

Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan

Kopal

Kortemark



september 2008

**TOELICHTINGSNOTA - STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN -
GRAFISCHE PLANNEN**

Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan

Kopal

Kortemark

september 2008

TOELICHTINGSNOTA - STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN - GRAFISCHE PLANNEN

Plan_id: 2.13_00060_00001

verloop

- | | |
|---------------------------|--|
| – 4.10.2007 | goedgekeurd door deputatie ten behoeve van plenaire vergadering |
| – 12.11.2007 | plenaire vergadering |
| – 31.01.2008 | goedgekeurd door de deputatie ten behoeve van voorlopige vaststelling |
| – 28.02.2008 | gezien en voorlopig vastgesteld door de provincieraad van West-Vlaanderen
in vergadering van 28.02.2008 |
| – 25.03.2008 – 23.05.2008 | openbaar onderzoek |
| – 4.09.2008 | goedgekeurd door de deputatie ten behoeve van definitieve vaststelling |
-

Gezien en definitief vastgesteld door de provincieraad van West-Vlaanderen in vergadering van 25.09.2008

De provinciegriffier,
H. Ost

De voorzitter,
J. de Bethune



Dienst Ruimtelijke Planning

Koning-Leopold III-laan 41
8200 Sint-Andries (Brugge)
t 050/ 40 35 33
f 050/ 40 33 76
ruimtelijkeplanning@west-vlaanderen.be
www.west-vlaanderen.be

Projectbegeleiders:
Stephaan Barbey
Liesbeth De Muer

Projectcoördinator:
Lars De Jaegher

STUDIEBUREAU



Projectverantwoordelijke:
Karel Vanackere

Projectmedewerker:
Guy Bourdet

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	5
1.1	Algemeen.....	5
1.2	Beslissing tot opmaak van het provinciaal RUP door de Deputatie	5
2	Feitelijke en juridisch bestaande toestand.....	7
2.1	Feitelijke bestaande toestand	7
2.1.1	Situering en beschrijving van het plangebied	7
2.1.2	Historiek, activiteiten en vooruitzichten	12
2.1.3	Probleemstelling en uitbreidingsvragen.....	12
2.1.4	Mobiliteitsaspect.....	14
2.2	Juridisch bestaande toestand.....	15
2.2.1	Juridisch kader	15
2.2.2	Vergunningen	17
2.2.2.1	Stedenbouwkundige vergunningen.....	17
2.2.2.2	Milieuvergunningen.....	17
3	Planningscontext en overige beleidsplannen	18
3.1	Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.....	18
3.2	Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen	19
3.3	Relatie met de taakstelling	19
3.4	Ruimtelijk-economische visie specifiek economisch knooppunt Kortemark	20
3.5	Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Kortemark.....	22
3.6	Overige (sectorale) beleidsplannen.....	24
3.6.1	Ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos	24
4	Evaluatie bedrijf en opzet plan	26
4.1	Toetsing van het bedrijf aan de evaluatiecriteria bestaande bedrijven	26
4.1.1	Ruimtelijke impact.....	26
4.1.2	Milieu-impact	26
4.1.3	Verkeersimpact	27
4.1.4	Sociaal- en bedrijfseconomische criteria	27
4.2	Opzet plan.....	29
4.3	Synthese conceptschets en inrichtingsvoorbeeld	30
4.4	De inrichtingsstudie	31
5	Watertoets	32
5.1	Ligging in overstroombare gebieden	32
5.2	Maatregelen met betrekking tot het vermijden van schadelijke effecten op de waterhuishouding.....	32
6	Ruimtebalans en op te heffen voorschriften	34
7	Stedenbouwkundige voorschriften	35

8	Bijlagen.....	40
---	---------------	----

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Dit document vormt het ontwerp van het provinciaal RUP Kopal te Kortemark. Conform artikel 38 §1 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 omvat het ruimtelijk uitvoeringsplan:

- een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied het plan van toepassing is;
- de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer;
- een weergave van de feitelijke en juridische toestand;
- een relatie met het ruimtelijk structuurplan of de ruimtelijke structuurplannen waarvan het een uitvoering is;
- in voorkomend geval, een zo mogelijk limitatieve opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden;
- in voorkomend geval het planmilieueffectenrapport en de passende beoordeling (niet van toepassing op onderhavig ruimtelijk uitvoeringsplan).

1.2 Beslissing tot opmaak van het provinciaal RUP door de Deputatie

Het provinciaal RUP Kopal is opgemaakt in uitvoering van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen. In de bindende bepalingen worden volgende elementen door de provincie vastgelegd met betrekking tot de gewenste ruimtelijk structuur bedrijvigheid:

- het uitwerken van een locatiebeleid voor diverse soorten regionale bedrijventerreinen in kleinstedelijke gebieden en specifieke economische knooppunten;
- het opmaken van provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen voor regionale bedrijventerreinen in structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden en kleinstedelijke gebieden van provinciaal niveau;
- het aangeven van ruimtelijke-economische ontwikkelingsperspectieven van specifieke economische knooppunten en het opmaken van provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen voor regionale bedrijventerreinen in specifieke economische knooppunten;
- het bepalen van ontwikkelingsmogelijkheden en het desgevallend opmaken van provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen voor de bestaande bedrijven van bovenlokaal niveau die zich buiten bedrijventerreinen situeren in gemeenten aangeduid als kleinstedelijke gebieden en specifieke economische knooppunten.

Conform het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen is de provincie bevoegd voor het bepalen van de ontwikkelingsperspectieven en het opmaken van ruimtelijke uitvoeringsplannen voor bedrijven van bovenlokaal niveau na de toekenning van een positief planologisch attest.

Op 16 november 2006 heeft de deputatie van de provincie West-Vlaanderen een positief planologische attest¹ afgeleverd aan het bedrijf Kopal nv te Kortemark. Hiermee verbindt de provincie zich ertoe, conform artikel 145ter §3 van het decreet van 18 mei 1999 een provinciaal RUP op te maken, rekening houdend met de opgelegde voorwaarden.

¹ Zie bijlage

Doelstelling van de aanvraag

De aanvraag voorzagt de regularisatie en uitbreiding van een bestaand metaalbewerkingsbedrijf dat al 53.300 m² in gebruik heeft.

Op korte termijn voorzagt de aanvraag de regularisatie en herbestemming van de verharding en reliëfwijziging in de huidige groenzone. Op lange termijn voorzagt de aanvraag in de bouw van een industriële loods van 5.600 m² aansluitend op de westelijke loods, in het verleggen van de aanpalende buitenopslag en in de bouw van een administratief gebouw.

Voorwaarden gekoppeld aan het attest

Het planologisch attest is afgegeven onder volgende voorwaarden:

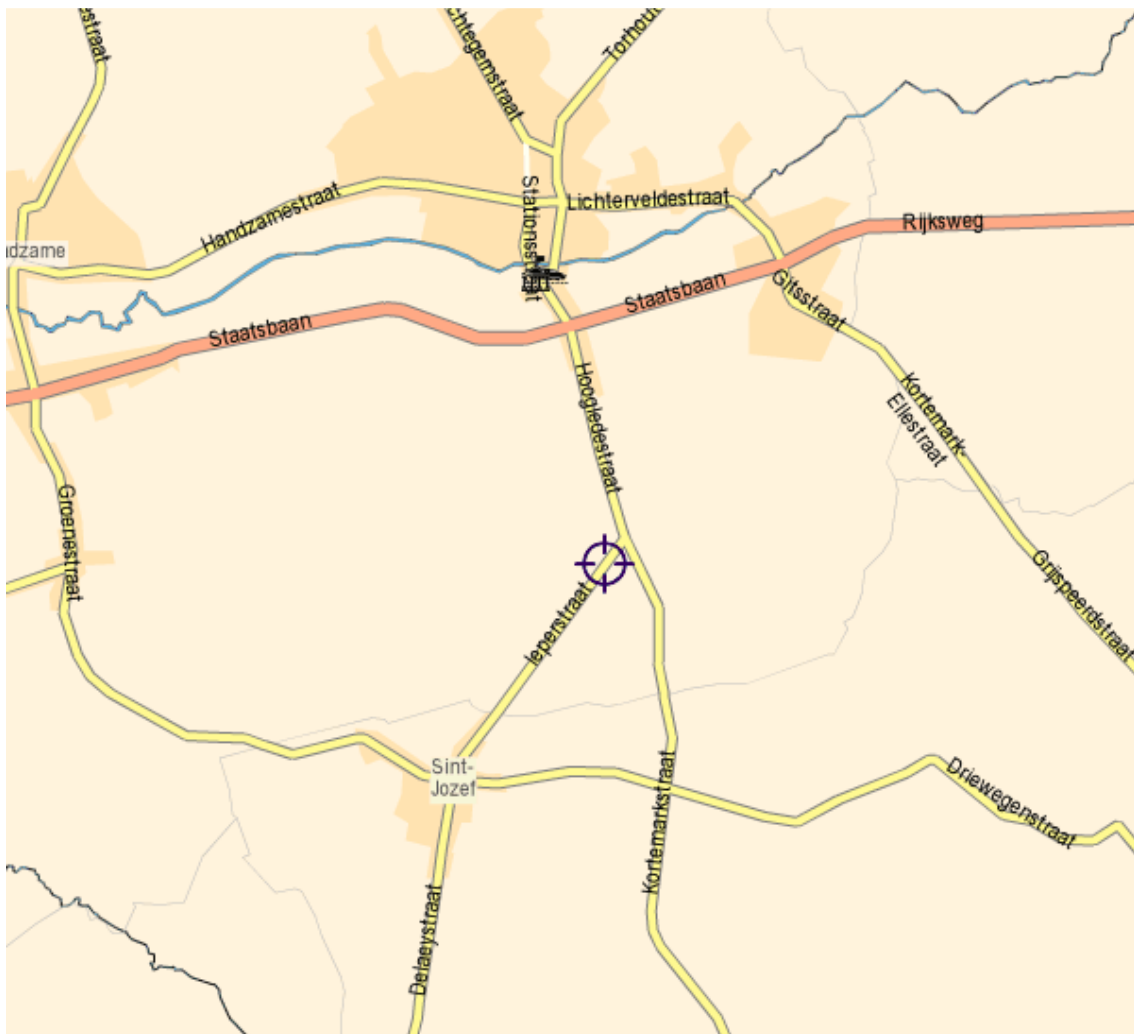
- een degelijke landschappelijke inpassing van het bedrijf;
- de interne circulatie in samenhang met de stapelzone in open lucht dient ten gronde te worden bekeken;
- het vrachtverkeer ontsluit via de Ieperstraat en niet via de Hoogleedsestraat;
- de nodige voorzieningen worden getroffen op het gebied van infiltratie en buffering van regenwater.

2 Feitelijke en juridisch bestaande toestand

2.1 Feitelijke bestaande toestand

2.1.1 Situering en beschrijving van het plangebied

Kopal nv is gesitueerd in Kortemark langs de Ieperstraat, nabij het kruispunt met de Hoogledestraat. Het plangebied wordt in het noorden begrensd door de Ieperstraat, in het oosten door de bedrijven Lambrecht (metaalconstructies), Vuylsteke (bouwonderneming) en Verhaeghe (schrijnwerkerij) en in het zuiden en westen door aaneengesloten landbouwgebied bestaande uit akkers en weilanden.

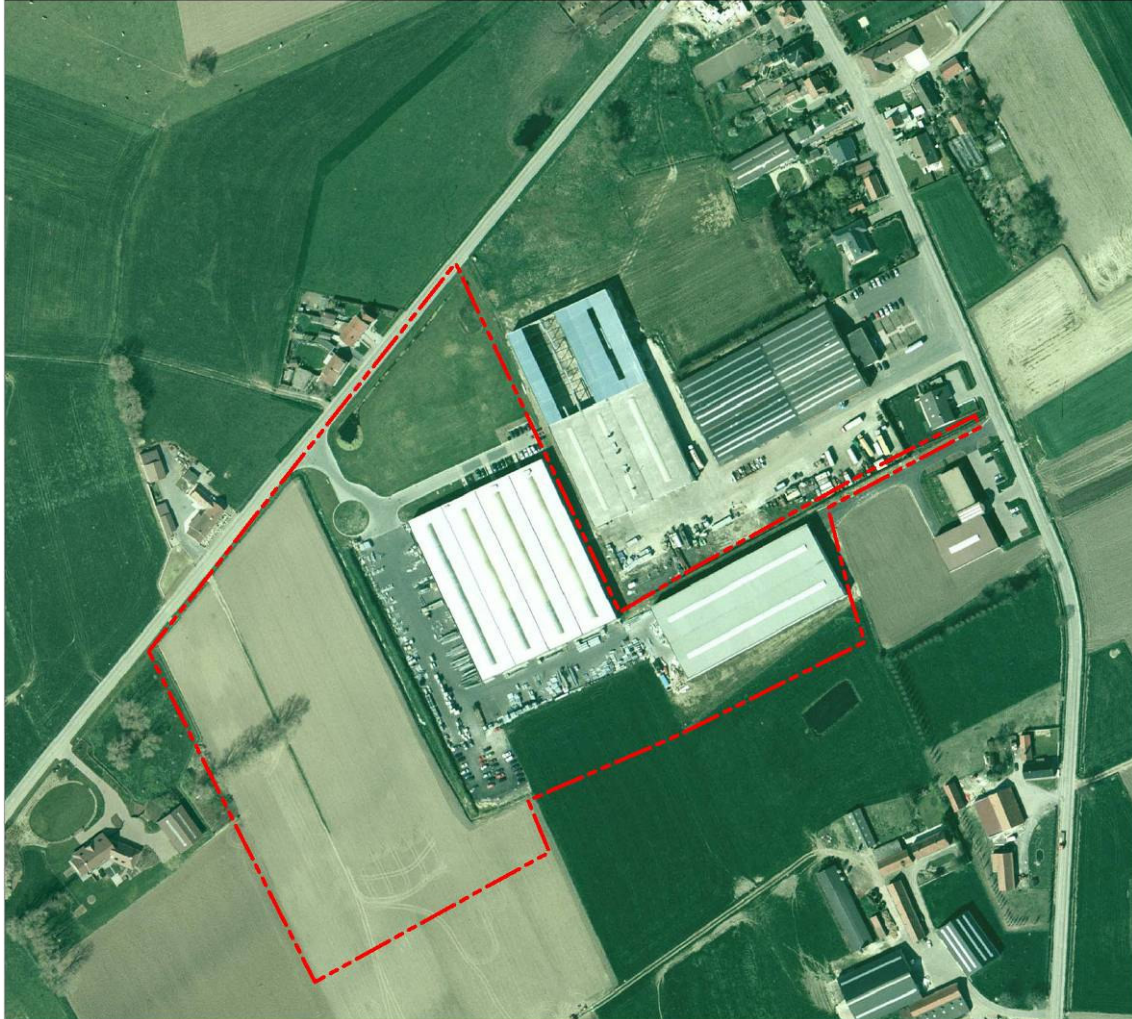


Situering plangebied op stratenplan (bron: Mappy)

Het bedrijf is een geheel van grootschalige productie- en opslagloodsen (hoogte circa acht à negen meter) die markant in het landschap aanwezig zijn. De homogene en sobere bedrijfsarchitectuur en de kwalitatieve buitenaanleg (vooral in het noorden en westen van het bedrijf) maken

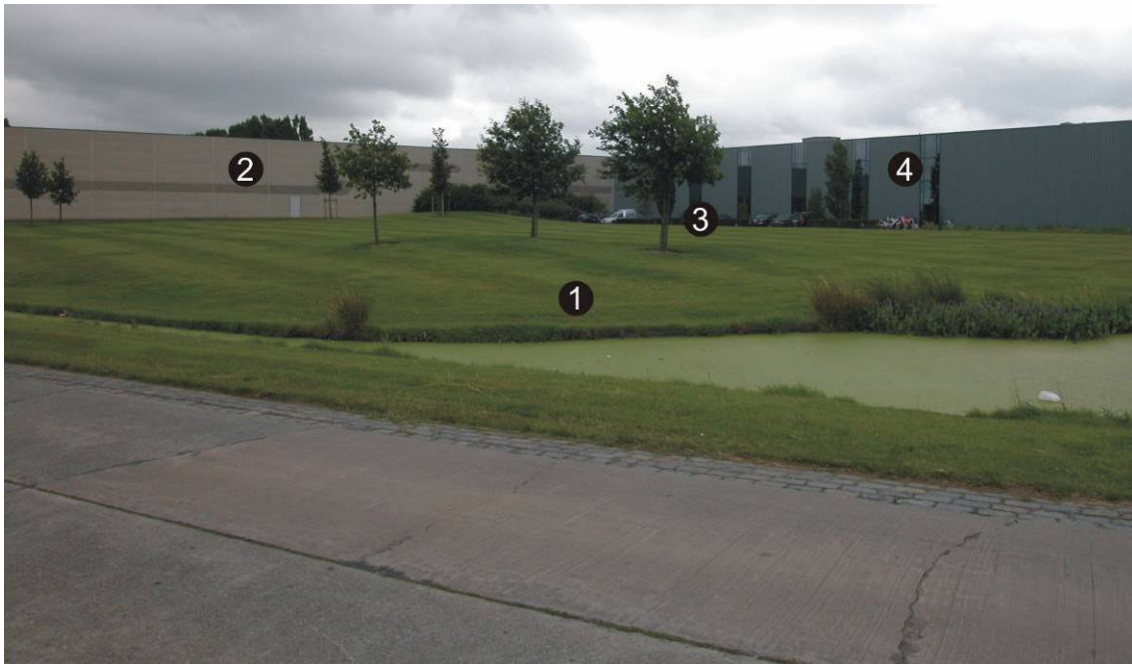
dat, ondanks de schaal, er sprake is van een (kwalitatieve) landschappelijke inpassing van de bedrijfsactiviteiten.

Het bedrijf heeft drie zijden van waaruit het duidelijk zichtbaar is: de noordzijde (langsheen de Ieperstraat), de westzijde met de landschapsbuffer en de zuidzijde. Aan de oostzijde sluit het bedrijf aan op de bestaande bedrijvigheid.



Situering huidige bedrijf op luchtfoto

De noordzijde bestaat uit een achteruitbouwzone met een tuinaanleg: een gazon met enkele solitaire bomen en (waterbufferende) grachten met waterpartijen (vijvers). Het geheel zorgt voor een geleidelijke overgang tussen de omgeving (en de enkele woningen langs de Ieperstraat) en de bedrijfsgebouwen. Aan de noordzijde bevinden zich ook de kantoorgebouwen (aan de voorzijde van de productiehal) en de parking voor bezoekers en bedienden. Deze is afgewerkt met een groenstructuur (hagen) die het deels maskeert ten opzichte van de openbare weg.



Zicht op het bedrijf Kopal vanaf de Ieperstraat (noordzijde): de groenaanleg in de achteruitbouwzone voor het bedrijf (1), de loods van Vennootschap Constructie Lambrecht (2), de parking voor bezoekers en bedienden (3) en het kantoorgebouw voor de productiehal (4).

Aan de westzijde heeft het bedrijf een landschapsbuffer aangebracht bestaande uit een talud van maximaal drie à vier meter hoog, een grasperk en in de zuidwestelijke hoek een bloemenweide. Het talud schermt de stapelruimte aan de westzijde visueel af. Binnen de landschapsbuffer is tevens een waterbufferende gracht aangelegd.



Bufferend talud beplant met bodembedekkers aan de oostzijde



Waterbufferende gracht (westzijde)



De stapel- en opslagruimte aan de westzijde

Aan de zuidzijde grenst het bedrijf rechtstreeks aan de agrarische omgeving. Met uitzondering van een gracht zijn de gebouwen en de parking voor de arbeiders duidelijk zichtbaar vanuit de (agrarische) omgeving. De bedrijfsarchitectuur is grootschalig, doch neutraal.



