien.

Finaal wordt in deze fase de renovatie en aansluiting van de westelijke gebouwenconfiguratie voorbereid. Praktisch houdt dit een sloop van de meest verouderde of voor de bedrijfsvoering (vooral gelet op het toekomstige circulatiepatroon) niet optimaal gelegen bouwdelen in. Op het plan zijn deze zones in donkergrijze arcering aangeduid.

Fase 4:

Deze fase betreft de renovatie/inrichting van de westelijke bouwgroep. Op vandaag zijn deze gebouwen al relatief verouderd en niet optimaal voorzien op de geïntegreerde bedrijfsvoering die Deprez Construct N.V. voor ogen heeft. Zoals ook oorspronkelijk voorzien was in de samenwerking met Opmetaal N.V. zal deze blok gebruikt worden voor bewerkingen van metalen constructiedelen. Het gaat voornamelijk om stralen, metalliseren en schilderen. Deze activiteit zal niet exclusief voor de stukken vanuit de constructieafdeling worden ingezet; ook derden zullen hier terecht kunnen voor de genoemde bewerkingen (uiteraard afhankelijk van de bezetting). De verwachting is dat de gebouwenblok na het slopen in fase 3 en het herinrichten en afstemmen op de concrete activiteiten zal volstaan qua werkruimte. Eén en ander wordt daarvoor wat efficiënter uitgewerkt dan op vandaag het geval is.

Aan de zuidkant wordt een nieuw gebouwte voorzien voor receptie van goederen voor de hele site en voor huisvesting van kantoren en sociale ruimtes aansluitend op de 'coatingafdeling'.

Aan noordkant wordt bijkomende parkeerruimte voorzien voor de werknemers.

Fasen 5 en 6 vormen op de lange termijn de optimale uitwerking van de geïntegreerde constructie- en afwerkingsafdelingen. In fase 5 wordt daarbij de constructieafdeling verlengd met ca. 38 m. Daarmee wordt dus voor lasatelier, plaatbewerking, assemblage en expeditiehal extra ruimte voorzien (totale zone ca. 4.224 m²). Deze verlenging wordt voorzien omdat in de sector de trend naar steeds langere stukken en grotere assemblages van steeds verder geïntegreerde lijnen duidelijk blijkt. Deprez Construct N.V. wenst hier dan ook nu al rekening mee te houden en wil volop kunnen inspelen op deze trend.

Verder wordt in deze fase de buiteninrichting rondom de receptie aangepakt, zodat daar een duidelijk leesbare situatie voor circulatie, aanmelding, wachzone en infopunt bekomen wordt.

In deze laatste fase wordt de feitelijke aansluiting van de twee gebouwenblokken gerealiseerd met een overkapping. Hierdoor wordt het laden en lossen voor de afwerkingsafdeling weggehaald uit de werkplaatsen zelf en ontstaat een centrale flexibele ruimte voor circulatie en organisatie. Er kan in deze zone ook een systeem worden uitgebouwd voor verplaatsen van stukken tussen constructie en afwerking en vice versa. Daarbij komen de stukken niet meer buiten, waar het risico op natregenen bestaat.

Totale gewenste bebouwing 27.940m².

Fase overzicht
1/1000



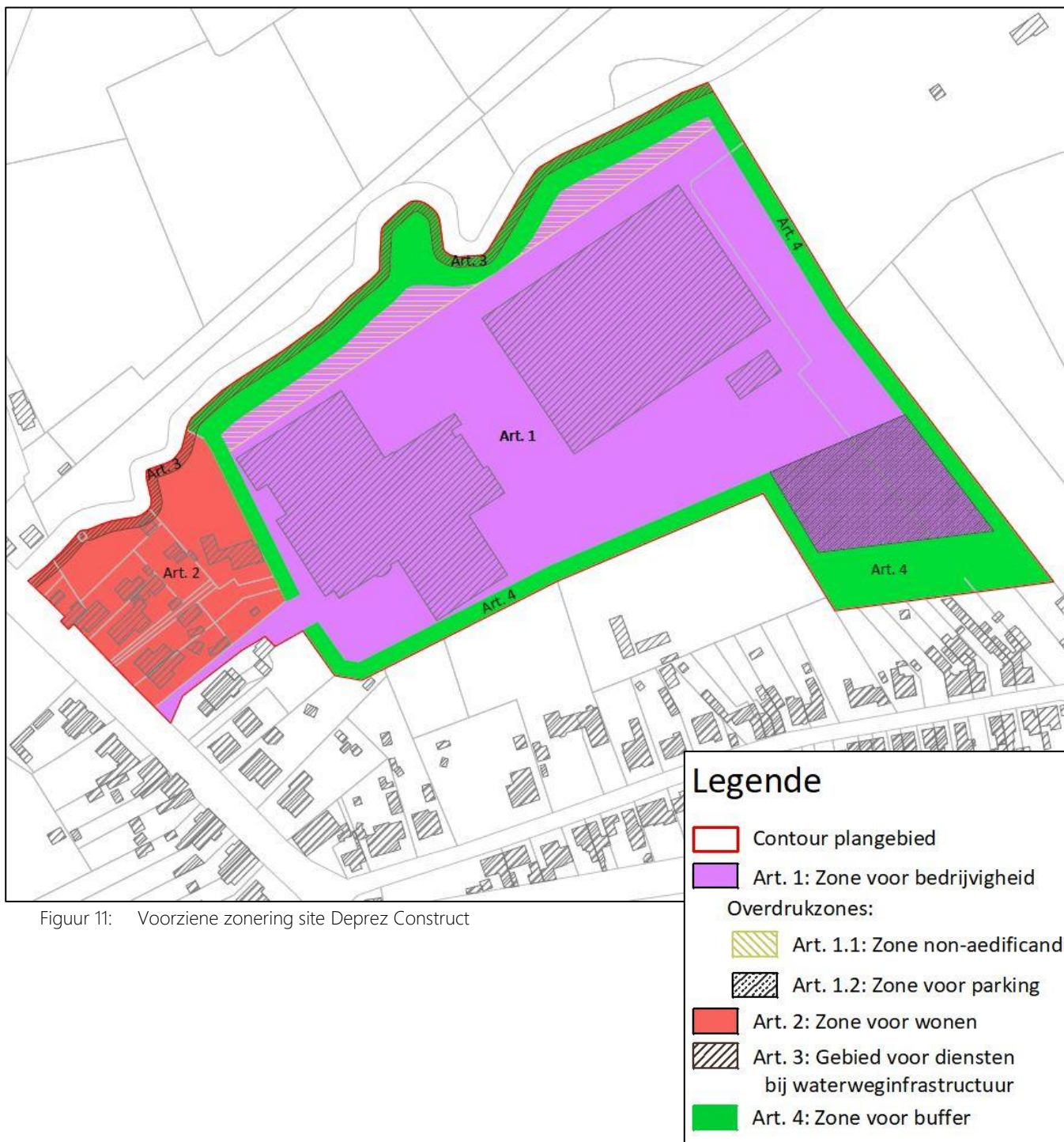
Dit plan betreft louter een visie en is niet bindend wat betreft de uitvoering en fasering.

Figuur 10: Overzicht fasering bedrijfstontwikkeling

6.5 ZONERING

Finaal zoneringsplan RUP:

- artikel 1, zone voor bedrijvigheid (49.833m²)
 - overdrukzone non-aedificandi
 - overdrukzone parking (4.183m²)
- artikel 2, zone voor wonen (8.198m²)
- artikel 3, gebied voor diensten bij waterweginfrastructuur
- artikel 4, zone voor buffer (13.513m²)



Figuur 11: Voorziene zonering site Deprez Construct

6.6 HERBEVESTIGD AGRARISCH GEBIED

Onderhavig RUP is gelegen in het door de Vlaamse regering vastgelegde 'samenhangend landbouwgebied van het westelijke Plateau van Tielt'. Dit herbevestigd agrarisch gebied werd vastgelegd in het besluit van de Vlaamse regering van 24.10.2008.

Volgens de beslissing van de Vlaamse regering van 07.05.2010, beschreven in de omzendbrief RO/2010/01, dat het beleid vastlegt dat voor de HAG-gebieden geldt dat de landbouwbestemming principieel dient behouden te worden. De inname van een HAG-gebied dient onderbouwd te worden door minstens een onderzoek naar alternatieve locaties buiten een HAG, onderzoek naar de impact op de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur en onderzoek naar mogelijke flankerende maatregelen voor landbouw.

6.6.1 Onderzoek naar alternatieve locaties buiten een HAG

Binnen het RUP werd geen alternatievenonderzoek uitgevoerd gezien het bedrijf Deprez Construct een hoofdzakelijk vergund en deels historisch gegroeid bedrijf is. De ruimtebehoefte op zowel korte als lange termijn kan op de bestaande site, op gronden in eigendom, worden ingevuld. Daarnaast is de ruimtelijke impact van het bedrijf op de omgeving minimaal. Er worden daarom geen locatie-alternatieven voor de vestiging van dit bedrijf meegenomen in het proces.

6.6.2 Onderzoek naar de impact op de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur

De voorliggende bedrijfssite wordt in het westen begrensd door een woonomgeving. Ten oosten van het plangebied is een zone voor gemeenschaps- en nutsvoorzieningen (waterzuiveringsinstallatie) gelegen waarbij ten zuiden enkele versnipperde landbouw percelen zijn gelegen. In het noorden wordt het plangebied afgebakend door de Spanjaardbeek. Ten noorden zijn enkele landbouwpercelen aanwezig gelegen tussen de Vijfhuishoekstraat en de Spanjaardbeek. Ten zuiden, ingesloten tussen het bedrijventerrein en het woonlint langsheen de Spanjaardstraat is een agrarische gebied aanwezig (cfr. Gewestplan). De hedendaagse realiteit toont aan dat dit sterk afgesloten en versnipperd deel van het landbouwareaal op heden niet meer wordt gebruikt voor de landbouwfunctie en nagenoeg volledig als weiland wordt gebruikt.

De historisch gegroeide bedrijfssite doet bijgevolg weinig tot geen inbreuk op de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur. De aanwezige agrarische structuur ondervindt geen verdere versnippering door de huisvesting en mogelijke uitbreiding van het bedrijf op zijn eigen percelen.

6.6.3 Onderzoek naar mogelijke flankerende maatregelen voor landbouw

Het bedrijf Deprez Construct NV is gelokaliseerd op een historisch gegroeid bedrijventerrein. Op basis van de recentste vergunningsgegevens kan worden geconcludeerd dat reeds sinds 1976 geen landbouwactiviteiten werden uitgevoerd op het voorliggende terrein. Daarnaast zijn de percelen met agrarische functie ten zuiden van het plangebied, vastgelegd in het Gewestplan, niet meer functioneel voor de landbouw en sterk afgesloten van de rest van het landbouwareaal.

Gezien een mogelijke toekomstige uitbreiding van het bedrijf op eigen terrein zal gebeuren en deze geen negatieve invloed zal hebben op de (achterhaalde) landbouwfunctie, dringen er zich geen flankerende maatregelen op voor de landbouw.

6.6.4 Onderzoek naar een compensatiegebied

Gezien binnen het voorliggend RUP geen percelen met een - op heden functionele - agrarische functie worden aangesneden en geen landbouwareaal verder wordt versnipperd, dringt er zich geen compensatie op voor de landbouw.

7. EFFECTENONDERZOEK

7.1 RVR-TOETS

Voor wat betreft het aspect externe mensveiligheid stelt er zich in dit geval geen probleem: het RUP dient niet verder voorgelegd aan de dienst Veiligheidsrapportering en er dient geen ruimtelijk veiligheidsrapport te worden opgemaakt.

De online RVR-toets van het Departement Omgeving werd uitgevoerd en bevestigt bovenstaande conclusie. De beslissing van deze RVR-toets (met referentie RVR-AV-0812) is als bijlage toegevoegd.

7.2 MILIEU-EFFECTEN

7.2.1 Afbakening van het toepassingsgebied en de plan-merplicht

fase 3: bepaling van de plicht tot opmaak van een plan-mer

Bij plannen en programma's die 'van rechtswege' onderworpen zijn aan de plan-MER-plicht is er geen voorafgaande toetsing vereist daar er op onweerlegbare wijze wordt vermoed dat deze plannen en programma's aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. Men onderscheidt twee groepen van plannen en programma's:

- plannen en programma's, of de wijziging ervan, die tegelijkertijd
 - een kader vormen voor de toekenning van een vergunning voor de in bijlagen I, II en III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 opgesomde projecten;
 - niet het gebruik regelen van een klein gebied op lokaal niveau, noch een kleine wijziging inhouden
 - betrekking hebben op landbouw, bosbouw, visserij, energie, industrie, vervoer, afvalstoffenbeheer, waterbeheer, telecommunicatie, toerisme en ruimtelijke ordening of grondgebruik (artikel 4.2.3, §2, 1° D.A.B.M.);
- plannen en programma's of de wijziging ervan waarvoor, gelet op de mogelijke betekenisvolle effecten op speciale beschermingszones, een passende beoordeling vereist is uit hoofde van art. 36ter, § 3, eerste lid, van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (artikel 4.2.1, tweede lid D.A.B.M.) die niet het gebruik regelen van een klein gebied op lokaal niveau, noch een kleine wijziging inhouden.

Voor een plan of programma dat overeenkomstig art. 4.2.1. plan-MER-plichtig is, en dat het gebruik bepaalt van een klein gebied op lokaal niveau of een kleine wijziging inhoudt, moet geen plan-MER worden opgemaakt voor zover de initiatiefnemer aantoont dat het plan of programma geen aanzienlijke milieu-effecten kan hebben (art. 4.2.3. § 3 D.A.B.M.)

Het RUP vormt het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het Besluit van de Vlaamse Regering van 10-12-2004, nl. een industrieterreinontwikkeling (project dat nietonder bijlage II valt) opgenomen in rubriek 10a) van bijlage III. Het RUP regelt echter het gebruik van een relatief klein gebied op lokaal niveau (totale oppervlakte RUP is 6 ha 93a 12ca..

In de buurt van het plangebied bevinden zich geen Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebieden zodat er geen passende beoordeling vereist is.

Conclusie:

Het RUP valt onder de screeningsplicht.

7.2.2 Een beschrijving en een inschatting van de mogelijke aanzienlijke milieueffecten van het voorgenomen plan of programma

Hier wordt een overzicht gevraagd van de mogelijke aanzienlijke milieueffecten van het plan of programma op:

- de gezondheid en veiligheid van de mens
- de ruimtelijke ordening
- de biodiversiteit
- de fauna en flora
- de energie- en grondstoffenvoorraden
- de bodem
- het water
- de atmosfeer
- de klimatologische factoren
- het geluid
- het licht
- de stoffelijke goederen
- het cultureel erfgoed, met inbegrip van het architectonisch en archeologisch erfgoed
- het landschap
- de mobiliteit
- de samenhang tussen de genoemde factoren

Er wordt gebruik gemaakt van een ingrepeffectenschema. De effecten waarvan vermoed wordt dat ze waarschijnlijk significant zijn worden verder in detail onderzocht. Op de effecten die vermoedelijk niet significant zijn wordt minder diep ingegaan.

Ingrepeffectenschema

ingreep	omvang in ruimte en tijd	mens gezondheid	mens ruimt. aspecten	lucht	geluid en trillingen	licht, warmte stralingen	bodem	water	geur	land-schap	mobiliiteit	fauna en flora	erfgoed + archeologie
	Opp (m ²)	Duur											
Aanlegfase													
uitbreiden van bedrijfsruimtes	tijdelijk	T/N	P/N	T/N*	T/N*	N	P/N*	P/N*	N	P/N*	N	P/N*	P/N*
aanleggen van wegenis, parking, groenzones	tijdelijk	T/N	P//N	T/N*	T/N*	N	P/N*	P/N*	N	P/N*	N	P/N*	P/N*
verbouwen/herbouwen bestaande woningen	tijdelijk	T/N	P/N/	T/N*	T/N*	N	P/N*	P/N*	N	P/N*	N	P/N*	P/N*
Exploitatiefase													
bedrijf/bedrijven	permanent	N	N	N*	N*	N*	N*	N*	N*	N	N*	N*	N
woningen	permanent	N	N	N*	N*	N*	N	N*	N	N	N*	N	N

N: niet significant effect – N*: waarschijnlijk niet significant effect, effect zeer beperkt in ruimte en omvang, zeer lokaal effect – S: (waarschijnlijk) significant effect – T: tijdelijk effect – P: permanent effect – O: positief effect – V: verder onderzoek noodzakelijk bij vergunningsaanvraag

Tabel 4: Ingrepeffectenschema

7.2.2.1 De ruimtelijke ordening

Referentie

- De gemeente Kortemark situeert zich centraal in de provincie West-Vlaanderen en maakt deel uit van het arrondissement Diksmuide.
- De gemeente is gelegen in de middenruimte.
- Situering plangebied: zie afbakening en situering plangebied.
- Ruimtelijke structuur en wisselwerking met de ruimtelijke context:
- Omschrijving bestaande toestand plangebied, zie 'feitelijke ruimtelijke context'.
- Het gemeentelijk RUP geeft uitvoering aan het GRS en staat onderaan de hiërarchie van de ruimtelijke uitvoeringsplannen.
- Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen en Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Kortemark: zie plannings- en juridische context.
- BPA's - RUP's: zie plannings- en juridische context.

Beschrijving effect

- Het doel van het RUP is om het ruimtelijk rendement van het plangebied op lange termijn ten volle te kunnen benutten.
- Het plan voorziet in een bestemming van de gronden Deprez naar bedrijvigheid. Specifieke aandacht gaat naar een optimale invulling, bouwmogelijkheden, veilige ontsluiting en circulatie en een landschappelijke inkleding.
- Het plan voorziet voor de (zonevreemde) woningen een woonbestemming waarbij voorschriften op maat worden gemaakt.

Plangeïntegreerde maatregelen

- De site Deprez wordt bestemd als bedrijvigheid. De bouwmogelijkheden zullen bepaald worden op basis van de omschrijving in het planopzet. Rondom het terrein zal een groenbuffer bestemd worden. Er wordt geen bedrijfswoning op de site toegelaten. Er worden inrichtingsvoorschriften opgenomen met betrekking tot de maximale bebouwingsoppervlakte, het gabariet, de architecturale kwaliteit en de duurzaamheid van de gebouwen. Eveneens worden er voorschriften opgenomen die een kwalitatieve inrichting van de niet bebouwde perceelsdelen afdwingen.
- Voor de woningen worden eveneens voorschriften opgemaakt met betrekking tot de inrichting van de percelen.

Conclusie

Geen aanzienlijk effect.

