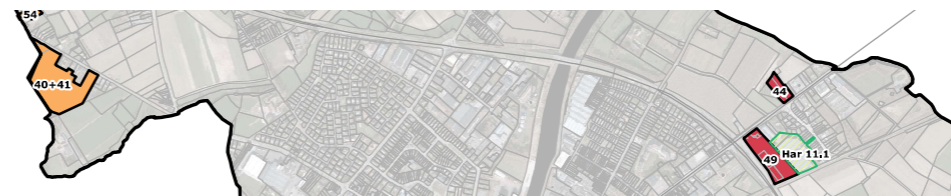


STAD HARELBEKE
VOORSTUDIE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING SECTORAAL BPA NR. 61



mei 2019

COLOFON

Dit document is een publicatie van:

Intercommunale Leiedal
President Kennedypark 10 - BE-8500 Kortrijk
tel +32 56 24 16 16
stedenbouw@leiedal.be

Ontwerpers:

Merel Goossens
Griet Lannoo

In samenwerking met:

Cindy Deprez

Opdrachtgever:

Stad Harelbeke

De Burgemeester:

Alain Top

Voorzitter Gemeenteraad:

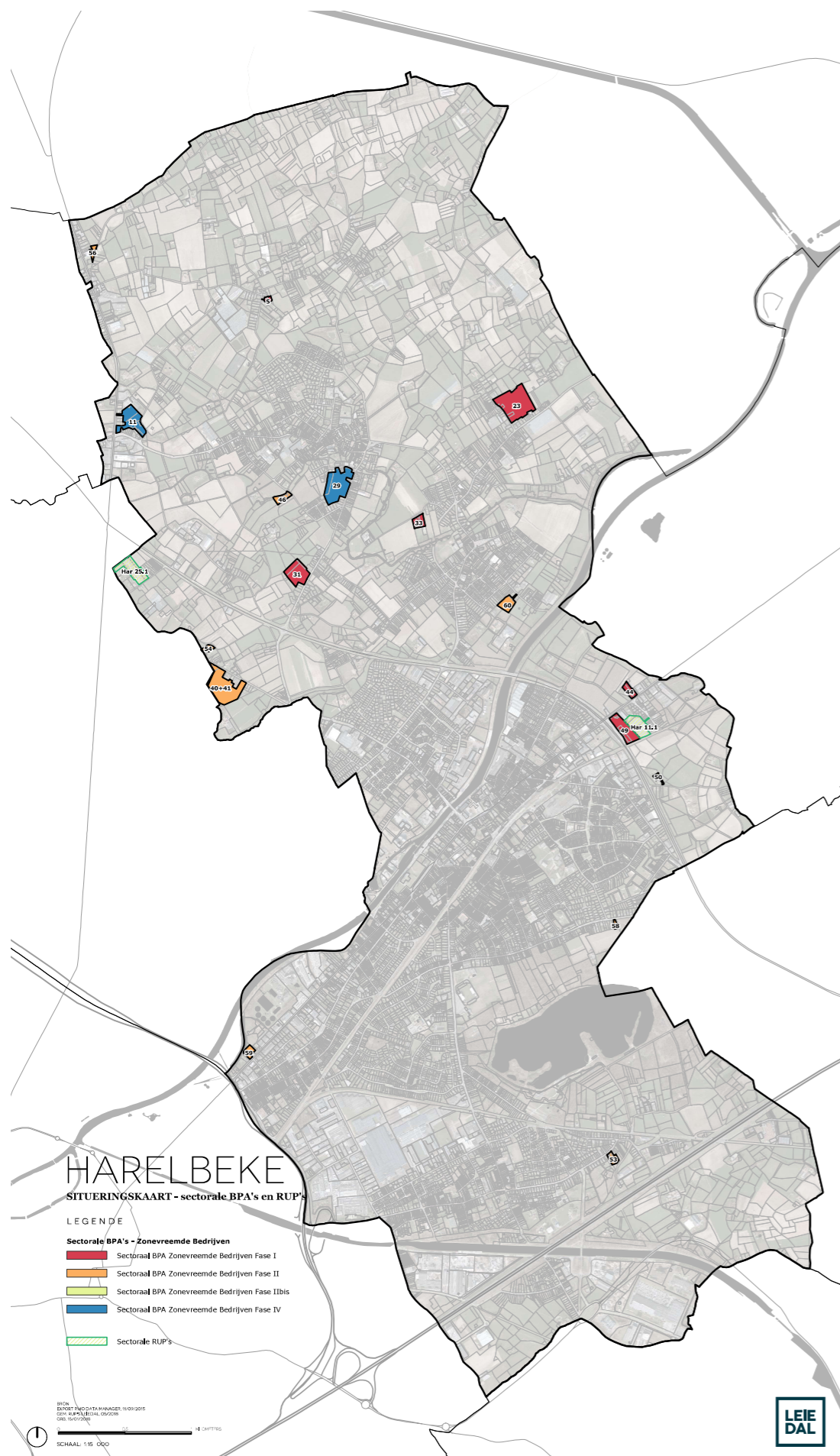
Rita Beyaert

Algemeen Directeur:

Carlo Daelman

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	4
1.1.	PROBLEEMSTELLING	4
1.2.	ONDERWERP EN DOELSTELLING	4
1.3.	PLAN VAN AANPAK	10
2.	DEELPLAN NR. 23: ISOCAB N.V.	14
2.1.	SITUERING	14
2.2.	ANALYSE	16
2.3.	SCENARIO 1	18
2.4.	SCENARIO 2	18
3.	DEELPLAN NR. 29: DELVANO N.V.	20
3.1.	SITUERING	20
3.2.	ANALYSE	22
3.3.	SCENARIO 1: BEHOUD OF HERZIEN BPA	24
3.4.	SCENARIO 2: VERKOOP, LANGDURIGE LEEGSTAND, NIEUWE ONTWIKKELINGEN	24
4.	DEELPLAN NR. 33: DUMA N.V.	26
4.1.	SITUERING	26
4.2.	ANALYSE	28
4.3.	SCENARIO 1: BEHOUD OF HERZIEN BPA	30
4.4.	SCENARIO 2: BIJ LANGDURIGE LEEGSTAND	30
5.	DEELPLAN NR. 60: PLASTIBERT N.V.	32
5.1.	SITUERING	32
5.2.	ANALYSE	34
5.3.	SCENARIO 1: BEHOUD OF HERZIEN BPA	36
5.4.	SCENARIO 2: BIJ LANGDURIGE LEEGSTAND	36



1. INLEIDING

1.1. PROBLEEMSTELLING

Harelbeke wordt geconfronteerd met uitdovende bedrijvigheid op een tweetal locaties uit het sectoraal BPA zone vreemde bedrijven, waarbij de sites niet direct verkoopbaar blijken. Door de langere verkoopstermijn, met leegstand of sloop tot gevolg, wil de stad inzicht krijgen in de toekomstmogelijkheden voor deze sites op een scharniermoment. Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) is hierbij onvoldoende, gezien dit enkel uitgaat van ontwikkeling van bedrijvigheid enerzijds, of één bedrijfssite anderzijds. Dit rijmt niet noodzakelijk met de principes van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (ruimtelijk rendement versus ontharding). Om te kunnen anticiperen wordt via enkele testcases gepoogd een methodiek voor de toekomst op te maken.

1.2. ONDERWERP EN DOELSTELLING

De opdracht van deze voorstudie is tweeledig. Enerzijds is het de bedoeling om alle bestaande sites binnen het sectorale BPA nr. 61 Zonevreemde bedrijven te inventariseren en te analyseren. Voor alle deelplannen die destijds werden opgenomen in het sectoraal BPA wordt een algemeen toetsingskader opgemaakt, dat een ondersteuning kan zijn voor alle toekomstige vragen die zich rond zonevreemde bedrijven, in het kader van bedrijvigheid, zullen stellen. Naast dit algemene kader worden vier deelplannen aan de hand hiervan volledig uitgewerkt. Het gaat om drie deelplannen in Bavikhove en één in Hulste. Dezelfde methodiek die wordt gebruikt voor deze vier sites kan toegepast worden op de andere deelplannen. Deze verkennende studie tracht zicht te krijgen op de mogelijkheden van deze deelplannen en een wijze te ontwikkelen waarop andere zonevreemde bedrijven in de toekomst gemakkelijker beoordeeld kunnen worden.

Concreet gaat het om 18 sites die over het grondgebied van Harelbeke zijn verspreid en die werden opgenomen in het BPA nr. 61 Sectoraal BPA zonevreemde bedrijven. Met dit BPA werden vier fasen doorlopen. In de overzichtstabel worden alle bedrijven per fase opgelijst.

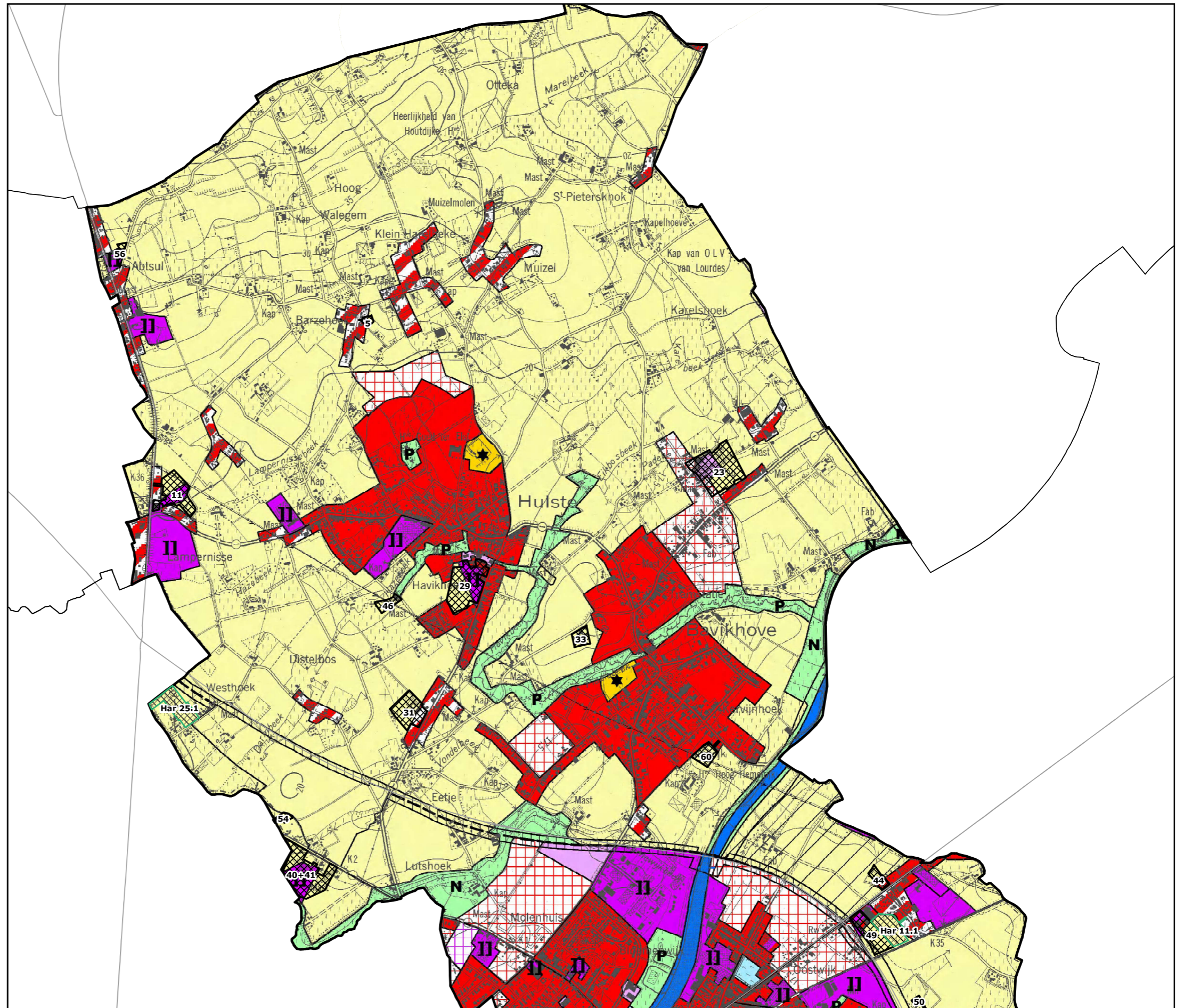
Deze studie onderzoekt niet de zonevreemde bedrijven die recenter in een RUP werden opgenomen, zoals RUP Omniplex en RUP Bourgondisch Kruis. Dit betekent echter niet dat de methodiek, indien nodig, ook daar kan worden toegepast.