De parking arbeiders aan de zuidzijde



Secundaire toegangsweg tot het bedrijf gezien vanaf de Hoogledestraat (oostzijde)

Aan de oostzijde grenst het bedrijf aan de gebouwen van de bedrijven Vuylsteke en Lambrecht. Het bedrijf beschikt er tevens over een secundaire toegang naar de Hoogledestraat, hoofdzakelijk voor de bereikbaarheid van de parking voor de arbeiders.

Middenin de gebouwencluster is een externe opslagruimte gelegen. Deze is toegankelijk via een vrijgehouden doorrit door de gebouwen (westelijke loods).

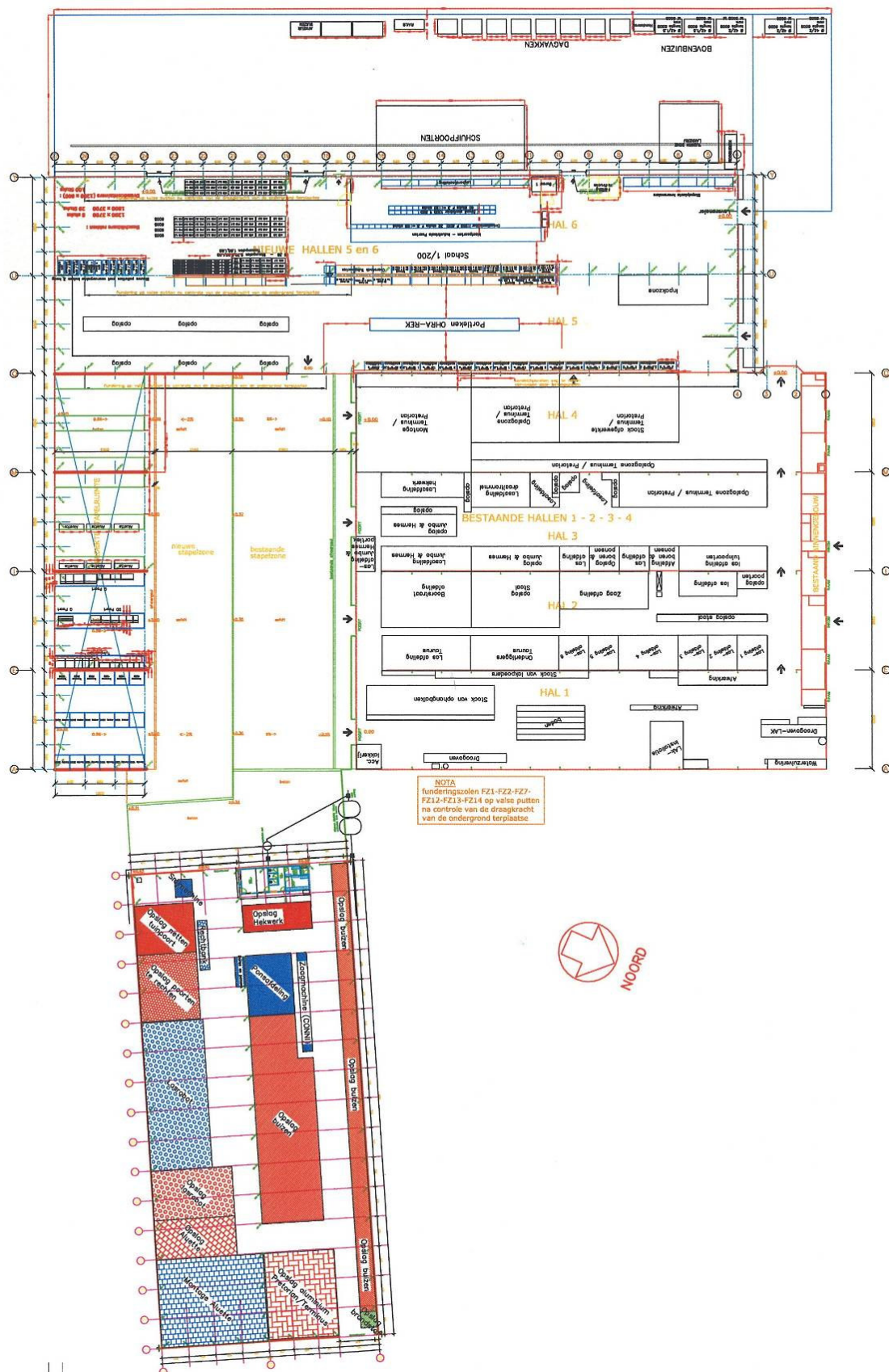


De centrale stapel- en opslagruimte



Doorgang doorheen loods om centrale stapelruimte te bereiken

Onderstaand organogram geeft de bestaande indeling van het bedrijf en de bedrijfsactiviteiten op hoofdlijnen weer.



2.1.2 Historiek, activiteiten en vooruitzichten

Kopal nv is een metaalconstructiebedrijf opgericht in 1989 en gespecialiseerd in het produceren en verdelen van verschillende soorten afrasteringen en afsluitingstoestellen, zoals omheiningen, hekkens, deuren en poorten met bijkomend materieel en openingssystemen.

Het is een betrekkelijk jong bedrijf dat stelselmatig gegroeid is door het vinden van nieuwe afzetmarkten en het permanent verbeteren en ontwikkelen van haar producten.

In 1994 verhuisde het bedrijf van het centrum van Kortemark (in de Handzamestraat in het centrum van de kern Kortemark). De oorspronkelijke vestiging was te klein geworden, niet aangepast aan de moderne productieprocessen en slecht bereikbaar. Daarom werd beslist naar het industriegebied (voor milieubelastende industrie) ter hoogte van de Ieperstraat te verhuizen. Op dit industriegebied zijn nog drie andere bedrijven gevestigd, namelijk Vuylsteke (bouwonderneming), Lambrecht (metaalconstructie) en Verhaeghe (schrijnwerkerij).

Kopal produceert een uitgebreid gamma aan afrasteringen en afsluitingstoestellen voor private en industriële toepassingen.

Naast de eigen productie en distributie heeft Kopal een projectafdeling opgestart die zich toelegt op grote (ontwerp)projecten.

Volgens het economische principe van ‘one shop stop’ heeft het bedrijf zich de voorbije jaren sterk toegelegd op de efficiëntie van de distributie van haar eigen producten, als deze van bijhorende installatiematerialen en andere toebehoren van anderen bedrijven (derden) die het gezamenlijk aanbiedt en distribueert binnen het segment van afrasteringen en afsluitingen. Deze integrale dienst en toelevering aan de klanten heeft niet enkel bedrijfseconomische voordelen voor toeleverancier, leverancier en klant, maar reduceert ook sterk het aantal verkeersstromen van deze materialen. Dit resulteert in een efficiënter goederenverkeer met volle ladingen en retourvrachten. Door deze concentratie – het samenbrengen van goederen op één centrale plaats van waaruit de dispatching gebeurt – heeft Kopal een grote behoefte aan beschikbare stapel- en stockageruimte voor de diverse grond- en hulpstoffen, de afgewerkte en bijhorende producten.

Het bedrijf heeft tevens een eigen afdeling ‘onderzoek & ontwikkeling’ om nieuwe producten te ontwikkelen en bestaande technologisch te verbeteren. In functie van productdiversificatie investeert het bedrijf dan ook in de vernieuwing van haar producten en productieprocessen. Ook door de snelle evolutie van de CE-wetgeving voor (automatische) poorten is Kopal genoodzaakt producten te ontwikkelen volgens deze kwaliteitsnormen. Dit vraagt een grote investering in middelen, ontwikkelingstijd en creativiteit.

De Belgische markt is nog steeds de belangrijkste afzetmarkt voor Kopal, waar het bedrijf een marktpositie heeft die het op de eerste plaats wenst te handhaven en ongeveer 50 % van de productie vertegenwoordigt.

De groei van het bedrijf manifesteert zich de voorbije jaren voornamelijk in de buitenlandse/Europese markt, door te exporteren naar de buurlanden Frankrijk en Nederland en in mindere mate Duitsland, Luxemburg en Denemarken.

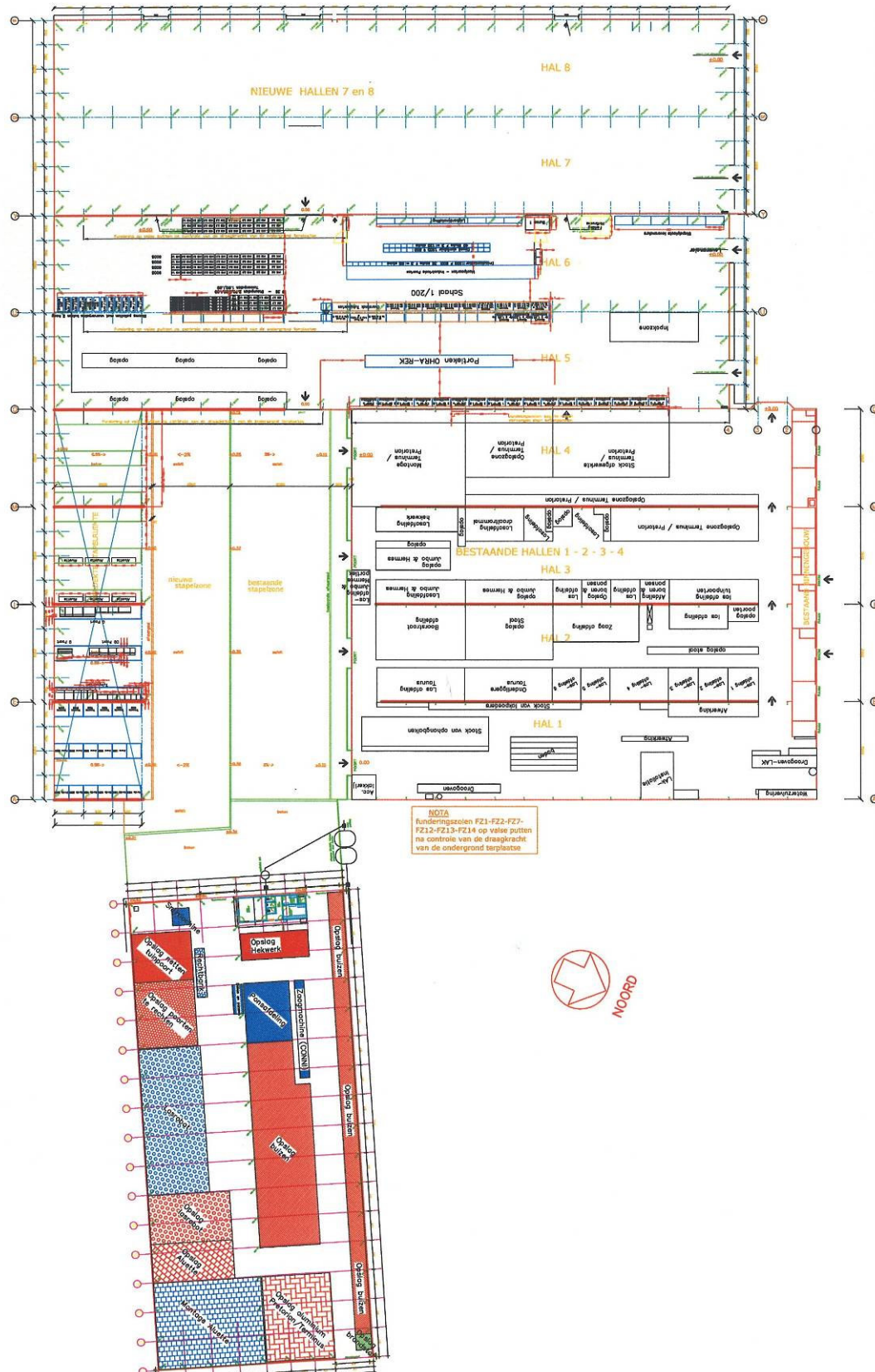
De nieuwe EU-landen en andere Oost-Europese landen zijn potentiële groeimarkten en het bedrijf wenst haar marktpositie in Duitsland, als poort naar Oost-Europa, te versterken. Hierdoor zullen de productie en de omzet aanzienlijk kunnen stijgen.

2.1.3 Probleemstelling en uitbreidingsvragen

Ruimtebehoefte op korte termijn:

- regularisatie en herbestemming van de verharding en reliëfwijziging in de huidige groenzone.

Ruimtebehoefte op lange termijn:



Organisatie voorziene ontwikkeling bedrijf Kopal

- bouwen van een overdekte stapel- en productiehal op de huidige open stapelplaats naast de productiehal. De oppervlakte van de nieuwe stapel- en productiehal bedraagt ongeveer 5.600 m². De bouw van deze stapel- en productiehal betekent dat de huidige open stapelplaats westwaarts verschoven moet worden en met andere woorden de aanleg van een nieuwe open stapelplaats van 7.060 m² noodzakelijk is.
- bouwen van een nieuw administratief gebouw. De bouw van een nieuw administratief gebouw is noodzakelijk voor de uitbreiding van de bureaus, het realiseren van een presentatieruimte (showroom) en een ruimte voor 'onderzoek & ontwikkeling'. Het administratief gebouw zal een oppervlakte hebben van 900 m². Naast het gebouw worden bijkomende parkeerplaatsen voorzien.

2.1.4 Mobiliteitsaspect

Het bedrijf heeft op vandaag twee ontsluitingsmogelijkheden: de hoofdontsluiting via de Ieperstraat en een secundaire ontsluiting via een toegangsweg die aansluit op de Hoogledestraat. De secundaire toegangsweg wordt voornamelijk gebruikt als toegang tot de parking van de arbeiders en in mindere mate voor toelevering. Daarnaast beschikt het bedrijf over een parking voor de bediende en bezoekers, gelegen voor de kantoren en bereikbaar vanaf de Ieperstraat.

Het bedrijf telt 56 arbeiders en 19 bedienden. Ongeveer ¼ van de arbeiders (die meestal in de omgeving wonen) komt met de fiets en de bromfiets naar het werk, de overige met de wagen. Bij de bedienden is het gebruik van langzaam verkeer beperkt.

Het parkeren, circuleren, laden en lossen gebeurt volledig op de terreinen van het bedrijf. Om de centrale stapel- en opslagzone ter bereiken is een vrije doorgang voorzien doorheen de huidige westelijke opslagloods.

Verwacht mobiliteitsprofiel

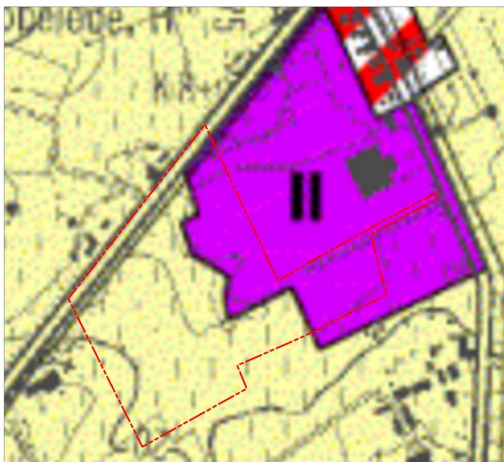
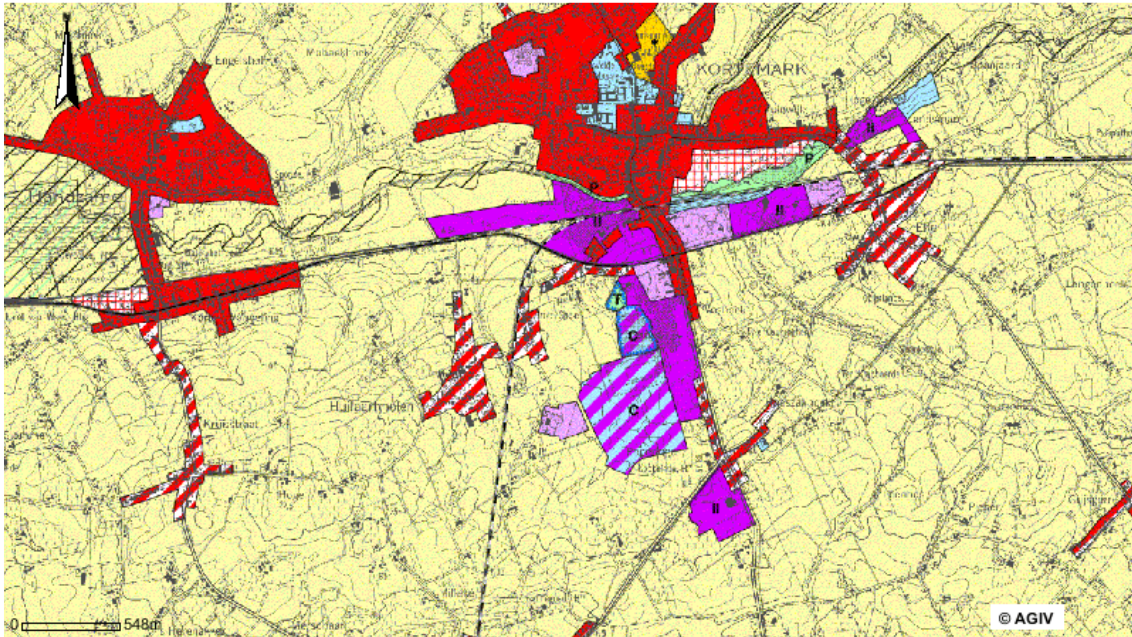
Met de voorziene groei en uitbreiding wordt een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen verwacht:

- maximaal 18 bijkomende werknemers (waarvan 14 arbeiders en 4 bedienden);
- een stijging van het aantal vrachtbewegingen van ongeveer 25% of 10 bewegingen.

Gelet op het gemeentelijke belastingsreglement (voor het dienstjaar 2007, zie '2.2.1. Juridisch kader') moeten, bij realisatie van de lange termijnbehoefte (gebouwen), 65 bijkomende parkeerplaatsen worden voorzien.

2.2 Juridisch bestaande toestand

2.2.1 Juridisch kader

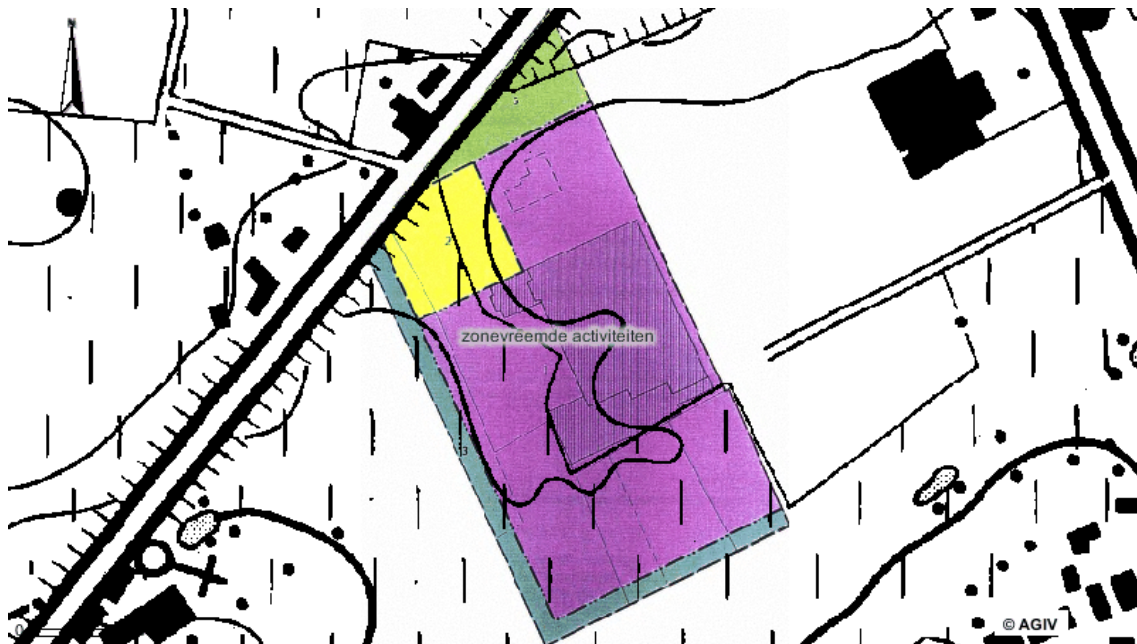


Gewestplan (bron: Agiv)

Het plangebied is opgenomen op het **gewestplan Diksmuide-Torhout**, vastgelegd in het KB van 05.02.1979. Het westelijk deel ligt in agrarisch gebied. Het oostelijk deel van het plangebied (de bestaande bedrijfsgebouwen) ligt (hoofdzakelijk) in gebied voor milieubelastende industrieën.