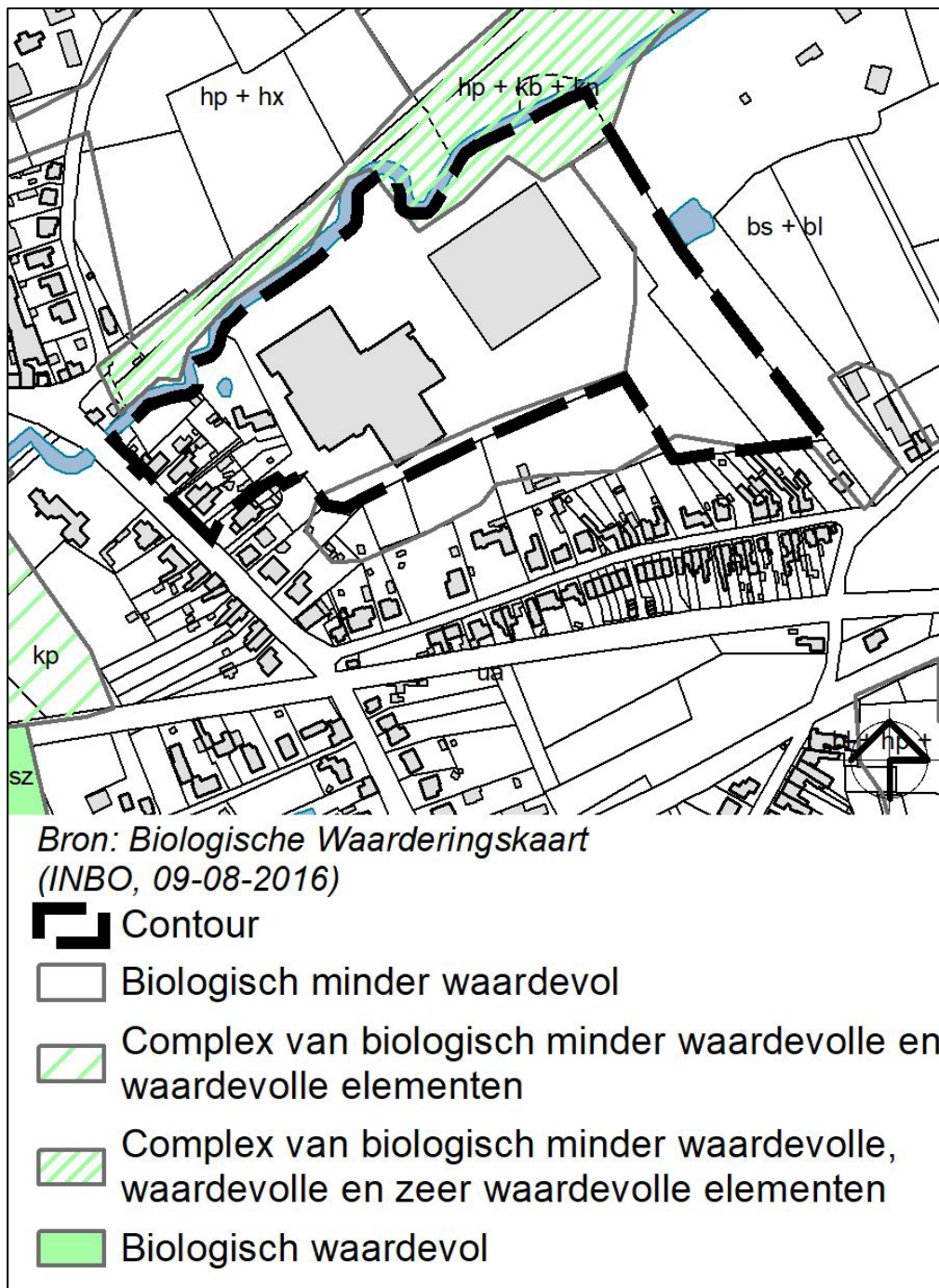
7.2.2.2 De biodiversiteit, de fauna en de flora

Referentie

- Binnen het plangebied van onderhavig RUP zijn hoofdzakelijk geen biologisch waardevolle gebieden gelegen. In het noorden, langsheen de Spanjaardbeek is op de BWK een complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen aangeduid. Het betreft volgens de kartering een soortenarm permanent cultuurgrasland, een bomenrij en een veedrinkpoel. In de praktijk gaat het om een zone langs de beek die op vandaag vooral akkers omvat, langs de beek wat bomen (wilgen) en struiken. De overlap met het plangebied beperkt zich tot een klein hoekje in het noordelijk deel van het plangebied. Het betreft de

gronden die in het GWP werden aangeduid als landschappelijk waardevol agrarisch gebied en de zone voor gemeenschapsvoorzieningen.

- Er bevinden zich geen habitat- of vogelrichtlijngebieden in de onmiddellijke omgeving. Het dichtstbijzijnde vogelrichtlijngebied 'IJzervallei' bevindt zich op 4 km. Het dichtstbijzijnde habitatrichtlijngebied 'Bossen, heiden en valleigebieden van zandig Vlaanderen, westelijk deel' bevindt zich op 3,7 km van de site.
- Het plangebied ligt niet in de omgeving van een gebied van het VEN/IVON. De site ligt op 4 km ten zuiden van het dichtstbijzijnde VEN-gebied nummer 123 "Het Wijnendalebos en vallei van de Waterhoenbeek", dit gebied valt samen met het habitatrichtlijngebied.
- Ten zuidoosten van het plangebied is een groenzone gelegen. Het gaat hier om een verwilderde populierenaanplant, niet opgenomen in de biologische waarderingskaart.



Kaart 2: Biologische waarderingskaart

Beschrijving effect

Er is geen enkele overlapping met het VEN-gebied, noch met het vogelrichtlijngebied of habitatrichtlijngebied.

De uitvoering van het plangebied brengt dus geen ecotoopinname binnen de beschermde gebieden met zich mee.

Er kan dus verondersteld worden dat de uitvoering van onderhavig RUP niet zal leiden tot een betekenisvolle verstoring ten aanzien van het Vogelrichtlijngebied / Habitatrichtlijngebied / VEN-gebied.

Het gebied aangeduid in de BWK is gelegen aan de rand van het plangebied. Het plan voorziet een ruimte inname van bebouwing en verharding ter hoogte van deze zone. In realiteit is die zone zeer beperkt qua diversiteit. Enkel langs de beek is er wat oeverbeplanting aangevuld met enkele solitaire bomen (*Salix* sp.). Die waardevollere zone blijft behouden en wordt door het plan zelfs geoptimaliseerd, doordat ze in de groenzone wordt opgenomen.

In het zuidoosten wordt extra ruimte voorzien voor parkeergelegenheid. Hiervoor dient een deel van het bosje aan die kant verwijderd te worden.

Plangeïntegreerde maatregelen

De bestaande groenzones rondom de site Deprez worden maximaal behouden en opgewaardeerd. Rondom de bedrijvensite zal er een groenbuffer bestemd worden, deze dient voldoende ruim te zijn en ingericht met streekeigen bomen en planten waardoor er bijkomend geen verstoring verwacht wordt op de avifauna. Daar waar de parking wordt voorzien zullen inrichtingsvoorschriften opgenomen worden i.f.v. een maximaal groen karakter.

Conclusie

In het plangebied en bevinden zich geen waardevolle fauna of flora die verloren dreigen te gaan. Er worden geen aanzienlijke effecten verwacht op de waardevolle natuur in de omgeving.

7.2.2.3 De energie- en grondstoffenvoorraden

Referentie

In de omgeving van het plangebied liggen geen ontginningsgebieden.

Conclusie

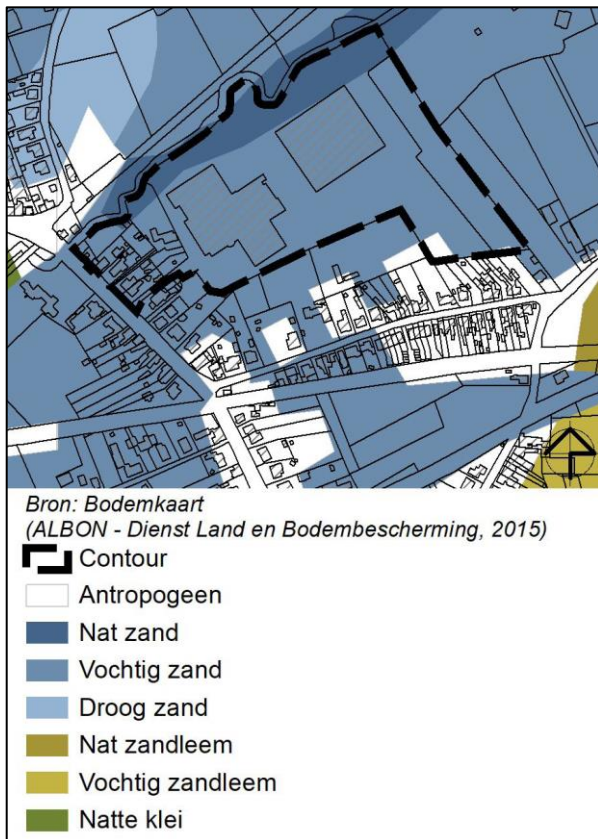
De ontwikkeling van het plangebied als zone voor bedrijvigheid en woonzone heeft geen gevolgen voor de verdere exploitatie van enige ontginningsgebieden. Geen aanzienlijk effect.

7.2.2.4 De bodem

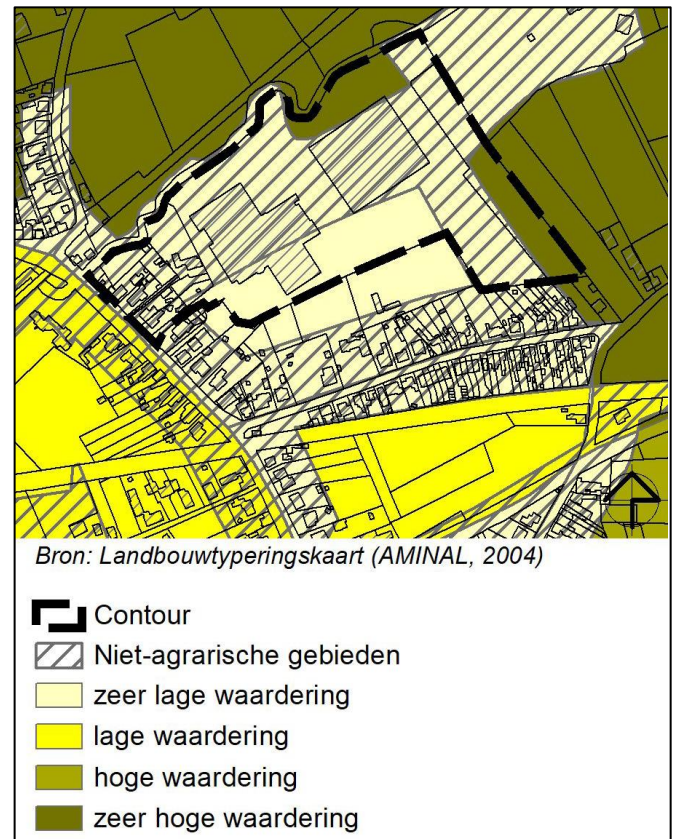
Referentie

- Het plangebied is momenteel in gebruik als woonkavels en als bedrijfssite. De woonkavels werden bebouwd, de niet bebouwde delen werden ingericht als private tuin. De bedrijfssite werd reeds gedeeltelijk bebouwd en verhard. Rondom de site is een groenstrook gelegen, ten zuidoosten is een ruimere groenzone gelegen.

- Bodemkaart: Het grootste deel van de site is gelegen in een matig droge lemige zandbodem (Sch) met als drainageklasse matig droog, zwak gleyig.
- Landbouwtyperingskaart: Het grootste deel van het plangebied werd aangeduid als niet agrarisch gebied. Ten noorden werd het deeltje dat gelegen is in landschappelijk waardevol agrarisch gebied volgens het GWP aangeduid als agrarisch gebied met een zeer hoge waardering. De gebieden die volgens het GWP gelegen zijn in agrarisch gebied werden eveneens in de LTK aangeduid als agrarisch gebied. Ten oosten van het plangebied is een deeltje met een zeer hoge waardering aangeduid, ten zuiden is een deel aangeduid met een zeer lage waardering.

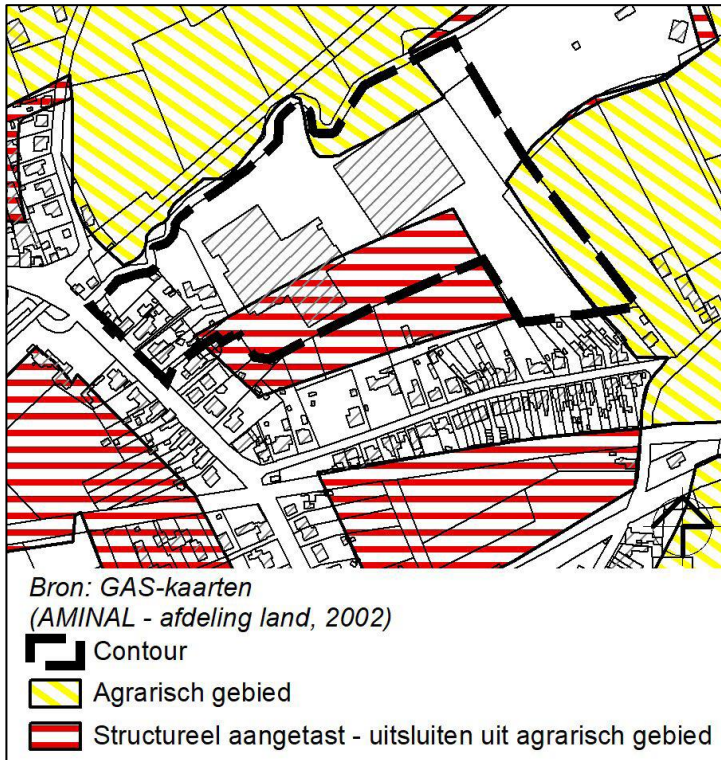


Kaart 3: Bodemkaart

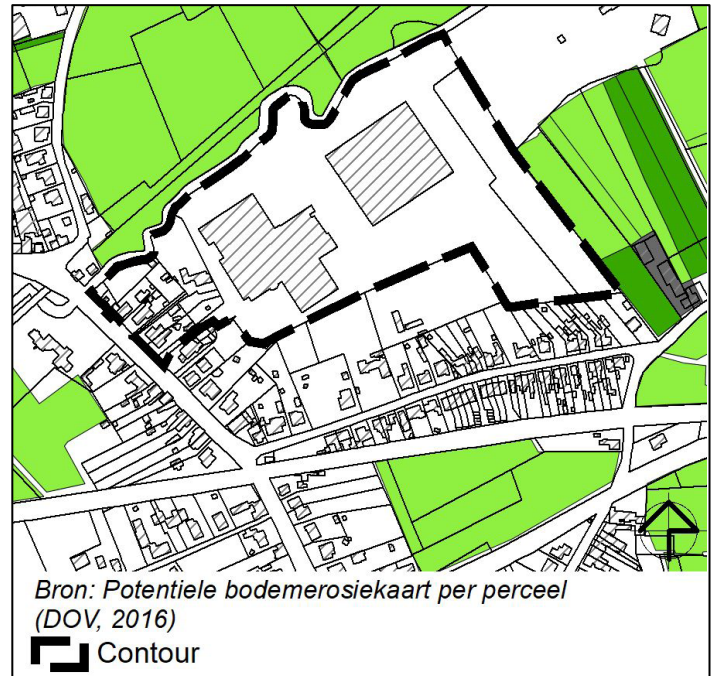


Kaart 4: Landbouwtyperingskaart

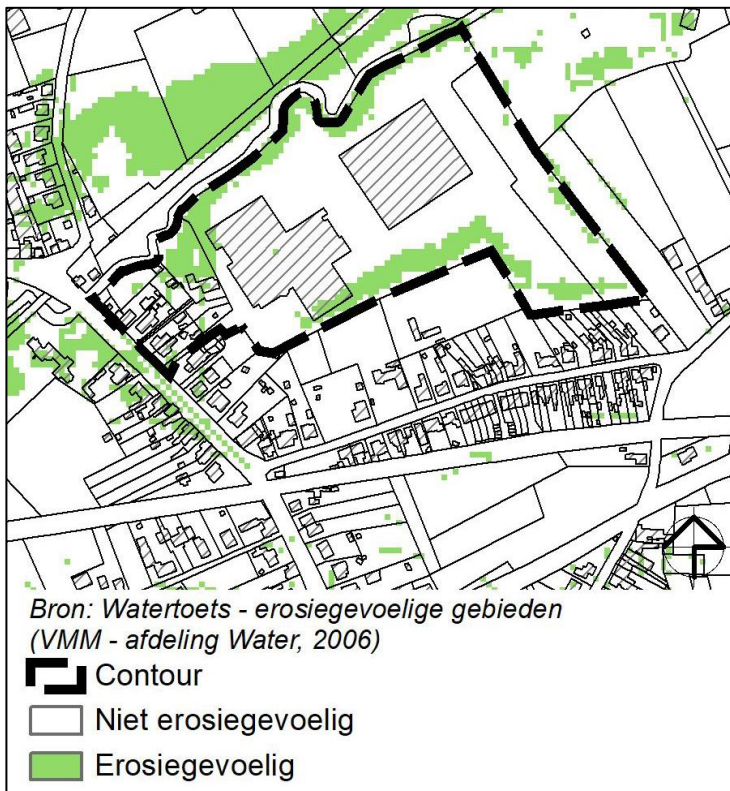
- GAS-kaart: Het plangebied behoort beperkt tot de gewenste agrarische structuur, het betreft het oostelijk deel (GWP agrarisch gebied) en een noordelijk deeltje van het plangebied (GWP landschappelijk waardevol agrarisch gebied).
- Erosiekaarten:
 - Indien de potentiële erosiegevoeligheidskaart wordt geraadpleegd, kan er vastgesteld worden dat het plangebied en de wijde omgeving wordt aangeduid als weinig gevoelig voor erosie (klasse 5). Er zijn dan ook geen erosie maatregelen van kracht in het plangebied.
 - Aan de randen van het plangebied werden er op de watertoetskaart van de erosiegevoelige gebieden enkele zones aangeduid als erosiegevoelig.