Elk bedrijf kreeg in het BPA een ontwikkelingsperspectief toegekend. Met deze categorisering was het mogelijk om voor elk bedrijf vast te leggen in welke mate het bedrijf nog verder kon uitbreiden. De vier fasen van het sectoraal BPA zijn tot stand gekomen tussen 2001 en 2004. Het doel van deze studie is om na te gaan in welke mate de bedrijven hun toegekende uitbreiding effectief hebben uitgevoerd en wat, afhankelijk van deze vaststelling en andere criteria, de beste toekomst zou kunnen zijn voor de verschillende gebieden. Aan de hand van de analyse, die later wordt uiteengedaan, worden per uitgewerkt deelplan aanbevelingen op korte en lange termijn gedaan.

Deze studie onderzoekt geen reconversiemogelijkheden naar wonen of andere harde bestemmingen dan bedrijvigheid. Gezien het overaanbod aan juridisch bestemde gronden voor wonen in de regio - versus de behoefte aan bedrijvigheid - is dit niet aan de orde, tenzij als randafwerking of voormalige gewestplanbestemming. In eerste instantie worden ontwikkelingen inzake bedrijvigheid onderzocht, waaronder onder andere serrebouw als reconversiemogelijkheid, maar ook het in vraag stellen van de harde bestemming kan aan bod komen.

TABEL MET ALLE DEELPLANNEN EN CATEGORISERING
UIT SECTORAAL BPA NR. 61 ZONEVREEMDE BEDRIJVEN

	PLAN NR.	BEDRIJF	ONTWIKKELINGSPERSPECTIEF	ADRES
FASE 1	5	B.V.B.A. Spiessens Dirk	Cat. 2	Blauwhuisstraat 74A
	23	N.V. Isocab	Cat. 4	Treurnietstraat 10
	31	N.V. Byttebier	Cat. 2	Kuurnsestraat 86
	33	N.V. Duma	Cat. 2	Haringstraat 29A
	44	N.V. Vivox	Cat. 5	Gentsesteenweg 121
	49	N.V. Harelbeekse Houtzagerij	Cat. 5	Gentsesteenweg 184
FASE 2	53	Maess-Hugelier Walter	Cat. 4	Steenbrugstraat 114
	54	Vandekeere-Mahieu	Cat. 4	Rijksweg 32
	40+41	N.V. MEVI + N.V. VIVANEX	Cat. 5	Rijksweg 125
	46	All Elektro	Cat. 1	Hazebeekstraat 56
	56	Cloet Koeltechniek	Cat. 4	Hazenstraat 22
	58	Degezelle-Devos	Cat. 2	Heerbaan 266
	59	N.V. Groep Desmet	Cat. 5	Kortrijksesteenweg 372
	60	N.V. Plastibert	Cat. 1	Kervijnstraat 80
FASE 2bis	50	B.V.B.A. Verschuere	Cat. 2	Waregemsestraat 1
FASE 4	11	N.V. Ets. P. Vanassche	Cat. 5	Brugsesteenweg 2
	29	N.V. Delvano	Cat. 2	Kuurnsestraat 20/22



SITUERING

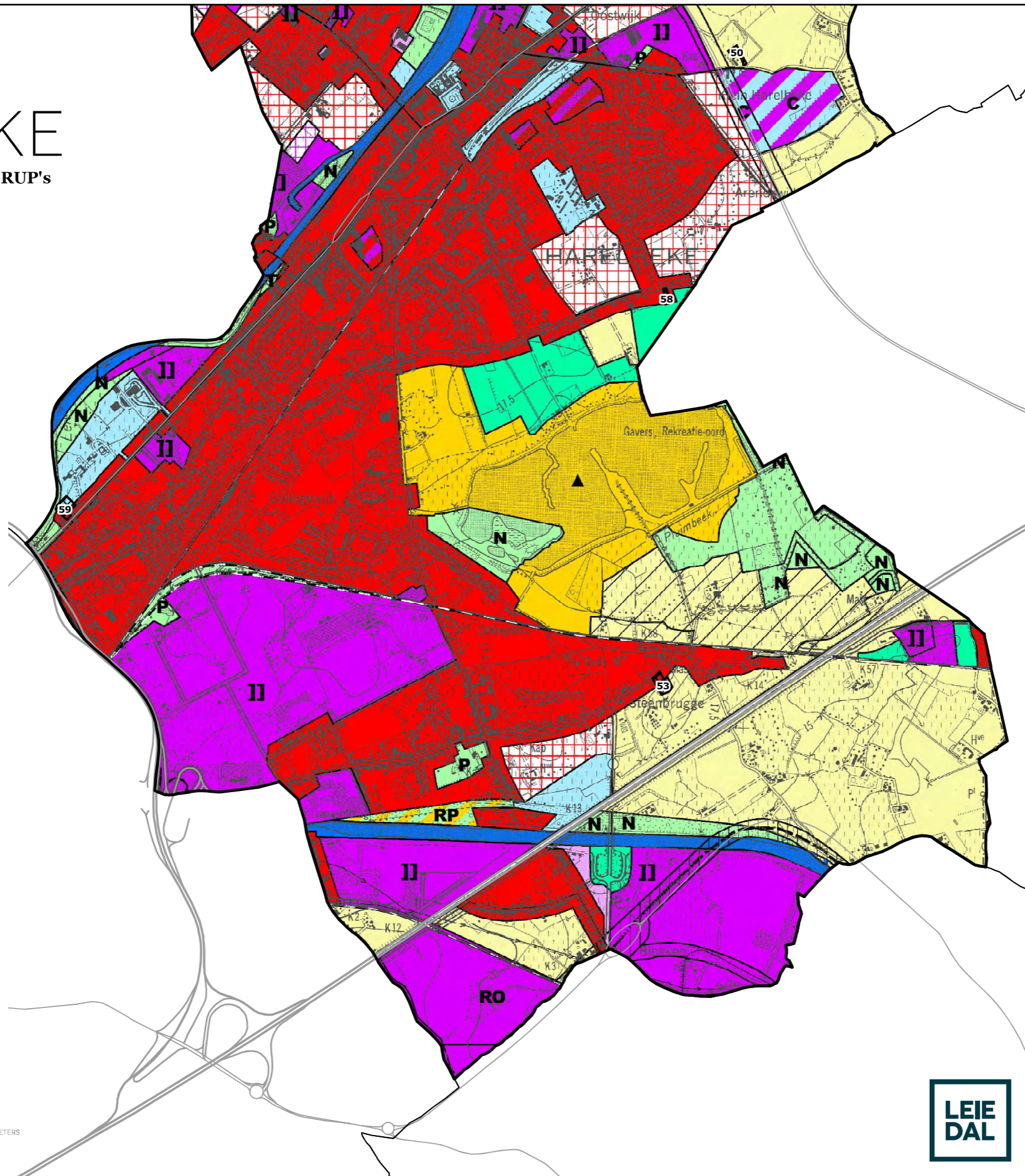
ALLE 18 DEELPLANNEN OP GEWESTPLAN HARELBEKE

HARELBEKE

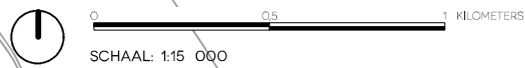
GEWESTPLAN - sectorale BPA's en RUP's

LEGENDE

-  woongebieden
-  woongebieden met landelijk karakter
-  woonuitbreidingsgebieden
-  gemengde woon- en industriegebieden
-  gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
-  gebieden voor dagrecreatie
-  gebieden voor verblijfrecreatie
-  recreatieve parkgebieden
-  parkgebieden
-  bufferzones
-  groengebieden
-  natuurgebieden
-  bosgebieden
-  agrarische gebieden
-  landschappelijk waardevolle agrarische gebieden
-  industriegebieden
-  milieubelastende industrieën
-  regionaal bedrijventerrein met openbaar karakter
-  reservegebieden voor beperkte industriële uitbreiding; grondkleur landelijk gebied
-  ambachtelijke bedrijven en kmo's
-  ontginningsgebieden; grondkleur gemeenschapsvoorziening en openbaar nut
-  bestaande autosnelwegen
-  bestaande waterwegen
-  bestaande hoofdverkeerswegen
-  aan te leggen hoofdverkeerswegen
-  bestaande spoorwegen
-  aan te leggen spoorwegen
-  bestaande afzonderlijke leidingen
-  bestaande hoogspanningsleidingen
-  reservatiegebied
-  aan te leggen waterwegen

