

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN  
DEPREZ  
GEMEENTE KORTEMARK

---

Stedenbouwkundige voorschriften – januari 2021



Dit gemeentelijk RUP vervangt de bestemming van het Gewestplan Diksmuide-Torhout (d.d. 05/02/1979).

De voorschriften opgenomen in dit RUP vervangen -voor wat betreft het noordelijk deel van het plangebied- de voorschriften van het gewestplan, zijnde de voorschriften voor 'agrarisch gebied'. Deze bestemming 'agrarisch gebied' wordt, voor wat betreft het noordelijke deel van het plangebied, omgezet naar een zone voor 'bedrijvigheid'.

De voorschriften opgenomen in dit RUP vervangen -voor wat betreft het westelijk deel van het plangebied- de voorschriften van het gewestplan, zijnde de voorschriften voor 'woongebieden met een landelijk karakter'. Deze bestemming 'woongebieden met een landelijk karakter' wordt omgezet naar een zone voor 'wonen'.

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VERDUIDELIJING BIJ DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<b>ALGEMENE BEPALINGEN</b>	
<p><b>Bestaande bebouwing</b> De bestaande, vergunde bebouwing kan behouden blijven en mag verbouwd worden. Bij herbouw of nieuwbouw dient men zich te richten naar de van toepassing zijnde stedenbouwkundige voorschriften.</p> <p><b>Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid</b> Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bij elke nieuwe ingreep dient een afweging ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving te gebeuren. Volgende aandachtspunten zijn belangrijk: zuinig en compact ruimtegebruik, inpassing in de landschappelijke context, integratie in de woonomgeving, impact op de verkeerssituatie, beeldkwaliteit, kwalitatief en gepast materiaalgebruik.</p> <p><b>Werken en constructies in functie van openbaar nut</b> Werken en constructies in functie van openbaar nut kunnen in alle zones toegelaten worden, voor zover ze (1) geen afbreuk doen aan het normale gebruik van de betrokken zone en (2) de schaal en de bouwkenmerken (inplanting, gabarit en materiaalgebruik) geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de betreffende zone.</p>	

<p><b>Integraal waterbeheer en waterhuishouding</b>  Alle ruimtelijke ingrepen binnen het plangebied dienen in overeenstemming te zijn met de principes van het integraal waterbeheer.  Alle handelingen met betrekking tot integraal waterbeheer kunnen in alle zones toegelaten worden, voor zover ze geen afbreuk doen aan het normale gebruik en de kwaliteit van de betrokken zone.</p> <p><b>Begrippen</b></p> <p><u>Bebouwingsgraad</u>  De bebouwingsgraad is de verhouding van de bebouwde oppervlakte ten aanzien van de totale grondoppervlakte van een perceel (of aaneengrenzende kadastrale percelen die één functioneel-economische eenheid vormen). De bebouwde oppervlakte omvat geen verhardingen.</p> <p><u>Bouwhoogte</u>  De hoogte wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot het hoogste (gevel)punt. Gebruikelijke constructies zijn daar niet onder begrepen.</p> <p><u>Bruto-vloeroppervlakte (BVO)</u>  Dit betreft de vloeroppervlakte van de ruimte, dan wel van meerdere ruimten van een vastgoedobject gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de (buitenste) opgaande scheidingsconstructie, die de desbetreffende ruimte(n) omhullen. Dit is exclusief de oppervlakte van de vides en patio's in open lucht.</p> <p><u>Netto-vloeroppervlakte</u>  De netto-vloeroppervlakte is de beloopbare ruimte (van minimum 1,50m hoogte) zonder de buitenmuren, kokers, gemeenschappelijke trappen en liften, open terrassen en garages. De binnenmuren worden niet afgetrokken maar meegerekend in de netto-vloeroppervlakte.</p>	<p><u>Gebruikelijke constructies</u> (niet-limitatief): ventilatoren, schoorsteenpijpen, schoorstenen, zonnepanelen ...</p>
--	---