Het bedrijf is opgenomen in het **sectoraal BPA zonevrije activiteiten Kortemark** (goedgekeurd bij MB 14.06.2001). In het kader van het sectoraal BPA zonevrije bedrijven werd de maximale uitbreiding van het bedrijf, in zuidelijke en in westelijke richting afgewogen. In het goedgekeurde sectoraal BPA zonevrije bedrijven is enkel de zuidelijke uitbreiding weerhouden.



In Kortemark is een gemeentebelasting van toepassing voor het dienstjaar 2007 met als voorwerp het ontbreken van parkeerplaatsen bij het optrekken van nieuwe gebouwen en bij het uitvoeren van verbouwingswerken.

In dit belastingreglement wordt voor industriële en ambachtelijke gebouwen bepaald dat:

- bij nieuwbouw 1 parkeerplaats aangelegd moet worden per schijf van 100 m² bedrijfsoppervlakte;
- bij verbouwingswerken 1 parkeerplaats aangelegd moet worden per schijf van 100 m² bijkomende bedrijfsoppervlakte.

In Kortemark is een gemeentelijk kapreglement van toepassing (28.02.1986).

2.2.2 Vergunningen

2.2.2.1 Stedenbouwkundige vergunningen

Nr.	Datum	Vergunning
1.	02.03.1993	Bouwen van een industriële hal
2.	12.11.1997	Uitbreiden van een industriële hal, aanleg van een stapelzone en bouwen van een administratief centrum
3.	27.07.1998	Bouwen van een industriële hal
4.	04.05.2004	Bouwen van een overdekte stapelruimte
5.	30.06.2004	Uitbreiden van industriële hal met halfoverdekte en open stapelplaats
6.	02.02.2005	Aanleggen van een parking

2.2.2.2 Milieuvergunningen

Periode	Vergunning
14.09.1992 – 14.09.2012	Vergunning voor een inrichting voor de fabricage van afrastering-producten
08.11.2001 – 14.09.2012	Vergunning voor het veranderen en uitbreiden van een vergunde inrichting (voor de fabricage van afrasteringproducten en metaal-constructies)
08.11.2001 – 08.11.2002	Vergunning voor het lozen van bedrijfsafvalwater afkomstig van de productie (proefperiode van 1 jaar)
08.11.2002 – 11.12.2012	Vergunning voor het lozen van bedrijfsafvalwater

In het plangebied rust een erfdiensbaarheid, namelijk op de toegang tot de Hoogledestraat. Het perceel 769A (bedrijf Vuylsteke) beschikt over een uitweg voor mensen, dieren en voertuigen, al dan niet geladen, om de Hoogledestraat te bereiken. De uitweg dient te allen tijde vrijgehouden te worden om de doorgang niet te belemmeren.

3 Planningscontext en overige beleidsplannen

3.1 Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

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

In het RSV wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling aangegeven voor vier structuurbepalende elementen en componenten op Vlaams niveau: stedelijke gebieden en stedelijke netwerken, elementen van het buitengebied, economische knooppunten en lijninfrastructuren. Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen vormt een kader voor de provinciale en gemeentelijke structuurplannen. Elementen uit het richtinggevend gedeelte en bindende bepalingen werken door op het provinciale en gemeentelijke niveau. In wat volgt wordt een overzicht gegeven van elementen die betrekking hebben op onderhavig provinciaal RUP.

Kortemark is als gemeente gelegen in het buitengebied aangeduid als specifiek economisch knooppunt. In deze voor Vlaanderen strategische locaties worden de economische ontwikkelingen gestimuleerd en geconcentreerd.

Het RSV geeft volgende ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande bedrijven buiten bedrijventerreinen:

- Een maximale verweving van de economische activiteiten met de activiteiten in haar (bebouwde of onbebouwde) omgeving wordt nagestreefd; goed nabuurschap moet het uitgangspunt vormen; goed nabuurschap is afhankelijk van het ruimtelijk functioneren van het gebied, de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het gebied en van de aard en het karakter van het bedrijf en de bedrijfsactiviteit.
- Alle mogelijkheden en voorzieningen (op milieuhygiënisch vlak, qua mobiliteitsproblematiek, enz.) voor ontwikkeling op de bestaande locatie worden uitputtend aangewend.
- De ruimtelijke implicaties bij een herlocalisatie (bijkomende infrastructuur voor nieuwe lokale en regionale bedrijventerreinen, bijkomend ruimtegebruik, versnipperen van onbebouwde ruimte, vermindering van de ontwikkelingsmogelijkheden voor natuur, enz.) worden afgewogen tegenover de ruimtelijke implicaties van een ontwikkeling op de bestaande locatie.
- De ruimtelijke draagkracht van de omgeving mag niet worden overschreden.
- Er wordt t.a.v. de ontwikkeling van de economische activiteit een maximale beleidszekerheid en beleidscontinuïteit nagestreefd, zowel in de ruimte als in de tijd.

3.2 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen

De locatie ligt in een groter geheel dat volgens het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen deel uitmaakt van de intensief gedifferentieerde agrarische structuur. In dit gebied komt een grotere menging voor van diverse soorten landbouwbedrijven waarbij de draagkracht van de ruimte het uitgangspunt is voor ontwikkelingsmogelijkheden van vernieuwing van de landbouw.

De gemeente Kortemark is in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen geselecteerd als een specifiek economisch knooppunt. Conform het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen is hier ondersteuning nodig van de economische dynamiek door het aanbodbeleid. Bij bestaande bedrijventerreinen is optimalisatie wenselijk waarbij aandacht gaat naar een zuinig intensief ruimtegebruik en een hoogwaardige kwalitatieve beeldvorming. Dit wordt door de ligging in de deelruimte Middenruimte benadrukt daar in deze deelruimte de economische groei zich in de economische knooppunten genereert en bedrijventerreinontwikkeling zich aansluitend aan bestaande bedrijven dient te ontwikkelen.

Daarnaast zijn in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen voor de gemeente Kortemark volgende elementen geselecteerd:

- gewenste ruimtelijke nederzettingsstructuur: Kortemark als structuurondersteunend hoofddorp, Handzame als woonkern en Zarren als herlokalisatiehoofddorp;
- gewenste ruimtelijke natuurlijke structuur: de Krekelbeek, Waterhoenbeek, Zarrenbeek, Kolvebeek en de Spanjaardbeek als natuurverbindingsgebieden; het gebied op de rug van Westrozebeke als cluster van kleine landschapselementen en kleine natuurgebieden; de verlaten spoorwegbedding Boezinge-Kortemark als droge ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang;
- gewenste ruimtelijke structuur toerisme en recreatie: de verlaten spoorwegbedding Boezinge-Kortemark als toeristisch-recreatief lijnelement;
- gewenste ruimtelijke structuur verkeer en vervoer: de N35 als secundaire weg 1 (verbinden op bovenlokaal en lokaal niveau als hoofdfunctie) en de N36 als secundaire weg 2 (verzamen op bovenlokaal en lokaal niveau als hoofdfunctie);
- gewenste ruimtelijke structuur landschap: de vallei van de Handzamevaart als gaaf landschap, de oostelijke helft van de gemeente (inclusief het plangebied) als nieuw landschap, de Handzamevaart als ankerplaats en de spoorwegbedding Kortemark-Langemark als structurend lineair element.

3.3 Relatie met de taakstelling

In het PRS-WV wordt gesteld dat bestaande bedrijven verder kunnen ontwikkelen. Het is voor deze bedrijven van belang dat ze verder kunnen groeien.

Algemeen geldt scenario 2 (na een herziening van het RSV). Daarin wordt gesteld dat voor gemeenten waarvoor reeds meer dan evenredig uit het reservepakket werd geput, het beleid van scenario 1 van kracht blijft.

Kortemark stond bij de opmaak van het PRS-WV nog positief op de ruimtebalans (+ 15 ha). Hiervan dient de ruimte voor lokale bedrijvigheid, die sinds 1999 werd bestemd, van te worden afgetrokken. Het lokale bedrijventerrein Voshok werd in 2000 bestemd, de oppervlakte daarvan bedraagt 5 ha.

Ook de oppervlakte van de uitbreidingen binnen sectorale BPA's dient van de ruimtebalans afgetrokken te worden. Het sectoraal BPA werd in 2001 goedgekeurd. De gezamenlijke oppervlakte van de beoogde uitbreiding van de bedrijven die in het sectoraal BPA zijn goedgekeurd, bedraagt 15,5 ha.

Op 5 juli 2007 is ook het provinciaal RUP voor het regionaal bedrijf Braem goedgekeurd. De uitbreiding van Braem, die door dit provinciaal RUP mogelijk is gemaakt, bedraagt 4,6 ha.

Dit betekent dat de gemeente reeds meer dan evenredig uit het reservepakket heeft geput. Scenario 1 is dus van toepassing op Kortemark en stelt dat in gemeenten waar reeds meer dan evenredig uit het reservepakket werd geput, er al een extra aanbodbeleid is gevoerd. Nog bijkomende ruimte voor bedrijvigheid kan er in principe alleen maar gerealiseerd worden in functie van uitbreidingen van bestaande bedrijven buiten bedrijventerreinen. Dit RUP, in navolging van het positief planologisch attest, valt daaronder.

De uitbreiding van het bedrijf Kopal die in dit RUP wordt beoogd, bedraagt 1,2 ha. Deze dient tevens in mindering te worden gebracht van de ruimtebalans. Na opmaak van dit RUP bedraagt de ruimtebalans voor bedrijvigheid in Kortemark -11,3 ha. Hierbij dient wel de kanttekening gemaakt te worden dat dit ten opzichte van de taakstelling tot 01.01.2007 is, en dat voor de planperiode na 2007 nog geen nieuwe toebedeling is gemaakt.

Er dient bij gemeenten die reeds meer dan evenredig uit het reservepakket hebben geput, te worden nagegaan of reeds bestemde bedrijventerreinen die nog niet in gebruik zijn door bedrijvigheid (bvb niet-ontsloten reserves) niet onttrokken kunnen worden van het aanbod. In Kortemark zijn er echter geen niet-ontsloten reserves die aan het aanbod zouden kunnen onttrokken worden.

3.4 Ruimtelijk-economische visie specifiek economisch knooppunt Kortemark

Voor de gemeente Kortemark is een ruimtelijk-economische visie in opmaak. Deze visie zal een afwegingskader bieden voor de ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande bedrijven van bovenlokaal niveau en voor de eventuele ontwikkeling van nieuwe regionale bedrijventerreinen. In het ontwerp van ruimtelijk-economische visie wordt Kopal aangeduid als bedrijf dat zonder meer van bovenlokaal niveau is.

De bestaande bedrijvigheid van boven lokaal niveau zal zich in de meeste gevallen over een langere periode ontwikkeld hebben (historisch gegroeide bedrijven). De (maatschappelijke) draagkracht is voor dergelijke bestaande bedrijven dan ook groter te noemen. Vandaar dat alle bestaande bovenlokale bedrijven, die binnen een geëigende bestemmingszone liggen, minstens kunnen bestendig worden.

Wanneer een specifiek bedrijf van boven lokaal niveau een uitbreidingsvraag heeft (zowel rechtstreeks als via een planologisch attest) en de bestaande verordenende plannen laten de uitbreiding niet toe, dan dient deze uitbreiding getoetst te worden aan een aantal evaluatiecriteria. Het PRS-WVL geeft deze evaluatiecriteria weer in een specifiek beleidskader (PRS-WVL, pp. 247-249). Hieronder wordt verder ingegaan op de belangrijkste van deze criteria. Het betreft bijgevolg een eerste aanzet van evaluatie.

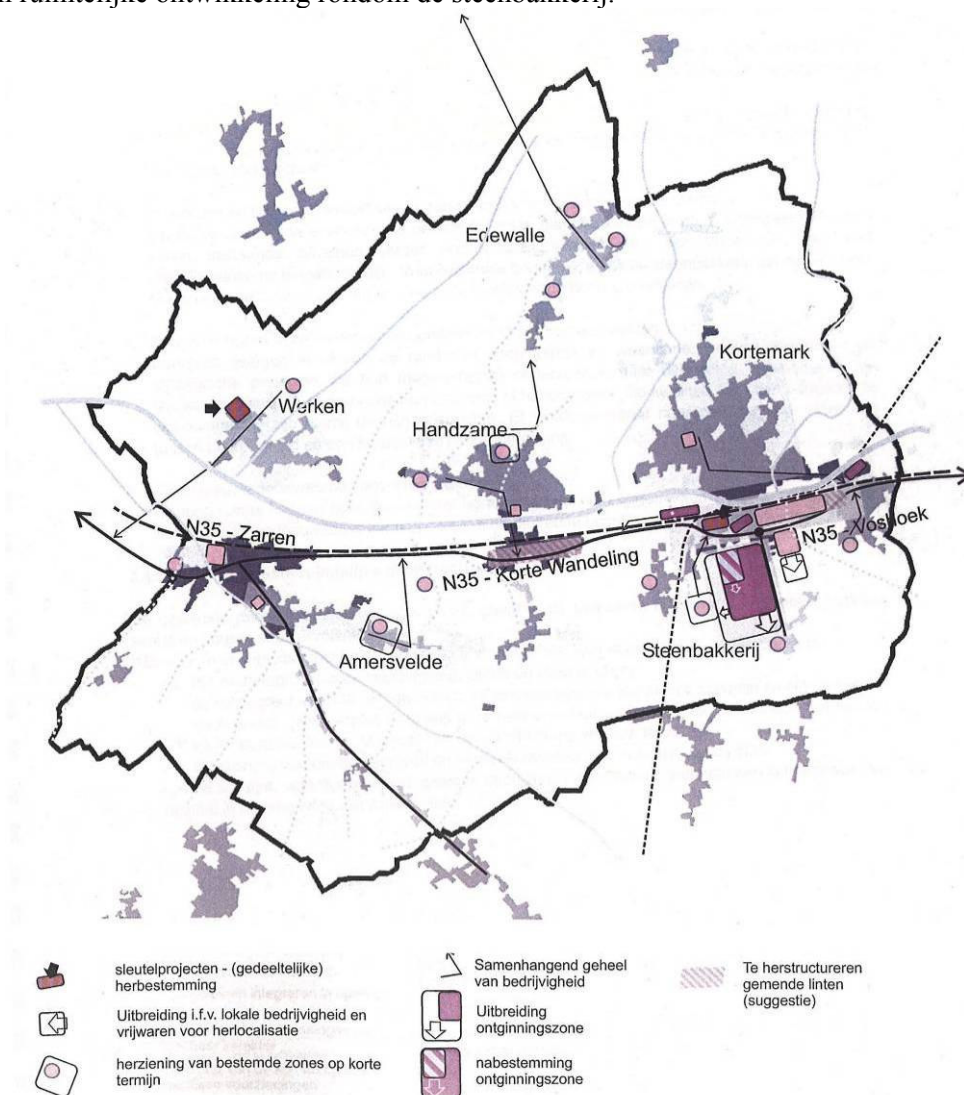
Elk bovenlokaal bedrijf oefent een impact uit op de omgeving. Deze heeft betrekking op drie domeinen, namelijk de ruimte, het milieu en het verkeer. Volgens deze drie domeinen worden criteria voorgesteld, waaraan elk bovenlokaal bedrijf bij uitbreiding buiten de geëigende bestemmingszone getoetst moet worden. Daarnaast zijn er ook sociaal- en bedrijfseconomische criteria die een rol spelen bij de beoordeling. Onderstaande tabel geeft de criteria weer (linkerkolom) en geeft aan wanneer voor een bepaald criterium positief kan geëvalueerd worden (rechtse kolom).

Criterium		Evaluatie
Ruimtelijke impact		
1.	Ruimtebeslag (schaal van het bedrijf ten opzichte van de omgeving)	De schaal van het bedrijf is in overeenstemming met de schaal van de omgeving. In de onmiddellijke omgeving komen nog grootschalige bedrijfsgebouwen voor.
2.	Situering in het landschap en voorkomen van het bedrijf	• Het bedrijf is gelegen in door bebouwing versnipperd gebied (gelegen op een bedrijventerrein). • Het bedrijf komt niet voor in natuuraandachtzones of natuurverbindingsgebieden. • Het bedrijf doet geen afbreuk aan ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang. • Het bedrijf komt niet alleenstaand voor in een openruimteverbinding, op een structurerende reliëfcomponent of markante terreinovergang of in een gaaf landschap. • Het bedrijf doet geen afbreuk aan een ankerplaats.
3.	Historiek van het ruimtegebruik	De huidige bedrijfssite ligt in de juiste bestemmingszone volgens de vigerende verordenende plannen (opgenomen in het sectoraal BPA zonevrije activiteiten).
Milieu-impact		
4.	Milieuhinder	De milieuhinder voor de omgeving blijft beperkt.
Verkeersimpact		
5.	Verkeershinder	De verkeershinder voor de omgeving blijft beperkt.
6.	Bereikbaarheid	Het bedrijf ontsluit niet via een bovenlokale weg.

Gezien de aanvaardbare impact, oordeelt het ontwerp van ruimtelijk-economische visie dat het bedrijf Kopal nog mogelijkheid tot uitbreiden in het gebied ten westen van de huidige site (langs de Ieperstraat) kan krijgen.

3.5 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Kortemark

In het voorontwerp van Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Kortemark vormt de steenbakkerij ten zuiden van de N35 het zwaartepunt van gewenste ruimtelijk-economische ontwikkeling. Als suggestie naar de provinciale overheid stelt de gemeente Kortemark voor om de terreinen rond de steenbakkerij te reserveren als mogelijke uitbreiding voor regionale bedrijven, in samenhang met een invulling van het ontginningsgebied (zie voorontwerp Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Kortemark, deel 2 richtinggevend deel, kaart 29: gewenste ruimtelijk structuur bedrijvigheid). Op deze wijze kan een bundeling ontstaan van de steenbakkerij met nieuwe regionale bedrijven en tevens een herbestemming van een gedeelte van de kleiputten naar een eerder openbare (recreatieve) functie in samenhang met een nieuw bedrijventerrein. De kwalitatieve inpassing van bedrijvigheid in dit (nieuwe) landschap en de afwerking en buffering naar woonzones geldt hierbij als randvoorwaarde. Het plangebied sluit aan op deze suggestie van ruimtelijke ontwikkeling rondom de steenbakkerij.



Gewenste ruimtelijke structuur bedrijvigheid

De ontsluiting van de gemeente voor wegtransport in functie van economische activiteiten gebeurt bij voorkeur zonder de dorpskernen te belasten. De selectie van secundaire wegen (N35, N36 en N363) geeft bijgevolg aanleiding tot drie grote sectoren in de gemeente die bij voorkeur in éénzelfde richting verzamelen en naar het hogere wegennet ontsluiten. In bedrijfsvervoerplannen kan deze strategie verder ontwikkeld worden.



Gewenste ruimtelijke structuur verkeer en vervoer

In de gewenste ruimtelijke structuur verkeer en vervoer zijn de Ieperstraat en de Hoogledestraat geselecteerd als lokale wegen II. De ontsluiting van bedrijven naar het hogere wegennet dient echter via de Ieperstraat en vervolgens via de Hoogledestraat te gebeuren.