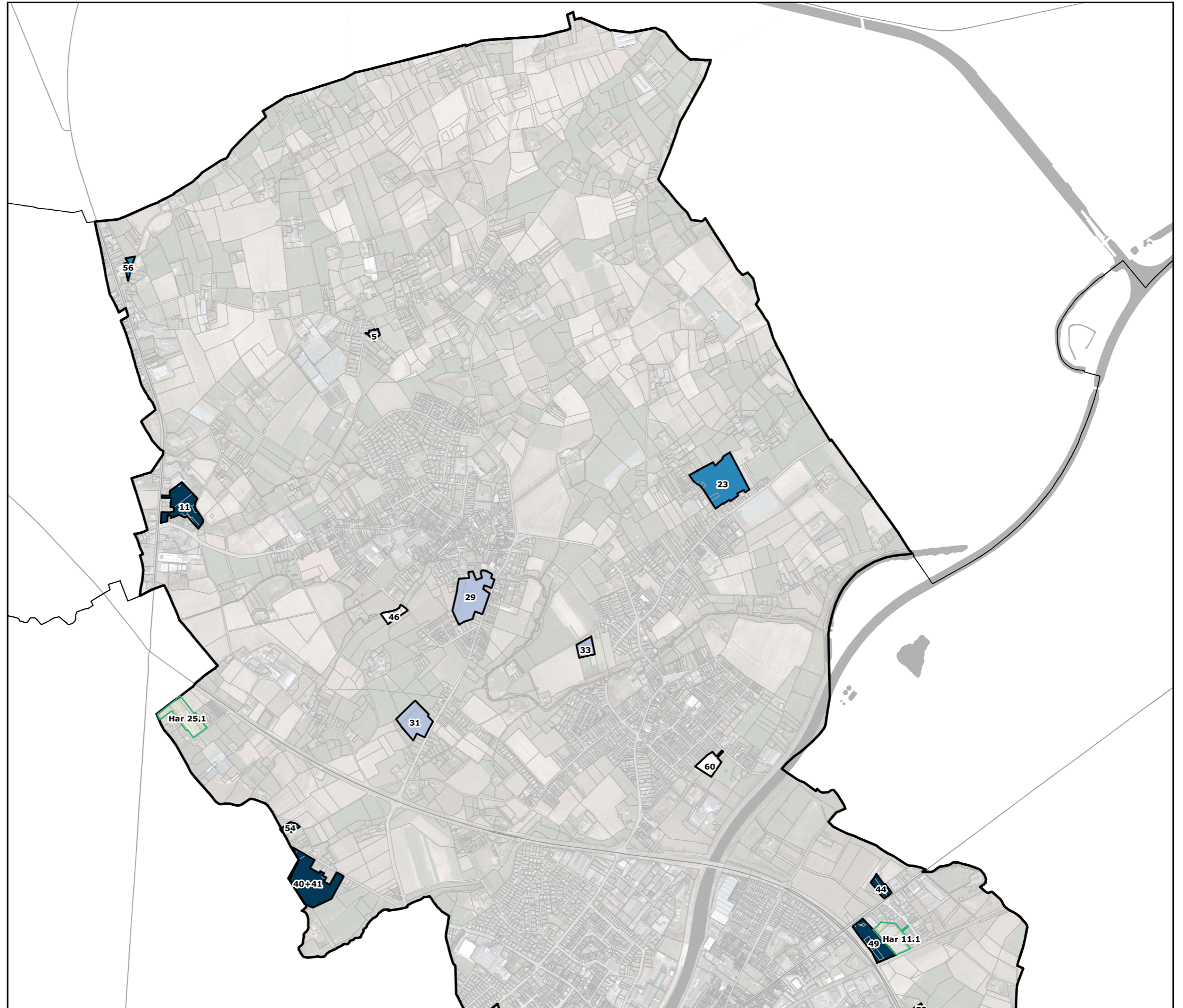


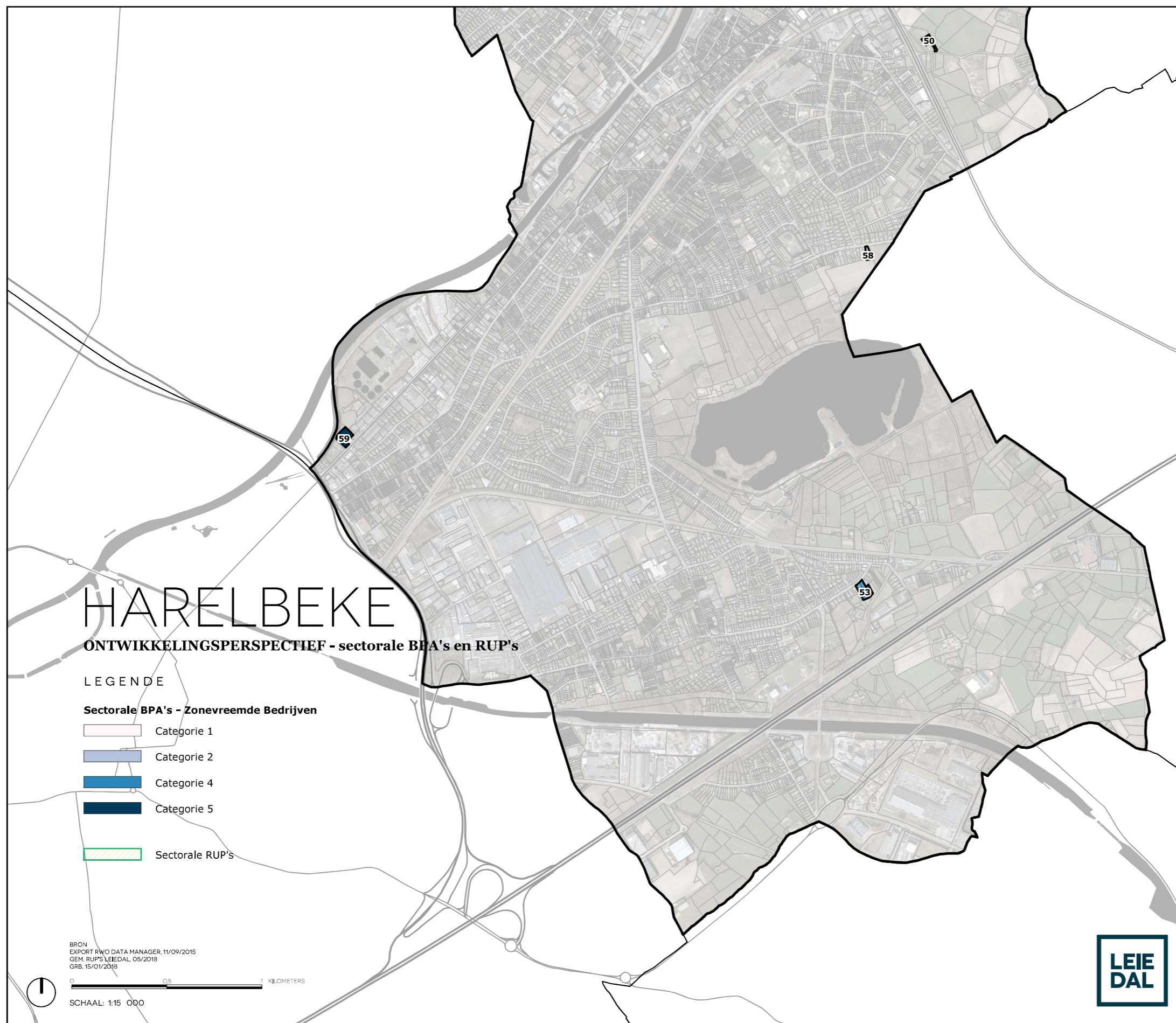
BRON
EXPORT RWO DATA MANAGER, 11/09/2015
GEM. RUP'S LEIEDAL, 05/2018
RWO/AGIV, JANUARI 2002 (BLUWERKING 2011)



SCHAAL: 1:15 000







SITUERING

DEELPLANNEN PER ONTWIKKELINGSCATEGORIE,
 TOEGEKEND IN SECTORAAL BPA NR. 61 ZONEVREEMDE
 BEDRIJVEN

1.3. PLAN VAN AANPAK

Vooraleer over te gaan tot de analyse van de deelplannen van het sectoraal BPA is het aan de orde om de algemeen gehanteerde plan van aanpak duidelijk uiteen te zetten. Het opzet is namelijk elk deelplan aan dezelfde criteria te toetsen. Om bij deze analyse geen subjectiviteit te laten spelen, werd een eerste versie van de methodiek op voorhand opgemaakt en op basis van opmerkingen en feedback doorheen het proces aangepast.

1.3.1. Eerste analyse

De analyse start met de aftoetsing van acht criteria die in deze beschouwd worden als relevant en bepalend voor de mogelijkheden die de toekomst zou kunnen bieden op vlak van bedrijvigheid. Elk criterium wordt beoordeeld aan de hand van drie keuzemogelijkheden die uiteindelijk tot een totale score leiden op basis waarvan het toekomstperspectief van de bedrijfssite een eerste keer wordt bepaald. Per criterium wordt een beste optie voorzien, een gematigde optie en een slechte optie. Respectievelijk wordt per criterium een score van respectievelijk 2, 1 en 0/-1 punten gegeven. Omdat sommige criteria meer doorwegen dan andere en een zwaardere stem zouden hebben bij de puntenverdeling, werd beslist om een slechte toestand op vlak van locatie, water en ontsluiting te coderen met -1 in plaats van 0. Op deze manier worden scores bekomen die onderling meer in verhouding staan.

1. Locatie

Ondanks het feit dat alle bedrijfssites waarover sprake met het BPA een paarse kleur kregen, zijn vele van deze sites nog steeds op een slechte locatie gelegen. Als nagedacht moet worden over de toekomst van de bedrijven die deze sites op vandaag innemen, is de analyse van de locatie een van de meest relevante criteria. Daarom wordt een locatie in het buitengebied gecodeerd met -1. Betreffende de score werd volgende afweging gemaakt:

- 2 punten: site ligt in een kern of sluit er dicht bij aan
- 1 punt: site maakt deel uit van een lint, een groepering van bebouwing of situeert zich aan de rand van de kern
- -1 punt: site ligt in het buitengebied

Deze manier van categorisering komt overeen met de strategische doelstellingen die in de strategische visie voor het BRV worden aangehaald. Daar is het doel om de harde bestemmingen, waaronder bedrijvigheid, zo veel mogelijk een plaats te geven binnen het bestaand ruimtebeslag, voor zover deze goed gelegen is. Wat dan precies een goede locatie is, kan bekeken worden vanuit het voorzieningenniveau enerzijds en knooppuntwaarde anderzijds. Door de locatie van de bedrijven te laten afhangen van het feit of deze zich in, dichtbij of buiten de kern situeren, wordt deze doelstelling uit het BRV voldoende gedekt.