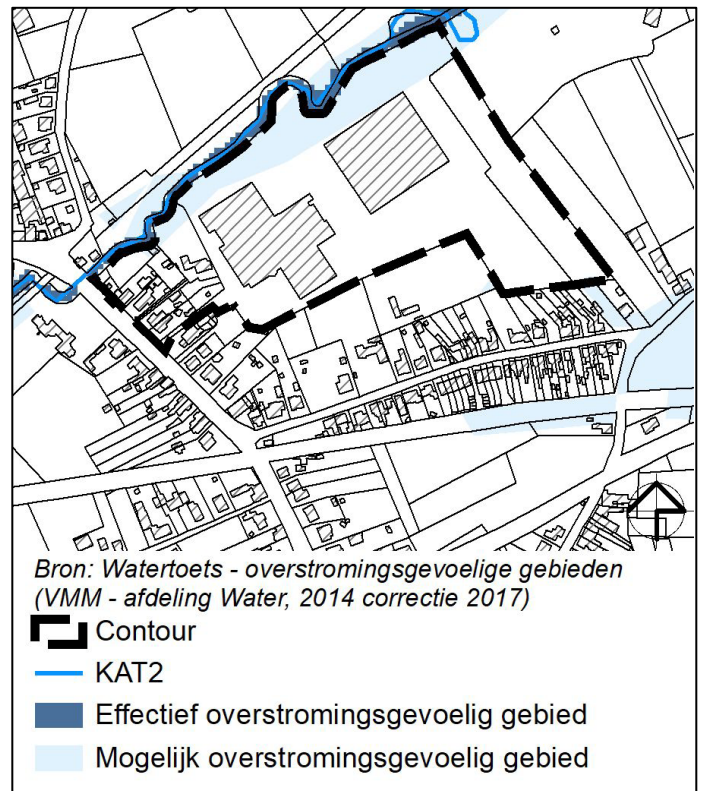
Kaart 5: Gewenste agrarische structuur (GAS)



Kaart 6: Potentiële bodemerosiekaart per perceel



Kaart 7: Erosiegevoeligheid



Kaart 8: Overstromingsgevoelige gebieden

- VLAREBO-activiteiten: Er zijn VLAREBO-activiteiten gekend in het plangebied, nl.
 - aanbrengen van bedekkingsmiddelen (rubriek 4.3.b., en 4.3.c.)
 - thermisch behandelen van voorwerpen bedekt met bedekkingsmiddelen (rubriek 4.4.)
 - opslag van bedekkingsmiddelen (rubriek 4.5.)
 - opslag van gevaarlijke producten (rubriek 17.3.2.2., 17.3.3.2., 17.3.4.2., 17.3.5.2., 17.3.6.b.2., 17.3.8.2.)
 - verdeelslangen brandstof (rubriek 17.3.9.3.)
 - mechanisch behandelen van metalen (29.5.2.1.a.)
 - thermisch behandelen van metalen (rubriek 29.5.3.2.)
 - fysisch behandelen van metalen (rubriek 29.5.4.)
 - aanbrengen van deklagen van gesmolten metaal (rubriek 29.5.6.a.)
 - ontvetten van metalen (rubriek 29.5.7.3.)
 - aanbrengen van een coating (59.5.2.)
- In het studiegebied zijn geen bedrijven of activiteiten gevestigd onderworpen aan de milieuvergunningplicht klasse 1. Het bedrijf betreft een klasse 2 bedrijf (dat voorheen in klasse 1 was ingedeeld).
- In de loop van 2015 werd een oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd op de site Deprez Construct. Het bodemonderzoek staat bij OVAM gekend onder het dossiernummer 26801.0. met als toepassingsgebied volgende kadastrale percelen: afdeling 1 Kortemark, sectie C, nummers 1219 en 1227.
- Tijdens het onderzoek werden verschillende verontreinigingen aangetroffen ten gevolge van overwegend historische verontreinigingen. Er zijn geen ecologische of humaan-toxicologische risico's en er is geen risico op verspreiding. Er werd geconcludeerd door de bodemsaneringsdeskundige dat er geen beschrijvend bodemonderzoek dient uitgevoerd te worden.

Beschrijving van het effect

- Voor mogelijke oprichting van nieuwe gebouwen voor bedrijven, de inrichting van de niet bebouwde delen zijn graafwerken noodzakelijk.
- De oprichting van nieuwe gebouwen en de aanleg van nieuwe verhardingen betekent een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem.
- Nieuwe bedrijven kunnen Vlarebo-activiteiten uitoefenen.

Plangeïntegreerde maatregelen

- Er zullen maximale verhardingspercentages worden opgelegd.
- Er kunnen zich geen SEVESO-bedrijven vestigen in het plangebied.
- In het RUP zal het toegelaten zijn om in alle zones infrastructuur voor waterbeheersing te voorzien (vb. infiltratiebekkens).

Wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

- De Vlare- en Vlarebowetgeving leggen de bedrijven maatregelen op om bodemverontreiniging te voorkomen en de toestand van de bodem op te volgen tijdens de exploitatie en bij grondverzet.
- De activiteiten van Deprez Construct omvatten het ontwikkelen, produceren en monteren van complete installaties voor intern transport en opslag binnen de sectoren voeding, bulkgoederen en recyclage. Bij deze werken wordt gewerkt met diverse smeermiddelen en oliën. Deze producten zouden de bodem kunnen verontreinigen mochten ze onzorgvuldig worden ingezet. Alle werkzaamheden die uitgevoerd worden met deze vloeistoffen gebeuren binnen in de werkplaats die volledig is verhard. Eventuele opslag van gevaarlijke producten gebeurt boven een inkuiping volgens VLAREM.

- Bij werkzaamheden blijft de grondverzetregeling onverminderd van kracht. Gelet op de historische verontreiniging moet omzichtig met de betrokken grond worden omgegaan.

Conclusie

- Er wordt ten opzichte van de huidige toestand geen significant effect op de bodemkarakteristieken verwacht, mits het nemen van voorgestelde maatregelen.

7.2.2.5 Het water

Referentie

- Binnen het plangebied bevindt zich de Spanjaardbeek, een geklasseerde, onbevaarbare waterloop van 2^{de} categorie. De Spanjaardbeek mondt in het westen uit in de Handzamevaart en uiteindelijk, enkele kilometers verder, via de IJzer in de Noordzee. Net zoals de wijde omgeving is het plangebied vrij vlak. Het terrein loopt lichtjes af richting de Spanjaardbeek. Het niveauverschil op de site is nauwelijks merkbaar.
- Het plangebied behoort tot het IJzerbekken en het deelbekken van de Handzamevallei.
- Binnen het plangebied bevinden zich geen waterwingebieden en beschermingszones type I, II of III, afgebakend volgens het Besluit van de Vlaamse Regering van 27-03-1985 houdende nadere regelen voor de afbakening van waterwingebieden en de beschermingszones.
- Het plangebied ligt niet in een oppervlaktewaterwingebied. In het plangebied liggen geen waterlopen die moeten voldoen aan de waterkwaliteitsnormen voor water bestemd voor drinkwaterproductie.
- Er zijn waterkwaliteitsgegevens beschikbaar over de waterlopen in de onmiddellijke omgeving, nl. de Spanjaardbeek ter hoogte van het plangebied:
 - meetpunt 921000 Handzamevaart, t.h.v. Vijfhuishoekstraat, hoge Brug. In 2002 bedroeg de BBI 4 (slechte kwaliteit) en in 2014 bedroeg de Prati-index 2,35 (matig verontreinigd).
- Overstromingskaarten:
 - Het RUP is niet gelegen in een risicozone voor overstromingen (afbakening 2017) en niet in een recent overstroomd gebied (ROG 2017). Uitzondering hierop is de vallei van de Spanjaardbeek, die is ingekleurd als risicozone voor overstromingen.
 - Het RUP niet in een van nature overstroombaar gebied (NOG), met uitzondering van de zone ter hoogte van de Spanjaardbeek.
- Watertoetskaarten:
 - Door de ligging aan de Spanjaardbeek zijn langs de oevers van de beek bepaalde zones aangeduid als effectief en mogelijk overstromingsgevoelig gebied.
 - Hoofdzakelijk weinig gevoelig voor grondwaterstroming. De zone ter hoogte van de Spanjaardbeek is zeer gevoelig voor grondwaterstroming.
 - Het plangebied is hoofdzakelijk gecategoriseerd als infiltratiegevoelig gebied (muv de zone thv de Spanjaardbeek).
 - Het plangebied behoort niet tot het winterbed van een grote rivier.
- Signaalgebieden:

Het plangebied is niet gelegen in een signaalgebied.
- Zoneringsplan:

De woningen langsheen de Lichterveldestraat zijn gelegen in centraal gebied. De bedrijfssite en de woning met huisnummer 125 zijn gelegen in collectief te optimaliseren buitengebied.

- Verziltingskaart:

Het plangebied ligt niet in een verzilt gebied.

Beschrijving effect

- De site Deprez zal bestemd worden als zone voor bedrijvigheid. De bebouwing zal ten aanzien van de bestaande situatie toenemen. Echter werden verschillende delen die zullen bebouwd worden reeds verhard. Ten zuiden zal een parking ingericht worden daar waar nu een groenzone is. Er zullen bijkomende verhardingen en gebouwen opgetrokken worden. Door deze aanleg zal er minder water in de bodem sijpelen wat aanleiding geeft tot verdroging en anderzijds zal het hemelwater versneld van afgevoerd worden, wat aanleiding geeft tot een hogere belasting van de ontvangende waterlopen.
- Het bedrijf of de bedrijven zullen bedrijfsafvalwater en/of huishoudelijk afvalwater lozen.
- De woonkavels werden reeds ingericht. Ten aanzien van de huidige situatie zal het RUP weinig wijzigen.

Plangeïntegreerde maatregelen

- De parkeerplaatsen voor personenwagens moeten aangelegd worden in waterdoorlatende materialen.
- Er worden voorschriften opgesteld voor de inrichting van de bufferzones en de inrichting van de niet bebouwde delen. Hierbij zal een minimale groeninrichting opgenomen worden.

Wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

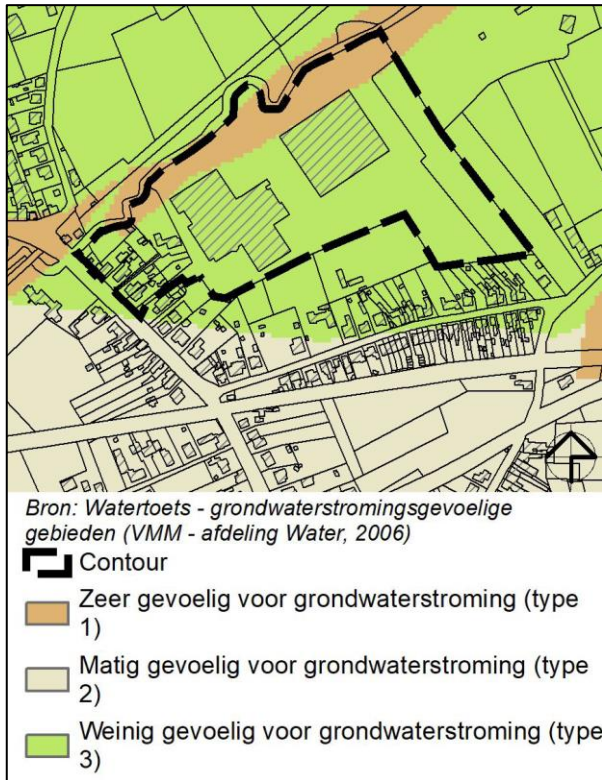
De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, buffer- en infiltratievoorzieningen en de gescheiden afvoer van afvalwater en hemelwater legt op dat het opgevangen hemelwater in eerste instantie nuttig moet toegepast worden (hemelwaterput) en indien dit niet kan, ter plaatse geïnfiltreerd of als laatste keuze gebufferd en vertraagd afgevoerd.

Andere randvoorwaarden die de effecten beperken

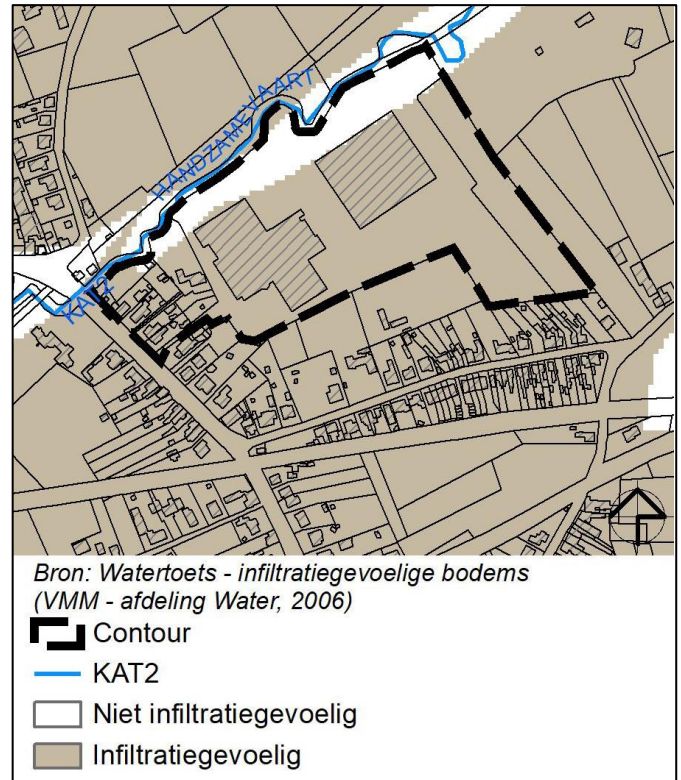
- Er zal een gescheiden riolering aangelegd worden op de site voor de afvoer van het (afval)water. De voorziene afvalwaterriool (DWA) dient aangesloten te worden op de bestaande afvalwaterriool in de Lichterveldestraat (gemengd).
- Het RUP vormt niet het kader voor de aanleg van grote ondergrondse constructies die de grondwaterstroming kunnen verstoren. Kelderverdiepingen zijn evenwel niet uitgesloten.

Conclusie

Geen aanzienlijke effecten, mits het nemen van de voorgestelde maatregelen.



Kaart 9: Grondwaterstromingsgevoelige gebieden



Kaart 10: Infiltratiegevoelige gebieden

7.2.2.6 De atmosfeer en de klimatologische factoren

Referentie

- Het grootste deel van het plangebied omvat het bedrijf Deprez Construct nv. Een groot deel van de gronden werd reeds gebouwd en verhard. Rondom de site is een groenbuffer. Op de site is er sinds de jaren 1970 bedrijvigheid.
- Deprez Construct nv heeft zelf geen noemenswaardige emissies met gevolgen voor het klimaat. De productiehal wordt op vandaag door middel van stookoliegestookte luchtverwarmingseenheden verwarmd. De verbrandingsgassen worden door op het dak geplaatste schouwen afgevoerd. Het bedrijf heeft fors geïnvesteerd in duurzame energie door het voorzien van een stevige oppervlakte in fotovoltaïsche panelen op de daken; hiermee wordt een groot deel van het verbruik gedekt.
- Het westelijk deel van het plangebied omvat bebouwde residentiele percelen.
- Het geoloket VMM "luchtkwaliteit in je eigen omgeving" geeft volgende waarden voor het plangebied (interpolatie 2017):
 - Het PM10-jaargemiddelde bedraagt 16-20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
 - Het PM2,5-jaargemiddelde bedraagt 11-12 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en 13-15 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ langs de Lichterveldestraat
 - Het NO2-jaargemiddelde bedraagt 11-15 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en 16-20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ langs de Lichterveldestraat.
 - Het roetgehalte (black carbon) bedraagt 0,51-1,00 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.
- De luchtkwaliteit in het plangebied stelt momenteel geen problemen.

Beschrijving effect

- Tijdelijke stofhinder bij de aanleg van wegenis, parkeerruimte en groenzones

- Tijdelijke stofhinder bij sloop/bouw/verbouwing of herbouw van gebouwen (bedrijven en woningen).
- luchtverontreiniging door de bedrijfsactiviteiten.
- luchtverontreiniging door de mobiliteit van de bewoners en bezoekers van de woningen. Dit zal niet wijzigen in vergelijking met de bestaande situatie
- luchtverontreiniging door het verkeer afkomstig van het bedrijf Deprez en eventuele nieuwe bedrijven, die aanleiding geven tot bijkomende werknemers en bijkomend goederentransport (voor een raming zie onder 2.2.111. mobiliteit). De 12 à 20 bijkomende voertuigbewegingen per spitsuur zijn eerder beperkt.

Plangeïntegreerde maatregelen

Het is de bedoeling om het plangebied hoofdzakelijk te ontwikkelen als terrein voor bedrijven. De woonpercelen verkrijgen een correcte bestemmingsaanduiding.

Wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

- EPB-regelgeving
- wettelijke voorschriften onderhoud stookolie- en gasketels
- De Vlaremwetgeving legt de bedrijven maatregelen op om luchtverontreiniging te voorkomen.

Conclusie

Dit effect is eerder kleinschalig.

7.2.2.7 Het geluid

Referentie

- Het grootste deel van het plangebied omvat het bedrijf Deprez Construct nv. Een groot deel van de gronden werd reeds gebouwd en verhard. Rondom de site is een groenbuffer. Op de site is er sinds de jaren 1970 bedrijvigheid. De werktijden van Deprez Construct beperken zich tot de normale werktijden overdag. De activiteiten bevinden zich binnen de gebouwen. De nieuwe gebouwen werden met speciale akoestische wanden en daken gebouwd en beschikken over automatisch sluitende poorten waardoor de poorten nooit lang open staan.
- Het westelijk deel van het plangebied omvat bebouwde residentiele percelen.

Beschrijving effect

- Tijdelijke geluidshinder bij de aanleg van verhardingen, parkeerruimten en gronezones
- Tijdelijke geluidshinder bij het mogelijk slopen, herinrichten, verbouwen of herbouwen van de bestaande gebouwen.
- Lawaaihinder door de activiteiten binnen de bedrijfsgebouwen. Behalve het bestaande bedrijf Deprez Construct kunnen zich mogelijk ook nieuwe bedrijven vestigen op de site.
- Lawaaihinder door het verkeer afkomstig van bijkomende werknemers en bijkomend goederentransport (voor een raming zie onder 2.2.12.mobiliteit). De 12 à 20 bijkomende voertuigbewegingen per spitsuur zijn eerder beperkt.

Wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

De vlaremwetgeving legt de bedrijven geluidsnormen en maatregelen ter voorkoming van geluidshinder op.

Andere randvoorwaarden die de effecten beperken

- Trillingen zullen minimaal zijn gezien de negatieve impact op precisieapparatuur zoals de verschillende lasermachines (bv. buislaser).
- Het laden en lossen dient op termijn te gebeuren in een overdekte hal.
- De activiteiten die het meeste geluid produceren zullen zich in het noordoosten van de site bevinden waardoor een ruime afstand tot de woningen gerealiseerd wordt.
- De langetermijnplannen voor Deprez Construct voorzien om het binnenwerken verder uit te breiden omwille van kwaliteits- en energie-eisen. Vanuit de gebouwen zal er geen significante geluidsuitstoot voortkomen. De aan- en afvoer zal tussen de loodsen gebeuren en zal worden voorzien van een overkapping, zodat daar slechts een zeer beperkte geluidsuitstoot te verwachten valt.
- Naar de aanpalende woningen toe worden er gebouwen voorzien met zachtere activiteiten, zoals bijvoorbeeld de opslag van materialen.