Het plangebied is gelegen in de zuidelijke open ruimte. In deze deelruimte zal de aanwezige vergunde bedrijvigheid die aansluit op de woonlinten de nodige groeimogelijkheden krijgen.

3.6 Overige (sectorale) beleidsplannen

3.6.1 Ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos

In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) stelt de Vlaamse overheid een ruimtelijke visie op voor landbouw, natuur en bos voor de regio Leiestreek. Deze visie zal de basis vormen voor het opmaken van concrete afbakeningsplannen voor landbouw-, natuur- en bosgebieden.

In het onderdeel gewenste ruimtelijke structuur van de verkenningsnota is het plangebied gelegen in 'Deelruimte 1: Plateau van Tielt' en in het bijzonder 'Gebied West: Kortemark-Tielt'.

Bij de ruimtelijke concepten voor de deelruimte Plateau van Tielt (zie kaart hieronder) is hoofdzakelijk het concept van het vrijwaren van ruimtelijk-functioneel samenhangende gebieden voor land- en tuinbouw van toepassing. Dit ruimtelijk concept omvat volgende doelstellingen:

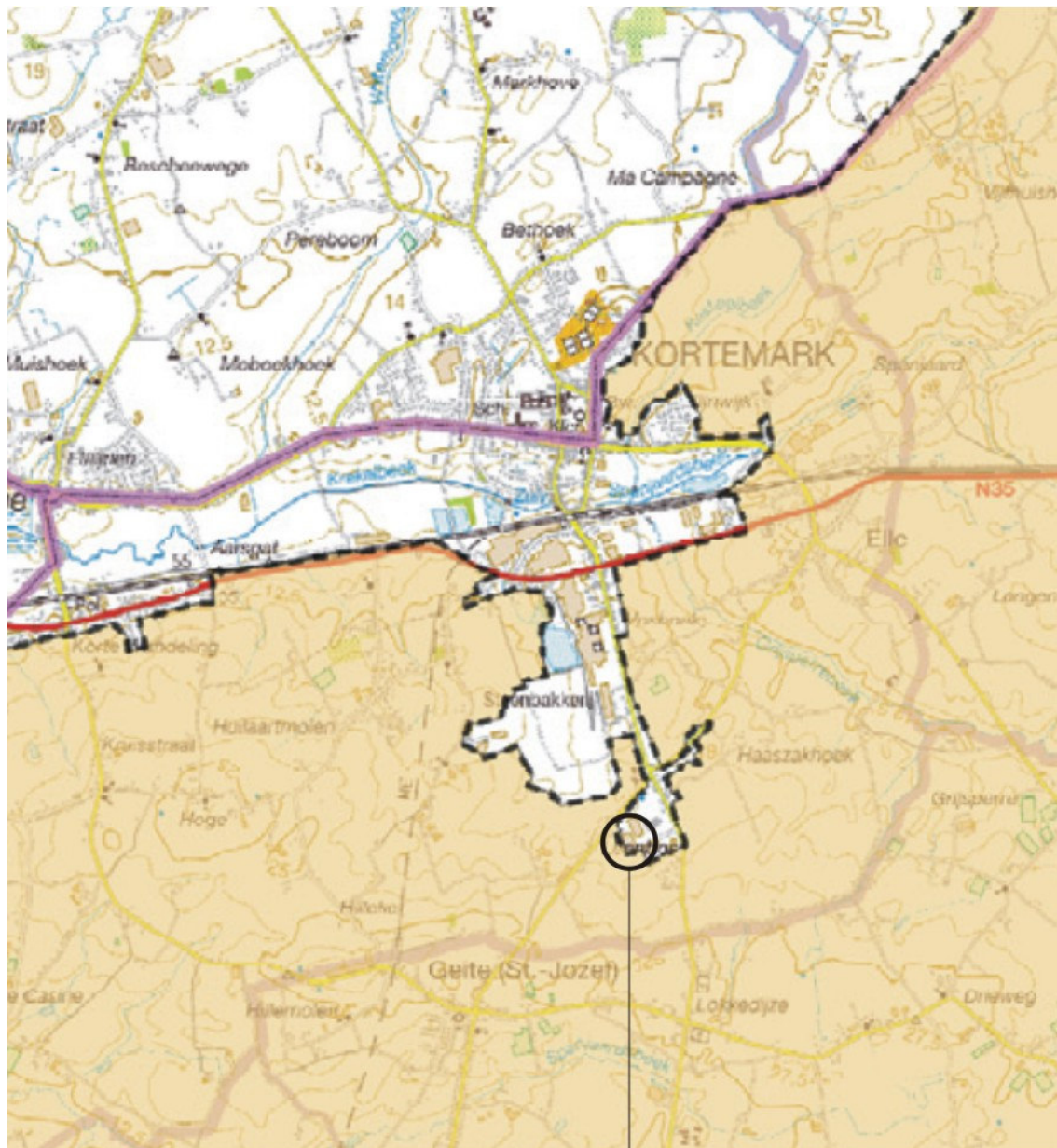
- de hoofdfunctie van deze gebieden is landbouw;
- in deze aaneengesloten landbouwgebieden worden land- en tuinbouw als ruimtelijke drager erkend en gevrijwaard;
- er wordt gestreefd naar een bundeling van glastuinbouw;
- open historische kouters worden gevrijwaard;
- er wordt gestreefd naar het behoud en, via stimulerende maatregelen, het versterken van een netwerk van kleine landschapselementen.

Het plangebied is gedeeltelijk gesitueerd binnen het voorstel van te herbevestigen agrarisch gebieden (voorlopig vastgesteld in maart 2008).

Daarvoor zijn verschillende redenen:

- Een uitbreiding buiten te herbevestigen agrarische gebieden is niet haalbaar. Het productieproces en de workflow (zie supra) zijn zo opgevat dat enkel een uitbreiding in westwaartse richting, naast de bestaande productiehallen, mogelijk is.
- De uitbreiding is compact en sluit aan bij een bestaand cluster van bedrijven die buiten het herbevestigd agrarisch gebied liggen.
- Dit ruimtelijk uitvoeringsplan wordt opgemaakt ter uitvoering van een positief planologisch attest voor het bedrijf (afgeleverd op 16 november 2006). De omzendbrief RO/2005/01 met betrekking tot 'de beleidsmatige herbevestiging van de gewestplannen in het kader van de afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur in uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen' stelt dat een beleidsmarge gegeven kan worden onder meer voor provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen in uitvoering van goedgekeurde planologische attesten.

Het ruimtelijk uitvoeringsplan betreft dus een uitbreiding in functie van de huidige, bestaande activiteit in een cluster van bedrijven. Het bedrijf wordt beperkt en compact uitgebouwd.



situering plangebied

Ruimtelijke visie landbouw, natuur en bos regio Leiestreek - Programma voor overleg - september 2007 - Voorstel van gebieden voor beleidsmatige herbevestiging bestaande plannen van aanleg (achtergrond: rasterversie topografische kaart NGI 1/50.000, uitgave 2001)

4 Evaluatie bedrijf en opzet plan

4.1 Toetsing van het bedrijf aan de evaluatiecriteria bestaande bedrijven

In dit onderdeel wordt het bedrijf getoetst aan de hand van de evaluatiecriteria voor de ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande bedrijven buiten bedrijventerreinen, zoals opgenomen in de specifieke beleidskaders in het richtinggevend deel van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen.

4.1.1 Ruimtelijke impact

Ruimtebeslag, schaal van het bedrijf ten opzichte van de omgeving

De schaal van het bedrijf is in overeenstemming met de schaal van de omgeving. Het sluit aan op de grootschalige bedrijfsgebouwen die gelegen zijn op het industriegebied waarvan het bedrijf deel uitmaakt.

Situering in het landschap en voorkomen van het bedrijf

Het bedrijf is gelegen in een door bebouwing (bijvoorbeeld bedrijventerrein) versnipperd gebied. Het is niet gelegen in of in de nabijheid van belangrijke elementen van de (bovenlokale) ecologische of landschappelijke structuur. Het bedrijf komt niet voor in natuuraandachtzones en natuurverbingsgebieden. Het bedrijf komt niet alleenstaand voor in een openruimteverbinding, op een structurerende reliëfcomponent, een markante reliëfovergang of in een gaaf landschap.

Het bedrijf werkt door haar ligging aansluitend op bestaande (industriële) bebouwing geen verdere versnippering van het agrarisch gebied in de hand.

Situering ten opzichte van beschermde monumenten, landschappen, dorpsgezichten en bakens in het landschap

Het bedrijf ligt niet in de nabijheid van een beschermd erfgoed of een baken in het landschap.

Historiek van het ruimtegebruik

Het bedrijf ligt deels in industriegebied en agrarisch gebied (gewestplan Diksmuide-Torhout, vastgelegd in het KB van 05.02.1979) en is deels opgenomen in het sectoraal BPA zonevrije activiteiten Kortemark (goedgekeurd bij MB 14.06.2001). Zie ook: '2.1.2. Historiek, activiteiten en vooruitzichten'.

4.1.2 Milieu-impact

Milieuhinder

Het bedrijf beschikt over de nodige milieuvergunningen. De milieuhinder voor de omgeving blijft beperkt. Het bedrijf zorgt tevens voor een opvang en buffering van hemelwater op het terrein.

Openbare nutsvoorzieningen

Het bedrijf is gesitueerd aan een voldoende uitgeruste openbare weg.

4.1.3 Verkeersimpact

Verkeershinder

De verkeershinder voor de omgeving blijft beperkt. Bij uitbreiding van het bedrijf wordt geen significante bijkomende hinder verwacht.

Het aantal vrachtbewegingen zal vermoedelijk met een tiental toenemen, het aantal personeelsleden met een twintigtal.

Bereikbaarheid

De site is bereikbaar vanaf de Ieperstraat en de Hoogledestraat. Om onder meer tegemoet te komen aan de visie uit het (voorontwerp van) Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Kortemark en aan de voorwaarden van het planologisch attest wordt geopteerd om de toegang tot het bedrijf in hoofdzaak te laten gebeuren via de Ieperstraat. Via de Ieperstraat en vervolgens de Hoogledestraat vindt het bedrijf aansluiting op de N35 en vervolgens het hogere wegennet. De toegang via de Hoogledestraat wordt beperkt tot wagens met bestemming de arbeidersparking in het zuiden van de site en tot noodgevallen.

Het parkeren van het personeel gebeurt voor de arbeiders in het zuiden van de site, met toegang via de Hoogledestraat en voor bezoekers en personeel ten noorden (voor de kantoorgebouwen), met toegang via de Ieperstraat.

Clustergebonden karakter, afzetmarkt

De Belgische markt is de belangrijkste markt voor Kopal en bedraagt ongeveer de helft van de productie. De goede marktpositie in België wenst het bedrijf te handhaven.

Ontsluiting door openbaar vervoer

De werknemers maken geen gebruik van het openbaar vervoer. In de nabijheid bevindt zich evenwel een halte die door volgende buslijnen wordt bediend: lijn 40 Ieper-Torhout, lijn 56 Torhout-Koekelare-Ichtegem en lijn 47 belbus Diksmuide-Torhout.

4.1.4 Sociaal- en bedrijfseconomische criteria

Investerings

Het bedrijf heeft op vandaag 11.227.330 € geïnvesteerd in de huidige bedrijfsinfrastructuur. Dit bedrag omvat de aankoop van de gronden, de bouwkost van de bedrijfsgebouwen en de aanleg van andere infrastructuur (onder meer buffergroen).

De voorziene uitbreiding wordt door het bedrijf geraamd op 3.409.000 €. Dit bedrag omvat de aankoop van de gronden (alle percelen zijn reeds in eigendom van het bedrijf), de bouwkost van de bedrijfsgebouwen en de aanleg van andere infrastructuur (onder meer buffergroen).

Gelet op de grootte van de gedane investering en de geplande investeringen is een herlocalisatie bedrijfseconomisch niet haalbaar.

Productieproces

Zie 'Ruimtebehoefte op lange termijn'.

Tewerkstelling

In 1998 telde het bedrijf 44 werknemers (arbeiders en 11 bedienden). In 2006 telde het bedrijf 75 werknemers (56 arbeiders en 19 bedienden), wat een groei van 70% betekent ten opzichte van 1998.

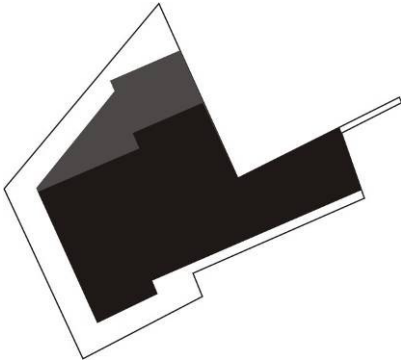
Met de voorziene uitbouw en uitbreiding als gevolg van het aanboren van nieuwe afzetmarkten en verdere productie- en dienstendiversificatie, voorziet het bedrijf een stijging van de tewerkstelling met een twintigtal werknemers.

Beschikbaarheid gebouwen

Er bevinden zich op de site geen leegstaande of beschikbare gebouwen.

4.2 Opzet plan

Principe 1: een compacte en flexibele uitbouw van de bedrijfsgebouwen

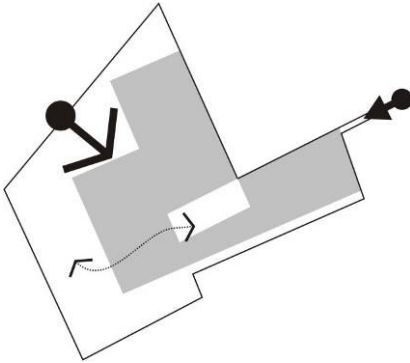


De gebouwen worden op de site compact behouden en verder ontwikkeld. Binnen een perimeter worden met een maximaal bedrijfstechnisch haalbare bezettingsgraad de gebouwen compact ingeplant.

In het plan wordt gewerkt met een bezettingsgraad. Dit biedt het bedrijf de nodige flexibiliteit om productieprocessen, gebouwen en verhardingen binnen deze perimeter te reorganiseren.

De uitbouw van de nieuwe administratieve gebouwen dient compact, aan de noordzijde van de site te geschieden, in de grijze zone op de nevenstaande conceptschets. In deze zone is er tevens, om de beeldkwaliteit vanaf de openbare weg te garanderen, een verbod op het stapelen van goederen.

Principe 2: een leesbare ontsluiting

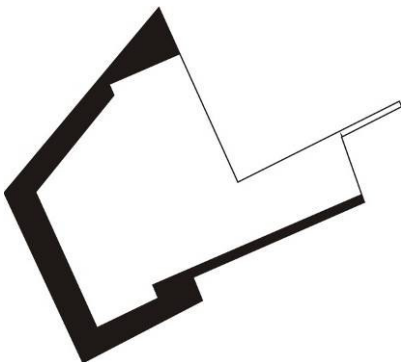


Voor de ontsluiting van de site voor wagens en vrachtwagens wordt één hoofdtoegang voorzien, namelijk ter hoogte van de Ieperstraat. De bestaande toegang via de Hoogledestraat kan enkel gebruikt worden als ontsluiting voor de parking voor de arbeiders en in noodgevallen.

Doorheen de gebouwen worden circulatiemogelijkheden gevrijwaard om de centraal voorziene opslagruimte te kunnen bedienen.

Het bedrijf Vuylsteke behoudt haar erfdienstbaarheid (uitweg via de toegang tot de Hoogledestraat).

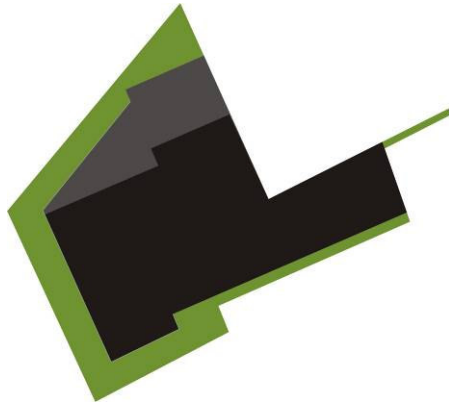
Principe 3: een maximale en flexibele landschappelijke inpassing



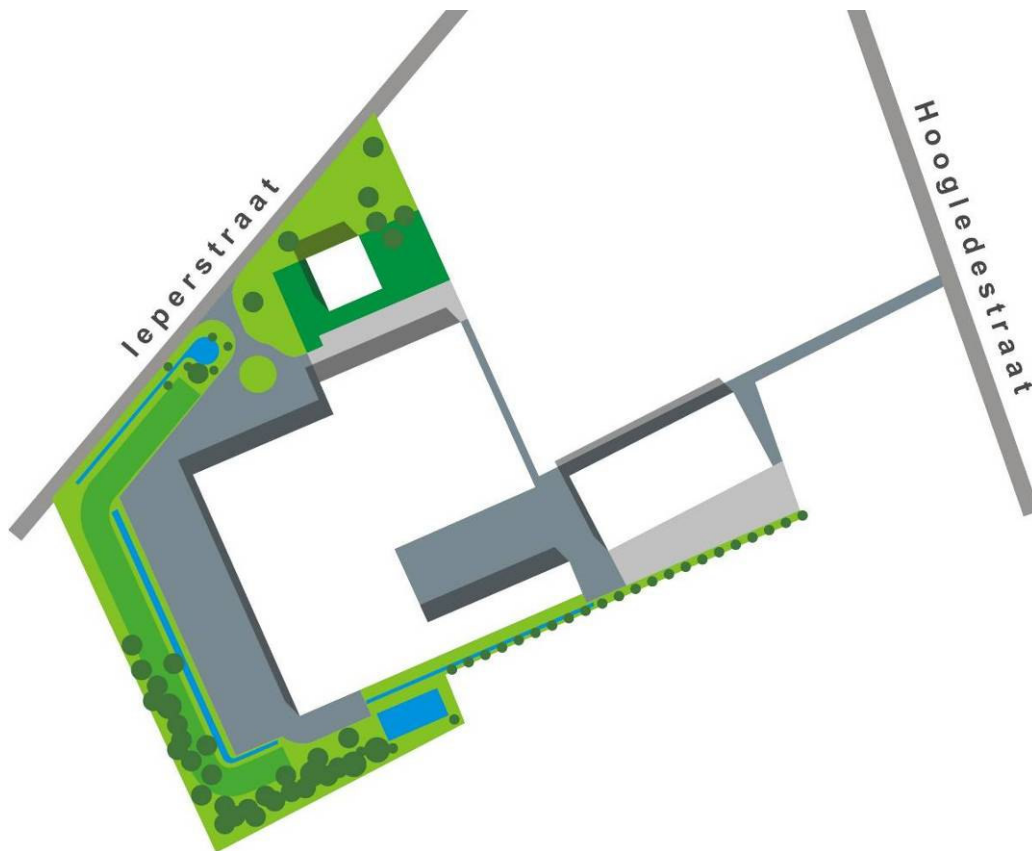
Om het bedrijf landschappelijk in te passen, wordt in functie van de ruimtelijke mogelijkheden een zo groot mogelijke buffer en landschapsconcept gerealiseerd. Het bestaande landschapsconcept aan de noord- en westzijde, namelijk respectievelijk een voortuin en talud, worden behouden en waar nodig in functie van de bedrijfsontwikkeling en –uitbreiding verplaatst of heringericht.

Aan de zuidkant, waar de ruimtelijke mogelijkheden beperkter zijn, wordt een groenscherm gerealiseerd, naast de zone die voorbehouden wordt voor bereikbaarheid door de brandweer.

4.3 Synthese conceptschets en inrichtingsvoorbeeld



Nevenstaande conceptschets geeft de synthese weer van de principes. Exemplarisch zijn deze vertaald in onderstaand inrichtingsvoorbeeld. Dit geeft een mogelijke uitbouw van de site weer met de inrichting (gebouwen en verhardingen), rekening houdend met de behoefte op lange termijn.