2. Ontsluiting

De waardering van een bepaalde locatie gaat in vele gevallen ook samen met de aanwezige ontsluiting. Niettemin worden beide criteria voor deze opdracht uit elkaar getrokken. Een bedrijf kan wel in het centrum van een dorp liggen, maar hoeft daarom niet goed ontsloten te zijn. In dit voorkomend geval scoort de site zeer goed op vlak van locatie, maar wordt tegelijk de lagere score gegeven voor ontsluiting. De ontsluiting van een site wordt op volgende wijze beoordeeld:

- 2 punten: het bedrijf is langs of direct nabij een primaire of secundaire weg gelegen, het wegprofiel van de eigen weg indachtig zijnde
- 1 punt: het bedrijf is langs of direct nabij een lokale weg I of II gelegen, het wegprofiel van de eigen weg indachtig zijnde
- -1 punt: het bedrijf is langs een lokale weg III gelegen en bevindt zich niet direct nabij een hoger gecategoriseerde weg

3. Water

Als de kans geboden wordt om na te denken over zaken die twintig jaar geleden werden vergund en uitbreidingsmogelijkheden werden geboden, is het belangrijk dat we het waterverhaal meenemen en opnieuw beoordelen. Op vandaag is niet langer wenselijk bebouwing toe te staan in waterzieke gebieden en dient veel meer ruimte voor water te worden voorzien. Daarom wordt volgende beoordeling gegeven:

- 2 punten: de site ligt niet in overstromingsgevoelig gebied
- 1 punt: de site ligt gedeeltelijk in of is nabij overstromingsgevoelig gebied gelegen
- -1 punt: de site ligt grotendeels of volledig in overstromingsgevoelig gebied

4. Reliëf

Ook de aanwezige hoogteverschillen dienen in acht te worden genomen. Als een site een groot reliëf kent in verhouding met de oppervlakte van het terrein, is het niet aangewezen om ditte bebouwen of voor een groot deel te verharderen.

- 2 punten: op de site is geen of een licht hoogteverschil aanwezig
- 1 punt: op de site is een matig of plaatselijk sterk hoogteverschil - beperkt in omvang - aanwezig
- 0 punten: op de site is een sterk en omvangrijk hoogteverschil aanwezig

5. HAG

Met de Omzendbrief RO/2010/01 werd beslist welke gebieden werden herbevestigd als agrarisch gebied. Herbevestigd Agrarisch Gebied is een veel geval een objectief criterium om landschappelijke inplanting te kunnen meten. Bij verdere inname van deze gebieden moet sinds 2010 een afdoende motivatie gegeven worden teneinde de overblijvende landbouwgronden te beschermen. Enkele van de bedrijfssites die in het sectoraal BPA werden opgenomen, werden in 2010 (deels) als Herbevestigd Agrarisch Gebied opgenomen in de Omzendbrief. Volgende afweging is van toepassing:

- 2 punten: de site is niet in HAG gelegen
- 1 punt: de site is deels in HAG gelegen
- 0 punten: de site is volledig opgenomen in het HAG

6. Voorschriften

Tevens de vergelijking tussen de huidige situatie van de bedrijfssite met de situatie ten tijde van de opmaak van het sectoraal BPA is van belang voor een herdachte toekomstvisie. Als blijkt dat niet alle uitbreidingen die in het BPA waren mogelijk gemaakt, werden uitgevoerd, heeft het weinig zin om verder na te denken over uitbreidingen van datzelfde bedrijf. Bij verkoop aan of overname door een ander bedrijf kan dit herbekeken worden. Het is evenwel niet de bedoeling dat een niet ingenomen gedeelte van het BPA in de toekomst nog een harde bestemming toegekend krijgt.

Aan plangebieden waar het BPA niet werd toegepast, worden geen punten toegekend. Wanneer het BPA wel werd uitgevoerd, zal het plangebied beoordeeld worden op basis van de naleving van de voorschriften uit het BPA.

- 2 punten: de voorschriften werden nageleefd
- 1 punt: men heeft binnen het plangebied van het BPA van de voorschriften afgeweken
- 0 punten: men heeft buiten het plangebied van het BPA van de voorschriften afgeweken of het BPA werd niet uitgevoerd

Elk deelplan wordt op basis van deze zes criteria geanalyseerd. Wanneer een totaalscore van minder dan 6/12 gehaald wordt, wordt het aanvaardbaar geacht om deze bedrijfssite voor uitdoving in overweging te nemen en hier andere (zachte) bestemmingen mogelijk te maken. Vanaf een score van 6/12 kan verder worden nagedacht over bedrijvigheid op de site.

1.3.2. Uitwerking scenario's

Op basis van de uitkomst van de bovenstaande elementen worden in een tweede stap twee scenario's behandeld.

1. Behoud of herzien van het BPA

Zolang zich met een plangebied geen problemen voordoen en de invulling van de panden gegarandeerd wordt, blijft het BPA in principe van kracht. Niettemin wil deze opdracht alle mogelijkheden voor stad Harelbeke duidelijk maken. Wanneer een deelplan een zeer lage score behaalt, kan het immers interessanter zijn het BPA op korte termijn met een RUP te overschrijven, in plaats van hiervoor te wachten tot zich expliciete vragen stellen omtrent de mogelijkheden van de site. Afhankelijk van de score van het deelplan wordt het herzien van het BPA als mogelijkheid meegenomen.

2. Scenario bij langdurige leegstand

Een tweede scenario waarmee rekening wordt gehouden is de mogelijkheden bij langdurige leegstand van de bedrijfssites. Om deze vraag te beantwoorden, wordt opnieuw vertrokken vanuit de behaalde scores op basis van de eerste acht criteria. Wanneer onder de grens van 6/12 wordt gescoord, wordt er vanuit gegaan dat de site in de toekomst niet langer kan dienen voor bedrijvigheid of een andere harde bestemming. Wanneer boven deze grens wordt gescoord, is bedrijvigheid in principe wel nog een optie en moet de invulling hiervan ook verder worden geconcretiseerd. Naast deze score worden alle deelplannen nog op gelijkwaardige manier getoetst aan volgende elementen en kunnen eventueel nog milderende bepalingen worden toegevoegd:

- **Gewestplan:** wanneer geen rekening meer kan worden gehouden met het BPA, wordt in eerste instantie teruggevallen op de invulling die het gewestplan aan de site gaf. Mee op basis daarvan kan worden nagedacht over een nieuwe invulling.
- **Gebouwen:** voor de concrete beoordeling van de bedrijfssite zelf is het van belang ermee rekening te houden in welke staat de bestaande gebouwen op vandaag zijn. Bij de herinvulling van een site moet min of meer geweten zijn of bestaande gebouwen al dan niet opnieuw kunnen worden gebruikt.
- **Omvang:** de grootte van het plangebied is tevens van belang voor nieuwe ontwikkelingen op de site. Specifiek wat betreft bedrijvigheid wordt aangenomen dat gebieden kleiner dan 2 ha niet in aanmerking komen voor verdere opsplitsing. Op basis van andere criteria kan de opsplitsbaarheid van het perceel altijd nog in overweging genomen worden.
- **Structuur:** met structuur is het opzet na te gaan in hoeverre de bedrijfssite in zijn geheel nog te gebruiken is. Voldoen de gebouwen aan de hedendaagse vereisten, welke hoogte hebben de gebouwen, werd de site op maat gemaakt voor het oorspronkelijke bedrijf of zijn de panden gemakkelijk opnieuw te gebruiken voor een nieuwe huurder/koper? Daarnaast is het tevens van belang het huidige of voormalige productieproces kort onder de loep te nemen. Zo kan worden ingeschat in welke mate dit zich tot de omgeving verhoudt, wat als basis gebruikt kan worden om bij eventuele toekomstige ontwikkelingen niet meer hinder toe te laten.
- **Erfgoed:** wanneer geklasseerde panden of beschermde monumenten binnen het plangebied aanwezig zijn, dient hier rekening mee gehouden te worden en moeten de beslissingen in overeenstemming hiermee genomen worden.
- **Voetwegen:** bij aanwezigheid van voetwegen in het plangebied, is het belangrijk hierop in te zetten en oude doorsteken opnieuw zichtbaar te maken en een betekenis te geven.
- **Zichtlocatie:** gaat het om een locatie waar het bedrijf snel door passanten gezien wordt? Dit zal impact hebben op het feit of de locatie gewenst is bij kopers, wat de mogelijkheden voor de site in de toekomst al dan niet kan beperken. De impact van de zichtlocatie is echter niet voor elk bedrijf van

even groot belang. Het is dan ook niet de bedoeling om bij een slechte zichtlocatie alle mogelijkheden om deze actief te verbeteren, uit te putten, maar voornamelijk het juiste type bedrijf op de juiste locatie te voorzien.

- **Positie in de open ruimte:** de mate waarin het plangebied een rol zou kunnen spelen voor de uitbreiding of bestendiging van de open ruimte is van groot belang bij het bepalen van toekomstperspectieven.
- **Omgeving:** anders dan de positie in de open ruimte wordt hier bevraagd waardoor het plangebied in de feiten en juridische toestand wordt begrensd en hoe het zich verhoudt tot de rechtstreekse omgeving.
- **Vervuiling:** de mate waarin de bodem vervuild is en een sanering reeds in gebeurd, is bepalend voor een eventuele herbesteding.
- **Groenbuffer:** wanneer geen groenbuffers aanwezig zijn of deze onvoldoende werden voorzien, moet hier worden aangegeven wat de voorwaarden zijn met oog op de toekomst. Groenbuffers hebben namelijk een functie in het kader van het vermijden van hinder of inkleden van het landschap, dit geïntegreerd met de nabije omgeving en aanwezige structurende landschapselementen.
- **Ontsluiting:** indien het criterium ontsluiting in de eerste analyse een matige tot slechte beoordeling kreeg, is het hier de bedoeling om oplossingsgerichte voorwaarden voor te stellen. Maatregelen of voorwaarden die hier geformuleerd worden, worden best meegenomen in verdere fases.
- **Water:** indien het criterium water in de eerste analyse een matige tot slechte beoordeling kreeg, is het hier de bedoeling om oplossingsgerichte voorwaarden voor te stellen. Maatregelen of voorwaarden die hier geformuleerd worden, worden best meegenomen in verdere fases.
- **Reliëf:** indien het criterium reliëf in de eerste analyse een matige tot slechte beoordeling kreeg, is het hier de bedoeling om oplossingsgerichte voorwaarden voor te stellen. Maatregelen of voorwaarden die hier geformuleerd worden, worden best meegenomen in verdere fases.

Gebaseerd op alle voorgaande criteria en aandachtspunten wordt uiteindelijk een voorstel geformuleerd waar de stad bij vragen of problemen omtrent een bepaalde site mee aan de slag kan.