Conclusie

Vetrekende van een goed doordachte gebouwenconfiguratie zal de geluidsimpact te verwaarlozen zijn ten opzichte van het lawaai gegeneerd door de weg en spoorweg.

Dit effect is eerder kleinschalig.

7.2.2.8 Het licht

Referentie

- Het grootste deel van het plangebied omvat het bedrijf Deprez Construct nv. Een groot deel van de gronden werd reeds gebouwd en verhard. Rondom de site is een groenbuffer. Op de site is er sinds de jaren 1970 bedrijvigheid.
- Op de bedrijfssite is er buitenverlichting voorzien aan de gebouwen voor tijdens de nachturen alsook noodverlichting. Om geen impact op de straatomgeving en de burens te hebben is de inrit niet verlicht.
- Het westelijk deel van het plangebied omvat bebouwde residentiele percelen.

Beschrijving effect

- Er kan door de extra bebouwing of extra verharding (parking) bijkomende lichthinder ontstaan door verlichting.

Plangeïntegreerde maatregelen

- Het RUP vormt niet het kader voor projecten die veel verlichting met zich meebrengen zoals sportvelden, serrebedrijven en winkels met lichtreclame en verlichte terreinen.

Andere randvoorwaarden die de effecten beperken

- Keuze goede armaturen, nl. lichtbronnen neerwaarts richten en voorzien van een bewegingsdetectie.

Conclusie

- Geen aanzienlijk effect.

7.2.2.9 De stoffelijke goederen

Referentie

- De bedrijvensite is in eigendom van het bedrijf Deprez.Construct nv.
- De woonkavels zijn in eigendom van particulieren.

Beschrijving effect

- De gronden zullen niet onteigend worden.

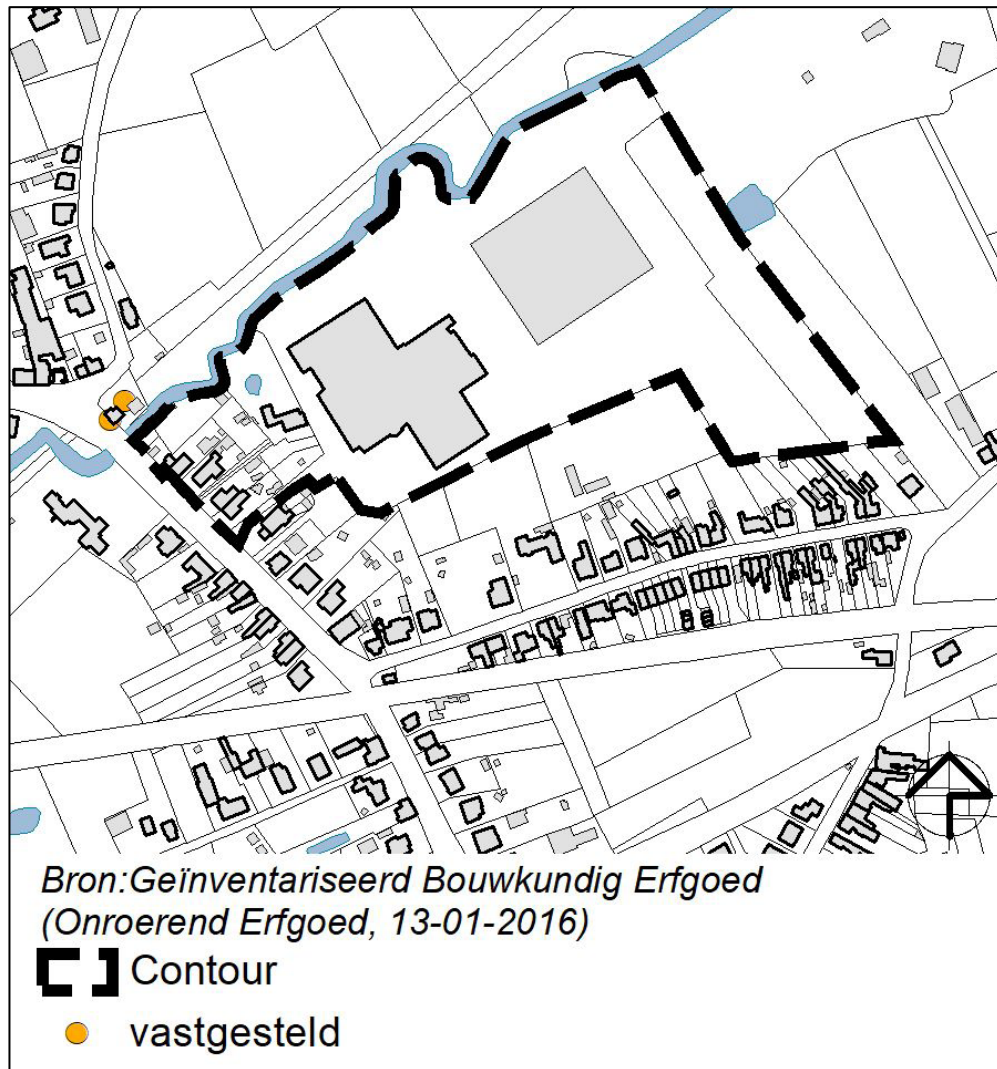
Conclusie

- Geen aanzienlijk effect.

7.2.2.10 Het cultureel erfgoed, met inbegrip van het architectonisch en archeologisch erfgoed

Referentie

- Binnen het plangebied, noch in de omgeving zijn beschermde monumenten gelegen
- Binnen het plangebied, noch in de omgeving zijn beschermde landschappen gelegen. Binnen het plangebied, noch in de omgeving zijn beschermde dorpsgezichten gelegen.
- Binnen het plangebied werden geen items opgenomen op de inventaris bouwkundig erfgoed. In de nabije omgeving werden volgende items vastgesteld:
 - ID 46735 (vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed) seinwachtershuis, ten noorden van het plangebied, rakend aan de Spanjaardbeek. Het Seinwachtershuis stond ten behoeve van spoorlijn 63, Oostende -Torhout-leper.
 - Cluster van erfgoed ID 22435, 22390, 25363 (vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed) gelegen ten noorden van het plangebied op ong. 200m:
 - Hoeve: In zijn huidige vorm wellicht daterend uit de wederopbouwperiode van de jaren 1920. De hoevesite is als dusdanig reeds aangeduid op de Atlas der Buurtwegen (ca. 1844) (cf. illustratie), maar dan met losse bestanddelen aan de straat gelegen. Na de Eerste wereldoorlog wordt de hoeve iets dieperin herbouwd.
 - Hoeve uit de wederopbouwperiode van de jaren 1920. De hoevesite met losstaande bestanddelen, U-vormig rondom het erf gegroepeerd en omgeven door een boomgaard is als dusdanig reeds aangeduid op het primitief kadasterplan (ca. 1828).
 - Kapelhof + Onze-Lieve-Vrouwekapel bij erftoegang van hoeve, landbouwwoning werd herbouwd.
- Archeologie:
 - De site Deprez Construct nv werd op de CAI databank aangeduid als gebied waar geen archeologie te verwachten valt (besluit 13 augustus 2018). De site werd al onderzocht n.a.v. de vergunningsaanvraag in 2016.
 - De CAI vermeldt in de omgeving van het plangebied volgende gebieden:
 - CAI Locatie 216837, Vijfhuishoekstraat, ten noorden van het plangebied ongeveer op 100m: losse vondsten uit de wereldoorlog.



Kaart 11: Beschermd monument en landschap

Beschrijving effect

Er worden geen effecten op de cultuurhistorische waarde van het aanwezige bouwkundig erfgoed verwacht. Binnen het plangebied is bovendien geen erfgoed aanwezig, er is ook geen relatie met de erfgoedwaarden in de omgeving.

Wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

Bij vergunningsaanvragen is hoofdstuk 5 van het onroerenderfgoeddecreet van toepassing. Gezien de bedrijfssite volledig is gelegen in een zone waar geen archeologie te verwachten valt, is er op vlak van archeologie geen significante impact te verwachten. Voor de overige percelen geldt de toepasselijke wetgeving betreffende onroerend erfgoed. Voor de site zelf geldt uiteraard ook de verplichting voor het melden van een toevalsvondst.

Conclusie

Geen aanzienlijke effecten.

7.2.2.11 Het landschap

Referentie

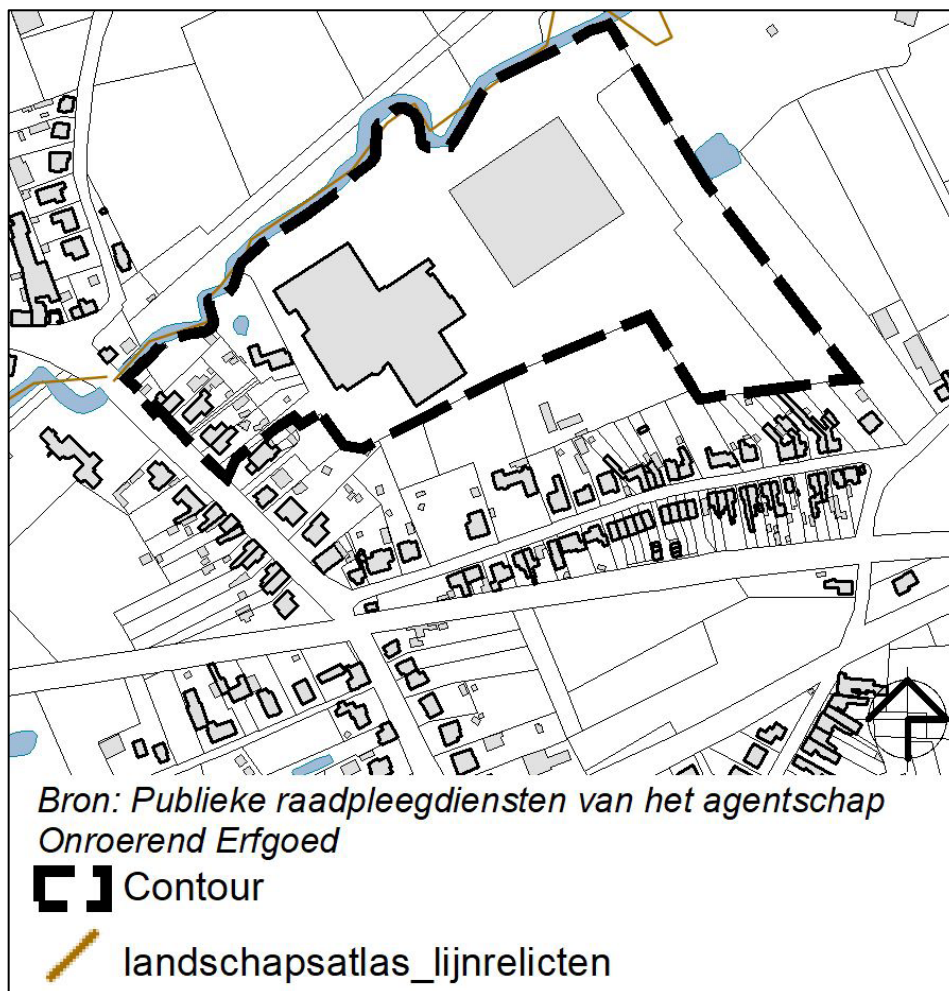
- In het plangebied zijn geen ankerplaatsen.
- In het plangebied zijn geen relictzones
- Het plangebied is deels gelegen in het traditionele landschap 'Westelijke Middelland' (120040) en deels in het traditionele landschap 'Houtland' (212010).
- Het plangebied is niet gelegen binnen een beschermd erfgoedlandschap.
- De Spanjaardbeek werd aangeduid als lijnrelict.
- Het grootste deel van het plangebied omvat het bedrijf Deprez Construct nv. Een groot deel van de gronden werd reeds gebouwd en verhard. Rondom de site is een groenbuffer.

Plangeïntegreerde maatregelen

Het plan voorziet een optimalisatie van de bestaande groene omkadering van de bedrijfssite. Daarbij zal zeker gebruik gemaakt worden van de reeds aanwezige elementen (voornamelijk bomen), die aangevuld en versterkt kunnen worden met meer en diversere boomsoorten en die met toevoeging van lager groen tot een dichter en waardevoller geheel kunnen worden opgewarderd.

Conclusie

Geen aanzienlijke effecten.



Kaart 12: Ankerplaatsen en relictzones

7.2.2.12 De mobiliteit

Referentie

Bestaande ontsluitingswegen:

De ontsluiting van het plangebied gebeurt via de Lichterveldestraat, een belangrijke invalsweg voor de gemeente Kortemark. In het mobiliteitsplan wordt de Lichterveldestraat gecategoriseerd als een verbindingsweg (lokale weg type I). De toegelaten snelheid bedraagt er 50 km per uur. Dergelijke wegen hebben een capaciteit in functie van de leefbaarheid van 650 pae¹ per uur.

De Lichterveldestraat takt in zuidelijke richting aan op de N35. Op het kruispunt werden recentelijk conflictvrije verkeerslichten voorzien.

De N35 takt verder in oostelijke richting aan op de N32 (Roeselare – Torhout - Brugge) en takt verderop aan op de E403 (Brugge - Kortrijk). In westelijke richting is via de N35 Diksmuide en Veurne vlot te bereiken en kan worden aangesloten op de E40.

Kortemark wordt doorkruist door de N35. In het mobiliteitsplan wordt deze weg aangeduid als een secundaire weg weg type 1.

Openbaar vervoer:

Via het openbaar vervoer kan gebruik worden gemaakt de trein en van de bus (buslijn 32, halte café De Welkom). De bushalte, café De Welkom, is op ca. 250m van het plangebied gelegen. Het station van Kortemark is op ca. 1km in vogelvlucht van het plangebied gelegen (15 minuten te voet).

De treinverbinding De Panne - Antwerpen halteert in het station. Er is één verbinding per uur per rijrichting met een versterkingsrit tijdens de piekuren.

Aan de bushalte De Welkom stoppen de buslijnen 32 en de belbus 47. De buslijn 32 geeft een verbinding tussen Veurne en Lichtervelde. Er zijn een vijftal ritten per dag per uur.

De belbus kan gereserveerd worden op aanvraag. De belbus passeert via Diksmuide over Kortemark en rijdt tot Torhout.

Bestaande ontsluiting per fiets:

De Lichterveldestraat is langs beide zijden voorzien van een aanliggend smal fietspad.

De Lichterveldestraat is geselecteerd als onderdeel van het bovenlokaal fietsroutenetwerk. Op termijn zullen de fietsvoorzieningen vernieuwd worden.

Buurtweg:

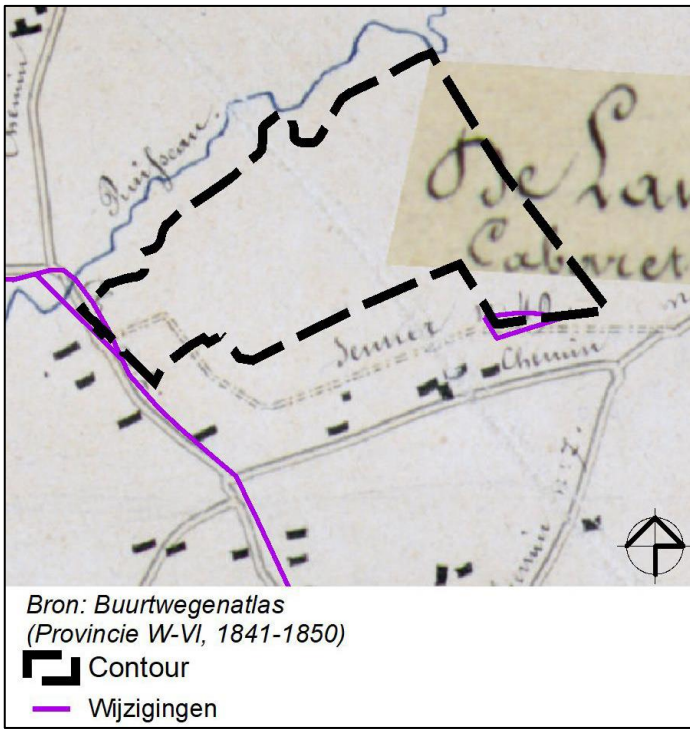
Ten zuiden van het bedrijfsterrein loopt een (juridische) voetweg op de achtergrens van de tuinen (zie onderstaande afbeelding). Deze verbindt de oostelijk gelegen Ieperse Heerweg met de Lichterveldestraat in een traject dat 1m breed is. Er werd een verlegging goedgekeurd op 20/04/1989 (zie afbeelding 14). De verlegging is aangeduid in het rood. Op vandaag is er op het terrein geen spoor meer van deze buurtweg, die ook functioneel niet zinvol is gezien de parallel verlopende Spanjaardstraat en Lichterveldestraat.

¹ Pae staat voor personenauto-equivalenten

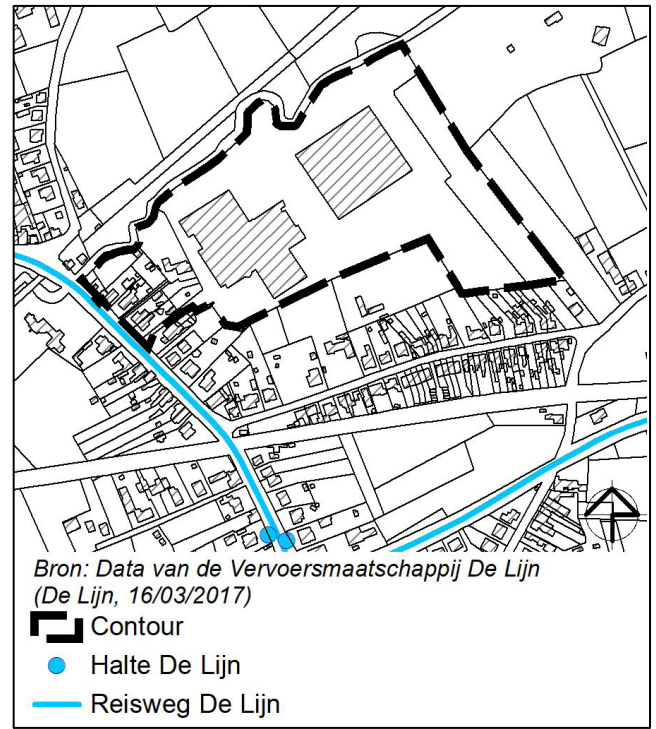
Bestaande verkeersintensiteiten:

Er zijn geen tellingen beschikbaar op de Lichterveldestraat.

Er zijn geen noemenswaardige problemen rond mobiliteit in deze omgeving.