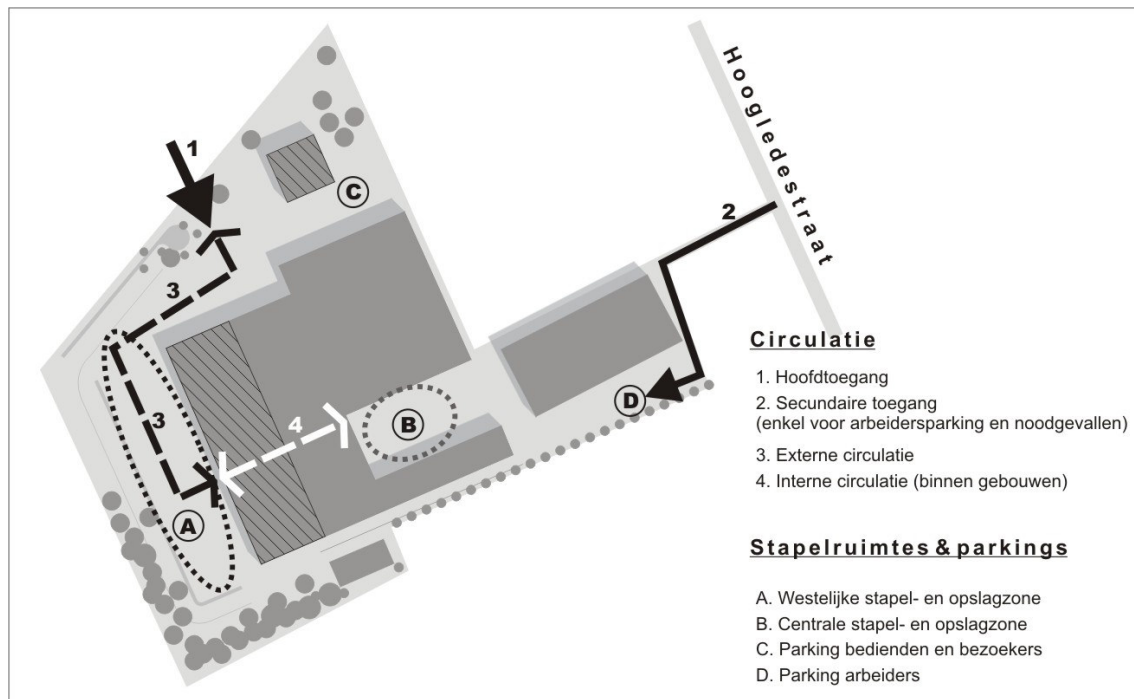


4.4 De inrichtingsstudie

Bij een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient het bedrijf een inrichtingsstudie te voegen die deze opzet van het plan detailleert en vertaalt naar de aspecten:

- waterbeheersing;
- de toegankelijkheid van het bluswaterbekken;
- milieutechniek;
- visuele integratie;
- interne circulatie.

Specifiek met betrekking tot interne circulatie dient de overeenstemming met volgende verkeerskundige conceptsynthese geduid te worden. Bijzondere aandacht gaat hierbij naar de hiërarchische ontsluiting van het plangebied en het vrijwaren van de bereikbaarheid van de centrale stapelzone door middel van een doorgang doorheen de gebouwen.

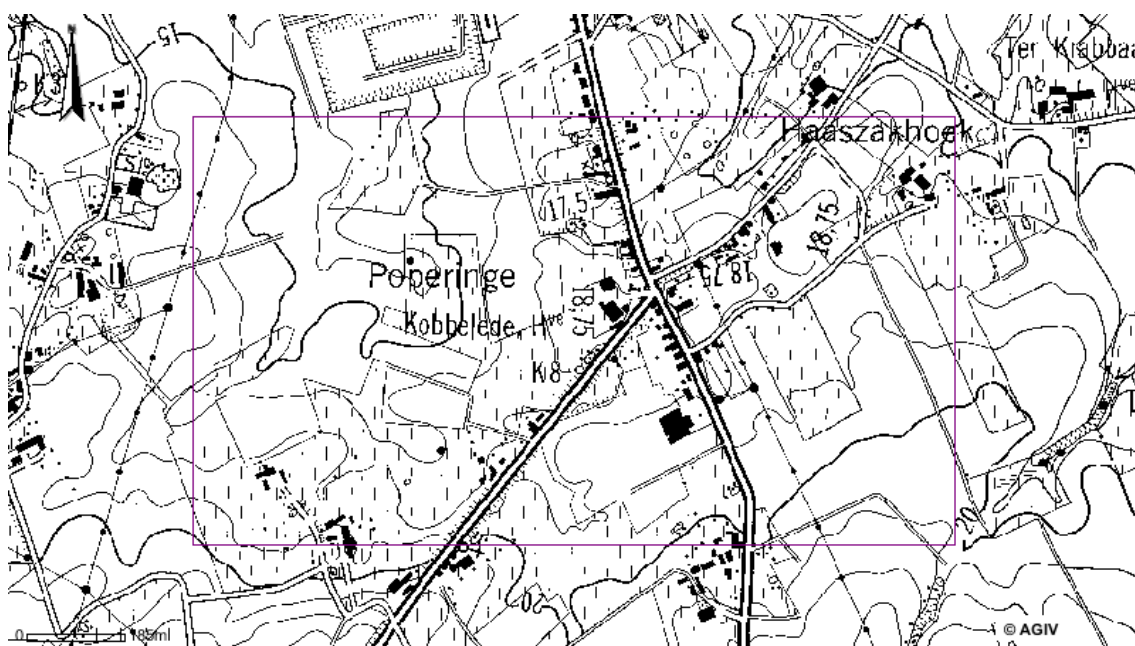


5 Watertoets

Artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemene waterbeleid legt bepaalde verplichtingen op die de watertoets worden genoemd.

5.1 Ligging in overstroombare gebieden

Het bedrijf is niet gelegen in of nabij recent overstroomde gebieden (ROG-gebied) of een risicozone voor overstroming.



Kaart met aanduiding van risicozones voor overstroming en recent overstroomde gebieden (Agiv)

5.2 Maatregelen met betrekking tot het vermijden van schadelijke effecten op de waterhuishouding

Vandaag beschikt het bedrijf reeds over een waterbuffering. Er zijn momenteel een gracht en een opvangbekken aanwezig. Deze hebben samen een buffervolume van 644m³.

Het waterbergende vermogen van de site wordt maximaal gevrijwaard. De nodige voorzieningen in functie van waterafvoer en buffering dienen binnen het plangebied te worden voorzien. Concreet betekent dit dat er geen bijkomende lozing van hemelwater op de gracht aan de overzijde van de noordzijde van de Ieperstraat mag uitgevoerd worden en bijgevolg de nodige voorziening getroffen moeten worden inzake de buffering van het hemelwater.

Om die reden dient het huidige bufferbekken/gracht minimaal en indien nodig uitgebreid te worden bewaard.

Maatregelen die genomen worden in functie van waterbeheersing kunnen overal in het plangebied, maar dienen in relatie gezien te worden tot de betrokken bestemmingszone.

Nieuwe verhardingen dienen aangelegd te worden in waterdoorlatend materiaal, tenzij dit verboden wordt vanuit een andere regelgeving of vanuit bedrijfstechnische noodzaken.
Het hemelwater van nieuwe gebouwen wordt opgevangen en zoveel mogelijk gestockeerd op eigen terrein voor hergebruik.

6 Ruimtebalans en op te heffen voorschriften

Dit provinciaal RUP heft de voorschriften op van de bestemmingen volgens het gewestplan Diksmuide-Torhout (KB van 05.02.1979) en van de bestemmingen volgens het sectoraal BPA (MB van 14.06.2001) zonevreemde bedrijven Kortemark voor die percelen die gelegen zijn binnen het plangebied.

Gewestplan	Benaderende oppervlakte	Bestemming provinciaal RUP	
Milieubelastende industrieën	0 ha 97 a 71 ca	Zone voor specifieke regionale bedrijvigheid	0 ha 91 a 15 ca
		Ontsluitingsweg	0 ha 6 a 56 ca
Agrarische gebied	2 ha 41 a 16 ca	Zone voor specifieke regionale bedrijvigheid	1 ha 17 a 04 ca
		Zone voor buffering en ontsluiting	1 ha 24 a 12 ca

Sectoraal BPA zonevreemde activiteiten Kortemark	Benaderende oppervlakte	Bestemming provinciaal RUP	
	3 ha 37 a 0 ca	Zone voor specifieke regionale bedrijvigheid	2 ha 97 a 11 ca
		Zone voor buffering en ontsluiting	0 ha 39 a 89 ca

7 Stedenbouwkundige voorschriften

Op basis van de analyse van de bestaande toestand, de motivering van de bijkomende ruimtebehoefte en de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor het plangebied worden de essentiële elementen geselecteerd voor opname in het verordenende gedeelte van het provinciaal RUP. Dit verordenende gedeelte bestaat uit een grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften.

De stedenbouwkundige voorschriften worden in een tabel weergegeven. De eerste kolom bevat de titel van het stedenbouwkundige voorschrift. De tweede kolom omvat de verordenende stedenbouwkundige voorschriften. De derde kolom geeft waar nodig toelichting bij de tweede kolom en is niet verordenend.

	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Artikel 0. Algemene bepalingen	0.1. Inrichtingsstudie Bij een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient het bedrijf een inrichtingsstudie te voegen. De inrichtingsstudie dient zowel de huidige als de gewenste indeling van de gehele bedrijfssite weer te geven. In het bijzonder dient de inrichtingsstudie de maatregelen naar waterbeheersing (de nodige voorzieningen inzake waterafvoer en buffering), de interne circulatie, de toegankelijkheid van het bluswaterbekken, de milieutechnische maatregelen, de visuele integratie van het bedrijf in het landschap en de impact van de beoogde werken op de omgeving nauwkeurig weer te geven.	 De inrichtingsstudie dient op een duidelijke wijze de beoogde indeling van de volledige bedrijfssite gelegen binnen onderhavig provinciaal RUP grafisch en vergezeld van een toelichting weer te geven. Gedetailleerde aanplantingsplannen van de niet bebouwde en verharde zones, in het bijzonder voor de zones voor buffergroen en schermgroen, dienen opgenomen of gevoegd bij de inrichtingsstudie; teneinde op een afdoende wijze te kunnen aantonen dat een integratie van het bedrijf in het landschap wordt beoogd.
	0.2. Werken en constructies in functie van waterbeheersing Het waterbergend vermogen van het plangebied mag door de aanleg van de bedrijfssite niet verminderd worden. De maatregelen die genomen worden in functie van waterbeheersing moeten gezien worden in relatie met de betrokken bestemmingszone. De schaal en de bouwkenmerken (inplanting, gabariet en materiaalgebruik) ervan mogen geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de betreffende bestemmingszone.	 Bijvoorbeeld in de bufferzone dient het stockeren van water volgens een natuurlijke manier te gebeuren en niet louter door middel van een betonconstructie.

	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
	De afvoer van het hemelwater op de daken van de gebouwen en verharde oppervlakken, moeten worden opgevangen in voldoende gedimensioneerde reservoirs en bufferbekkens. Hergebruik van hemelwater is verplicht. Tenzij anders bepaald door de milieuwetgeving dient alle hemelwater van verharding opgevangen te worden in reservoirs voor hergebruik. Vervuild regenwater dient gebufferd en afgevoerd te worden naar de riolering of gezuiverd op eigen terrein alvorens lozing of hergebruik. Bijkomende lozing van hemelwater op de gracht aan de noordzijde van de Ieperstraat moet vermeden worden.	In de inrichtingsstudie moet inzake waterbeheersing worden aangegeven hoe de nodige voorzieningen in functie van waterafvoer en buffering binnen het terrein zal worden gerealiseerd. Hierbij moet onder meer gduid worden hoe bijkomende lozing van hemelwater op de gracht aan de noordzijde van de Ieperstraat vermeden wordt.
Artikel 1. Zone voor specifieke regionale bedrijvigheid	1.1. Bestemming Deze zone is bestemd voor het behoud en de uitbreiding van de bestaande bedrijfsactiviteiten, namelijk metaalconstructie. De niet-bebouwde delen van de zone zijn bestemd voor toeritten, parkeerplaatsen, stapelplaatsen in open lucht en groenaanleg. 1.1.1. Deelzone met verbod tot stapelen In deze deelzone is het stapelen van goederen verboden. 1.1.2. Deelzone voor schermgroen Deze zone is bestemd voor een dichte uniforme streekeigen beplanting in haagvorm.	Het betreft het behoud en de uitbreiding van het huidige bedrijf, gespecialiseerd in het produceren en verdelen van afrasteringen en afsluitingstoestellen. Om de beeldkwaliteit van de site te vrijwaren geldt in de zone aanpalend aan de Ieperstraat een verbod tot stapelen.
	1.2. Inrichting 1.2.1. Inplanting De inplanting dient te gebeuren binnen de grenzen van de bestemmingszone.	

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
1.2.2. Maximale bouwhoogte De maximale bouwhoogte bedraagt 12 meter gemeten vanaf het vloerpeil van de bestaande productiehal. Deze maximale bouwhoogte geldt niet voor de in functie van de bedrijfsvoering noodzakelijke installaties, schoorstenen, verluchtungskanalen, antennes, zonnepanelen, enz. voor zover deze beperkt zijn, zo centraal mogelijk in het plangebied worden ingeplant en zo weinig mogelijk hinder voor de naburige percelen veroorzaken. 1.2.3. Terreinbezetting De terreinbezetting bedraagt maximaal 70%. De niet-bebouwde delen mogen worden verhard. De nieuwe verhardingen dienen maximaal aangelegd te worden met waterdoorlatende materialen. Indien geen waterdoorlatende materialen gebruikt kunnen worden, moet het hemelwater worden opgevangen en afgeleid naar regenputten of niet-verharde ruimten waar het water in de bodem kan dringen zonder deze te vervuilen. 1.2.4. Vormgeving gebouwen De vormgeving van de gebouwen, het materiaal- en kleurgebruik moeten kwalitatief zijn en zodanig gekozen dat de gebouwen zich maximaal integreren in de omgeving (bebouwd en landschappelijk). 1.2.5. Deelzone voor schermgroen Het schermgroen dient in haagvorm aangelegd te worden. Deze haag dient te bestaan uit 20% bladhoudende planten. Het schermgroen dient gerealiseerd te worden alvorens een eerste stedenbouwkundige vergunning kan verkregen worden.	Hinder voor naburige percelen heeft te maken met schaduw, geluid, geur, licht, enz. De terreinbezetting is de verhouding tussen de bebouwde oppervlakte binnen de bestemmingszone en de oppervlakte van de bestemmingszone. Bij de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag wordt het materiaal qua kleur en textuur geëvalueerd op basis van de integratie met de bebouwde en de landschappelijke omgeving. Bij de bebouwde omgeving wordt in eerste instantie de nadruk gelegd op de afstemming met de bestaande bedrijfsgebouwen.

	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Artikel 2. Zone voor buffering	2.1. Bestemming 2.1.1. Algemeen De zone is bestemd voor de landschappelijke inpassing en buffering van het terrein. De ontsluiting van het terrein is indicatief aangeduid. Binnen deze zone kunnen voorzieningen voor het vertraagd afvoeren van hemelwater of het tijdelijk stockeren van water (waterpartijen, vijvers, bluswater, enz.) geïntegreerd worden.	Bedoeling is het bedrijf voldoende te bufferen naar de omgeving toe.
	2.2. Inrichting 2.2.1. Algemeen Binnen de onderhavige bestemmingszone moet een groenbuffer aangelegd worden, geflankeerd door een gracht voor de opvang van regenwater. Binnen deze zone is elke vorm van bebouwing, het stapelen van materialen en goederen in open lucht en het parkeren van voertuigen verboden. Verhardingen zijn enkel toegestaan in functie van het verlenen van toegang tot het terrein. De groenbuffer dient te bestaan uit een doorlopende combinatie van streekeigen traag- en snelgroeiende hoogstammen en struiken. De groenbuffer moet minimaal 20% bladhoudende planten bevatten. Waar de bufferzone breder is dan 20 meter dient een talud te worden voorzien van 2 à 3 meter hoog. Het talud kan met struiken en hoogstammige bomen beplant worden. De bestaande gracht en bufferbekkens (vijvers) dienen minimaal behouden te blijven of verlegd te worden. Ter hoogte van de pijl (weergegeven op het grafische plan) kan de bufferzone onderbroken worden in functie van de ontsluiting van het terrein. Deze onderbreking heeft een breedte van maximaal 20 meter. Afsluitingen kunnen in de buffer worden geïntegreerd.	Bij de aanleg van de groenbuffer dient ook de bestaande gracht verplaatst te worden. Het betreft hier een bestendigen van de bestaande ontsluiting van het terrein.

	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
	Bij de inrichting van de bufferzone moeten de nodige maatregelen getroffen worden om de bereikbaarheid van een bluswaterbekken voor de brandweer te garanderen. 2.2.2. Aanplant groenelementen Alle groenelementen moeten gerealiseerd zijn het eerstvolgende plantseizoen na de uitvoering van de stedenbouwkundige vergunning van de eerste bouwwerken in bestemmingszone 1, zoniet kan geen volgende stedenbouwkundige vergunning verkregen worden. De groenzones dienen op een vakkundige manier aangelegd en in stand gehouden te worden, zodat deze te allen tijde hun functie kunnen behouden.	
Zone 3. Ontsluitingsweg	3.1. Bestemming De zone is bestemd voor de ontsluiting van het in het plangebied gevestigde bedrijf voor personenwagens en in noodgevallen. Het perceel ten zuiden van onderhavige bestemmingszone beschikt binnen deze bestemmingszone over een uitweg voor mensen, dieren en voertuigen, al dan niet geladen. 3.2. Inrichting De zone mag verhard worden.	Deze toegangsweg kan enkel gebruikt worden voor de ontsluiting van het terrein door personenwagens. Dit is het behoud van een bestaande erf-dienstbaarheid (voor het bedrijf Vuylsteke).

8 Bijlagen



POSITIEF PLANOLOGISCH ATTEST

De bestendige deputatie heeft de aanvraag, ingediend door **Dhr. Stephaan Talpe (in naam van KOPAL nv)**, met als adres **Ieperstraat 75a, 8610 Kortemark**, van de gedelegeerd planologisch ambtenaar ontvangen op **10 mei 2006**.

De aanvraag werd bij de gedelegeerd planologisch ambtenaar ingediend op **5 april 2006**.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres **Ieperstraat 75a, 8610 Kortemark** en met als kadastrale omschrijving afdeling 1 sectie D nummer(s) 760b, 762f, 769d, 771b, 770, 775c, 778b en 785a.

De bestendige deputatie heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en de uitvoeringsbesluiten.

Voor het terrein gelden momenteel de volgende planologische voorschriften:

Volgens het gewestplan Diksmuide – Torhout (dd. 5/02/1979 en wijzigingen) gelegen in agrarisch gebied en industriegebied.

Volgens het sectoraal BPA zonevrije bedrijven Kortemark (MB 14/06/2001) gelegen in bedrijfszone, private parkeerplaatsen – toeritten – laad- en losplaats, bufferzone en achteruitbouwzone.

De bestendige deputatie heeft het advies ingewonnen van de onderstaande instellingen en administraties.