VOORBEELD VAN EEN NIET INGEVULD ANALYSESCHEMA >>

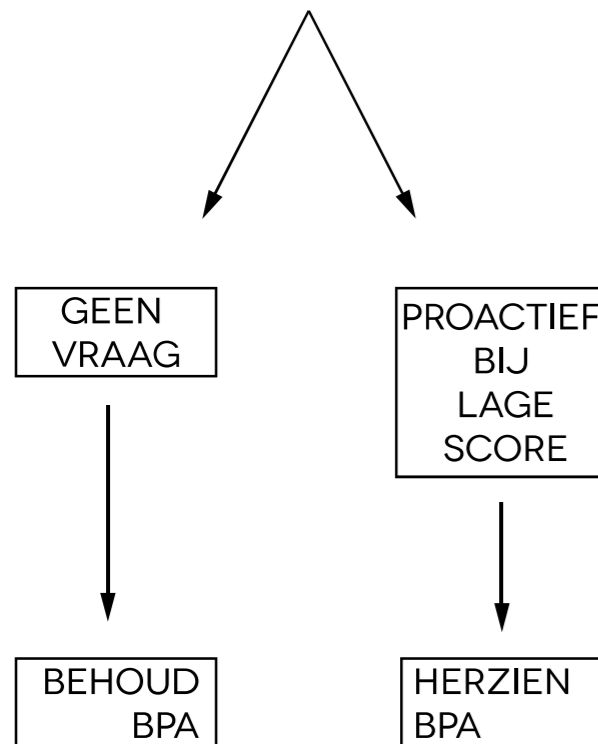
DEELPLAN XX, XXX

LOCATIE	(2) IN DE KERN	(1) RAND, LINT OF GEHUUCHT	(-1) BUITENGEBIED
ONTSLUITING	(2) GOED	(1) MATIG	(-1) SLECHT
WATER	(2) NIET	(1) DEELS/RAND	(-1) GROTENDEELS OF VOLLEDIG
RELIËF	(2) LICHT	(1) MATIG OF PLAATSELIJK	(0) STERK
HAG	(2) NIET	(1) DEELS	(0) VOLLEDIG
VOORSCHRIFTEN	(2) VOLDAAN	(1) BINNEN PLANGEBIED AFGEWOKEN	(0) BUITEN PLANGEBIED AFGEWOKEN

TOTAAL: .../12 = ...%

SCENARIO 1

SCENARIO 2: VERKOOP, LEEGSTAND, VRAAG NIEUWE ONTWIKKELINGEN



GEWESTPLAN	X	POSITIE OPEN RUIMTE	X
GEBOUWEN	X	OMGEVING	X
OMVANG	PLANGEBIED: X	VERVUILING	X
STRUCTUUR	X	GROENBUFFER	X
ERFGOED	X	ONTSLUITING	X
VOETWEGEN	X	WATER	X
ZICHTLOCATIE	X		

2. DEELPLAN NR. 23: ISOCAB N.V.

2.1. SITUERING

2.1.1. Weergave feitelijke toestand

Coördinaten & basisgegevens

Treurnietstraat nr. 10
BE-8531 Bavikhove-Harelbeke

Situering van het plangebied

Het plangebied heeft een grootte van bijna 5 ha en situeert zich ten noorden van het centrum van Bavikhove. De bedrijfssite ligt net buiten de kern en hangt aan het lint dat zich vanuit Bavikhove richting Ooigem uitstrekt. De Hoogstraat is de verbindingsweg langs dewelke de site zich bevindt, hoewel geen toegang voorzien werd ter hoogte van deze straat. Het plangebied kent langs noordelijke en oostelijke zijde rechtstreekse raakpunten met de open ruimte. Ten zuidwesten van het plangebied situeert zich het lint richting Bavikhove, ten noordwesten strekt woonlint zich nog iets verder uit in de open ruimte en ook ten zuidoosten bevindt zich tussen de Hoogstraat en het plangebied bebouwing. Door het feit dat het plangebied langs meerdere zijden door bebouwing en woningen wordt omringd, kan gezegd worden dat de site zich in een gemengde cluster oriënteert die door uitgestrekte bebouwing met het centrum van Bavikhove is verbonden.

Historiek

Sinds het ontstaan van Isocab N.V. heeft het bedrijf zich in de Treurnietstraat gesitueerd. In 1973 werd het bedrijf opgericht en heeft sindsdien een grote groei gekend. Sinds 2012 maakt het bedrijf deel uit van de Kingspan Group en worden modulaire koel- en vriescellen voor de voedingsmiddelenindustrie en de detailhandel vervaardigd. Het bedrijf is begin 2018 verhuisd naar Beveren-Leie (Waregem). De bedrijfsgebouwen werden het afgelopen jaar nog gebruikt als opslagruimte van sandwichpanelen en andere materialen.

Beschrijving van het terrein

De volledige site heeft een oppervlakte van 4,91 ha waarvan ongeveer 4,06 ha verhard is. Ongeveer 1,7 ha wordt hiervan ingenomen door bebouwing. Deze bebouwing bestaat aan de straatzijde uit een combinatie van kantoorgebouwen, een tweetal loodsen, een drietal rijhuizen en een losstaande villa. De rijhuizen met de dichtst aangrenzende loodsen bevinden zich reeds lang op deze locatie en zijn ook te zien op de luchtfoto van 1971. In die periode was ook nog de buurtweg aanwezig die door de verdere uitbreiding van het bedrijf niet langer zichtbaar is gebleven. Vanaf 1973 heeft het bedrijf een enorme groei gekend wat in de loop van de jaren '80 en '90 tot verscheidene uitbreidingen heeft geleid. Het bedrijf neemt niet langer de oorspronkelijke percelen in, maar breidt uit in noordoostelijke en zuidoostelijke richting. De kantoorgebouwen bevinden zich aan de straatkant, net ten zuiden van en aansluitend op de rijhuizen. Begin de 20e eeuw werd het sectoraal BPA nr. 61 Zonevremde bedrijven opgestart waar het bedrijf een verdere uitbreiding toegekend kreeg. De grootste veranderingen die hierbij kwamen kijken, is het verdwijnen van het kleine bosje dat tot dan steeds aanwezig was geweest in de noordelijke hoek van het plangebied. De noordelijke hoek werd volledig verhard, met uitzondering van de waterbuffer die naast de Paddebeek werd aangelegd. Ook aan het meest zuidelijke bedrijfsgebouw werd een kop richting de straat toegevoegd.



1971



1995



2005-2007

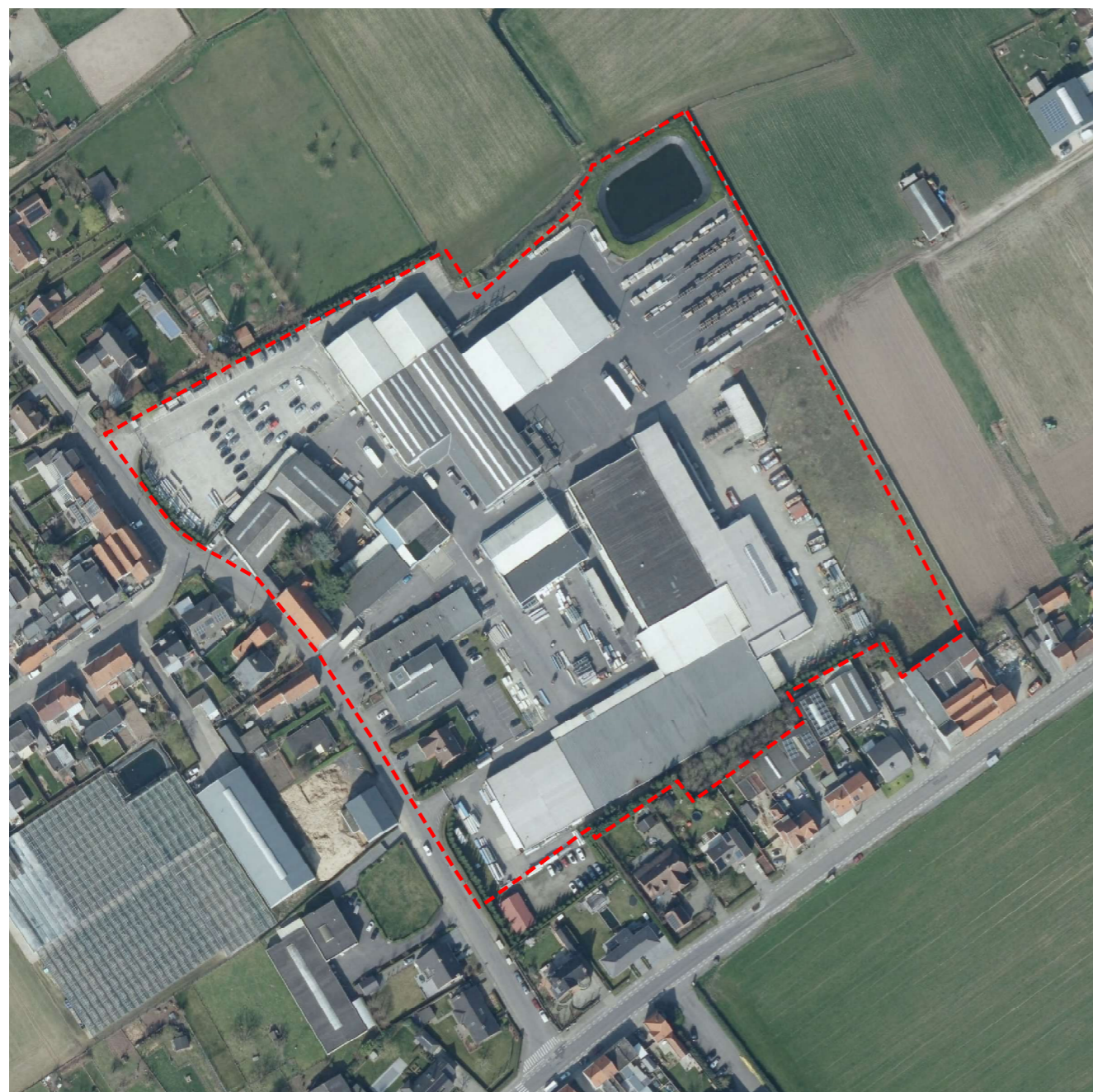


2013-2015

2.1.2. Weergave juridische toestand

Type plan	Referentie
Gewestplan	Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) deelt het plangebied in onder: <ul style="list-style-type: none"> woonuitbreidingsgebied agrarisch gebied gebied voor KMO
BPA	In het plangebied: <ul style="list-style-type: none"> BPA nr. 61 Sectoraal BPA zonevremde bedrijven
RUP	Grenzend aan plangebied: <ul style="list-style-type: none"> HAR 4.1 Landelijk gebied rond Bavikhove en Hulste
Bouwvergunningen	<ul style="list-style-type: none"> juni '82: bouwen van een woonhuis mei '83 en '84: bouwen van stapelruimte juni '85: bouwen afsluitingsmuurtje voor hofmuurtje augustus '85: bouwen van burelen februari '87: toonzaal en uitbreiding maart '87: bouwen werkplaats/stapelruimte juni '92: aanleggen van parking november '92: ombouw bureaus en woning mei '00: bouwen overdekte stapelruimte en laadruimte augustus '02: ondergrondse mazouttank april '08: jet van verlicht bedrijfsreclamepaneel juni '08: uitbreiding laad-los-opslagzone, parking, bouwen expeditiebureel augustus '08: laad-los-opslagzone november '11: uitbreiding bedrijfsgebouw
Milieuvergunningen	<ul style="list-style-type: none"> april '05 - juli '25: aanvraag tot veranderen van de exploitatie (34013/172/1/E/5, klasse 1) december '87: ARAB-vergunning (34013/172/1/A/2, klasse 1) juni '06: Conformverklaring: advies en bekendmaking - OVAM (34013/12713/1/O/1)
Beschermde monumenten, landschappen, beschermde stads- en dorpsgezichten	NVT
Vogelrichtlijngebied Habitatrichtlijngebied	NVT
Buurtwegen	In het plangebied: <ul style="list-style-type: none"> Sentier nr. 29 Grenzend aan het plangebied: <ul style="list-style-type: none"> Chemin nr. 4
Waterlopen (categorisering)	Het plangebied grenst in het noordwesten met de Paddebeek (categorie 2).