Kaart 13: Atlas der buurtwegen



Kaart 14: Bestaande ontsluitingswegen en haltes openbaar vervoer

Beschrijving effect

Op lange termijn wordt maximaal volgende aantal voertuigen op de site voorzien, dit is bij een volledige invulling van de langetermijnvisie:

aspect	referentiesituatie	toekomstscenario
Werknemers	70 VTE, vooral met de wagen	100 à 120 VTE, vooral met de wagen, aandeel feitelijke toestand
Werktijden	tussen 7u00 en 19u00 op weekdays	hoofdzakelijk 6u30 tot 19u00 op weekdays, sporadisch iets vroeger/later of op zaterdagmorgen
Goederen	tussen 7u00 en 19u00, 50 à 60 vrachtwagens (deels opleggers) per week	tussen 7u00 en 19u00, 70 à 80 vrachtwagens per week
Parkeren, laden en lossen	ruimschoots voldoende plaats voorzien, alles op eigen terrein, afgesloten buiten werkuren	
Overige	belangrijkste aanrijroute is E403 afrit Lichtervelde – Staatsbaan N35 - Lichterveldestraat, Lichterveldestraat zeker voldoende capaciteit, ruim ingericht, geen loketfuncties, toonzalen of handelsfuncties	

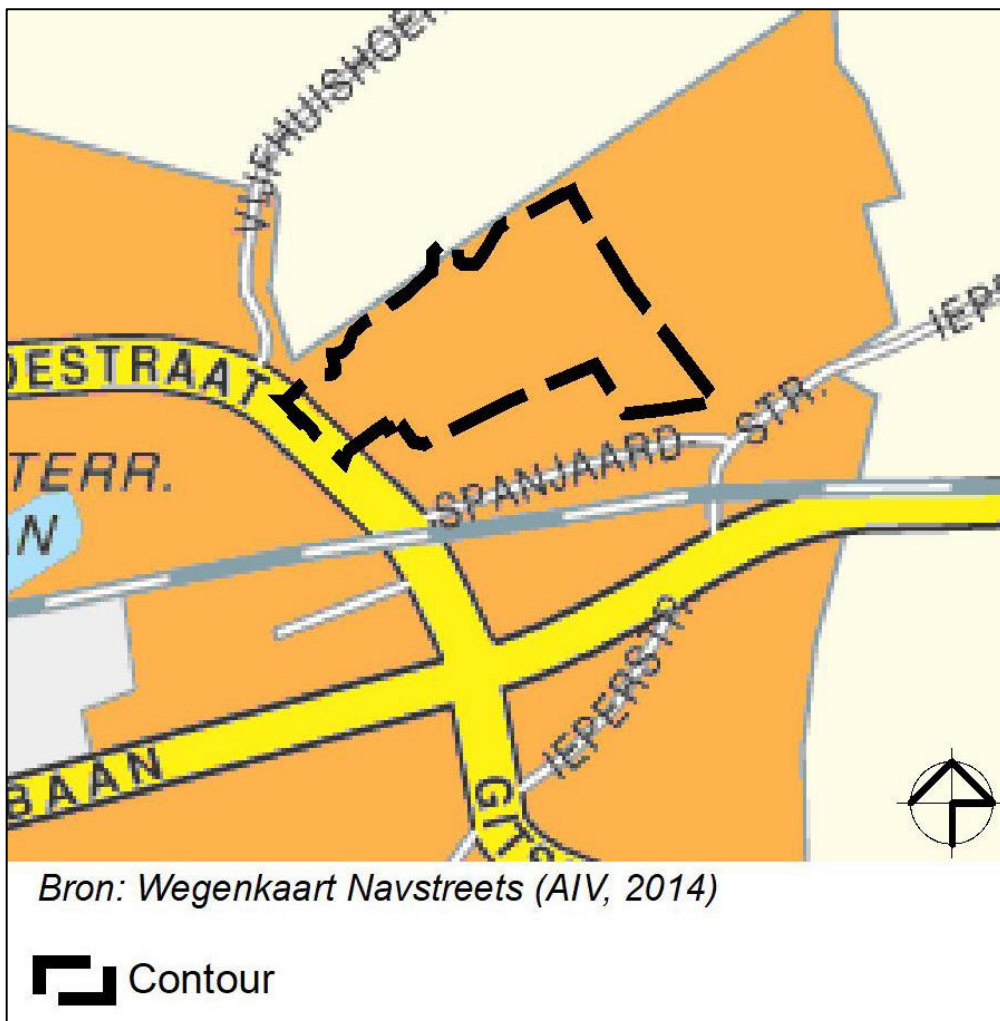
Tabel 5: Referentiesituatie en toekomstscenario verkeersimpact

De transportbewegingen voor personenvervoer zijn geconcentreerd gedurende de ochtend- en avondspits. Gedurende de dag is het verkeer quasi nihil.

Voor de optimalisatie en eventuele bijkomende bebouwing wordt een eerder beperkte toename in de verkeersstromen verwacht, aangezien de vergroting van de bedrijfsoppervlakte volgens verwachting niet onmiddellijk bijkomende tewerkstelling van werknemers zal genereren. Het aantal transportbewegingen in vrachtverkeer zal niet veel stijgen, de vrachtwagens zullen eerder een grotere vracht meebrengen.

Bij de berekening van het effect wordt in hoofdzaak rekening gehouden met de bijkomende aantallen werknemers die verwacht worden (verschil tussen referentiesituatie en toekomstscenario).

- toename: 30 tot 50 VTE
- aanwezigheidspercentage: 90%
- modal shift auto: 90% (op basis van feitelijke toestand)
- piekmoment: 2u tijdens ochtend of avond



Kaart 15: Bestaande ontsluitingswegen

Er zal vermoedelijk een bijkomende autogeneratie zijn van 12 tot 20 pae per piekuur. Deze wagens kunnen zowel rijden vanuit richting centrum als vanaf de N35. Er wordt uitgegaan van een gelijkmatige spreiding over de beide rijrichtingen.

Op de maximale capaciteitsbenutting van de Lichterveldestraat (650 pae per uur per rijrichting), heeft deze toename van het personeel slechts een impact van 1.5 % op piekmomenten.

Plangeïntegreerde maatregelen

Het plan legt op om alle parkeren, manoeuvreren, circuleren steeds op eigen terrein in te richten.

Andere randvoorwaarden die de effecten beperken

Op het eigen terrein van het bedrijf moet er ook een (overdekte) fietsstalling voorzien worden, zodat werknemers die met de fiets naar het werk komen hun fiets veilig kunnen stallen.

Ook moeten andere maatregelen getroffen worden om werknemers te stimuleren de fiets of het openbaar vervoer te nemen naar het werk (zoals een fietsvergoeding, tussenkomst openbaar vervoer)

Conclusie

De geraamde 12 tot 20 bijkomende autoverplaatsingen op een piekuur zijn aan de lage kant en kunnen niet als een aanzienlijk effect beschouwd worden.

7.2.2.13 De gezondheid en de veiligheid van de mens

Referentie

- Het doel van het RUP is om de bestaande bedrijvigheid en de woonkavels te bestendigen op een geigende bestemmingszone. Hieraan worden inrichtingsvoorschriften gekoppeld om een kwalitatieve inrichting te bekomen.
- Er zijn geen Seveso-inrichtingen binnen het plangebied aanwezig.
- Binnen een perimeter van 2 km rond het plangebied zijn geen Seveso-inrichtingen aanwezig.
- In de onmiddellijke omgeving zijn er in het westen en zuiden van het plangebied woningen gelegen langs de Lichterveldestraat en de Spanjaardstraat. In het westen is er een woonlint langs de Lichterveldestraat gelegen.
- De aanwezige bedrijfsactiviteiten (metaalverwerking) hebben geen significante impact op gezondheid en veiligheid.

Beschrijving effect

- Het plan laat toe om de bedrijvigheid op de site verder te laten groeien. Er worden geen kwetsbare locaties of Seveso-activiteiten mogelijk gemaakt.

Plangeïntegreerde maatregelen

- Het plan voorziet de uitsluiting van Seveso-activiteiten in het plangebied op te nemen in de voorschriften.

Conclusie

- In de omgeving van het RUP liggen geen Seveso-bedrijven, zodat bewoners en/of bedrijven in het plangebied geen risico's lopen verbonden aan dergelijke bedrijven.
- Het RUP vormt niet het kader voor de oprichting van Seveso-bedrijven, zodat de omwonenden niet blootgesteld worden aan de risico's die dergelijke bedrijven met zich meebrengen.
- De uitvoering van het RUP zal geen bijkomende risico's voor de gezondheid en de veiligheid van de omwonenden opleveren.

7.2.2.14 De samenhang tussen de genoemde factoren

Conclusie

Geen aanzienlijk effect.

7.2.3 Relevante gegevens met inbegrip van de redenen waarom de initiatiefnemer meent geen plan-mer te moeten opmaken overeenkomstig art. 4.2.6, §1, 5° van het DABM

Het doel van het RUP is in de eerste plaats om een kader te creëren voor het bestaande bedrijf en de bestaande leegstaande bedrijfsgebouwen en de bestaande woningen. De leegstaande bedrijfsgebouwen en vrije ruimte op het terrein kunnen ingenomen worden door nieuwe bedrijven. Dit kan aanleiding geven tot een beperkte toename van de hoeveelheid huishoudelijk en bedrijfsafvalwater, geluid, risico's op bodem- en grondwaterverontreiniging, luchtverontreiniging en mobiliteit.

Er kan dus gesteld worden dat er geen aanzienlijke effecten moeten verwacht worden.

7.2.4 In voorkomend geval een beoordeling of het voorgenomen plan of programma grensoverschrijdende of gewestgrensoverschrijdende aanzienlijke milieueffecten kan hebben

Het betreft het RUP Deprez in de gemeente Kortemark. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van 6 ha 93a 12ca.

Er worden geen effecten verwacht die de gewestgrens of de landsgrens zullen overschrijden.

8. VERTALING IN GRAFISCH PLAN EN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

De doelstellingen geformuleerd in het RUP moeten juridisch vertaald worden in een grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften. In dit hoofdstuk wordt toelichting gegeven bij de belangrijkste bestemmingen en voorschriften.

8.1 ZONE VOOR BEDRIJFVIGHEID

Deze bestemmingszone omvat het bedrijventerrein en is bestemd voor het behoud en de mogelijk uitbreiding van de regionale activiteiten van een bedrijf, dit betreft heden het gevestigde bedrijf Deprez Construct NV. Nevenactiviteiten zoals kantoren, toonzalen, etc. zijn alleen toegelaten voor zover ze noodzakelijk zijn voor de bedrijfsvoering van het regionaal bedrijf. De nevenactiviteiten hebben een maximale oppervlakte van 300m².

Het bedrijf is gespecialiseerd in het ontwerpen, ontwikkelen, produceren en monteren van complete installaties voor intern transport en opslag binnen de sectoren voeding, bulkgoederen en recyclage. Indien de huidige bedrijfsactiviteiten worden stopgezet moet de ruimte kunnen benut worden voor een nieuw regionaal bedrijf. Het nieuwe regionale bedrijf dient gelijkaardige activiteiten uit te voeren. Omwille van ander mobiliteitsprofiel of omwille van een grotere hinder, worden een aantal activiteiten als nabestemming uitgesloten. Dit zijn o.a.:

- Autonome kantoren;
- Kleinhandel;
- Op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie en groothandel;
- Afvalverwerking met inbegrip van recyclage;
- Verwerking en bewerking van mest en slib;

Het bedrijventerrein kan niet opgesplitst worden in verschillende percelen in functie van verschillende autonome bedrijven die geen ruimtelijke en functionele relatie hebben met elkaar.

Daarnaast heeft de bestemmingszone een maximale bebouwingsgraad van 70%. De huidige bebouwde oppervlakte bedraagt ca. 17.410m². De totale bebouwbare oppervlakte van de zone (excl. groenbuffer) bedraagt ca. 49.833m². Dit zorgt voor een huidige bebouwingsgraad van 35%. Bijgevolg is in totaal nog maximum ca. 17.473m² bijkomende bebouwing mogelijk, zonder dat hierbij sprake is van schaalvergroting.

Bij uitbreiding, herbouw of nieuwbouw dient een afstand gerespecteerd te worden van 5m t.o.v. de zonegrens (minimaal groenbuffer). De maximale bouwhoogte van nieuwe constructies bedraagt 15m. Er kan één bedrijfswoning opgericht worden met een maximale BVO van 200m². Deze bedrijfswoning dient geïntegreerd te worden in de bedrijfsgebouwen.

De zone kan tot 100% verhard worden en kan uitgevoerd worden in niet-waterdoorlatende materialen in functie van opslag, laad- en loszones, circulatie en toegangen tot de bedrijfsgebouwen. De vermindering van het waterbergend vermogen door gebruik van niet-waterdoorlatende materialen dient echter gecompenseerd te worden op eigen terrein.

De onverharde oppervlakten worden beplant of ingezaaid. Buitenopslag worden daarenboven beperkt tot een hoogte van 4m.

8.2 ZONE VOOR WONEN

Deze bestemmingszone is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten. Op het vlak van de toegestane bebouwingstypologieën zijn ééngezinswoningen in open, halfopen of gesloten typologie toegelaten. Meergezinswoningen zijn niet toegelaten.

De bouwdiepte op het gelijkvloers is vrij. Er dient evenwel een afstand van min. 8m behouden te blijven t.o.v. de achterste perceelsgrens. De bouwdiepte op de verdieping bedraagt max. 14 meter. Woongebouwen hebben een maximale hoogte van 2 bouwlagen met eventueel een hellend dakvolume. De gelijkvloerse bebouwing heeft een max. hoogte van 4,00m. De overige bouwlagen hebben een max. hoogte van 3,25m. Andere gebouwen dan woongebouwen hebben een max. hoogte van 8,00m.

De tuinzone dient een groen karakter te hebben. Vrijstaande woningbijgebouwen (incl. garages en carports) zijn toegelaten op voorwaarde dat ze een gezamenlijke max. oppervlakte hebben van 60m². De hoogte bedraagt max. 3,5m. Vrijstaande bijgebouwen worden ingeplant ofwel op de perceelsgrens ofwel op min. 1m van de perceelsgrenzen. Verhardingen en constructies zijn toegelaten op voorwaarde dat ze de max. terreinbezetting (zie stedenbouwkundige voorschriften) niet overschrijden.

Het aantal vergunde woonentiteiten op het achterliggende kadastraal woonperceel (1193C) mag niet toenemen. Dit wordt een voorwaarde voor de transitie van het zone-vreemd woonperceel naar een zone-eigen woonperceel, welke wordt bekomen met het onderhavig RUP.

8.3 GEBIED VOOR DIENSTEN BIJ WATERWEGINFRASTRUCTUUR

Deze bestemmingszone is bestemd voor een bouwvrije onderhoudsstrook ten dienste van de waterwegbeheerder. Langs de waterloop dient in alle omstandigheden vanaf de oeverrand steeds een 5 meter brede strook volledig vrij te blijven van elke bebouwing zodat de toegang tot de waterloop bij de uitvoering van werken aan deze waterloop is verzekerd. Ook opslag of tijdelijke opslag mag niet in de 5m-strook, indien van toepassing.

Afrasteringen in de langsrichting van de waterloop dienen geplaatst te worden op:

- Ofwel 1m landinwaarts vanaf de taludinsteek van de waterloop maximaal 1,50m hoog;
- Ofwel 5m landinwaarts vanaf de taludinsteek van de waterloop.

Bij afrasteringen in de dwarsrichting ten opzichte van de waterloop dient een vrije doorgang binnen de 5m-strook mogelijk te zijn door middel van een opening of een poort met een minimum breedte van 4m.

Bij heraanplantingen langs de betrokken waterloop dienen de bomen, omwille van het mechanisch onderhoud van de waterloop, min. 10 meter van elkaar te staan, geplant op 1m landinwaarts vanaf de taludinsteek van de waterloop.

Ophogingen binnen de 5m-onderhoudsstrook worden niet toegelaten.

8.4 ZONE VOOR BUFFER

Deze bestemmingszone is bestemd voor de aanleg van een met planten voorziene groenbuffer. Deze bufferzone dient om de activiteiten visueel af te schermen en om een milieu-hygiënische buffer te vormen t.o.v. de omgeving.

Deze zone dient integraal te worden beplant. Het bestaand groen moet worden behouden en bij ontstentenis ervan dient de zone te worden beplant met streekeigen hoogstammige bomen, gecombineerd met streekeigen dicht struikgewas, zodat een visueel en werkelijk scherm wordt gevormd tussen de gebieden met verschillende bestemmingen.

De realisatie dient te gebeuren in het 1^{ste} plantseizoen na het bekomen van een omgevingsvergunning. Zolang de groenbuffer niet aangelegd is, kan dan ook geen volgende omgevingsvergunning bekomen worden.

Minstens een kwart van de beplanting is bladhoudend tijdens de winter. De groenbuffer dient in volwassen toestand minstens een hoogte van 10m te bereiken. De groenbuffer (excl. art. 3: gebied voor diensten bij waterweginfrastructuur) dient overal een minimale breedte te hebben van 7m, tenzij anders wordt weergegeven op het grafisch plan.

In deze zone kunnen geen constructies of verhardingen worden toegelaten, dit geldt eveneens voor ondergrondse constructies en/of infiltratievoorzieningen.

8.5 ZONE NON-AEDIFICANDI

Deze bestemmingszone betreft een overdrukzone met als grondkleur art. 1 'zone voor bedrijvigheid'. Bijkomend wordt hier opgelegd dat het een bouwvrije zone betreft. Binnen deze zone kan geen enkel gebouw of constructie voorzien worden. De zone kan wel verhard worden in functie van bedrijfsactiviteiten.

Het inrichten van een opslag in open lucht is niet toegelaten.

8.6 ZONE VOOR PARKING

Deze bestemmingszone is bestemd om te worden ingericht in functie van parking. De zone voor parkeren voorziet parkeergelegenheden voor de werknemers van het bedrijf en/of ook stalplaatsen voor de bedrijfsvoertuigen (vrachtvoertuigen).

Met het oog op efficiënt ruimtegebruik is parkeren in meerdere lagen toegelaten, hetzij ondergronds, hetzij bovengronds. Bij bovengronds parkeren kan maximaal in 3 lagen geparkeerd worden.

Indien enkel een gelijkgrondse parkeergelegenheid aangelegd wordt, dienen volgende inrichtingsprincipes gerespecteerd te worden:

- De rijstroken kunnen in niet-waterdoorlatende materialen aangelegd worden;
- De parkeerstroken dienen in waterdoorlatende materialen aangelegd te worden;
- Per 8 parkeerplaatsen dient een hoogstamboom aangeplant te worden.

De niet-bebouwde onverharde oppervlakten worden beplant of ingezaaid en dus maximaal groen ingericht.