De adviezen worden als bijlage bij het attest gevoegd.

instelling of administratie	datum adviesaanvraag	datum advies
Departement Leefmilieu, Natuur en Energie, Milieuvergunningen	23/05/06	29/05/06 (ontvangen op 01/06/06)
Afdeling Europa Economie	23/05/06	8/06/06 (ontvangen op 12/06/06)
Departement Landbouw en Visserij, Duurzame Landbouwonwikkeling	23/05/06	16/06/06 (ontvangen op 21/06/06)
Gemeentebestuur Kortemark	23/05/06	21/06/06 (ontvangen op 28/06/06)

De bestendige deputatie heeft over de aanvraag een openbaar onderzoek gehouden van **29 mei 2006** tot **27 juni 2006**. Bij de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening (PROCORO) werden **geen** bezwaren ingediend.

De bestendige deputatie heeft kennis genomen van het advies van de PROCORO, uitgebracht op **24 augustus 2006**.

Het advies luidt als volgt :

De bedrijfssite is gelegen in een bestaande bedrijvenzone ten zuiden van het ontginningsgebied van Kortemark. Kortemark werd in het RSV geselecteerd als specifiek economisch knooppunt. In het PRS worden – zeker in de 'Middenruimte', waar Kortemark deel van uitmaakt – bestaande regionale bedrijven ondersteund, op voorwaarde dat wordt rekening gehouden met de draagkracht van de omgeving en de ontsluiting.

Verder is dit bedrijf grotendeels zone-eigen en betreft de gevraagde uitbreiding op lange termijn geen verdere aantasting van het agrarisch gebied (cf. advies duurzame landbouw). Het is bovendien ook geclusterd met een aantal andere bedrijven. Het bedrijf kent een goede ontsluiting via de Ieper- en Hoogledestraat naar de N35 (secundaire weg).

De opmerking van de afdeling duurzame landbouw over de onduidelijkheid over de aanduiding van de reliëfwijzigingen op plan wordt weerlegd. De PROCORO oordeelt dat deze voldoende duidelijk op het plan bestaande toestand worden aangeduid onder de vermelding 'groene buffer met geïntegreerde berm en bufferingsgracht voor regenwater'.

De verrekening van inname van 2ha agrarisch gebied in ruimtebalans zal gebeuren bij de opmaak van het provinciaal RUP, indien er een positief planologisch attest zal worden afgeleverd door de bestendige deputatie.

Op basis van het advies van de brandweer kan besloten worden dat het aanwezige waterbekken voldoende is voor het noodzakelijk aanwezige bluswater, zoals gevraagd door het gemeentebestuur van Kortemark.

Op basis van de verder overwegend gunstige adviezen stelt de PROCORO voor aan de bestendige deputatie om een gunstig planologisch attest af te leveren voor de bestendiging van het bedrijf, de korte en de lange termijn onder voorwaarde dat bij elke vergunningsaanvraag de nodige voorzieningen worden getroffen inzake infiltratie en buffering van regenwater (minimaal cf. gewestelijke stedenbouwkundige verordening ter zake).

Het advies werd met éénparigheid van stemmen goedgekeurd.

De bestendige deputatie heeft kennis genomen van het advies van de gedelegeerd planologisch ambtenaar, uitgebracht op **10 augustus 2006**
Het advies luidt als volgt :

OVERWEGEND GEDEELTE

Aard van de activiteiten

Het bedrijf is gespecialiseerd in (half) automatische poorten en hekwerken. Het bedrijf vestigde zich in 1994 op deze locatie en heeft sindsdien in 1997-1998 en in 2004-2005 twee industrieloosden bijgebouwd voor productie en opslag en in 2001 de verharde oppervlakte voor opslag en interne circulatie vergroot. Het bedrijf stelt 75 mensen tewerk op de site die voornamelijk bestaat uit drie industriële hallen met verharding voor buitenopslag met overkapping en parking. De bedrijfsgebouwen liggen enigszins achterin op het bedrijfsperceel waardoor aan de straatzijde een ongebruikte zone als grasveld ligt. Het bedrijf heeft een milieuvergunning.

Planologische situering

De gronden kadastraal gekend als KORTEMARK, afdeling 1 sectie D nr 760b, 778b, 775c, 762f, 769d en 785a, liggen volgens het gewestplan Diksmuide-Torhout (dd. 05/02/1979 en wijzigingen) in agrarisch gebied en industriegebied. De site ligt tevens in het sectoraal BPA zonevrije bedrijven van de gemeente Kortemark (MB 14/6/2001). Het deelplan vormde een beperking van de oppervlakte ten opzichte van het voorontwerp. De aanvraag is vrijwel gelijk aan hetgeen destijds in het voorontwerp werd gevraagd.

Opties ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

De bedrijfssite ligt in de gemeente Kortemark, geselecteerd als specifiek economisch knooppunt. In specifieke economische knooppunten is een aanbodbeleid te voeren volgens het principe van gedeconcentreerde bundeling en aan de hand van de subregionale

behoeften die worden opgenomen in een visie voor het specifiek economisch knooppunt. Voor regionale bedrijventerreinen is het wenselijk om uitbreidingen aansluitend aan bestaande terreinen te voorzien.

Opties provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen

De locatie ligt in het grotere geheel dat volgens het provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen deel uitmaakt van de intensief gedifferentieerde agrarische structuur. In dit gebied komt een grotere menging voor van diverse soorten landbouwbedrijven waarbij de draagkracht van de ruimte het uitgangspunt is voor ontwikkelingsmogelijkheden van vernieuwing van de landbouw.

De gemeente Kortemark is in het RSV geselecteerd als een specifiek economisch knooppunt. Conform het PRS West-Vlaanderen is hier ondersteuning nodig van de economische dynamiek door het aanbodbeleid. Bij bestaande bedrijventerreinen is optimalisatie wenselijk waarbij aandacht gaat naar zuinig intensief ruimtegebruik en een hoogwaardige kwalitatieve beeldvorming. Dit wordt door de ligging in de deelruimte Middenruimte nogmaals benadrukt daar in deze deelruimte de economische groei zich in de economische knooppunten genereert en bedrijventerreinontwikkelingen zich aansluitend aan bestaande bedrijvigheid dient te ontwikkelen.

Gemeentelijke opties

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is in opmaak. De laatste documenten maart 2006 werden in de plenaire vergadering (7 juni 2006) geadviseerd waaruit bleek dat het bedrijventerrein waarin het bedrijf gelegen is ('Haaszakhoek'), onderzocht wordt voor uitbreidingsmogelijkheden. Dit blijkt voor bovenlokale bedrijvigheid enigszins een ondersteuning van de provinciale ruimtelijk-economische visie op het specifiek economisch knooppunt Kortemark. De ruimere omgeving wordt aangeduid als 'open ruimte zuid' waarin de maximale vrijwaring van de landbouw voorop gesteld wordt.

Ruimtelijke afweging

Vergunningstoestand volgens documenten

Het metaalbewerkingsbedrijf vestigde zich op deze locatie in 1994, een eerste planologische uitbreiding werd met het sectoraal BPA gerealiseerd in 2001. Op het perceel zijn onder meer drie industriële hallen, verharding voor buitenopslag met overkapping en in open lucht, parking, een waterbekken en een talud gerealiseerd. Niet alle gebouwen en verhardingen zijn conform de verleende vergunningen uitgevoerd. De verharding is in groenzone aangelegd en een talud werd aangelegd waar een berggracht was opgelegd. De westelijke loods werd breder aangelegd dan vergund.

Huidige ruimtelijke situatie

Het bedrijf is gelegen ten zuiden van Kortemark in een kleine cluster met andere bedrijven. Het bedrijf is gelegen aan de Ieperstraat. Deze straat sluit aan op de Hoogledestraat welke onder het centrum van Kortemark aansluit op de N35 (Staatsbaan).

Ten noorden van het bedrijf is de ontginning en steenbakkerij van Desimpel gelegen, zuidelijk ligt open agrarisch gebied.

Zoals omschreven zijn meerdere loodsen gerealiseerd op het bedrijfsperceel. De zuidelijk gelegen loods ligt achter het bedrijf Lambrecht en ontsluit naar de Hoogledestraat waardoor het bedrijfsperceel van Kopal min of meer een L-vorm heeft. Deze ontsluiting wordt ook door het personeel gebruikt. De overige loodsen vormen 2 grote bouwvolumes en een kleinere halfopen loods, deze zijn vooral bereikbaar via de Ieperstraat en vrij compact uitgevoerd doch liggen naar achter op het perceel. Hierdoor blijft een noordelijke strook aan de Ieperstraat onderbenut. Westelijk wordt over de gehele diepte van de loodsen in open lucht gestapeld. Aangrenzende westelijk gelegen percelen zijn braakland en in eigendom van het bedrijf. Het bedrijf heeft een verzorgd aanzicht en de gebouwen (totaal bebouwd oppervlakte 37000m²) hebben een uniform materiaalgebruik.

Doelstelling van de aanvrager

Op korte termijn wenst het bedrijf regularisatie en herbestemming van de verharding en reliëfwijziging in de huidige groenzone. Op lange termijn wenst men een industriële loods bij te bouwen van 40m op 140m aansluitend op de westelijke loods en de aanpalende buitenopslag te verleggen. In de noordelijke strook wil men een administratief gebouw met onderzoek en ontwikkeling- en tentoonstellingsruimte realiseren op 45mx45m. Dit administratief gebouw is mits beperkte toonzaal volgens de huidige bestemming realiseerbaar. Door de uitbreiding zal de productiecapaciteit en de bedrijfsomvang sterk verhogen.

BESCHIKKEND GEDEELTE

Afweging

De aanvraag tot planologisch attest door S.Talpe in naam van Kopal nv is ontvankelijk en volledig.

De doelstelling van dit planologisch attest is de regularisatie en de uitbreiding van een bestaand metaalbewerkingsbedrijf dat reeds 53300m² in gebruik heeft. Op korte termijn wordt de regularisatie en herbestemming van de verharding en reliëfwijziging in de huidige groenzone beoogd. Op lange termijn wenst men een industriële loods bij te bouwen van 40m op 140m aansluitend op de westelijke loods en de aanpalende buitenopslag te verleggen. Tevens wil men een administratief gebouw realiseren alhoewel dit conform de huidige bestemmingvoorschriften mogelijk zou kunnen zijn.

De vraagstelling van een planologisch attest is, zoals blijkt uit de samenlezing van artikel 145 ter en quater, te vragen aan de bevoegde overheid of zij door middel van een planningsinitiatief de zonevreemdheid wil opheffen. Daardoor zou, in dit concreet geval een provinciaal ruimtelijk uitvoeringplan nodig zijn.

De bedrijfsite is gelegen in een bestaand bedrijventerrein ten zuiden van de ontginningszone te Kortemark. Kortemark is een specifiek economisch knooppunt waarvoor op provinciaal niveau een ruimtelijk-economische visie wordt opgemaakt. In specifiek economische knooppunten kan binnen de provinciale beleidsopties en de ruimtelijke draagkracht een aanbodbeleid gevoerd worden voor de gemeente zelf én voor de bundeling van bovenlokale bedrijvigheid uit omliggende gemeenten van het buitengebied.

De gevraagde uitbreiding op lange termijn maakt duidelijk dat het bedrijf van bovenlokaal niveau wordt, wat ingepast dient te worden in de ruimtelijk-economische visie van de provincie op het specifiek economisch knooppunt. Gelet op het compacte ruimtegebruik van het bedrijfsperceel en het eerst aanwenden van onderbenutte delen, is het regulariseren van de huidige bestaande toestand en de realisatie van een administratief gebouw ruimtelijk aanvaardbaar.

De uitbreiding van de productieomvang door een bijkomende loods van 40mx140m en verschuiving van de buitenopslag is gelet op de ruimtelijke beleidsopties inzake specifieke economische knooppunten en omwille van de goede ontsluiting naar de N35 aanvaardbaar onder voorwaarden. Gelet op het niet realiseren van de groenzone in het verleden is landschappelijke inpassing noodzakelijk. Deze landschappelijke inpassing van het bedrijf omvat ten minste voorzetting van het uniforme materiaalgebruik en anderzijds visuele buffering en gepaste inrichting van de buitenopslag zodat goed nabuurschap met de aangrenzende hoeve en de woonbebouwing aan de overzijde van de Ieperstraat behouden blijft. Gelet op de productiestijging en het samenhangende mobiliteitsprofiel is het noodzakelijk dat het vrachtverkeer enkel ontsluit via de Ieperstraat en niet via de zuidelijke ontsluiting welke uitkomt op de Hoogledestraat.

Conclusie

De aanvraag van het bedrijf Kopal door de heer S.Talpe voor het bekomen van een planologisch attest wordt gunstig geadviseerd onder de voorwaarden van landschappelijke inpassing en de ontsluiting voor vrachtverkeer via de Ieperstraat.

De bestendige deputatie motiveert zijn standpunt als volgt (met minstens bespreking van alle adviezen van de instellingen en administraties, van het advies van de bevoegde commissie voor advies, van de bezwaren, en van het advies van de gedelegeerd planologisch ambtenaar en een evaluatie van de ruimtelijke behoeften op korte termijn en op lange termijn):

Bespreking van de adviezen:

1. Departement Leefmilieu, Natuur en Energie, Milieuvergunningen: **Gunstig** advies, mits nemen van voldoende maatregelen kan de hinder en het risico beperkt worden tot het aanvaardbare en kan vermoedelijk ook voldaan worden aan de vigerende wetgeving van Vlareem.
2. Afdeling Europa Economie: **Gunstig advies** om volgende redenen:
 - Past binnen de economische strategie van zowel de Vlaamse als de provinciale en subregionale overheden;
 - Het bedrijf is bereid te investeren in ruimtelijke kwaliteit en een groene omkadering.
3. Departement Landbouw en Visserij, Duurzame Landbouwontwikkeling: **Gunstig advies** voor wat betreft:
 - de gevraagde uitbreiding, daar dit conform het principe van bundeling wordt gerealiseerd;
 - de regularisatie van de verharding, daar deze behoort bij de uitbreiding van het bedrijf.

(Voorlopig) **ongunstig** advies voor de regularisatie van de reliëfwijziging, daar deze niet duidelijk wordt aangegeven op de plannen.

Er wordt aandacht gevraagd voor de verrekening van de inname van agrarisch gebied in de ruimtebalans.

Algemene conclusie: er kan pas gunstig advies worden gegeven op voorwaarde dat de bestaande toestand overeenstemt met de werkelijkheid en volledig regulier en administratief vergund is.
4. Gemeentebestuur Kortemark: **Gunstig advies mits** volgende randvoorwaarden:
 - Treffen van de nodige voorzieningen betreffende infiltratie en buffering van regenwater (minimaal cf. gewestelijke stedenbouwkundige verordening ter zake);
 - Voldoende bluswater voorzien ten behoeve van de brandweer.
5. PROCORO: Gunstig advies voor de bestendiging van het bedrijf, de korte en de lange termijn onder voorwaarde dat bij elke vergunningsaanvraag de nodige voorzieningen worden getroffen inzake infiltratie en buffering van regenwater (minimaal cf. gewestelijke stedenbouwkundige verordening ter zake).
6. Gedelegeerd planologisch ambtenaar: Gunstig advies onder de voorwaarden van landschappelijke inpassing en de ontsluiting voor vrachtverkeer via de Ieperstraat.

Algemeen standpunt:

Op basis van alle ingediende adviezen is de bestendige deputatie van mening dat voor de aanvraag van Dhr. Talpe, in naam van KOPAL nv, een positief planologisch attest kan worden afgeleverd. De bestendige deputatie volgt hiermee het advies van de PROCORO.

Gelet op een aantal specifieke opmerkingen met betrekking tot ontsluiting, inrichting en landschappelijke inpassing zijn aan dit positief attest wel een aantal randvoorwaarden verbonden (zie standpunt lange termijn).

Standpunt met betrekking tot het behoud van het bedrijf op de huidige locatie: het bedrijf is op vandaag voor het grootste deel zone-eigen (via sectoraal BPA). Een bestendiging van het bedrijf op de huidige locatie wordt dan ook positief geadviseerd.

Standpunt met betrekking tot de uitbreiding op korte termijn: het regulariseren van de bestaande toestand (inclusief verharding en reliëfwijzigingen) wordt, gelet op de beperkte ruimtelijk-juridische uitbreiding gunstig geadviseerd.

Standpunt met betrekking tot de uitbreiding op lange termijn: gelet op het compacte ruimtegebruik van het bedrijfsperceel en het eerst aanwenden van onderbenutte delen, is de realisatie van een administratief gebouw ruimtelijk aanvaardbaar.

De uitbreiding van de productieomvang door een bijkomende loods en verschuiving van de buitenopslag is gelet op de ruimtelijke beleidsopties inzake specifieke economische knooppunten en omwille van de goede ontsluiting naar de N35 ruimtelijk aanvaardbaar.

Van belang hierbij is een degelijke landschappelijke inpassing van het bedrijf met ten minste de voortzetting van het uniforme materiaalgebruik en anderzijds visuele buffering en gepaste inrichting van de buitenopslag zodat goed nabuurschap met de aangrenzende hoeve en de woonbebouwing aan de overzijde van de Ieperstraat behouden blijft. Bij de opmaak van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan dient de interne circulatie in samenhang met de stapelzone in open lucht ten gronde te worden bekeken, zodat de site zo optimaal en met een zo zuinig mogelijk ruimtegebruik wordt uitgebreid. Gelet op de productiestijging en het daarmee samenhangende mobiliteitsprofiel is het noodzakelijk dat het vrachtverkeer ontsluit via de Ieperstraat en niet via de Hoogledestraat. De bestendige deputatie volgt hiermee het advies van de gedelegeerd planologisch ambtenaar.

Tenslotte dient bij elke vergunningsaanvraag de nodige voorzieningen te worden getroffen inzake infiltratie en buffering van regenwater (minimaal cf. gewestelijke stedenbouwkundige verordening ter zake).

BIJGEVOLG LEVERT DE BESTENDIGE DEPUTATIE IN DE ZITTING VAN **16 november 2006** HET POSITIEF PLANOLOGISCH ATTEST AF.

DIT POSITIEF PLANOLOGISCH ATTEST WORDT AFGEGEVEN ONDER DE VOLGENDE VOORWAARDEN:

- **Een degelijke landschappelijke inpassing van het bedrijf.**
- **De interne circulatie in samenhang met de stapelzone in open lucht dient ten gronde te worden bekeken.**
- **Het vrachtverkeer ontsluit via de Ieperstraat en niet via de Hoogledestraat.**
- **De nodige voorzieningen worden getroffen inzake infiltratie en buffering van regenwater.**

Het voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan wordt binnen een jaar na afgifte van het attest verstuurd naar de betrokken instanties.

De bestendige deputatie zendt op dezelfde dag een afschrift van het positief planologisch attest aan de aanvrager, de gedelegeerd planologisch ambtenaar, de bevoegde commissie voor ruimtelijke ordening en de adviserende instellingen en administraties.

De gedelegeerd planologisch ambtenaar kan, binnen 30 dagen na ontvangst van een afschrift van een attest, bij de Vlaamse regering beroep aantekenen tegen de afgifte van een positief planologisch attest door de bestendige deputatie of het college van burgemeester en schepenen.

Er kan alleen beroep worden aangetekend tegen het planologisch attest als het onverenigbaar is met een ruimtelijk structuurplan of met de goede ruimtelijke ordening.

Tegelijk met het instellen van het beroep stuurt de gedelegeerd planologisch ambtenaar een afschrift van zijn beroepsschrift aan de aanvrager en aan de bestendige deputatie of het college van burgemeester en schepenen. Het beroep werkt schorsend.

De Vlaamse regering beslist over het beroep binnen 60 dagen na het instellen ervan. Ze brengt de aanvrager en de bestendige deputatie of het college van burgemeester en schepenen onmiddellijk op de hoogte van haar beslissing.

Indien de Vlaamse regering geen beslissing verstuurd heeft binnen 60 dagen na het instellen van het beroep, wordt het beroep geacht te zijn verworpen.

Dit positief planologisch attest houdt niet in dat de aanvrager vrijgesteld wordt van het verkrijgen van welke vergunning ook.