VEN-gebied, IVON-gebied	NVT
HAG	Het plangebied is gedeeltelijk opgenomen in het Herbevestigd Agrarisch Gebied.



ORTHOFOTO 2017



BESTAANDE TOESTAND

2.2. ANALYSE

2.2.1. Locatie

De bedrijfssite Isocab bevindt zich in een kleine kern dat zich aan het uiterste einde situeert van het woonlint dat vanuit Bavikhove naar Ooigem reikt. Om het feit dat het dorp en de site niet rechtstreeks worden gescheiden door open ruimte kan gesteld worden dat het plangebied zich aan de rand van de kern van Bavikhove bevindt.

2.2.2. Ontsluiting

Het plangebied ligt officieel in de Treurnietstraat die in zuidoostelijke richting aantakt op de Hoogstraat, in het GRS aangeduid als een lokale weg I. De Hoogstraat heeft tevens een belangrijke verbindende functie op lokaal niveau. Op vandaag zijn er meerdere toegangen naar de site die allemaal aantakken op de Treurnietstraat. Tegelijk moet wel aangegeven worden dat deze toegangen relatief vroeg in de Treurnietstraat gelegen zijn, waardoor een snelle verbinding met de Hoogstraat gegarandeerd is en de mobiliteitshinder voor omwonenden zoveel als mogelijk geminimaliseerd wordt. Ook het transport dat naar en van de site komt, hoeft noch de kern van Ooigem, noch die van Bavikhove te doorkruisen, aangezien dit via de Vlietestraat en Kuurnsestraat naar de N36 kan omgeleid worden.

2.2.3. Water

Ter hoogte van de Paddebeek, die langsheen de noordelijke perceelsgrens loopt, heeft het terrein te maken met mogelijk overstromingsgevoelig gebied. De huidige inrichting van de bedrijfssite voorziet een waterbuffer.

2.2.4. Reliëf

Het reliëfverschil op de site bedraagt meer dan 3 m. Ondanks het grote hoogteverschil is het wel belangrijk te vermelden dat deze verschillen zich voornamelijk ter hoogte van de beek bevinden. De rest van de site verschilt hoogstens 1 à 2 m.

2.2.5. Herbevestigd Agrarisch Gebied

Het plangebied ligt slechts gedeeltelijk in het Herbevestigd Agrarisch Gebied. De afbakening verdeelt de bedrijfssite in twee delen, waarvan het westelijke deel vrijwaard wordt van het HAG en het oostelijke deel wel wordt opgenomen.

2.2.6. BPA

Het BPA van 2001 gaf Isocab relatief ruime uitbreidingsmogelijkheden. Relatief in die zin dat al veel gebouwen aanwezig waren en de tussenruimtes niet de meest geschikte zijn om volledig te bebouwen. Op bepaalde plaatsen zijn loodsen aangebouwd, maar de ruimte tussen de bedrijfsgebouwen bleef veelal onaangeroerd, aangezien er op die manier nog maar weinig manoeuvreerruimte beschikbaar zou zijn. Het BPA werd met andere woorden niet volledig uitgevoerd, er zijn nog steeds mogelijkheden om de huidige site uit te breiden. Niettemin moet opgemerkt worden dat het bedrijf het BPA, volgens de mogelijkheden die de site bood, heeft benut.

2.2.7. Voorschriften

De bedrijfsgebouwen werden opgetrokken buiten de bouwzone die in het BPA werd vastgelegd. Groenschermen werden in het BPA niet opgelegd, maar het bedrijf voorzag tegen zowel de noordelijke als de zuidelijke perceelsgrens in een beperkte groenbuffer. Ook werd in de noordelijke hoek van het perceel voorzien in een waterbuffer. Het bedrijf Isocab heeft met andere woorden niet afgeweken van de voorschriften van het BPA.

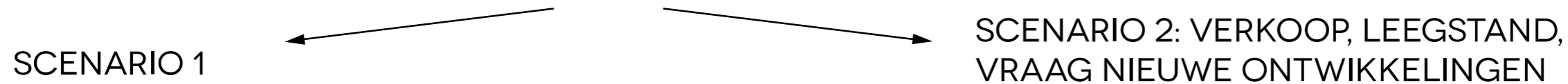
2.2.8. Conclusie

De bedrijfssite van Isocab behaalt een totale score van 7/12. Dit wilt zeggen dat de bedrijfssite niet op een ideale locatie is gelegen, maar wel voldoende ontwikkelingsmogelijkheden heeft. Op dit moment betreft het een zeer groot bedrijf van bijna 5 ha. Het feit dat dergelijke site aan de rand van Bavikhove is gelegen, biedt een mooie opportuniteit om verweving met andere dorpsfuncties tot stand te brengen. Ondanks het feit dat geen enkele dorpskom doorkruist moet worden door bestemmingsverkeer, is het opleggen van laagdynamische functies wel opportuun, rekening houdend met de dichte omgeving van de site. Daarnaast dient voldoende ruimte te worden voorzien voor water en is de integratie in de ruimere omgeving van groot belang, aangezien de site langs de ene kant grenst aan woongelegenheden en langs de andere kant voornamelijk uitkijkt op open velden.

DEELPLAN 23, ISOCAB

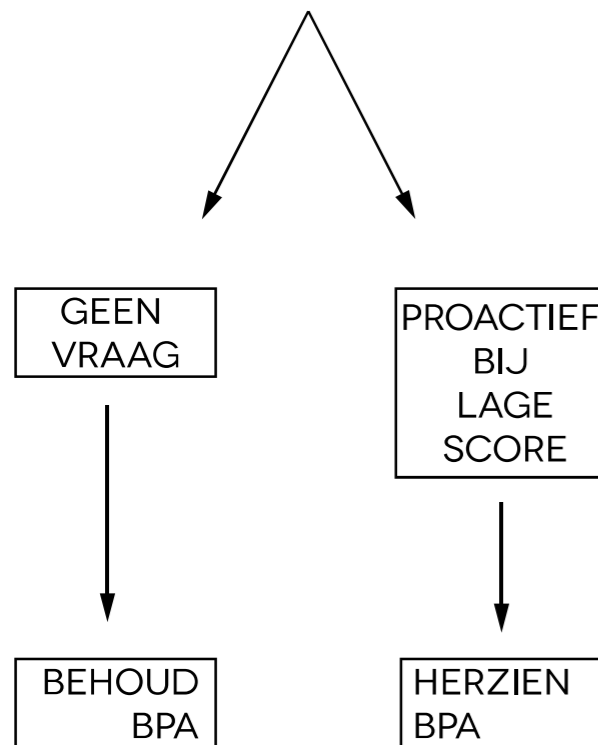
LOCATIE	(2) IN DE KERN	(1) RAND, LINT OF GEHUCHT	(-1) BUITENGEBIED
ONTSLUITING	(2) GOED	(1) MATIG	(-1) SLECHT
WATER	(2) NIET	(1) DEELS/RAND	(-1) GROTENDEELS OF VOLLEDIG
RELIËF	(2) LICHT	(1) MATIG OF PLAATSELIJK	(0) STERK
HAG	(2) NIET	(1) DEELS	(0) VOLLEDIG
VOORSCHRIFTEN	(2) VOLDAAN	(1) BINNEN PLANGEBIED AFGEWOKEN	(0) BUITEN PLANGEBIED AFGEWOKEN

TOTAAL: 7/12 = 58%



SCENARIO 1

SCENARIO 2: VERKOOP, LEEGSTAND, VRAAG NIEUWE ONTWIKKELINGEN



GEWESTPLAN	AGRARISCH GEBIED, WOONUITBREIDINGS- GEBIED, AMBACHTELIJKE BEDRIJVEN EN KMO'S	POSITIE OPEN RUIMTE	BEDRIJF MIDDENIN WOONLINTEN, DAARNAAST VOORAL OMGEVEN DOOR AGRARISCH GEBIED
GEBOUWEN	ENKELE GEBOUWEN TE HERGE- BRUIKEN, NIET GEÏNTEGREERD IN OMGEVING	OMGEVING	PADDEBEEK ALS BOUWVRIJE RUIMTE EN BEKENLANDSCHAP IN NABURIG RUP
OMVANG	PLANGEBIED: 4HA 92 A	VERVUILING	GEEN BIJKOMENDE SANERINGS- MAATREGELEN NOODZAKELIJK (OVAM, 15/02/2018)
STRUCTUUR	BEBOUWING OP MAAT VAN ISOCAB, ZO GOED ALS ALLES VERHARD	GROENBUFFER	BEPERKT NAAR WONINGEN TOE, NIET NAAR OPEN VELDEN ACHTERIN, AFWERKING NAAR OPEN RUIMTE MEE TE NEMEN
ERFGOED	NIET IN PLANGEBIED, WEL AAN OVERKANT STRAAT	ONTSLUITING	3 INRITTEN VIA TREURNIETSTRAAT TE HERBEKIJKEN TOT 1 PUNT, ZO DICHT MOGELIJK BIJ HOOGSTRAAT
VOETWEGEN	VOETWEG DOORHEEN HET PLANGEBIED DIENT OPNIEUW AAN TE TAKKEN OP BESTAANDE VOETWEGEN	WATER	OVERSTROMINGSGEVOELIG ENKEL TER HOOGTE VAN DE BEEK, RUIMTE VOOR WATER VOORZIEN
ZICHTLOCATIE	MATIG, HOOGSTRAAT VERBINDINGSWEG TUSSEN OOIGEM EN BAVIKHOVE	RELIËF	RELIËFVERSCHIL ENKEL TER HOOGTE VAN DE BEEK

2.3. SCENARIO 1

2.3.1. Behoud BPA

Op basis van voorgaande analyse en rekening houdend met de huidige situatie van de site Isocab is het aangewezen om het BPA niet te behouden. De bedrijfsgebouwen zijn slecht geconfigureerd door de organische groei van de site in de loop der jaren, waardoor de verkoop van de site aan één bedrijf weinig realistisch en wenselijk is.