<p><u>Terreinbezetting</u> De terreinbezetting is de verhouding van het totaal van de bebouwde oppervlakte en verhardingen (zowel waterdoorlatende als niet-waterdoorlatende verhardingen) ten aanzien van de totale grondoppervlakte van een perceel (of aaneengrenzende kadastrale percelen die één functioneel-economische eenheid vormen).</p>	
<p><b>ART. 1: ZONE VOOR REGIONALE BEDRIJVGHEID (CATEGORIE BEDRIJVGHEID)</b></p>	
<p><u>Bestemming:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Hoofdbestemming:</u> Het bedrijventerrein is bestemd voor het behoud en de uitbreiding van de regionale activiteiten van een bedrijf. De toegelaten bedrijfsactiviteit is beperkt tot het ontwerpen, ontwikkelen, produceren en monteren van complete installaties voor intern transport en opslag binnen de sectoren voeding, bulkgoederen en recyclage.</li> <li>• <u>Nevenbestemming:</u> Nevenactiviteiten zijn alleen toegelaten voor zover ze noodzakelijk zijn voor de bedrijfsvoering van het regionaal bedrijf. De nevenactiviteiten hebben een maximale oppervlakte van 25% van de totale vloeroppervlakte.</li> <li>• <u>Nabestemming:</u> Als de huidige bedrijfsactiviteiten worden stopgezet, kan een nieuw regionaal bedrijf er zich vestigen. De hoofdactiviteit dient eveneens te bestaan uit de productie en verwerking van goederen. Volgende autonome activiteiten zijn niet toegestaan als nabestemming: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Autonome kantoren;</li> <li>• Kleinhandel;</li> </ul> </li> </ul>	<p>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.</p> <p>Met nevenactiviteiten wordt o.a. kantoren, toonzalen, demo- en opleidingscentrum, onderzoek- en testcentrum en dergelijke meer bedoeld. Bij een aanvraag tot omgevingsvergunning i.k.v. deze nevenbestemming dient – in het bijzonder wat kantoren betreft – cijfermatig te worden aangetoond dat deze inzake mobiliteit geen onaanvaardbare impact zullen hebben op de omgeving.</p> <p>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</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie en groothandel;</li> <li>• Afvalverwerking met inbegrip van recyclage;</li> <li>• Verwerking en bewerking van mest en slib;</li> <li>• De maximale oppervlakte van 25% van de totale vloeroppervlakte voor nevenactiviteiten blijft bij de nabestemming gelden.</li> </ul> <p><b><u>Inrichting:</u></b></p> <p>Alle werken en handelingen in functie van de hoofd- en nevenbestemming zijn toegelaten. Hierbij moet voldaan zijn aan volgende inrichtingsprincipes:</p> <p><b><u>Opsplitsing van het terrein:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het bedrijventerrein kan niet opgesplitst worden in verschillende percelen in functie van verschillende autonome bedrijven die geen ruimtelijke en functionele relatie hebben met elkaar.</li> </ul> <p><b><u>Bebouwingsgraad:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De zone heeft een maximale bebouwingsgraad van 70%. Bovenop deze bebouwingsgraad zijn enkele bijkomende uitbreidingen mogelijk in functie van sectorale wetgevingen inzake milieu, gezondheid en veiligheid.</li> </ul> <p><b><u>Inplanting en bouwhoogte:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bij uitbreiding, herbouw of nieuwbouw dient een afstand gerespecteerd te worden van 5m t.o.v. de zonegrens.</li> <li>• De maximale bouwhoogte van nieuwe constructies bedraagt 15m. Over een oppervlakte van maximum 2.000m<sup>2</sup> kan afgeweken worden van deze maximale bouwhoogte tot 20m op voorwaarde dat een afstand gerespecteerd wordt van 40m tot de zonegrenzen.</li> </ul> <p><b><u>Bedrijfswoning:</u></b></p>	<p>omwille van een grotere hinder, worden een aantal activiteiten als nabestemming uitgesloten.</p> <p>Het is principieel <u>niet</u> de bedoeling om het bedrijf op de bedrijvensite op te splitsen.</p> <p>De huidige bebouwde oppervlakte bedraagt ca. 17.410m<sup>2</sup>. De totale bebouwbare oppervlakte van de zone voor bedrijvigheid bedraagt ca. 49.833m<sup>2</sup>. Dit zorgt voor een huidige bebouwingsgraad van 35%. Bijgevolg is in totaal nog maximum ca. 17.473m<sup>2</sup> bijkomende bebouwing mogelijk (bvb. in functie van optimalisatie van het bedrijfsactiviteiten) zonder dat hierbij sprake is van schaalvergroting. De bepalingen inzake 'ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid' (zie 'algemene bepalingen') blijven onverwijld van kracht.</p> <p>De maximale bouwhoogte van de bestaande bebouwing bedraagt 13,60m.</p>
--	---