Privacywaarborg

De gegevens die u meedeelt, worden opgeslagen in een of meer bestanden. Ze kunnen bewaard worden bij de gemeente waar u de aanvraag indient, bij de provincie waarin de grond gelegen is en bij de administratie, bevoegd voor de ruimtelijke ordening.

De bestanden zijn nodig voor de behandeling van uw dossier en kunnen ook gebruikt worden voor statistieken of wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

Namens de bestendige deputatie,

De provinciegrieffier,

Hilaire OST

De voorzitter,

Paul BREYNE
Gouverneur

Verslag

Datum vergadering:
12 november 2007

Betreft:
Verslag plenaire vergadering PRUP Kopal te Kortemark

Verslaggever:
Guy Bourdet (Grontmij)
Lars De Jaegher

Telefoon 050 40 35 08
Fax 050 40 33 76

Bijlage: Schriftelijke adviezen

lars.dejaegher@west-vlaanderen.be

Aanwezig :

- Peter David (Vlaamse Overheid - Departement RWO)
- Liese Bongaerts (Vlaamse Overheid - Departement RWO)
- Koen Dewulf (Procoro West-Vlaanderen)
- Hilde Smits (Technische Dienst Kortemark)
- Lars De Jaegher (Provincie West-Vlaanderen - DRuM)
- Stephaan Barbey (Provincie West-Vlaanderen - DRuM)
- Karel Vanackere (Grontmij)
- Guy Bourdet (Grontmij)

Verontschuldigd :

- Vlaamse Overheid - Departement Leefmilieu, Natuur en Energie
- Vlaamse Overheid - Departement Landbouw en Visserij, Duurzame Landbouwonwikkeling
- Vlaamse Overheid - Entiteit Ruimtelijke Economie

Afwezig :

VERSLAG

Van volgende administraties/instanties is een schriftelijk advies (adviezen in bijlage) ontvangen:

- Vlaamse Overheid - Departement Leefmilieu, Natuur en Energie;
- Vlaamse Overheid - Departement Leefmilieu, Natuur en Energie, dienst Veiligheidsrapportering;
- Vlaamse Overheid - Departement Landbouw en Visserij, Duurzame Landbouwonwikkeling;
- Vlaamse Overheid - Entiteit Ruimtelijke Economie.

De adviezen van deze administraties/instanties werden op de vergadering overlopen. Bij het verslag van de entiteit Ruimtelijke Economie werd opgemerkt dat bezettingsgraad bewust is opgenomen in het PRUP om te vermijden dat de zone zou worden volgebouwd. Dit om te vermijden dat er zaken die in die zone thuishoren zouden worden afgewenteld op het openbaar domein.

Van volgende administraties/instanties is een schriftelijk advies (adviezen in bijlage) ontvangen en werd dit ook mondeling toegelicht door een vertegenwoordiger op de plenaire vergadering:

- gemeente Kortemark
- Procoro West-Vlaanderen;
- Vlaamse Overheid - Departement RWO.

Aanvullend aan het schriftelijke advies merkt het Departement RWO op dat een afweging gemaakt moet worden ten opzichte van het voorstel van de te herbevestigen agrarische gebieden. Het voorstel van te herbevestigen agrarisch gebied wordt opgenomen in het document. Evenwel vraagt de provincie zich af in welke mate de afweging voor de site in het kader van dit planproces opgenomen moet worden.

De gemeente Kortemark wijst op het belang van de waterhuishouding voor het bedrijfsterrein. Buffering van hemelwater moet maximaal op het bedrijfsterrein zelf worden voorzien om de waterhuishouding in de omgeving niet te verstoren.

Het voorontwerp van provinciaal RUP wordt aangepast, rekening houdend met de adviezen, voorgenoemde aanvullingen en nuanceringen en vertaald naar een ontwerp van provinciaal RUP.



05 DEC. 2007

Aan de leden van de Deputatie
Koning Leopold III-laan 41
8200 Sint-Andries

Departement Ruimtelijke Ordening,
Woonbeleid en Onroerend Erfgoed
Ruimtelijke Planning
Koning Albert II-laan 19 bus 11, 1210 Brussel
Tel. 02 553 83 79 - Fax 02 553 83 85
ruimtelijke.planning@rwo.vlaanderen.be

PROVINCIE BESTUUR
van WEST-VLAANDEREN

Nº 03 -12- 2007

Prov. Hulp **BOEVERBOS**

uw bericht van

uw kenmerk

ons kenmerk

bijlagen

07/LDJ/1024
07/LDJ/1025
07/LDJ/1026

2.13/32011/102.1
2.13/37020/101.1
2.13/34040/102.1

vragen naar / e-mail
liese.bongaerts@rwo.vlaanderen.be
peter.david@rwo.vlaanderen.be

telefoonnummer
02 553 62 89
02 553 83 81

datum

30 NOV. 2007

Betreft: Opmerkingen bij de verslagen van de plenaire vergaderingen van de Provinciale Ruimtelijke Uitvoeringsplannen "Sioen" te Ardooie, "Eurostock" te Waregem en "Kopal" te Kortemark.

Geachte leden van de Deputatie,

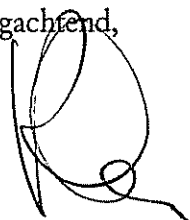
Hieronder vindt u de opmerkingen van het departement RWO bij de verslagen van de plenaire vergaderingen van de provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen "Sioen" te Ardooie, "Eurostock" te Waregem en "Kopal" te Kortemark.

De opmerking dat de drie betrokken bedrijven gelegen zijn in een gebied dat in aanmerking komt om beleidsmatig te herbevestigen als agrarisch gebied, was reeds opgenomen in het schriftelijk advies. Gelieve het verslag op dit punt bij te stellen. Over de formulering over de gevraagde afweging in de verslagen kan volgende bemerking worden gemaakt. In de omzendbrief RO 2005/01 wordt omschreven wanneer uitbreidingen van bestaande bedrijven gelegen in een herbevestigd agrarisch gebied mogelijk zijn en wordt aangegeven welke elementen een rol spelen bij de afweging hiervan. Deze omzendbrief is hier nog niet van toepassing, omdat de betrokken gebieden beleidsmatig nog niet herbevestigd zijn als agrarisch gebied, maar geeft een indicatie van de elementen die besproken dienen te worden in een afweging.

In het verslag van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Eurostock" ontbreekt het resultaat van de bespreking van de problematiek van de geïsoleerde woning en de buffermogelijkheden.

In het verslag van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Sioen" wordt verwezen naar de behoeften voor het aansnijden van de reservezone. Hierbij wordt niet duidelijk aangegeven dat de stedenbouwkundige voorschriften globaal zullen worden aangepast waardoor er een duidelijk onderscheid is tussen de zone voor bedrijvigheid en de reservezone.

Hoogachtend,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'R' followed by a series of loops and a final horizontal stroke.

Roger Liekens
gewestelijk planologisch ambtenaar

ZITTING van 05 november 2007

Aanwezig: Firmin Dupulthys, Burgemeester-Voorzitter;
Saskia Vanhove, Toon Vancoillie, Aimé Goemaere, Marc Vanderhaeghe, Johan Braem,
Schepenen;
Stefaan Vercooren, Voorzitter O.C.M.W. – Schepen;
Joseph Vandoorne, Gemeentesecretaris.

Voorontwerp PRUP Kopal.

Het College,

Gelet op het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de Ruimtelijke Ordening, gewijzigd bij de decreten van 28 september 1999, 22 december 1999, 26 april 2000, 8 december 2000, 13 juli 2001, 1 maart 2002, 8 maart 2002, 19 juli 2002, 28 februari 2003, 4 juni 2003, 21 november 2003, 7 mei 2004, 22 april 2005, 10 maart 2006, 16 juni 2006, 7 juli 2006 en 22 december 2006;

Gelet op het positief planologisch attest dd. 16 november 2006 voor Kopal nv;

Overwegende dat het bedrijf volgens het gewestplan Diksmuide-Torhout gedeeltelijk in een zone voor milieubelastende industrie en gedeeltelijk in agrarisch gebied gelegen is;

Overwegende dat het bedrijf werd opgenomen in het BPA Zonevreemde Bedrijven, goedgekeurd op 14 juni 2001;

Overwegende dat het bedrijf gelegen is aan de hoek van de Hoogledestraat en de Ieperstraat waar nog enkele bedrijven en woningen gelegen zijn;

Overwegende dat in de nabijheid de steenbakkerij gelegen is waarvan de ontginningszone na een eventuele uitbreiding de Ieperstraat bijna zal bereiken (zie aanvraag planologisch attest van de steenbakkerij en vroegere vragen tot gewestplanwijziging);

Overwegende dat ook in het voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk structuurplan een uitbreiding van de steenbakkerij wordt voorzien als suggestie naar de hogere overheid waarbij bestaande bedrijven in de periferie van de steenbakkerij de economische ruimte bepalen ten zuiden van Kortemark en de nodige groeimogelijkheden krijgen;

Overwegende dat de uitbreiding volgens het gewestplan in agrarisch gebied gelegen is;

Overwegende dat de uitbreiding compact wordt uitgevoerd;

Overwegende dat er de bestaande cluster van bedrijvigheid kan versterkt worden;

Overwegende dat de ontsluiting naar het hogere wegennet goed is door de nabijheid van de N35 gewestweg;

Overwegende dat belangrijke oppervlaktes worden verhard en er reeds op vandaag problemen zijn met het hemelwater dat via 2 kleine grachten naar de Speyebeek wordt afgewaterd;

Overwegende dat de buffering die het bedrijf op vandaag aangelegd heeft onvoldoende is;

Overwegende dat bijkomende voorzieningen moeten getroffen worden inzake infiltratie en buffering van het regenwater en er geen bijkomende lozing van hemelwater op de gracht aan de overzijde van de Ieperstraat mag uitgevoerd worden;

Overwegende dat het daarboven ook noodzakelijk is om voldoende en vlot toegankelijk bluswater te voorzien ten behoeve van de brandweer;

Overwegende dat de firma een belangrijke werkgever is in de streek;

Besluit, eenparig:

Enig artikel: De aanvraag wordt gunstig geadviseerd mits

- bijkomende voorzieningen te treffen inzake infiltratie en buffering van het regenwater;
- voldoende en vlot toegankelijk bluswater te voorzien ten behoeve van de brandweer.

Aldus gedaan in zitting van 05 november 2007

Namens het Schepencollege:

De Gemeentesecretaris,
(n.g.) Joseph Vandoorne

De Burgemeester-Voorzitter,
(n.g.) Firmin Dupulthys

Voor eensluidend afschrift:
Kortemark, 08/11/2007

De Gemeentesecretaris,

Joseph Vandoorne



De Burgemeester,

Firmin Dupulthys

PROCORO West-Vlaanderen

Provinciale Commissie voor Ruimtelijke Ordening West-Vlaanderen
Provinciehuis Boeverbos
Koning Leopold III-laan 41
B-8200 Sint-Andries
Tel. 050 40 35 37

Uittreksel uit het ontwerpverslag nr 68 van de bijeenkomst van 8 november 2007

4.2. Advisering Voorontwerp provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan van het bedrijf Kopal (Kortemark)

De heer Lars De Jaegher (dienst ruimtelijke planning en mobiliteit) licht het plan toe. Het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan is een uitvoering van een positief planologisch attest.

Er zijn geen informatieve vragen

De maximale bouwhoogte wordt vastgelegd op maximaal 9 meter voor de kroonlijsthoogte en 12 meter voor de nokhoogte.

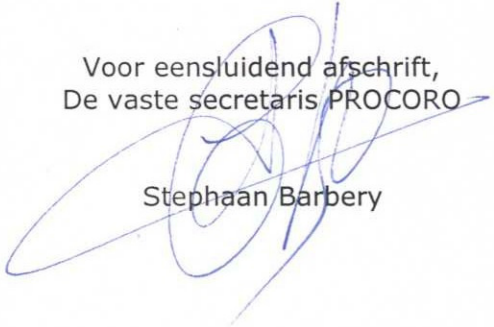
De PROCORO vraagt waarom de hoogte beperkt wordt in kader van zuinig ruimtegebruik?

De vaste secretaris
(get.) S. Barbery

De voorzitter
(get.) Ch. Vermeersch

Voor eensluidend afschrift,
De vaste secretaris PROCORO

Stephaan Barbery





Departement Ruimtelijke Ordening,
Woonbeleid en Onroerend Erfgoed
Ruimtelijke Planning
Koning Albert II-laan 19 bus 11, 1210 Brussel
Tel. 02 553 83 79 - Fax 02 553 83 85
ruimtelijke.planning@rwo.vlaanderen.be

Aan de leden van de Deputatie
van de Provincie West-Vlaanderen
Koning Leopold III-laan 41
8200 Sint-Andries

uw bericht van

uw kenmerk
07/890/LDJ

ons kenmerk
2.13/32011/102.1

bijlagen

vragen naar / e-mail
Liesbeth.terryn@rwo.vlaanderen.be

telefoonnummer
02 553 83 36

datum
9/11/07

Betreft: Voorontwerp Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Kopal" te Kortemark, plenaire vergadering

Geachte leden van de Deputatie,

Zoals voorzien in het decreet RO, vindt U hierbij het advies van de gewestelijk planologisch ambtenaar naar aanleiding van de plenaire vergadering van 12 november 2007 over het voorontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan Kopal in Kortemark. In voorliggend advies gebeurt de decretaal voorziene inhoudelijke toetsing van het voorontwerp aan de gewestelijke ruimtelijke structuur- en uitvoeringsplannen. Het advies bevat omwille van het goedkeurings-toezicht van de Vlaamse overheid ook een beoordeling van de inhoud van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan zoals wettelijk bepaald in artikel 38 van het decreet. Ook wordt een toetsing aan het provinciaal ruimtelijk structuurplan en aan de andere plannen met een ruimtelijke impact op het plangebied uitgevoerd en wordt een evaluatie gemaakt van de inhoudelijke toelichting.

Het plan wordt opgemaakt naar aanleiding van een positief planologisch attest waar een aantal voorwaarden aan werden verbonden, afgeleverd door de deputatie op 16 november 2006. Dit attest laat een bestendiging en verdere uitbreiding toe van het metaalconstructiebedrijf, mits er rekening wordt gehouden met enkele voorwaarden inzake de landschappelijke inpassing, interne circulatie, de ontsluiting van het vrachtverkeer en de infiltratie en buffering van het regenwater.

1. Verenigbaarheid met het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en daaruit voortvloeiende planningsprocessen

Het plan wordt opgemaakt naar aanleiding van een voorwaardelijk positief planologisch attest voor het metaalconstructiebedrijf Kopal te Kortemark. In het advies van de planologisch ambtenaar werd de verenigbaarheid met het RSV reeds beoordeeld.

Het planologisch attest spreekt zich gunstig uit over wat betreft de bestendiging van het bedrijf op deze site en de uitbreiding op korte termijn, gezien de beperkte ruimtelijk-juridische

uitbreiding. Aan de gewenste ontwikkeling op lange termijn worden een aantal voorwaarden gekoppeld:

- Een degelijke landschappelijke inpassing van het bedrijf
- De interne circulatie in samenhang met de stapelzone in open lucht dient ten gronde te worden bekeken
- Het vrachtverkeer ontsluit via de Ieperstraat en niet via de Hoogledestraat
- De nodige voorzieningen worden getroffen inzake infiltratie en buffering van regenwater.

Deze ruimtelijke voorwaarden zijn globaal genomen verwerkt in het voorliggend voorontwerp. Er werd aandacht besteed aan de inpassing van het bedrijf, zowel m.b.t. visuele buffering, inrichting van de buitenopslag als materiaalgebruik. De ontsluiting voor vrachtwagens wordt enkel mogelijk gemaakt via de Ieperstraat. In het voorontwerp RUP zijn maatregelen opgenomen naar waterbuffering.

Het is aangewezen om in de stedenbouwkundige voorschriften uitdrukkelijk vast te leggen dat de nodige voorzieningen in functie van waterafvoer en buffering binnen het terrein moeten worden voorzien.

In de toelichtingsnota komt niet expliciet naar voor dat de interne circulatie werd onderzocht in samenhang met de stapelzone in open lucht. Het is wenselijk dat duidelijker wordt aangegeven hoe met deze voorwaarde werd omgegaan.

Volgens de ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos, regio Leiestreek, is het bedrijf gelegen in de deelruimte 'Plateau van Tielt, gebied West:Kortemark-Tielt' in een deelgebied waar als perspectief vooropstaat de ruimtelijk samenhangende gebieden te vrijwaren voor land- en tuinbouw. Het planningsproces voor deze regio is lopende. Er is een visie opgemaakt en die wordt nu besproken met de betrokken actoren op 21 november 2007. Deze voorgestelde visie bevat een voorstel van te herbevestigen agrarische gebieden. De omgeving van het bedrijf Kopal wordt in aanmerking genomen om te herbevestigen als agrarisch gebied.

2. Subsidiariteitsprincipe en provinciale taken en verantwoordelijkheden

Het initiatief voor de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan werd, in het kader van de beoordeling van de aanvraag tot het bekomen van een planologisch attest toegewezen aan de provincie, zodat de provincie bevoegd is.

Het bedrijf is gelegen in Kortemark, geselecteerd als specifiek economisch knooppunt. Het behoort tot de taak van de provincie om ruimtelijk-economische ontwikkelingsperspectieven aan te geven voor specifieke economische knooppunten en voor bestaande bedrijven van bovenlokaal niveau die zich buiten bedrijventerrein situeren in kleinstedelijk gebieden en in specifieke economische knooppunten en om zo nodig provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen op te maken. De visie op het economisch knooppunt Kortemark is nog niet gefinaliseerd. In het RUP wordt dit opgevangen door de uitbreiding van het bedrijf Kopal te toetsen elementen uit het ontwerp van ruimtelijk-economische visie en aan de evaluatiecriteria voor de uitbreiding van een bovenlokaal bedrijf uit het PRS.

3. Inhoudelijke vormvereisten en suggesties betreffende de stedenbouwkundige voorschriften en de verordenende grafische plannen

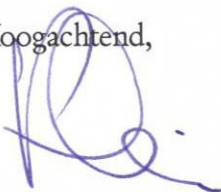
In verband met de formulering van de stedenbouwkundige voorschriften kunnen bijkomend nog volgende suggesties worden gedaan:

- De stedenbouwkundige voorschriften bevatten bepalingen die reeds decretaal geregeld werden en best geschrapt worden:
 - Bepaling ‘0.1. Voorrangsregel bij strijdigheid’. Het decreet maakt geen onderscheid in grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften, ze hebben volgens artikel 38 §1, laatste lid eenzelfde verordenende kracht. Het PRUP moet maximaal strijdigheden tussen grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften vermijden.
 - De mogelijkheden voor werken van algemeen belang of openbaar nut zijn reeds geregeld via het decreet, artikel 103 §1, 3^{de} lid en het bijhorend uitvoeringsbesluit van 5 mei 2000 tot aanwijzing van de werken, handelingen en wijzigingen van algemeen belang en behoeven derhalve geen algemene bepaling in voorliggend PRUP.
- In artikel 0.2. wordt er een ‘bedrijfsplan’ opgelegd. Dit element kan worden geïnterpreteerd als een “bijkomende planfiguur”. Het is aangewezen deze optie te herformuleren. Er wordt beter gesproken over een inrichtingsstudie die opgelegd wordt als een onderdeel van de vergunningsaanvragen, die niet enkel van toepassing is bij een eerste aanvraag.
- Bij de verdere uitwerking van het PRUP is het aangewezen om de formulering van de stedenbouwkundige voorschriften af te stemmen op andere PRUP's of met de typevoorschriften die op gewestelijk niveau voor vergelijkbare gebieden (bedrijvigheid, buffer, wegenis) worden gehanteerd. Op die manier ontstaat een grotere uniformiteit in de gehanteerde voorschriften.