2.3.2. Herzien BPA

Ondanks de voldoende positieve evaluatie wordt het opportuun geacht het bestaande BPA op korte termijn met een RUP te overschrijven.

2.4. SCENARIO 2

Ter informatie: de vraag naar de ontwikkelingsperspectieven van het deelplan Isocab betreft een reële vraag.

Na een eerste afweging van acht relevante criteria krijgt de Isocab-site een score van 7/12 toegekend. Dit houdt in dat de site naar de toekomst toe nog steeds in aanmerking komt voor verdere ontwikkeling, mits rekening wordt gehouden met de aandachtspunten waarop eerder reeds werd gewezen. Om een antwoord te kunnen geven op de vraag wat met de site kan gebeuren bij langdurige leegstand wordt rekening gehouden met de volgende bijkomende criteria.

Gewestplan

Het plangebied wordt met het gewestplan in drie verschillende bestemmingen aangeduid. De uiterste noordwestelijke en zuidwestelijke bestemming van de site zijn ingetekend als woonuitbreidingsgebied, daarnaast wordt een iets groter deel van het plangebied als industriegebied aangeduid. De overblijvende ruimte, voornamelijk naar de oostelijke grens van het plangebied neigend, is op het gewestplan aangeduid als agrarisch gebied. Een deel van het plangebied is tevens opgenomen in het Herbevestigd Agrarisch Gebied.

Gebouwen

De bedrijfssite is praktisch volledig verhard (4 ha van 4,9 ha) waarvan een kleine helft ook bebouwd is. De gebouwen werden doorheen de jaren gebouwd en hebben een relatief specifieke opstelling, wat invulling door één ander bedrijf misschien niet altijd even praktisch maakt. De meest recente gebouwen zijn in goede staat en kunnen in de toekomst behouden worden indien wenselijk.

Omvang

Het plangebied heeft een totale oppervlakte van 49.100 m² (ca. 5 ha). Het plangebied overschrijdt hiermee de minimale oppervlakte van 2 ha om de opsplitsing van het perceel verder in overweging te nemen. Dergelijke opsplitsing naar meerdere economische entiteiten kan de impact op de omgeving bovendien op een positieve manier beïnvloeden, in die zin dat de korrel van de ruimere omgeving meer zal worden gerespecteerd dan met de huidige situatie.

Structuur

De onderlinge structuur van de gebouwen is niet meteen vanzelfsprekend, wat waarschijnlijk deels te maken heeft met het feit dat het volledige plangebied in verschillende fases werd uitgebouwd. Slechts enkele gebouwen voldoen aan de huidige vereisten en kunnen met oog op de toekomst behouden worden. De bedrijfssite kent meerdere toegangen, deze takken allemaal aan op de Treurnietstraat.

Erfgoed

In het plangebied is geen bouwkundig erfgoed aanwezig.

Voetwegen

Doorheen het plangebied loopt van het zuidwesten naar het noordoosten de sentier nr. 29. Op vandaag vormt het deel van de voetweg dat door het plangebied loopt de missing link tussen de nog bestaande delen van de sentier nr. 29. In de toekomst is het dus deel van de opgave om deze voetweg opnieuw intact te maken en hiervoor ruimte te voorzien op de bedrijfssite.

Zichtlocatie

Het plangebied is deels zichtbaar vanaf de Hoogstraat, de verbindingsweg tussen Ooigem en Bavikhove. Niettemin kan niet gesteld worden dat het bedrijf zich op een zichtlocatie bevindt.

Positie in de open ruimte

De bedrijfssite maakt deel uit van een uitloper van de kern van Bavikhove. Ten zuidwesten en ten zuidoosten van het plangebied is lintbebouwing aanwezig waardoor het plangebied zich langs deze zijden tussen de woningen bevindt. Langs noordelijke zijde grenst het plangebied hoofdzakelijk met

landbouwgronden en open ruimte. Over het algemeen kan geconcludeerd worden dat de site meer bij de kern van Bavikhove aansluit, dan bij het open ruimtegebied tussen Bavikhove en Ooigem.

Omgeving

Het plangebied maakt volgens het naburig RUP Landelijk gebied rond Bavikhove en Hulste deel uit van de bouwvrije ruimte en het bekenlandschap rondom de Paddebeek. Bij toekomstige ontwikkelingen dient dit langs de zuidelijke zijde van de beek versterkt te worden.

Vervuiling

Op 15 februari 2018 heeft OVAM op basis van een saneringsonderzoek vastgesteld dat voor deze site geen bijkomende saneringsmaatregelen noodzakelijk zijn.

Groenbuffer

Betreffende de aanwezigheid van een groenbuffer kan vastgesteld worden dat enkel naar de omliggende woningen toe beperkte groenbuffers werden aangelegd. Naar de open velden ten noorden van het plangebied werd geen groenscherm voorzien, waardoor het bedrijf vanuit grotere afstand zichtbaar is in het landschap. Voldoende en kwalitatieve groenbuffers moeten in de toekomst zeker worden meegenomen.

Ontsluiting

De ontsluiting van het plangebied is niet optimaal. De volledige bedrijfssite takt aan op de Treurnietstraat, die veel te smal is voor dergelijke transporten. Bovendien situeren zich veel woningen langs dit straatje die van de ontsluiting zoals ze vandaag de dag is, hinder kunnen ondervinden. In de toekomst wordt de voorwaarde meegenomen dat de inrit tot de site zich zo vroeg mogelijk in de Treurnietstraat (of zo dicht mogelijk bij het kruispunt met de Hoogstraat) moet bevinden, zodanig dat de buurtbewoners zo min mogelijk gehinderd worden door bestemmingsverkeer.

Water

Ter hoogte van de ingebuisde Paddebeek situeert zich mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Op vandaag is reeds een waterbuffer voorzien, maar het is noodzakelijk om in de toekomst nog meer ruimte voor water te voorzien en de Paddebeek opnieuw te integreren in het landschap.

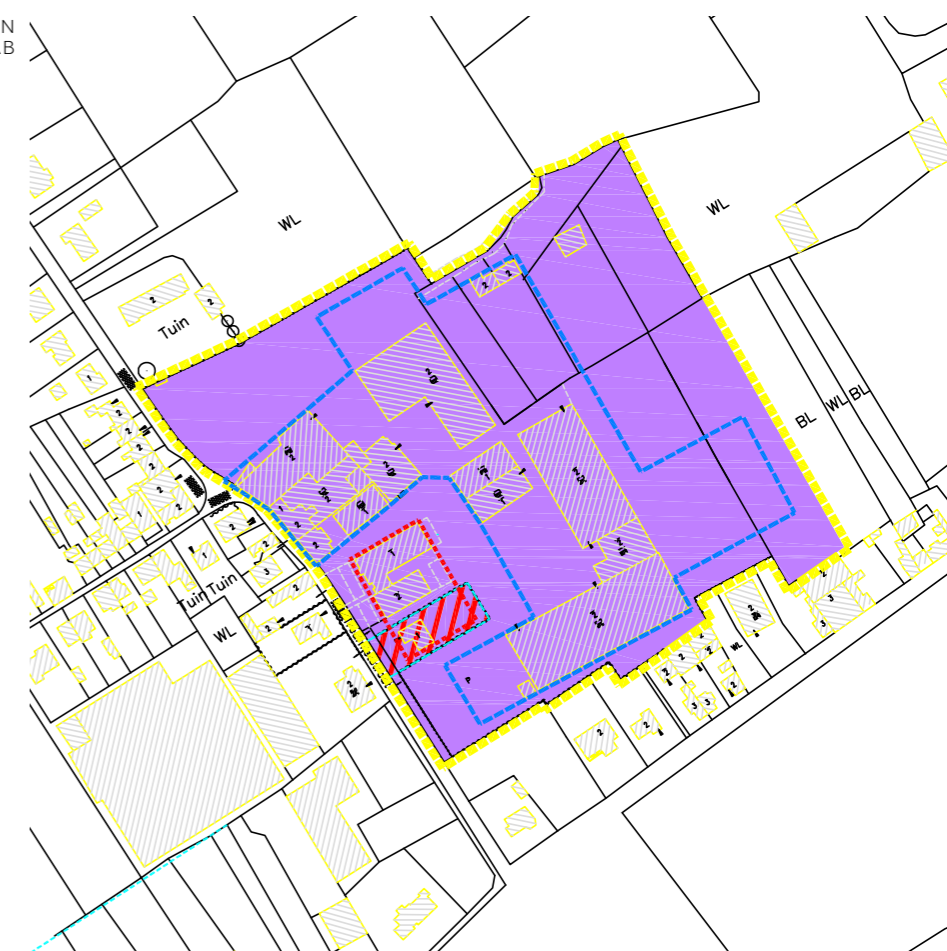
Reliëf

Zoals eerder vermeld zijn de hoogteverschillen voornamelijk ter hoogte van de ingebuisde Paddebeek te situeren. Al deze hoogteverschillen zullen op landschappelijk geïntegreerde wijze op de site moeten worden opgevangen. Daarbij dient rekening te worden gehouden met de herconstructie van de buurtweg enerzijds en de herwaardering voor de Paddebeek anderzijds.