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Er kan één bedrijfswoning opgericht worden met een max. bruto vloeroppervlakte oppervlakte van 200m<sup>2</sup>. Deze bedrijfswoning dient geïntegreerd te worden in de bedrijfsgebouwen;</li> </ul> <p><u>Verhardingen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De zone kan 100% verhard worden.</li> <li>• De verhardingen kunnen uitgevoerd worden in niet-waterdoorlatende materialen in functie van opslag, laad- en loszones, circulatie en toegangen tot de bedrijfsgebouwen;</li> <li>• De vermindering van het waterbergend vermogen door gebruik van niet-waterdoorlatende materialen dient gecompenseerd te worden op eigen terrein;</li> <li>• <u>De onverharde oppervlakten worden beplant of ingezaaid;</u></li> <li>• <u>Buitenopslag wordt beperkt tot een hoogte van 4m;</u></li> </ul>	<p>De regelgeving inzake ‘integraal waterbeheer en waterhuishouding’ (zie ‘algemene bepalingen’) blijft onverwijld van kracht.</p> <p>De beperkingen in hoogte voor de buitenopslag garanderen dat de visuele hinder, in combinatie met de overdrukzone voor (groen)buffer, geminimaliseerd wordt en de draagkracht van het perceel niet overtroffen wordt.</p>
<p><b>ART. 2: ZONE VOOR WONEN (CATEGORIE WONEN, SUBCATEGORIE WOONGEBIED)</b> </p>	
<p><u>Bestemming:</u> Het gebied 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.</p> <p><u>Inrichting:</u> Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten. Hierbij moet voldaan zijn aan volgende inrichtingsprincipes:</p>	<p>De woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van functies het uitgangspunt is.</p> <p>De woongebieden zijn naast het wonen ook bestemd voor openbare ruimtes (groene en verharde) en voor aan het wonen verwante voorzieningen. Het gaat om handel, horeca, bedrijven, openbare en private nutsvoorzieningen, kantoren en diensten, en socioculturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.</p> <p>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw, ...</p> <p>Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen, groenvoorziening ...</p>

Terreinbezettingsgraad:

Volgende terreinbezetting dient gerespecteerd te worden:

- Hoekpercelen en percelen kleiner dan 150m<sup>2</sup>: vrij.
- Percelen tussen 150m<sup>2</sup> en 300m<sup>2</sup>: maximaal 75%.
- Percelen tussen 300m<sup>2</sup> en 600m<sup>2</sup>: maximaal 50%.
- Percelen groter dan 600m<sup>2</sup>: maximaal 40%.

Typologie woongebouwen:

- Ééngesinswoningen in open, halfopen of gesloten typologie
- Meergesinswoningen zijn niet toegelaten.


Bouwdiepte en bouwhoogte:

- De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt max. 18 meter. Daarnaast dient een afstand van min. 8m behouden te blijven t.o.v. de achterste perceelsgrens. Hiervan kan gemotiveerd afgeweken worden voor hoekpercelen en percelen kleiner dan 150m<sup>2</sup>.
- De bouwdiepte op de verdieping bedraagt max. 14 meter.
- Woongebouwen hebben een maximale hoogte van 2 bouwlagen met eventueel een hellend dakvolume. De gelijkvloerse bouwlaag heeft een max. hoogte van 4,00m. De overige bouwlagen hebben een max. hoogte van 3,25m. Er kan van de bouwhoogte afgeweken worden in functie van het aansluiten bij bestaande aanpalende bebouwing indien dit vanuit esthetisch oogpunt aangewezen is.
- Andere gebouwen dan woongebouwen hebben een maximale hoogte van 8,00 m.


Tuinzone:

- 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 60m<sup>2</sup>.

<p>De hoogte bedraagt max. 3,5m. Vrijstaande bijgebouwen worden ingeplant ofwel op de perceelsgrens ofwel op min. 1m van de perceelsgrenzen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verhardingen en constructies zijn toegelaten op voorwaarde dat ze de max. terreinbezetting niet overschrijden.</li> </ul> <p><u>Opsplitsen van percelen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het aantal vergunde woonentiteiten op perceel 1193C mag niet toenemen (zie overdruk ★ ).</li> </ul>	
---	--

	
<p><b>ART. 3: GEBIED VOOR DIENSTEN BIJ WATERWEGINFRASTRUCTUUR (CATEGORIE GEMEENSCHAPS- EN NUTSVOORZIENINGEN)</b></p>	
<p><b><u>Bestemming:</u></b> Het gebied is bestemd voor een bouwvrije onderhoudstrook ten dienste van de waterwegbeheerder.</p> <p><b><u>Inrichting:</u></b> Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten. Hierbij moet voldaan zijn aan volgende inrichtingsprincipes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Langs de waterloop dient in alle omstandigheden vanaf de oeverrand steeds een vijf meter brede strook volledig vrij te blijven van elke bebouwing zodat de toegang tot de waterloop onder meer voor personen en materieel bij uitvoering van werken aan deze waterloop altijd is verzekerd. Ook opslag of tijdelijke opslag mag niet in de 5m-strook (indien van toepassing).</li> <li>• De afrasteringen in de langsrichting van de beek dienen geplaatst te worden op             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ ofwel 1m landinwaarts vanaf de taludinsteek van de waterloop maximaal 1,50m hoog.</li> <li>○ ofwel 5m landinwaarts vanaf de taludinsteek van de waterloop.</li> </ul> </li> </ul>	