De bezettingsgraad van de zone voor verharding/bebouwing kan maximaal 75% bedragen van de volledige zone, dit komt overeen met een footprint van ca. 3.137m². Dit om een groene inrichting te garanderen.

9. RUIMTEBALANS EN OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN

Voorschriften en bepalingen van gewestplanzones die binnen het plangebied liggen, komen te vervallen bij goedkeuring van onderhavig RUP. Dit betreft het Gewestplan Diksmuide-Torhout (d.d. 05/02/1979).

Volgende bestemmingswijzigingen worden met onderhavig RUP doorgevoerd:

Gewestplan Diksmuide-Torhout		Onderhavig RUP	
Bestemming	Benaderende opp. (m ²)	Bestemming	Benaderende opp. (m ²)
Art. 4.1: Agrarische gebieden (categorie landbouw, subcategorie agrarisch gebied)	17.122	Art. 1: Zone voor bedrijvigheid (categorie bedrijvigheid, subcategorie bedrijfsactiviteiten)	49.833
Art. 4.6.1: Landschappelijk waardevolle agrarische gebieden (categorie landbouw, subcategorie agrarisch gebied)	4.593	Art. 1.1: Zone non-aedificandi (categorie bedrijvigheid)	4.428
Art. 6.2: Gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen (categorie gemeenschaps – en nutsvoorzieningen)	4.153	Art. 1.2: Zone voor parking (categorie bedrijvigheid)	4.183
Art. 1.2.2: Woongebieden met een landelijk karakter (categorie wonen, subcategorie woongebied)	2.868	Art. 2: Zone voor wonen (categorie wonen, subcategorie woongebied)	8.197
Art. 2.1.2: Gebieden voor milieubelastende industrieën (categorie bedrijvigheid, subcategorie bedrijfsactiviteiten)	5.886	Art. 3: Gebied voor diensten bij waterweginfrastructuur (categorie gemeenschaps – en nutsvoorzieningen)	2.369
		Art. 4: Zone voor buffer (categorie bedrijvigheid)	9.499

Tabel 6: Overzicht bestemmingswijzigingen binnen het onderhavig plangebied

Huidige planologische bestemmingen		Nieuwe planologische bestemmingen	
Categorie gebiedsaanduiding	Benaderende oppervlakte (m ²)	Categorie gebiedsaanduiding	Benaderende oppervlakte (m ²)
Categorie gemeenschaps- en nutsvoorzieningen	(Gewestplan) = 4.153m ²	Categorie gemeenschaps- en nutsvoorzieningen	2.369m ²
Categorie landbouw	(Gewestplan) = 21.715m ²	Categorie landbouw	0m ²
Categorie wonen	(Gewestplan) = 2.868m ²	Categorie wonen	8.197m ²
Categorie bedrijvigheid	(Gewestplan) = 5.886m ²	Categorie bedrijvigheid	59.340 m ²

Tabel 7: Overzicht ruimtebalans binnen onderhavig plangebied

10. PLANBATEN EN PLAN- KAPITAAL EN GEBRUIKERSSCHADE

10.1 INLEIDING

Volgens art. 2.2.5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) dient in een RUP een register te worden opgenomen, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in art. 2.6.1, een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of 3 van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid.

De regeling voor de planschade is te vinden in artikel 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

De regeling over de planbatenheffing is te vinden in artikel 2.6.4 en de volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1 en volgende van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid;

De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut.

De opname van percelen in dit register houdt niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

10.2 PLANBATEN

De volgende bestemmingswijzigingen worden doorgevoerd die aanleiding kunnen geven tot een planbatenheffing:

- Bestemmingswijziging van gemeenschaps- en nutsvoorzieningen naar bedrijvigheid: ca. 4.137m²;
- Bestemmingswijziging van landbouw naar bedrijvigheid: ca. 16.828m²;
- Bestemmingswijziging van bedrijvigheid naar wonen: ca. 5.923m²;
- Bestemmingswijziging van landschappelijke waardevol gebied naar bedrijvigheid: ca. 4.587m².

Er is eveneens een bestemmingswijziging van landbouw naar wonen, maar heeft een te beperkte perceeloppervlakte (ca. 119m²) om aanspraak te doen op een planbatenheffing cfr. art 2.6.5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

10.3 PLANSCHADE

Er worden geen bestemmingswijzigingen doorgevoerd die aanleiding kunnen geven tot een mogelijke planschade.

10.4 KAPITAALSCHADE / GEBRUIKERSSCHADE

Er worden geen bestemmingswijzigingen doorgevoerd die aanleiding kunnen geven tot een kapitaalschade of gebruikersschade.

11. BIJLAGE

BIJLAGE 1; ONTHEFFING VAN OPMAAK RUIMTELIJK VEILIGHEIDSRAPPORT

uw bericht van
22/06/2018

uw kenmerk

ons kenmerk
RVR-AV-0812

bijlagen
Gegevens RVR-toets

Betreft: Beslissing RVR-toets inzake RUP "RUP 'Deprez Construct'"

Ter uitvoering van de Seveso-richtlijn¹ dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen² enerzijds en aandachtsgebieden³ anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Onderstaande aftoetsing heeft specifiek betrekking op het aspect externe mensveiligheid zoals bedoeld in de Seveso-richtlijn, of, m.a.w. op de risico's waaraan mensen in de omgeving van Seveso-inrichtingen (kunnen) blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen.

Uitgaande van de verkregen informatie (ingevoerd in de RVR-toets op 22/06/2018, met ref. RVR-AV-0812), kan worden geconcludeerd dat:

- Er geen bestaande Seveso-inrichting gelegen is binnen het plangebied;
- Het plangebied niet gelegen is binnen de consultatiezone van een bestaande Seveso-inrichting;
- Het inplanten van nieuwe Seveso-inrichtingen in het plangebied niet mogelijk is, aangezien er, gezien het geplande type bedrijvigheid, geen Seveso-inrichtingen verwacht worden.

Voor wat betreft het aspect externe mensveiligheid stelt er zich in dit geval geen probleem: het RUP dient niet verder voorgelegd aan de dienst Veiligheidsrapportering en er dient **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** te worden opgemaakt.

Voor verdere informatie kan u terecht bij de dienst Veiligheidsrapportering van het departement Omgeving via seveso@vlaanderen.be

¹ Europese Richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn

² Inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso-richtlijn

³ Gebieden zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage

Bijlage: Gegevens van de RVR-toets

RUP ID nummer	
RUP titel	RUP 'Deprez Construct'
Initiatiefnemer	gemeente Kortemark
Plangebied	
Toets uitgevoerd op	22/06/2018
Nabijheid bestaande Seveso-inrichtingen	Voor zover op het moment van de toets bekend, liggen er GEEN bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het hierboven weergegeven plangebied

Daarnaast werden nog de volgende vragen beantwoord:

Vraag	Is er binnen het plangebied bedrijvigheid aanwezig of gepland?
Antwoord	Ja, er is bedrijvigheid aanwezig of gepland.
Vraag	Voorziet het RUP enkel bestending van bestaande bedrijvigheid of ook de mogelijkheid tot nieuwe bedrijvigheid?
Antwoord	Ik weet het niet zeker.
Vraag	Kunnen er zich Seveso-inrichtingen in het plangebied vestigen?
Antwoord	Nee, want gezien het type bedrijvigheid worden geen Seveso-inrichtingen verwacht (impliciet verbod).

BIJLAGE 2; BESLUIT DEPUTATIE DELEGATIE PLANNINGSBEVOEGDHEID



Besluit van de deputatie van de provincie West-Vlaanderen houdende het delegeren van de planningsbevoegdheid voor de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de site Deprez Construct NV en omgeving aan de Lichterveldestraat 129A te Kortemark.

DE DEPUTATIE VAN WEST-VLAANDEREN

verwijst naar volgende rechtsbronnen en houdt rekening met volgende wettelijke bepalingen en feitelijke overwegingen:

- het provinciedecreet, inzonderheid de artikelen 2 en 57 (medebewind);
- de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), artikel 2.2.1 §2 waarin bepaald wordt dat een planningsniveau een planningsbevoegdheid kan delegeren aan een ander planningsniveau. De delegatie wordt verleend door de Vlaamse Regering, de deputatie, respectievelijk het college van burgemeester en schepenen. Ze wordt schriftelijk gegeven, uiterlijk op of naar aanleiding van de plenaire vergadering of de adviesvraag over het voorontwerp van plan waarvoor de delegatie vereist is. Het delegatiebesluit bevat een omschrijving van het te plannen onderwerp en van het gebied waarop het plan of planonderdeel betrekking heeft;
- het besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende de definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) en het decreet van 17 december 1997 houdende de bekrachtiging van de bindende bepalingen van het besluit van 23 september 1997 houdende de definitieve vaststelling van het RSV;
- het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2010, houdende de definitieve vaststelling van een tweede herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het decreet van 25 februari 2011 houdende de bekrachtiging van de bindende bepalingen van het besluit van 17 december 2010 houdende de definitieve vaststelling van een tweede herziening van het RSV;
- het ministerieel besluit houdende goedkeuring van het ruimtelijk structuurplan voor de Provincie West-Vlaanderen (PRS-WV) van 6 maart 2002;
- het ministerieel besluit houdende de goedkeuring van het addendum op het ruimtelijk structuurplan voor de provincie West-Vlaanderen (PRS-WV) van 11 februari 2014;
- de principiële beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 25 april 2016 waarbij men zich akkoord verklaard met het voorgestelde concept en ruimtelijke visie;
- het vooroverleg van 23 september 2016 tussen het bedrijf Deprez Construct NV, de gemeente Kortemark en de provincie West-Vlaanderen waarbij er enkele voorwaarden werden gesteld door de provincie;
- de brief van de gemeente Kortemark dd. 7 september 2017 met de vraag tot delegatie van de planningsbevoegdheid inzake de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan voor de site Deprez Construct NV en omgeving;
- de planningsbevoegdheid voor de site Deprez Construct NV ligt bij de provincie West-Vlaanderen. Het gaat immers over een regionaal bedrijf in een specifiek economisch knooppunt. Kortemark is in het RSV (p.481) geselecteerd als specifiek economisch knooppunt. De regionale bedrijventerreinen in de structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden en de kleinstedelijke gebieden op provinciaal niveau en in de specifieke economische knooppunten worden in provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen afgebakend of op voorstel en op vraag van de provincie door het Vlaams Gewest in de gewestplannen afgebakend (RSV, p.483).
- omwille van enkele relevante lokale aanknopingspunten, de kleinschaligheid van het plan en de beperkte wijzigingen ten opzichte van de bestaande juridische toestand (grootste gedeelte van het plangebied ligt in industriegebied voor milieubelastende industrie) kan er worden geoordeeld dat de opmaak van een gemeentelijk RUP goorloofd is.



west-vlaanderen

- de bedrijfssite Deprez Construct NV is gelegen aan de Lichterveldestraat 129A te Kortemark. Ten zuiden van de bedrijfssite ligt een zone in agrarisch gebied, op vandaag hoofdzakelijk ingezet voor de paardenhouderij, ingesloten tussen een woonlint en de bedrijfssite. Ten westen van de bedrijfssite zijn er enkele woningen gelegen binnen de zone voor milieubelastende industrie. Ten noorden wordt de bedrijfssite begrenst door Spanjaardbeek. Het gemeentelijk RUP heeft als doel om zowel voor de site Deprez Construct als voor de hierboven opgesomde aangrenzende ruimtelijke entiteiten de ontwikkelingsmogelijkheden vast te leggen.
- het voorstel van gedeputeerde De Block;
- na beraadslaging.

Besluit

Enig artikel:

De planningsbevoegdheid voor de site Deprez Construct NV en omgeving aan de Lichterveldestraat 129A te Kortemark te delegeren aan de gemeente Kortemark in toepassing van artikel 2.2.1§2 van de VCRO in het kader van de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan onder de volgende voorwaarden:

- inzake de bedrijfssite dient de parking een groene invulling te krijgen; de toegelaten activiteiten dienen worden gespecificeerd en er dient duidelijk worden bepaald dat er maximaal 2 tot 3 bedrijven een plek kunnen krijgen op de site;
- een gedegen buffering van de bedrijfssite t.o.v. de omgeving is noodzakelijk;
- de bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen dient beperkt te worden;
- inzake de zonevreemde woningen dient er worden bepaald dat er geen bijkomende wooneenheden kunnen worden gecreëerd;
- inzake de Spanjaardbeek dient er duidelijk te worden bepaald dat er een 5m vrije onderhoudszone binnen het plangebied zal moeten worden gevrijwaard;

Gedaan te Brugge in zitting van 12/10/2017

Waren aanwezig: *de heer Carl Decaluwé, provinciegouverneur-voorzitter
de heren Guido Decorte, Franky De Block, Carl Vereecke, Bart Naeyaert, Jean de Bethune en mevrouw Myriam Vanlerberghe, leden
de heer Geert Anthierens, provinciegriffier*

Brugge, 12/12/2017,

De provinciegriffier
Geert ANTHIERENS

De provinciegouverneur - voorzitter
Carl DECALUWÉ

Bijlage 3; ONTHEFFING PLAN-MER Plicht

Bepaling over de plan-MER-plicht van het RUP 'Deprez' in Kortemark

Dossiernummer: SCRI19073

1. Toetsing aan het toepassingsgebied¹

De gemeente Kortemark stelt een RUP op om de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden voor het plangebied vast te leggen. In het kader van de ontwikkeling van een inrichtingsplan voor het bedrijf Deprez Construct werden op de site en in de omgeving ervan enkele planologische knelpunten vastgesteld. Tegelijk bleken er zich enkele opportuniteiten voor te doen die een optimalisatie van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving van het bedrijfsterrein mogelijk maken. Enkele woningen of hun tuinen in het plangebied zijn gelegen in een gebied voor milieubelastende industrie. Het is de doelstelling om de percelen een correcte bestemming te geven.

Het Team Mer ontving op 26 maart 2020 de resultaten van de participatie, de adviezen en de scopingnota.

Zoals in de scopingnota aangegeven wordt, komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage. Het voorgenomen RUP vormt immers een kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004², namelijk voor een project opgesomd in rubriek 10a van bijlage III. Het RUP bepaalt echter het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau gezien het slechts om een klein percentage van het totale grondgebied van de gemeente Kortemark gaat.

Team Mer dient vóór de voorlopige vaststelling te bepalen of er al dan niet een milieueffectrapport (plan-MER) moet worden opgesteld.

2. Inhoudelijke toetsing van het onderzoek tot milieueffectrapportage

Bij de overweging of er al dan niet een plan-MER opgesteld moet worden, houdt het Team Mer rekening met de startnota, de resultaten van de participatie, de adviezen en met de verwerking hiervan in de scopingnota.

¹ Zoals vereist door artikel 2.2.4., §2, 6° VCRO en artikel 4.2.1. tot en met 4.2.3. DABM.

² Besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage (B.S. 17 februari 2005), zoals herhaaldelijk gewijzigd.

De scopingnota bevat een beschrijving van de doelstellingen, reikwijdte en detailleringsniveau van het voorgenomen RUP en de daarop afgestemde analyse van de te verwachten milieueffecten.

De uitgebrachte adviezen bevatten enkele opmerkingen over het plan zelf. Deze opmerkingen hebben echter geen invloed op de beschrijving en beoordeling van de aanzienlijkheid van de milieueffecten van het plan. De adviezen worden beschreven en besproken in hoofdstuk 2 van de scopingnota. Hierin wordt vermeld hoe de opmerkingen verwerkt zijn.

Tijdens de publieke raadpleging van 60 dagen werden geen reacties ontvangen. Op het participatiemoment van 26 juni 2019 werden wel enkele opmerkingen geuit, maar deze hadden geen betrekking op de aanzienlijkheid van de effecten.

Gelet op het bovenstaande en in het bijzonder rekening houdend met de in de scopingnota opgenomen beschrijving van de kenmerken van het voorgenomen RUP, van de effecten ervan en van de gebieden die door het RUP kunnen worden beïnvloed en met de verwerking van de inspraak en adviezen, besluit het Team Mer dat werd aangetoond dat voorliggend plan geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

3. Besluit

Op basis van bovenstaande motivering bepaalt het Team Mer dat er geen plan-MER opgesteld moet worden voor het voorliggende RUP.

Als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of om een andere reden, dient u na te gaan of het uitgevoerde onderzoek tot milieueffectrapportage nog geldig is voor het gewijzigde plan. Indien nodig kan u het Team Mer vragen om opnieuw na te gaan of de opmaak van een plan-MER nodig is.

Getekend door: Lina Grooten (Signature)
Getekend op: 2020-05-07 16:48:07 +01:00
Reden: Ik keur dit document goed

Lina Grooten

Lina Grooten
Directiehoofd Gebiedsontwikkeling
Afdeling Gebiedsontwikkeling, omgevingsplanning en -projecten
Departement Omgeving

BIJLAGE 4; OPMERKINGEN ADVIESINSTANTIES

In het kader van de plenaire fase van het voorliggend RUP werden adviezen ingewonnen van verschillende adviesinstanties. Deze adviezen worden samengevat in onderstaande tabel:

Advies Vlaamse milieumaatschappij (VMM)	"De VMM afdeling Operationeel Waterbeheer is niet bevoegd om in het kader van de watertoets advies te geven over dit dossier."
Advies dienst Onroerend Erfgoed	"Geen adviesvereiste: geen beschermd erfgoed en gebied zonder archeologie."
Advies departement Landbouw & Visserij	"Voorwaardelijk gunstig advies: - Alle milderende maatregelen die uit de uitvoering van het plan voortvloeien, dienen binnen het plangebied zelf uitgevoerd te worden of buiten het plangebied zonder de agrarische structuur aan te tasten."
Advies deputatie provincie West-Vlaanderen	"Voorwaardelijk gunstig geadviseerd: - vertalen van de randvoorwaarden uit het delegatiebesluit in de voorschriften."
Advies departement Omgeving	"Er wordt een gunstig advies uitgebracht, mits rekening gehouden wordt met de gemaakte opmerkingen."
Advies GECORO Kortemark	"Gunstig advies, mits door de gemeenteraad uitdrukkelijke bevestigd wordt dat uitbreiding van de toegangsweg mogelijk is in het aanpalende woongebied."