4. Conclusie

De in het planologisch attest opgelegde voorwaarden zijn globaal genomen voldoende vertaald in het voorontwerp RUP. Gevraagd wordt om in de toelichtingsnota explicieter aan te geven hoe werd omgegaan met de voorwaarde om de interne circulatie te onderzoeken in samenhang met de stapelzone in open lucht. Daarnaast wordt gevraagd de maatregelen voor waterbeheersing op te nemen in de stedenbouwkundige voorschriften. Mits aandacht voor deze opmerkingen, wordt het RUP gunstig geadviseerd.

Hoogachtend,



Roger Liekens
gewestelijk planologisch ambtenaar



12 NOV. 2007

Departement Leefmilieu, Natuur
en Energie

Provincie West-Vlaanderen
Dienst Ruimtelijke Planning en Mobiliteit
Koning Leopold III-laan 41

8200 SINT-ANDRIES (Brugge)

Milieu-, Natuur en Energiebeleid
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 Brussel
T 02 553 03 55 - Fax 02 553 80 06
beleid@lne.vlaanderen.be

uw bericht van
05.10.07

uw kenmerk
07/890/LDJ

ons kenmerk
LNE/GB/0254

bijlagen
1

vragen naar / e-mail
David Stevens
david.stevens@lne.vlaanderen.be

telefoonnummer
02 553 83 03

datum
6 november 2007

Betreft: Voorontwerp RUP "Kopal"

Geachte,

Het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie ontving op 8 oktober uw adviesvraag mbt het voorontwerp RUP "Kopal" te Kortemark.

De vraag voor advies werd intern verspreid naar verschillende afdelingen van LNE.

We ontvingen een advies van de dienst Veiligheidsrapportering. U vindt in bijlage dit advies.

Het Departement LNE heeft geen opmerkingen op het voorontwerp van RUP indien rekening gehouden wordt met advies VR.

Gelieve het departement LNE te verontschuldigen voor de plenaire vergadering.

Hoogachtend,

Jean-Pierre Heirman
secretaris-generaal
departement LNE

ir. Koen De Smet
afdelingshoofd
afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid



Departement Leefmilieu, Natuur
en Energie

Provincie West-Vlaanderen
Dienst Ruimtelijke Planning en Mobiliteit
Koning Leopold III-laan 41
8200 Sint-Andries (Brugge)

Milieu-, Natuur- en Energiebeleid
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 Brussel
Tel 02 553 03 55 - Fax 02 553 80 06
beleid@lne.vlaanderen.be

uw bericht van

uw kenmerk

ons kenmerk

bijlagen

AMNE/VR/LG/2007/9855

geen

vragen naar / e-mail

telefoonnr.

datum

Lina Grooten
Lina.grooten@lne.vlaanderen.be

02 553 62 92

Betreft: voorontwerp PRUP Kopal te Kortemark (versie september 2007)

Geachte,

Met betrekking tot het in rubriek vermelde onderwerp vindt u hierbij het advies van de dienst Veiligheidsrapportering (dienst VR) van mijn afdeling.

Ter uitvoering van artikel 12 van de Seveso II-richtlijn (omgezet in artikel 24 van het Samenwerkingsakkoord¹) 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 aandachtsgebieden 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.

Gelet op de informatie dat er geen Seveso-inrichting aanwezig of mogelijk is binnen het PRUP,

Gelet op het feit dat er binnen een straal van 2 km rond het deelgebied van het PRUP geen Seveso-inrichtingen aanwezig zijn,

¹ Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de federale Staat, het Vlaams gewest, het Waalse gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken (B.S. 16/06/2001). Het Samenwerkingsakkoord is de omzetting in Belgisch recht van de Seveso II-richtlijn.

² Dit zijn inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van het Samenwerkingsakkoord.

Gelet op het feit dat artikel 44 van het decreet ruimtelijke ordening van 19 mei 1999 meldt dat

"Als het voorontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan beantwoordt aan de criteria, bepaald in toepassing van artikel 4.4.1., §2, van het decreet van 5 april 1995 houdende de algemene bepalingen van het milieubeleid, stellen de door de Vlaamse regering aangewezen diensten ten laatste tijdens de plenaire vergadering dat het voorontwerp het voorwerp vormt van een ruimtelijk veiligheidsrapport, tenzij het voorontwerp zo wordt gewijzigd dat het niet meer aan de bedoelde criteria beantwoordt."

beslist de dienst VR dat er geen ruimtelijk veiligheidsrapport dient opgemaakt te worden en dient voor wat het aspect externe veiligheid³ betreft geen verdere actie ondernomen te worden.

De dienst VR wenst zich hierbij te verontschuldigen voor de plenaire vergadering van 12/11/2007.

Hoogachtend,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'K' and 'D' followed by a horizontal line.

ir. Koen De Smet
Afdelingshoofd
Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid

³ De externe risico's van zware ongevallen ten aanzien van de mens in de omgeving van (betrokken) Seveso-inrichting.

Vlaamse overheid



Departement Landbouw en Visserij

Duurzame Landbouwontwikkeling

Ellips, 6e verdieping

Koning Albert II-laan, 35, bus 40

1030 Brussel

Tel. 02 552 78 70 – Fax 02 552 78 71

elke.boeykens@lv.vlaanderen.be

PROCORO

Koning Leopold III-laan 41

8200 Sint-Andries

uw bericht van
05/10/2007uw kenmerk
07/890/LDJons kenmerk
LLS/3098/2007283/RUPP

bijlagen

vragen naar / e-mail
Margriet Baert
margriet.baert@lv.vlaanderen.betelefoonnummer
(02) 552 79 11datum
08/11/2007

Betreft: Advies vanuit landbouwkundig standpunt over het Provinciaal RUP Kopal (Kortemark)
plenaire vergadering 12/11/2007

Geachte,

Uw adviesaanvraag over het Provinciaal RUP Kopal (Kortemark) werd vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en er wordt een voorwaardelijk gunstig advies verstrekt om de volgende redenen:

Het provinciaal RUP is in uitvoering van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen.

Het bedrijf bevindt zich momenteel deels in de ambachtszone 'Haaszakhoek' van het gewestplan en deels in ambachtszone van het sectoraal BPA zonevrijebedrijven Kortemark, dat goedgekeurd werd in 2001. De site is nu 4.1 ha groot.

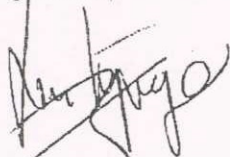
Het bedrijf wenst een regularisatie van de verharding en reliëfwijzigingen in het agrarisch gebied alsook een verdere uitbreiding naar het westen toe, in het agrarisch gebied (2.4 ha). Op lange termijn wenst het bedrijf een industriële loods te bouwen, die aansluit op de zuidwestelijke loods, een administratief gebouw en een verlegging van de groenzone en wateropvang. De uitbreiding naar het westen vormt samen met de bestaande gebouwen een gebouwencluster en de uitbreiding snijdt niet dieper in het agrarisch gebied.

Op 16/11/2006 heeft de deputatie van West-Vlaanderen van de provincie West-Vlaanderen eveneens een positief planologisch attest afgeleverd voor het bedrijf nv Kopal. De afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling heeft op 16 juni 2006 een gunstig advies gegeven voor de regularisatie van de verharding en voor de uitbreiding van het bedrijf. De afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling had wel opmerkingen over het feit dat de reliëfwijzigingen niet duidelijk aangegeven werden op kaarten bij de toelichtingsnota.

De afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling geeft een gunstig advies voor het provinciaal RUP op voorwaarde dat het bedrijf in de toekomst niet meer verder zal uitbreiden, dieper in het agrarisch gebied en op voorwaarde dat de innane van het terrein wordt verrekend in de ruimtebalans van het RSV tijdens het afbakeningsproces van de Leiestreek.

Gelieve de afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling te willen verontschuldigen voor de aanstaande plenaire vergadering.

Hoogachtend,



Johan Verstrynghe
Afdelingshoofd
Afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling



Entiteit Ruimtelijke Economie
Koning Albert II-laan 35, bus 12
1030 Brussel
Tel. 02 553 09 21 - Fax 02 553 38 69
E-mail: ruimtelijke.economie@vlaanderen.be

Provincie West-Vlaanderen
Provinciehuis Boeverbos
T.a.v.: Stephaan Barbey, Dienst Ruimtelijke
Planning en Mobiliteit
Koning Leopold III-laan 41
8200 Sint-Andries

uw bericht van

uw kenmerk

ons kenmerk

bijlagen

vragen naar / e-mail
Bart Candaele
Bart.candaele@ewi.vlaanderen.be

telefoonnummer
02 / 553 42 82

Datum
11 OKT, 2007

000215

Betreft: Voorontwerp PRUP Kopal Kortemark

Geachte,

Het Agentschap Economie geeft positief advies voor het voorontwerp van PRUP Kopal in Kortemark onder voorbehoud van onderstaande opmerking.

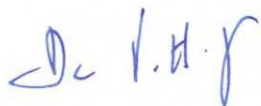
De stedenbouwkundige voorschriften voorzien dat de paars aangeduide zone voor 70 % mag volgebouwd worden. Naar het oordeel van het Agentschap Economie gaat het opleggen van een dergelijk percentage in tegen alle principes van zorgvuldig ruimtegebruik.

De buffers worden op het plan afzonderlijk ingetekend en de stedenbouwkundige voorschriften voorzien waarborgen op vlak van kwalitatief kleuren materiaalgebruik en op vlak van de globale inrichting van de bedrijfs-site door de verplichting een algemeen bedrijfsplan aan de aanvraag stedenbouwkundige vergunning toe te voegen.

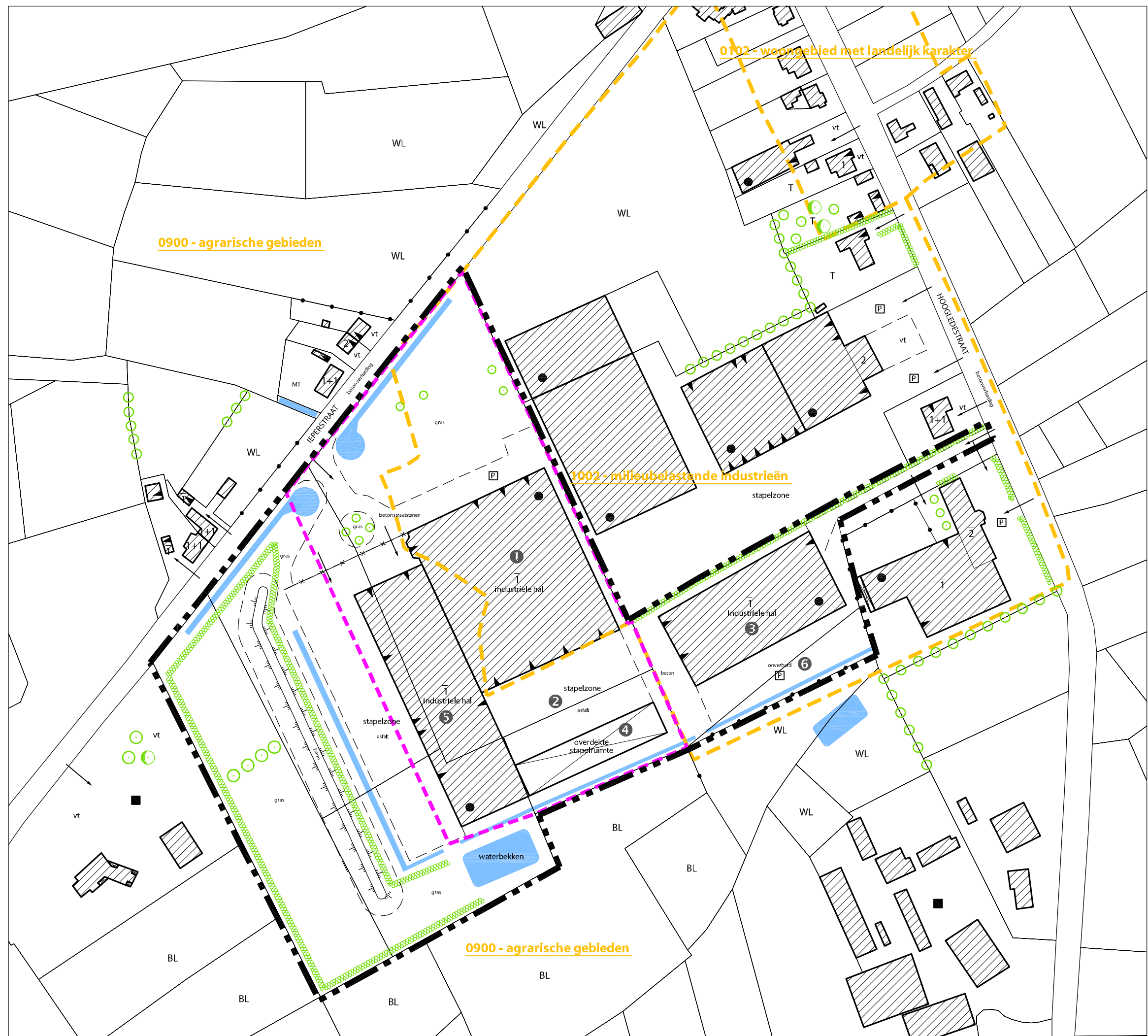
Wat het nut is van het opgelegde percentage voor bebouwing van de paarse zone is volstrekt onduidelijk. Het gaat in tegen de principes voor zorgvuldig ruimtegebruik en ontnemt aan het bedrijf alle flexibiliteit om op lange termijn haar site in te richten zoals nodig volgens de bedrijfsvoering.

Het Agentschap Economie vraagt deze bepaling uit het document te schrappen en aan het bedrijf binnen de haar toebedeelde paarse zone de vrijheid van inrichting te geven. Het planologisch attest staat hier niet aan in de weg.

Met de meeste hoogachting,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'De Potter' with a stylized flourish at the end.

Bernard De Potter
Administrateur-generaal



Legende:

- | | |
|-----------|---|
| | Bebouwing privaat karakter |
| | Perceelsgrens |
| | Grens RUP |
| 1 | Bouwlagen met dak |
| 1 | Bouwlagen met plat dak |
| 1+1 | Bouwlagen met bouwlagen in dak |
| BL | Bouwland |
| WL | Weiland |
| T | Tuin |
| vt | Voortuin |
| MT | Moestuin |
| P | Parking |
| ● | Bedrijf - loods |
| ■ | Boerderij |
| → | Inrit - toegang |
| ▲ | Garage |
| —●—●—●— | Paal en draad |
| —x—x—x— | Yzer hekken |
| ○ ○ | Bomen |
| | Haag |
| | Water |
| | Talud |
| --- | Rand verharding |
| - - - - - | Grens gewestplanbestemming (KB 24/03/1978) |
| - - - - - | Sectoraal BPA |
| 1 | Stedenbouwkundige vergunningen (zie toelichtingsnota) |

PROVINCIAAL RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

KOPAL (KORTEMARK)

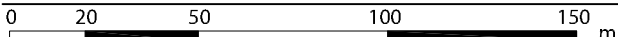
Kaart : Feitelijke en juridische toestand

Datum : 01/08/2007

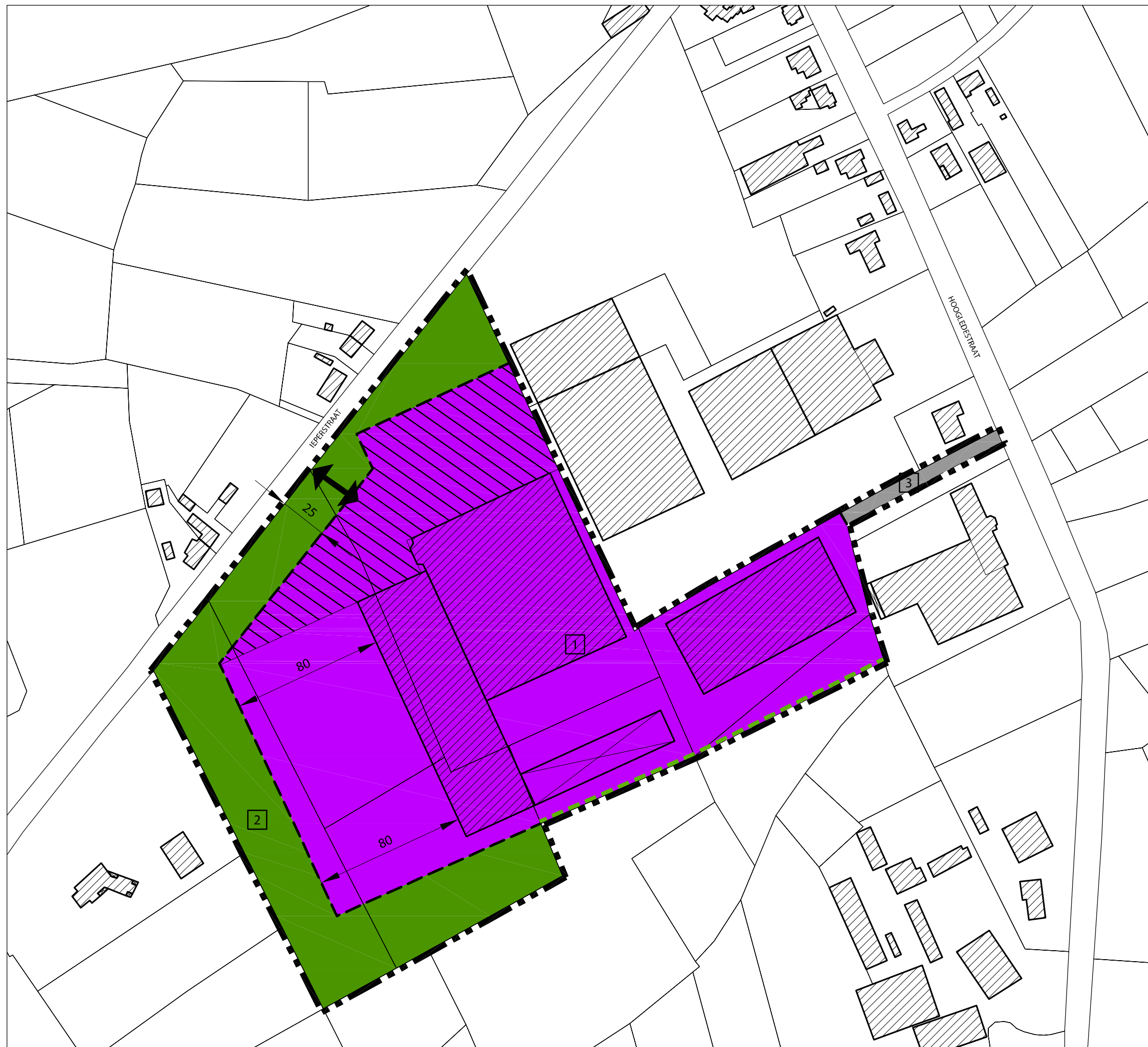
Bron : .



Schaal: 1/2.000



c:\data\projectgebonden\223995\kopal_kortemark\223995_rup_kopal_03_pdr.dwg



Legende:

-  Bebouwing
-  Perceelsgrens
-  Grens RUP
-  Zonegrens
-  Zone voor specifieke regionale bedrijvigheid
-  Schermgroen
-  Deelzone met verbod tot stapelen
-  Zone voor buffering
-  Zone voor ontsluitingsweg
-  Ontsluiting

PROVINCIAAL RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

KOPAL (KORTEMARK)

Kaart : Grafisch plan

Datum : 01/09/2007

Bron : .

Schaal: 1/2.000

0 20 50 100 150 m

c:\data\projectgebonden\223995\kopal_kortemark\223995_rup_kopal_03_pdr.dwg