<p>Bij afrasteringen in de dwarsrichting ten opzichte van de waterloop dienen de nodige voorzieningen getroffen om een vrije doorgang binnen de 5m-strook mogelijk te maken door middel van een opening of een poort met een minimum breedte van 4m.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• Ophogingen binnen de 5m-onderhoudsstrook worden niet toegelaten.</li> </ul>	
<p><b>ART. 4: ZONE VOOR BUFFER (CATEGORIE BEDRIJVIGHEID)</b> </p>	
<p><b><u>Bestemming:</u></b> Deze zone 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.</p> <p><b><u>Inrichting:</u></b> De volgende inrichtingsprincipes zijn van toepassing:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Deze zone dient integraal te worden beplant;</li> <li>• 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;</li> <li>• Minstens ¼ van de beplanting is bladhoudend tijdens de winter;</li> <li>• De groenbuffer dient in volwassen toestand minstens een hoogte van 10m te bereiken.</li> <li>• In deze zone kunnen geen constructies of verhardingen worden toegelaten, ook geen ondergrondse constructies en infiltratievoorzieningen;</li> </ul>	<p>Een buffer behoort tot het bedrijventerrein en moet een overgang vormen tussen het bedrijventerrein en de aangrenzende bestemmingen. Naargelang van de aard van de aangrenzende bestemming zal de buffer gebiedsspecifiek moeten worden ingevuld.</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• De groenbuffer dient overal een minimale breedte te hebben van 7m, tenzij anders wordt weergegeven op het grafisch plan;</li> <li>• Bij de eerste aanvraag tot omgevingsvergunning dient een groenplan met bijhorend beplantingsplan te worden ingevoegd.</li> <li>• De realisatie dient te gebeuren in het 1<sup>ste</sup> plantseizoen na het bekomen van een omgevingsvergunning. Zolang de groenbuffer niet aangelegd is, kan dan ook geen volgende omgevingsvergunning bekomen worden.</li> </ul>	
<p><b>OVERDRUKZONES</b></p>	
<p><b>ART. 1.1: ZONE NON-AEDIFICANDI (CATEGORIE BEDRIJVIGHEID)</b></p>	
<p><b>Bestemming:</b> De zone heeft als grondkleur art. 1 'Zone voor bedrijvigheid'. Bijkomend wordt hier opgelegd dat het een bouwvrije zone betreft.</p> <p><b>Inrichting:</b> De zone omvat een bouwvrije zone. 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.</p>	
<p><b>ART. 1.2: ZONE VOOR PARKING (CATEGORIE BEDRIJVIGHEID)</b></p>	
<p><b>Bestemming:</b> Deze zone is bestemd om te worden ingericht in functie van parking.</p> <p><b>Inrichting:</b> De zone voor parkeren voorziet parkeergelegenheden voor de werknemers van het bedrijf en/of ook stalplaatsen voor de bedrijfsvoertuigen (vrachtvoertuigen).</p>	

<p>De volgende inrichtingsprincipes zijn van toepassing:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parkeren in meerdere lagen hetzij ondergronds, hetzij bovengronds is mogelijk. Bij bovengronds parkeren kan maximaal in 3 lagen geparkeerd worden.</li> <li>• Indien enkel een gelijkgrondse parkeergelegenheid aangelegd wordt, dienen volgende inrichtingsprincipes gerespecteerd te worden:             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ De rijstroken kunnen in niet-waterdoorlatende materialen aangelegd worden;</li> <li>○ De parkeerstroken dienen in waterdoorlatende materialen aangelegd te worden.</li> <li>○ Per 8 parkeerplaatsen dient een hoogstamboom aangeplant te worden.</li> </ul> </li> <li>• De maximale bezettingsgraad van de zone door bebouwing bedraagt 75%;</li> <li>• De niet-bebouwde onverharde oppervlakten worden beplant of ingezaaid;</li> </ul>	<p>Indien het parkeren bovengronds wordt opgevangen dient het parkeergebouw / -terrein groen ingericht en/of omkaderd te worden.</p> <p>Parkeerstroken in waterdoorlatende materialen kunnen worden gerealiseerd in (niet-limitatief): grasdalen</p> <p>Een bezettingsgraad van 75% komt overeen met een toegelaten footprint van 3.137,30m<sup>2</sup>.</p> <p>Niet bebouwde oppervlakten dienen maximaal groen te worden ingericht. Aanplantingen zoals (niet-limitatief): hoogstammige bomen, heesters, grassen, etc. zijn wenselijk.</p>
--	--