Geachte heer,
Geachte mevrouw,

Volgens bijlage 1 bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 februari 2017 betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen moet de bevoegde overheid advies vragen over de startnota, respectievelijk over het voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan en, in voorkomend geval, over het ontwerp van de effectbeoordelingsrapporten aan de Vlaamse Milieumaatschappij, afdeling operationeel waterbeheer in het kader van de watertoets indien:

- 1° er onbevaarbare waterlopen van eerste categorie liggen binnen de begrenzing van het voorgenomen uitvoeringsplan;
- 2° de gronden die binnen de begrenzing van het voorgenomen uitvoeringsplan liggen, geheel of gedeeltelijk in overstromingsgebieden liggen die met die waterlopen verbonden zijn en die op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen aangegeven zijn;
- 3° de gronden die binnen de begrenzing van het voorgenomen uitvoeringsplan liggen, in waterwingebieden en beschermingszones type I, II en III liggen die afgebakend zijn conform het besluit van de Vlaamse regering van 27 maart 1985 houdende nadere regelen voor de afbakening van waterwingebieden en de beschermingszones en het voorgenomen uitvoeringsplan in de bijkomende afbakening van industriegebied, een bedrijventerrein of een daarmee vergelijkbaar gebied voorziet;
- 4° er oppervlaktewater voor oppervlaktewaterwinning, bestemd voor drinkwaterproductie, is binnen de begrenzing van het voorgenomen uitvoeringsplan en het voorgenomen uitvoeringsplan in de bijkomende afbakening van industriegebied, een bedrijventerrein of een daarmee vergelijkbaar gebied voorziet;
- 5° het voorgenomen uitvoeringsplan betrekking heeft op nieuwe infrastructuur die gevolgen hebben op de behandeling, de collectering en de zuivering van afvalwater, waaronder de afbakening van 5 hectare harde bestemmingszones buiten de goedgekeurde zoneringsplannen;
- 6° de gronden die binnen de begrenzing van het voorgenomen uitvoeringsplan liggen, geheel of gedeeltelijk afstromen naar een onbevaarbare waterloop van eerste categorie en geheel of gedeeltelijk in effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied liggen op de kaart van de overstromingsgevoelige gebieden, opgenomen in bijlage I bij het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid;
- 7° het voorgenomen uitvoeringsplan voorziet in de afbakening van ontginningszones;

Geen enkele van deze gevallen is hier van toepassing. De VMM afdeling Operationeel Waterbeheer is bijgevolg niet bevoegd om in het kader van de watertoets advies te geven over dit dossier.

De Geest Martine

Van: OE, Dossiers West
Verzonden: dinsdag 21 april 2020 14:23
Aan: OE, Adviezen
Onderwerp: RE: Uitnodiging plenaire vergadering op 11-05-2020 over het voorontwerp van het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Deprez

Categorieën: z_Martine

Collega's,

Geen adviesvereiste : geen beschermd erfgoed en gebied geen archeologie.

Vriendelijke groeten,

Marika Strobbe | erfgoedconsulent beheer landschappen

T +32 50 248 178 0473/86.71.09

Agentschap Onroerend Erfgoed Afdeling beheer regio West | Jacob van Maerlantgebouw | Koning Albert I-laan 1/2 bus 92 | 8200 Brugge (Sint-Michiels)

www.onroenderfgoed.be | www.vioe.be | <http://onroenderfgoed.ruimte-erfgoed.be>

Van: OE, Adviezen <adviezen.oe@vlaanderen.be>

Verzonden: maandag 20 april 2020 10:36

Aan: OE, Dossiers West <dossiers-west.oe@vlaanderen.be>

Onderwerp: FW: Uitnodiging plenaire vergadering op 11-05-2020 over het voorontwerp van het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Deprez

Kennisgeving

ACTIE vd CONSULENT 'Ter behandeling' / 'Te reageren: geen advies?' / 'Ter controle'	Te reageren: Geen advies?
Datum inkomende post Dag/maand/jaar	16/04/2020
Type + Subtype dossier Premie / Toelating / OMV / RUP / Beheersplan / ... Aanvraag / Uitbetaling / Adviesvraag / Aanvulling / Beslissing / ...	RUP / Adviesvraag
Zonering + URI - 'Beschermd+EL' / 'Unesco kern'/'-buffer' / 'palend aan' + URI (indien beschermd) - 'archeologienota' (indien beslissing) : URI - 'andere'	Geen bescherming
Adres (Benaming object indien herkenbaar), Gemeente, straat + nr.	Kortemark, Lichterveldestraat
Werkgebied + dossier Code van werkgebied + Indien digitaal gearhiveerd: link naar DOSSIERmap	WB4
Bredero-nr. Indien ingeschreven (beschermd of gevraagd)	
Zoneringen kaart Indien niet ingeschreven: Plan aanvraag indien digitaal + plan Geoportaal altijd	

Administratieve gegevens

Administratief Perceel

- Postadressen: Lichterveldestraat 129A, 8610 Kortemark
- Gemeente: Kortemark
- Kadastrale afdeling: KORTEMARK 1 AFD/KORTEMARK/
- Kadastrale sectie: C
- Perceel: 1219/005000
- Capakey: 32011C1219/005000
- Oppervlakte perceel: 52879.15m²

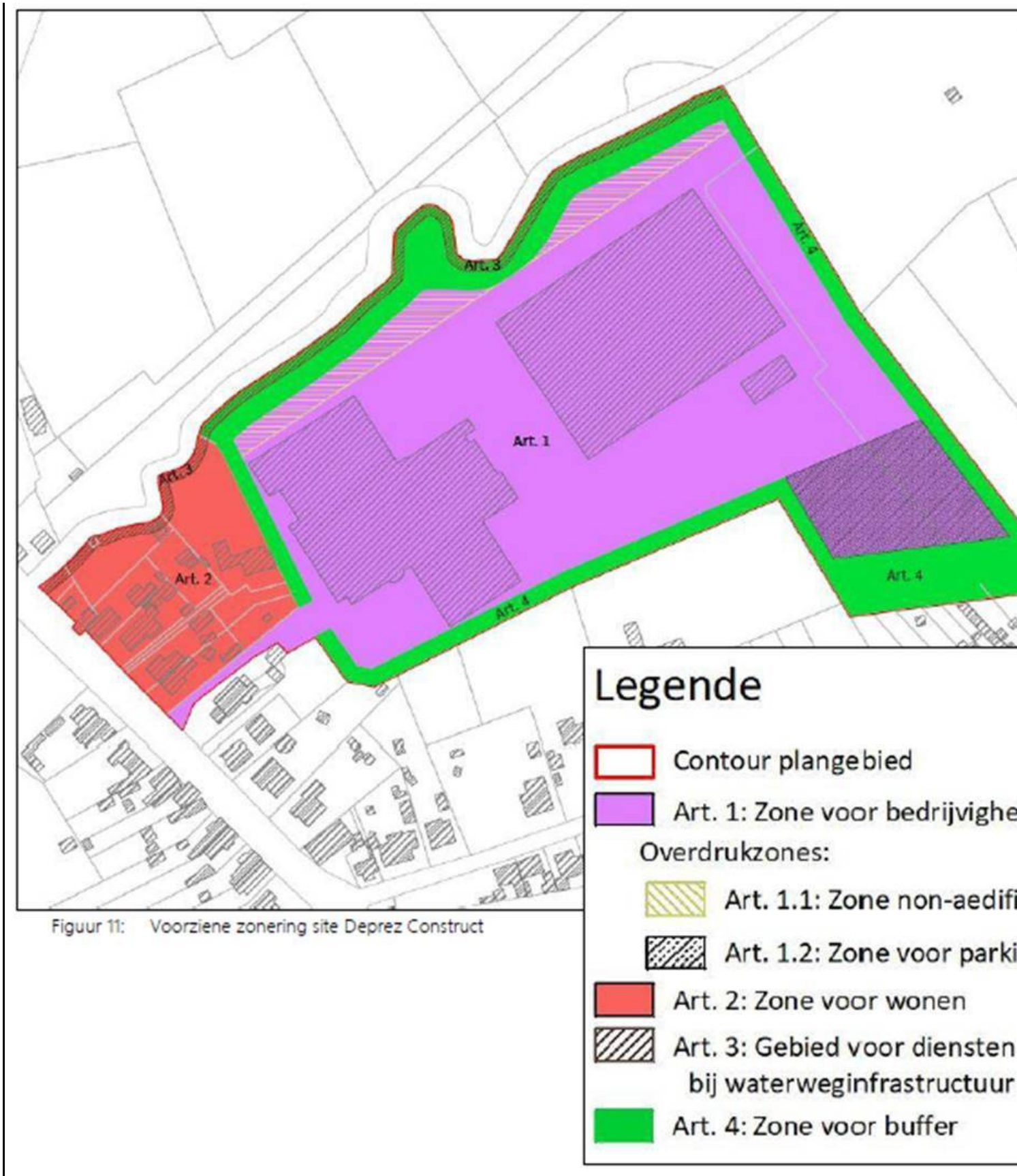
Erfgoed

Zorg dat je het juiste archeologische traject volgt bij aanvragen voor een omgevingsvergunning.

Gebieden geen archeologie, gewestelijk

- [Gebied 128](#)

© Informatie Vlaanderen © Onroerend Erfgoed © Informatie Vlaanderen



Met vriendelijke groeten

Team Infopunt Erfgoed

Uw mail werd beantwoord door Sabrina

Agentschap **Onroerend Erfgoed**

T 09 276 24 40

Elke werkdag van 9u tot 12u

Op dinsdag en donderdag ook van 13u tot 16u

www.onroerendergoed.be

////////////////////////////////////



Disclaimer: www.onroerendergoed.be/juridisch

Van: OE, Infopunt <onroerendergoed@vlaanderen.be>

Verzonden: donderdag 16 april 2020 13:38

Aan: OE, Adviezen <adviezen.oe@vlaanderen.be>

Onderwerp: FW: Uitnodiging plenaire vergadering op 11-05-2020 over het voorontwerp van het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Deprez

West-Vlaanderen

Kortemark

Van: noreply@omgevingvlaanderen.be <noreply@omgevingvlaanderen.be>

Verzonden: donderdag 16 april 2020 09:12

Aan: omgevingsloket@kortemark.be; ruimtelijkeplanning@west-vlaanderen.be; waterlopen@west-vlaanderen.be;

VLAIO Ruimtelijke Economie <ruimtelijke.economie@vlaanderen.be>;

Adviesvraag.westvlaanderen@lv.vlaanderen.be; Adviesverlening_Departement_MOW

<advies.departement@mow.vlaanderen.be>; Omgeving GOP - Advies Omgevingsplanning

<advies.omgevingsplanning@vlaanderen.be>; info@onroerendergoed.be; meradvies@ovam.be; energie

<energie@vlaanderen.be>; VMM watertoets <watertoets@vmm.be>

CC: gwendoline.vermeire@kortemark.be

Onderwerp: Uitnodiging plenaire vergadering op 11-05-2020 over het voorontwerp van het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Deprez

Geachte,

In toepassing van artikel 2.2.20 van de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening nodigen we u uit op de plenaire vergadering over het voorontwerp van Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Deprez - RUP_32011_214_00010_00001, op 11-05-2020, om 14:00 in Gemeenteraadzaal - gemeentehuis Kortemark.

Uiterlijk tijdens de plenaire vergadering kan u uw advies uitbrengen. De vertegenwoordigers van uw instantie dienen gemandateerd te zijn voor het innemen van een standpunt tijdens de vergadering.

Het voorontwerp van het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan alsook de mogelijkheid tot het opladen van uw advies (conform artikel 7 van het [besluit](#) van de Vlaamse Regering van 17 februari 2017), kan u vinden in het loket van het [Digitaal uitwisselplatform Stedenbouwkundige Informatie \(DSI\)](#). De toegang kan worden geregeld conform volgende [procedure](#).

De gebruikershandleiding van het loket kan u [hier](#) raadplegen.

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan u [hier](#) raadplegen. Het uitvoeringsbesluit over de adviserende instanties kan u [hier](#) raadplegen.

Voor meer info kan u terecht op volgend emailadres: gwendoline.vermeire@kortemark.be

DEPARTEMENT LANDBOUW & VISSERIJ

Vlaamse Overheid
ABCO - OMGEVING - WEST-VLAANDEREN
Koning Albert I-laan 43467 bus 101
8200 BRUGGE
T 050 24 77 10
F 050 24 76 01 www.vlaanderen.be
adviesvraag.westvlaanderen@lv.vlaanderen.be
e

Kortemark
Stationsstraat 68
8610 Kortemark

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
16/04/2020	mail 16/04	2020_002025_v1	
vragen naar/e-mail		telefoonnummer	datum
Floris Moerdijk		050 24 77 14	11.05.2020
Floris.Moerdijk@lv.vlaanderen.be			

Onderwerp: Advies vanuit landbouwkundig standpunt betreffende het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Deprez Kortemark - voorontwerp'

Geachte,

Het Departement Landbouw en Visserij heeft uw in het onderwerp vermelde adviesaanvraag vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en formuleert er om de volgende redenen een voorwaardelijk gunstig advies bij.

Het plangebied situeert zich in Kortemark, ten oosten en aan de rand van de woonkern. Het RUP omvat de bedrijfssite van Deprez Construct en naastliggende woningen die zich bevinden in gebied voor milieubelastende industrie. Het plangebied wordt begrensd door de Lichterveldestraat, de Spanjaardbeek, een ingesloten landbouwgebied, enkele woonkavels, het gemeentelijk waterzuiveringsstation en een open landbouwgebied. In het kader van de ontwikkeling van het inrichtingsplan voor het bedrijf Deprez Construct werden op de site en in de omgeving ervan enkele planologische knelpunten vastgesteld. Met de opmaak van het RUP wenst de gemeente de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden voor het plangebied vast te leggen. Het Departement Landbouw en Visserij formuleerde op 22.07.2019 een voorwaardelijk gunstig advies op de startnota van het RUP.

Het grootste deel van het bedrijfsterrein ligt in industriegebied voor milieubelastende industrie. Het zuidelijke deel van het bedrijfsterrein (ca. 12.000m²) ligt in agrarisch gebied, een kleine strook in het noorden is gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De meest oostelijke zone van het bedrijfsterrein ligt deels in gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut en deels in agrarisch gebied. De toegangsweg loopt doorheen woongebied met landelijk karakter. Deze bestemmingen volgens het gewestplan worden met de opmaak van het RUP herbekeken. Het agrarisch gebied binnen het plangebied werd door de Vlaamse regering op 24 oktober 2008 aangeduid als herbevestigd agrarisch gebied (HAG), Regio Leiestreek. Op dat moment waren geen percelen binnen het plangebied meer in een professioneel landbouwgebruik, het gehele plangebied was reeds als bedrijfssite of i.f.v. wonen in gebruik.

DEPARTEMENT LANDBOUW & VISSERIJ

Deprez Construct is een metaalverwerkend bedrijf, vooral gespecialiseerd in het bouwen van machines voor de verwerking van diverse producten, silo's en transportsystemen. De onderneming staat in voor het ontwerpen, ontwikkelen, produceren en monteren van complete installaties en projecten voor ondertussen drie verschillende sectoren: voeding, bulkgoederen en recyclage. De te behandelen producten omvatten o.a. voeding (aardappelen, uien, wortelen, erwten,...), bulkgoederen (zand, grind, klei, meststoffen, granen, mest,...) en recyclageproducten (bouw- en slooppuin, containerafval, papier & karton, glas, compost, hout, PMD,...). Het visieplan voor de toekomst van het bedrijf Deprez Construct bestaat uit verschillende fases. De totale gewenste bebouwing bedraagt 27.940 m². Met uitvoering van het plan wordt een nieuwe zoning voorzien met zone voor bedrijvigheid (49.837 m²), zone voor buffer (11.275 m²), zone voor wonen (8.200 m²) en een overdruk onderhoudsstrook waterloop.

Gelet op de lokale ruimtelijke en historische situatie kan het Departement Landbouw en Visserij akkoord gaan met de opmaak van het RUP op voorwaarde dat alle milderende maatregelen die uit de uitvoering van het plan voortvloeien, binnen het plangebied zelf uitgevoerd worden of buiten het plangebied zonder de agrarische structuur aan te tasten. Hierbij wordt gedacht aan zaken zoals bos- en natuurcompensaties, maar ook maatregelen i.k.v. noodzakelijke waterbuffering.

Op voorwaarde dat met bovenstaande opmerkingen rekening wordt gehouden, formuleert het Departement Landbouw en Visserij een gunstig advies op voorliggende startnota.

Gelieve het Departement Landbouw en Visserij te willen verontschuldigen voor de aanstaande plenaire vergadering.

Hoogachtend,

Floris Moerdijk Beleidsondersteuner
Ruimte Departement Landbouw en
Visserij

Aan het college van burgemeester en schepenen

P/A
Stationsstraat 68
8610 Kortemark

Sint-Andries, 07 mei 2020	Betreft: Advies voorontwerp gemeentelijk RUP Site en omgeving Deprez Construct NV (Kortemark) beslist in zitting deputatie	Contactpersoon: Katrien Devreese Telefoon 050 40 33 77
Onze ref.: KDVR/20/0116-17/15/5210	Bijlagen: -	e-mail: Katrien.Devreese@west-vlaanderen.be
Uw ref.:		

Geacht college van burgemeester en schepenen,

Conform artikel 2.2.20 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) brengt de provincie advies uit over voorontwerp gemeentelijke RUP Site en omgeving Deprez Construct NV. De officiële adviesvraag namens het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kortemark werd gesteld in de brief van 16/04/2020. De adviesvraag werd op 16/04/2020 op het provinciebestuur ontvangen.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

gemeente Kortemark - gemeentelijk RUP 'Site en omgeving Deprez Construct NV', voorontwerp dd. 16/04/2020, opgemaakt door gemeente Kortemark, bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota.

Het plangebied omvat het regionaal bedrijf Deprez Construct (gelegen in milieubelastende industrie op het gewestplan en grenzend aan de Spanjaardbeek) en enkele (zonevreemde) woningen langs de Lichterveldestraat. Het RUP wil de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden voor het plangebied vastleggen.

De deputatie verleende op 12-10-2017 een delegatie aan de gemeente om het RUP op te maken, rekening houdend met een aantal ruimtelijke voorwaarden.

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt getoetst op de overeenstemming met het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV) en het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Kortemark (GRS). Daarnaast worden er juridische en inhoudelijke opmerkingen aangehaald op niveau van het gemeentelijk RUP zelf.

Juridische aspecten van het RUP

Artikel 2.2.5.§1 VCRO bepaalt wat een ruimtelijk uitvoeringsplan moet bevatten. Het voorliggende gemeentelijk RUP wordt getoetst aan deze juridische vereisten en voldoet hieraan.

Overeenstemming met het PRS-WV

Het gemeentelijk RUP wordt getoetst aan het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV), goedgekeurd bij ministerieel besluit van 6 maart 2002 en het addendum op het PRS-WV, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 11 februari 2014.

Kortemark is in het RSV geselecteerd als specifiek economisch knooppunt (SPEK). Het plangebied omvat een regionaal bedrijf, waardoor de planningsbevoegdheid bij de deputatie ligt. Op 12/10/2017 verleende de deputatie een delegatie aan de gemeente voor de opmaak van het RUP voor deze site en legde in het delegatiebesluit volgende voorwaarden op:

- parking groene invulling geven
- specificeren van toegelaten activiteiten
- maximaal 2 tot 3 bedrijven
- beperkte bouwhoogte
- gedegen buffering t.o.v. de omgeving
- inzake zonevreemde woningen: geen bijkomende wooneenheden creëren
- inzake Spanjaardbeek: 5m vrije onderhoudszone vrijwaren binnen het plangebied

De vraag wordt gesteld waarom afgeweken werd van de plancontour van de delegatie-aanvraag, met name het landbouwgebied gelegen tussen het woongebied in de Spanjaardstraat en het regionaal bedrijf. Dit dient gemotiveerd te worden in de toelichtingsnota.

De deputatie merkt op dat er geen opsplitsing meer mogelijk is naar 2 à 3 autonome entiteiten en vraagt om dit expliciet op te nemen in de toelichtingsnota en voorschriften.

De aard van de activiteit van het bedrijf dient verordenend opgenomen te worden in plaats van toelichtend, ook bij de nevenactiviteiten. Indien er zich een nieuwe activiteit wil vestigen, dan dient een nieuw planinitiatief genomen te worden, tenzij er gebruik gemaakt wordt van de mogelijkheden van de nabestemming.

Globaal gezien is het voorontwerp RUP in overeenstemming met het PRS-WV, mits rekening te houden met bovenstaande opmerkingen.

Overeenstemming met het GRS Kortemark

Ingevolge artikel 2.2.18.§1 VCRO worden de gemeentelijke RUP's opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het GRS Kortemark is goedgekeurd op 14/01/2010.

Het GRS Kortemark stelt dat de gemeente ervoor kiest om voor bedrijvigheid op 2 sporen te werken: een plaatsgebonden aanpak en een gedifferentieerde aanpak. Bij de gewenste structuur bedrijvigheid wordt een gebiedsgerichte aanpak voor zonevreemde bedrijven voorgesteld.

Het GRS voorziet naast een visie op deelstructuren ook een visie op de verschillende deelruimten, waarbij de bedrijvenzone van Opmetaal wordt aangeduid als regionale bedrijvigheid. Het bedrijf heeft zich geënt op de gunstige bereikbaarheid van de gemeente en de N-35 en is historisch gegroeid op deze locatie.

Globaal gezien is de startnota van het RUP in overeenstemming met het GRS Kortemark.

Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten op niveau van het RUP

In het verdere verloop van het geïntegreerde planningsproces is het wenselijk dat nog met volgende opmerkingen wordt rekening gehouden:

- De groenbuffer dient opgenomen te worden in de gebiedscategorie bedrijvigheid in plaats van 'overig groen'. Art. 3 dient dan als overdruk bepaald te worden op de onderliggende bestemming groenbuffer en woongebied. Het register planbaten dient dan ook conform aangepast te worden.
- Het is aangewezen om in de voorschriften bij de overdrukzones de gebiedscategorie toe te voegen, om verwarring te vermijden.

- Bij de voorschriften voor de nevenactiviteiten wordt best een maximale oppervlakte opgelegd (bv. 300 m² of een % dat deze oppervlakte niet overschrijdt). Deze oppervlaktebeperkingen blijven van toepassing bij een eventuele nabestemming.
- Het is wenselijk geen opslag toe te laten in de zona non aedificandi, zoals ook weergegeven wordt op de kaart met aanduiding fasering.
- Er dient nagedacht te worden of het niet wenselijk is om een maximale bouwdiepte op het gelijkvloers mee te geven voor het woongebied, aangezien het hier gaat om diepe percelen.
- Het is wenselijk om aan te duiden dat het achterliggende perceel achter de Lichterveldestraat 123 slechts 1 woonentiteit kan bevatten, door bijvoorbeeld dit aan te duiden op plan met een asterisk.
- Teneinde de realisatie van de groenbuffer te verzekeren, wordt de omschrijving wanneer groenbuffer dient aangeplant te worden best als volgt aangepast: "De realisatie dient te gebeuren in het 1^e plantseizoen na het bekomen van een omgevingsvergunning." Zolang de groenbuffer niet aangelegd is, kan dan ook geen volgende omgevingsvergunning bekomen te worden. (cfr. fasering)
- Uit de voorschriften over parkeren, blijkt dat een parkeergebouw mogelijk is. Er wordt hier best een maximale bezettingsgraad opgelegd, zoniet wordt een groene invulling van de parking (zie voorwaarde delegatiebesluit) onmogelijk.

Digitale uitwisseling van ruimtelijke uitvoeringsplannen

De digitale uitwisseling van het ruimtelijk uitvoeringsplan is conform de betreffende technische richtlijn. Er zijn hierover geen opmerkingen.

Besluit

Het voorontwerp gemeentelijk RUP Site en omgeving Deprez Construct NV, wordt **voorwaardelijk gunstig** geadviseerd.

Voorwaarden:

- vertalen van de randvoorwaarden uit het delegatiebesluit in de voorschriften

Voorts is het wenselijk rekening te houden met de overige vermelde algemene en specifieke opmerkingen en aandachtspunten.

Met oprechte hoogachting,

Namens de deputatie:

De directeur,

Stephaan Barbery

DEPARTEMENT OMGEVING

Vlaamse overheid
Afdeling Gebiedsontwikkeling,
Omgevingsplanning en -Projecten
Jacob van Maerlantgebouw
Koning Albert I-laan 1-2 bus 91
8200 BRUGGE
T 050 24 82 00
www.omgeving.vlaanderen.be

College van burgemeester en schepenen
Stationsstraat 68
8610 KORTEMARK
België

uw bericht van	contactgegevens Philip Vanquaethem philip.vanquaethem@vlaanderen.be	ons kenmerk 2.14/32011/112.1	datum
uw kenmerk	050 24 82 38	bijlagen	

Betreft: KORTEMARK, gemeentelijk RUP “ Deprez “ : advies plenaire vergadering dd. 11/05/2020
ligging: Lichterveldestraat z/n te 8610 Kortemark
kadastraal: Kortemark: 1^e afd., sectie C, nummer(s):
1190E,1190F,1190G,1190H,1190K,1190M,1190N,1193C,1195G,1195H,1196L,1219S,1227C,1462S,1462W
onderwerp: Deprez
aanvrager:

Geacht college,

In antwoord op uw uitnodiging voor de plenaire vergadering van 11/05/2020 bezorg ik u hierbij mijn advies.

Concreet wordt ingegaan op de vormvereisten voor de RUP's, op de decretaal vereiste inhoudelijke toetsing door het departement Omgeving en op de overige inhoudelijke opmerkingen. Gelieve ons te verontschuldigen voor de plenaire vergadering.

1. Samenvatting van het dossier

Deprez Construct N.V. is een onderneming gespecialiseerd in het ontwerpen, ontwikkelen, produceren en monteren van complete installaties voor intern transport en opslag binnen de sectoren voeding, bulkgoederen en recyclage. Het betreft machinebouw.

De site ontsluit zich via een westelijk gelegen toerit. De toerit sluit aan op de Lichterveldestraat en situeert zich tussen woningen. Op ca. 300m ten zuiden, wordt op de N35 gewestweg aangetakt. De N35 takt verder in oostelijke richting aan op de N32 (Roeselare – Torhout - Brugge). In westelijke richting is via de N35 Diksmuide en Veurne vlot te bereiken en kan worden aangesloten op de E40.

Met dit RUP wenst de gemeente de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden voor het plangebied vast te leggen. Hierbij wordt een deel agrarisch gebied en gebied voor gemeenschapsvoorzieningen omgezet naar bedrijvigheid. Een zone (bestaande)



woningen krijgt nu een woonbestemming in plaats van de bestemming “zone voor milieubelastende industrie”.

2. Vormvereisten RUP

Artikel 2.2.2. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt de inhoud van een RUP.

Volgende onderdelen van de in artikel 2.2.2 opgesomde inhoud ontbreken :

- een overzicht van de conclusies van de verplicht voorgeschreven effectenrapporten en de ontheffingsbeslissing van de dienst MER.

3. Advies departement Omgeving conform artikel 2.2.13

3.1. verenigbaarheid met het RSV

Kortemark is geselecteerd als een specifiek economisch knooppunt buiten de stedelijke gebieden en economische netwerken, omwille van de grote impact die de economische activiteiten in de gemeente heeft op de werkgelegenheid.

In het operationeel uitvoeringsprogramma bij de ruimtelijke visie inzake landbouw, natuur en bos voor de regio Leiestreek, goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 24 oktober 2008 werd cf. het B.V.I.R. d.d. 3-06-2005 beslist tot ‘herbevestiging van agrarisch gebied’ van (delen) agrarisch gebied binnen het plangebied, doch ook van delen met andere gewestplanbestemmingen.

Het volledige plangebied is gelegen binnen de contour van het plan. De agrarische gebieden zijn herbevestigd.

Een motivatie voor het aansnijden van herbevestigd agrarisch gebied ontbreekt in de bundel, alsook een voorstel tot compensatie. Dit moet worden aangevuld in het verder verloop van de procedure.

Het plan is niet strijdig met het RSV mits voldaan wordt aan omzendbrief RO/2010/01. Dit dient nog te gebeuren.

3.2 planningsbevoegdheid

De regionale bedrijvigheid in een specifiek economisch knooppunt behoort tot de planningsbevoegdheid van de provincie, die in dit geval de bevoegdheid aan Kortemark heeft gedelegeerd.

Op 12/10/2017 verleende de deputatie een delegatie aan de gemeente voor de opmaak van het RUP voor deze site en legde in het delegatiebesluit volgende voorwaarden op:

- Parking groene invulling geven;
- Specificiëren van toegelaten activiteiten;
- Maximaal 2 tot 3 bedrijven;
- Beperkte bouwhoogte;

- Gedegen buffering t.o.v. de omgeving;
- Inzake zonevreemde woningen: geen bijkomende wooneenheden creëren;
- Inzake Spanjaardbeek: 5m vrije onderhoudszone vrijwaren binnen het plannengebied;

4. Overige inhoudelijke opmerkingen

4.1. toetsing aan GRS en goede ruimtelijke ordening

Artikel 2.2.13 §2 van de codex bepaalt dat de gemeentelijke RUP's worden opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Volgende opties uit het GRS worden gerealiseerd :

Het GRS bevat een kader: “gebiedsgerichte aanpak voor zonevreemde bedrijven”. Het plan is niet strijdig met het GRS.

4.2. planinhoud en stedenbouwkundige voorschriften

Op p.29 van de bundel is het volgende te lezen: “Enkele elementen zijn niet expliciet aan een vergunning toe te wijzen, maar worden impliciet wel als vergund aanzien.”

Dit is niet aanvaardbaar. Ofwel is te motiveren waarom deze vergund zijn, ofwel is duidelijk te stellen dat deze werken in overtreding werden uitgevoerd.

De kleur in de legende voor art. 3 komt niet overeen met het grafisch plan.

In artikel 1 worden de activiteiten niet gespecificeerd. (staat in de toelichtende kolom).

Op p.4 van de voorschriften kan het terrein opgesplitst worden als er een “ruimtelijke link” is. Dit lijkt geen goed voorschrift. Bij de delegatie werd opgenomen dat er zich maximum 2 of 3 bedrijven konden vestigen. Dit wordt best gewoon zo vastgelegd.

Er is in voorschrift of op plan aan te duiden waar het perceel 1193c is gelegen, waarnaar verwezen wordt in de voorschriften. Allicht wordt best een overdruk gebruikt.

5. Algemene conclusie

Er wordt een gunstig advies uitgebracht, mits rekening gehouden wordt met de gemaakte opmerkingen.

Hoogachtend,

Voor het departement,
Julie Dalle
Adjunct van de directeur

Agenda

1. Goedkeuring verslag Gecoro-vergadering 23 december 2019
2. Goedkeuring aangepast huishoudelijk reglement
3. Voorontwerp RUP Deprez: advisering i.f.v. plenaire vergadering

Aanwezigen

Leden:

Alexander Maekelberg, voorzitter
Rik Verlinde
Hilde Smits
Renée Declerck
Luc Nouwynck
Dobbelaere Hendrika
Johny Devoldere
Henny Vandepitte

Politiek waarnemers:

Toon Vancoillie
Mark Pollentier
Wouter Onraedt

Secretaris:

Gwendoline Vermeire

Verontschuldigd:

Charlotte Pattyn

Toelichting

1. Goedkeuring verslag vorige vergadering

Eén lid bezorgde opmerkingen bij het verslag van de vergadering van 23 december 2019:

De uitbreiding (uitzondering m.b.t. verplichte aanleg parkeerplaatsen) voor centrum (Markt) Kortemark is niet alleen met centrum Handzame en Zarren maar was ook bedoeld voor Werken en Edewalle.

Deze opmerking werd aan het verslag toegevoegd.

2. Goedkeuring aangepast huishoudelijk reglement Gecoro

De aanpassingen worden door de secretaris toegelicht:

- 7 dagen tijd om te reageren op het verslag
- beroep doen op externe deskundigen: ter kennis brengen aan het gemeentebestuur
- op een verantwoorde manier omgaan met vertrouwelijke informatie

Een politiek waarnemer vraagt naar de rol van de interne deskundigen in de Gecoro. De taken van de Gecoro (en dus de leden) zijn bepaald in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De waarnemer vraagt waarom de verslagen van de Gecoro niet op de website staan. Hij vindt dat er moet gestreefd worden naar meer openheid, maar benadrukt dat zijn persoonlijke visie is.

Voor het overige zijn er geen bemerkingen bij de aanpassingen. Het aangepaste reglement wordt door de Gecoro unaniem aanvaard.

3. Advies RUP Deprez i.f.v. plenaire vergadering

De secretaris licht toe hoe verder is omgegaan met de opmerkingen die door de Gecoro werden geformuleerd bij de startnota op 8 juli 2019:

- a) Uitbreiding van de contour van het bedrijventerrein niet noodzakelijk. Het zuidelijk gelegen perceel is in bezit van een particulier, er is geen directe vraag naar bijkomende ruimte en het verlies aan agrarisch gebied moet worden gecompenseerd.
- b) Het terrein is bedoeld voor de vestiging van 1 bedrijf, meerdere afzonderlijke bedrijven zijn niet wenselijk (meerdere vennootschappen zijn evenwel mogelijk maar dan moeten ze ruimtelijk en functioneel één geheel vormen).
- c) Toegangsweg is ingetekend op volle breedte perceel + uitbreiding in woongebied links en rechts is mogelijk.

Een politiek waarnemer maakt volgende opmerkingen:

- a) De smalle toegangsweg zou problematisch zijn in geval van meerdere bedrijven, dus beperking tot 1 bedrijf is positief.
- b) Het feit dat het zuidelijk landbouwgebied landbouwgebied blijft, is positief, want landbouwgebied staat al onder druk.

Een lid maakt aansluitend volgende opmerking:

- a) De toegangsweg zit zeer dicht bij de woningen. Het is jammer dat er geen ruimte is voor een mooiere inkadering, maar daar is op vandaag niets aan te doen. Het feit dat de geasfalteerde breedte beperkt is, is positief.

De voorzitter maakt volgende opmerkingen:

- a) De piste van max. 3 bedrijven is verlaten. Er is nog sprake van slechts 1 bedrijf. Waarom dan een nabestemming? Want deze is identiek aan de huidige bedrijfsvoering.
- b) De bebouwingsgraad is bepaald op 70%, m.u.v. enkel noodwendigheden inzake milieu (dus niet: enkele).
- c) Zone voor parking: hoe is deze bereikbaar?

Hieromtrent worden volgende standpunten ingenomen of antwoorden geformuleerd:

- a) De nabestemming is bedoeld om ook een eventueel opvolgend bedrijf, met soortgelijke activiteiten, mogelijk te maken.
- b) Terechte opmerking. Dit dient te worden aangepast.
- c) Er is sowieso een doorgang onder de luifel. Het huidig gebouw wordt bovendien afgebroken.

Beraadslaging

De politiek waarnemers verlaten de zaal.

1. RUP Deprez

Omtrent het opnemen van de snipper agrarisch gebied in het bedrijventerrein:

Een aantal leden halen als argumenten 'pro' aan:

- Dit zou toch opportuniteit voor de toekomst zijn (groeikansen bedrijf).
- Dit landbouwgebiedje is een restgebied, het heeft voor de huidige landbouwvoering geen waarde dus de bestemming is achterhaald.

Als argumenten 'contra' worden aangehaald:

- De aansnijding van het herbevestigd agrarisch gebied moeten compenseren is een extra last, en niet wenselijk.
- Het bedrijf Deprez is zelf geen vragende partij voor nog een uitbreiding.
- Het landbouwgebied behouden als buffer tussen industrie en woongebied is positief.
- Dit gebied bijkomend bestemmen kan een averechts effect hebben en bij het openbaar onderzoek bezwaren in de hand werken. Daar is het bedrijf niet bij gebaat.

Omtrent het al of niet toelaten van meerdere bedrijven op de site:

Een aantal leden halen als argumenten 'pro' aan:

- Geen meerdere bedrijven toelaten is een gemiste kans voor een future-proof bedrijventerrein.
- De mogelijkheid voor meerdere kleine bedrijven zou beter inspelen op de specifieke ruimtevraag die op provinciaal niveau bestaat.
- Het is ook nog de vraag hoe de provincie hier tegenover zal staan.
- Het RUP later opnieuw moeten herzien kost veel tijd en geld.

Als argumenten 'contra' worden aangehaald:

- Verkavelen in meerdere KMO'tjes is niet wenselijk, alleen al omwille van de ontsluiting. Toestanden zoals Vlas in Werken zijn echt niet wenselijk! Als herontwikkeling in meerdere bedrijven ooit aan de orde zou zijn, dan beter op basis van een kwalitatief en doordacht herontwikkelingsplan.
- Het RUP voorziet reeds dat de ontplooiing van aan het bestaande bedrijf verwante activiteiten, die er functioneel mee verbonden zijn, kan. Dat volstaat.
- Het RUP speelt nu al in op korte- en langetermijnwensen van het bedrijf, én voorziet de mogelijkheid tot opvolging door gelijksoortige bedrijfsactiviteiten. Dat volstaat. Het RUP moet toch ook enige 'vastheid' bieden, en rechtszekerheid naar de omgeving toe.

De term 'tuinzone' hoort niet thuis in bestemmingsvoorschriften.

De voorschriften voor het woongebied zijn vrij ruim. Maar dit is een afspiegeling van de huidige, nogal ongeordende, situatie.

Advies

De Gecoro brengt m.b.t. het RUP Deprez volgend advies uit i.f.v. de plenaire vergadering:

Gunstig advies, mits door de gemeenteraad uitdrukkelijk bevestigd wordt dat uitbreiding van de toegangsweg mogelijk is in het aanpalende woongebied.