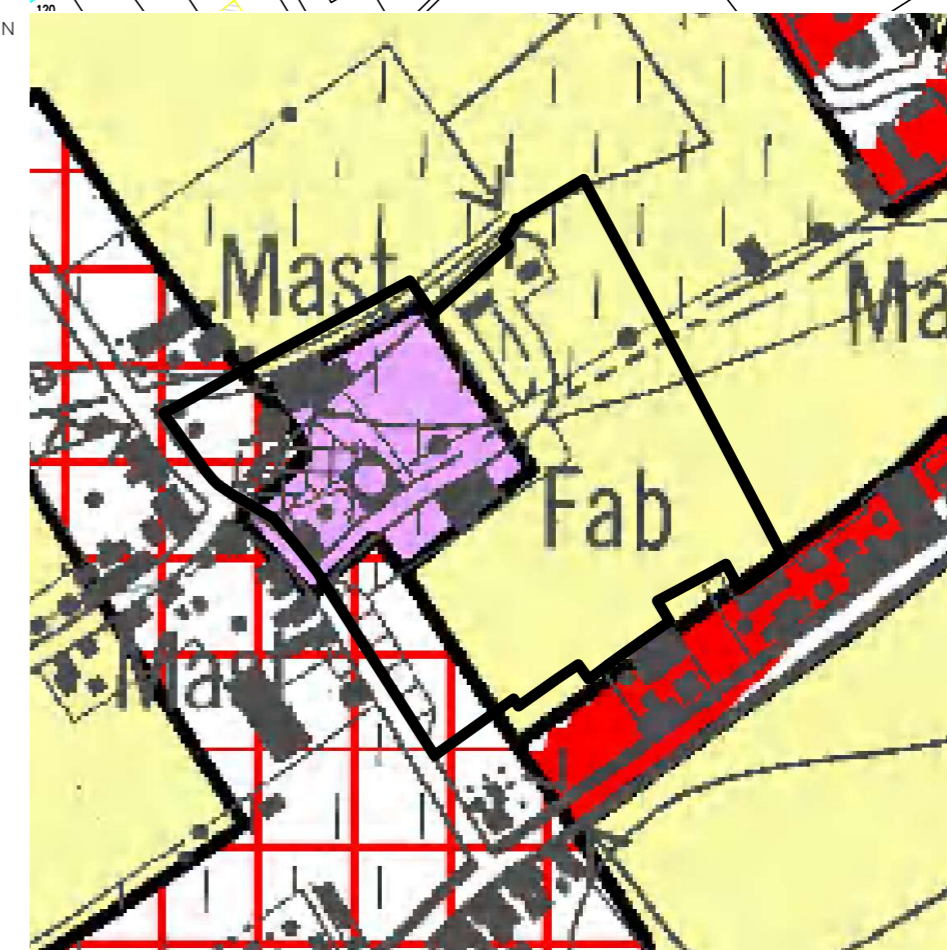
Op basis van alle voorgaande informatie wordt volgend scenario voorgesteld wanneer de site langdurig komt leeg te staan:

- Het plangebied komt voornamelijk in aanmerking om zich te herontwikkelen. Dit kan zowel onder de vorm van één bedrijf, als in de vorm van meerdere bedrijven, rekening houdend met de mobiliteit.
- In beide gevallen dient voldoende ruimte te worden besteed aan die criteria die uit voorgaande analyse als de meest problematische naar buiten komen. Concreet gaat het dan voornamelijk over de ontsluiting van het terrein, de mogelijke waterproblematiek en de heropwaardering van sentier nr. 29.
- Op vlak van mobiliteit en ontsluiting kunnen enkel laagdynamische bedrijven intrek nemen op de site en moet de toegang tot het terrein zo dicht mogelijk bij de Hoogstraat geplaatst worden, zodat de Treurnietstraat zo weinig mogelijk hinder ondervindt van de omliggende bedrijvigheid.
- Niet enkel op vlak van water en buurtwegen moet het plangebied landschappelijk geïntegreerd worden, ook groenbuffers moeten voldoende worden aangelegd om het landschappelijke karakter van de omgeving ten noorden van het terrein te vrijwaren.
- De voorkeur gaat naar een bedrijventerrein met een kleine korrel, zodat de bedrijven op een zo optimaal mogelijke wijze met de omliggende woningen kunnen integreren. Meerdere kleine entiteiten worden dus verkozen boven één groot bedrijf.

BPA NR 61: SECTORAAL BPA ZONEVREEMDE BEDRIJVEN
DEELPLAN 23 – ISOCAB



GEWESTPLAN





1969



1971



2005-2007



2013-2015

3. DEELPLAN NR. 29: DELVANO N.V.

3.1. SITUERING

3.1.1. Weergave feitelijke toestand

Coördinaten & basisgegevens

Kuurnsestraat nr. 20/22
BE-8531 Hulste-Harelbeke

Situering van het plangebied

Het plangebied situeert zich net ten zuiden van de dorpskern van Hulste en wordt langs noordelijke en zuidelijke kant begrensd door woningen. Langs westelijke zijde grenst de site met de Kuurnsestraat die langs de andere kant van de baan ook volledig bebouwd is. Enkel langs oostelijke zijde grenst het plangebied deels aan open ruimte. De Kuurnsestraat verbindt het bedrijf in rechtstreekse lijn met de Marichaalstraat (N36). De Kuurnsestraat wordt in het GRS als een Lokale weg II aangeduid, de N36 als Secundaire weg I.

Historiek

Delvano is een oud bedrijf dat ooit als eenmanszaak is opgestart. De vader van de huidige gedelegeerde bestuurder startte het bedrijf op als loonwerkonderneming. Bij gebrek aan kwalitatieve spuitmachines besloot hij deze zelf te construeren. In 1964 werd een constructiewerkhuis opgetrokken om aan de toenemende vraag te voldoen. Sinds dan heeft het bedrijf een sterke groei gekend, wat in 1987 leidde tot een hervorming van PVBA naar een NV. Begin de jaren '90 was opnieuw nood aan uitbreiding en werd een loods van 7.000 m² bijgebouwd. Doorheen de volgende jaren zou Delvano met hun vernieuwende spuitmachines veel prijzen in de wacht slepen op de landbouwbeurs AGRIBEX in Brussel. In 2006 werd dan ook gestart met de bouw van een nieuwe testhal, waardoor het bedrijf op heden uit meer dan 2 ha bedrijfsgebouwen bestaat.

Beschrijving van het terrein

De volledige site heeft een oppervlakte van ongeveer 3,8 ha. De bedrijfsgebouwen nemen het grootste deel in, namelijk 2,1 ha. Daarbij komt nog 1 ha die bijkomstig verhard is. De rest (ongeveer 0,7 ha) is op vandaag nog onverhard. Nabij de hoek van de Kuurnsestraat met de Kerkstraat bevinden zich de oudste gebouwen. Het bedrijf spreidt zich vanaf de hoek verder uit in zuidwestelijke richting. Het grootste bedrijfsgebouw werd in 1991 bijgebouwd, in 2006 werd helemaal westelijk nog een testhal voor de sproeimachines gebouwd. Alle bedrijfsgebouwen werden aan elkaar bevestigd. Zowel in de Kuurnsestraat als de Kerkstraat zijn toegangen tot de site aanwezig. Net zoals het BPA heeft opgelegd, werd langs de westelijke en zuidelijke perceelsgrens een groenscherm aangelegd. Ook langs de Kerkstraat werd deels een groenscherm voorzien. Langs de Kuurnsestraat is de beplanting minimaal.

3.1.2. Weergave juridische toestand

Type plan	Referentie
Gewestplan	Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) deelt het plangebied in onder: <ul style="list-style-type: none"> • industriegebied • woongebied • agrarisch gebied
BPA	In het plangebied: <ul style="list-style-type: none"> • BPA nr. 38 Dorpskom Hulste • BPA nr. 60 Hulste Park • BPA nr. 61 Sectoraal BPA zonevreemde bedrijven
RUP	Grenzend aan plangebied: <ul style="list-style-type: none"> • HAR 4.1 Landelijk gebied rond Bavikhove en Hulste • HAR 28.1 Hulste Dorp
Bouwvergunningen	<ul style="list-style-type: none"> • december '64: bouwen werkplaats • oktober '73: uitbreiden bestaande werkplaats • juli '81: uitbreiding van bedrijf • mei '82: plaatsen van verlicht uithangbord • juni '91: uitbreiden constructiewerkplaats • augustus '97: bekleden gevels nijverheidsgebouwen • maart '99: plaatsen antennemast en technische infrastructuur • november '00: verhogen bestaande mast en plaatsen antennes en zendinstallatie • juli '02: verhardingswerken en aansluiting op riolering • september '05: aanleggen verharding • februari '06: uitbreiden werkplaats • maart '07: aanpassen gevels • augustus '12: nieuwe hoogspanningscabine
Milieuvergunningen	<ul style="list-style-type: none"> • augustus '12: attest OVAM (13013/13488/10/1) • maart '12: melding diverse (34013/11864/2/E/1) • juni '12: melding nieuwe exploitatie klasse 3 (34013/13303/1/E/1, klasse 3) • februari '14: melding diverse (34013/11864/2/E/3) • augustus '13: melding diverse (34013/11864/2/E/2) • oktober '15-november '21: aanvraag nieuwe vergunning klasse 1 (34013/13952/1/E/1, klasse 1) • juni '14: melding diverse (34013/11864/3/E/1) • augustus '06-november '21: melding verandering v/d exploitatie klasse 1 (34013/11864/1/E/1, klasse 1)

Milieuvergunningen	<ul style="list-style-type: none"> april '74: ARAB-vergunning (34013/11864/1/E/1, klasse 1) februari '12: attest OVAM (34013/13215/1/O/1)
Beschermde monumenten, landschappen, beschermde stads- en dorpsgezichten	NVT
Vogelrichtlijngebied Habitatrichtlijngebied	NVT
Buurtwegen	Grenzend aan het plangebied: <ul style="list-style-type: none"> Chemin nr. 1 Sentier nr. 41 Sentier nr. 28

Waterlopen (categorisering)	Ten westen van het plangebied stroomt de Hazebeek, categorie 2. De Eikbosbeek (categorie 2) takt ten noorden van het plangebied aan op de Hazebeek.
VEN-gebied, IVON-gebied	NVT
HAG	Het plangebied wordt niet aangeduid als Herbevestigd Agrarisch Gebied



ORTHOFOTO 2017



BESTAANDE TOESTAND

3.2. ANALYSE

3.2.1. Locatie

Het landbouwbedrijf Delvano ligt net ten zuiden van het kleine centrum van Hulste, maar sluit naadloos aan op de bestaande bebouwing. Zowel ten noorden, ten oosten als ten zuiden wordt de site begrensd door bebouwing. Enkel ten westen bevinden zich nog weilanden. Ondanks de grootte van het bedrijf (bijna 4 ha) is er sprake van een relatief goede visuele integratie en is enkel langs de hoofdtoegang aan de Kuurnsestraat geen volledige groenbuffer aangeplant.

3.2.2. Ontsluiting

Delvano bevindt zich sinds het ontstaan van het bedrijf langs de Kuurnsestraat die het centrum van Hulste met de N36 verbindt. Het plangebied kent geen ideale ontsluiting, zeker als rekening wordt gehouden met de omvang van het bedrijf. Niettemin moet meegerekend worden dat transport in vele gevallen niet door het centrum van Hulste moet en de Kuurnsestraat over de volledige lengte tot de N36 uit twee rijvakken bestaat.

3.2.3. Water

Net ten noorden van de Kerkstraat (= noordelijke perceelsgrens) en ten zuiden van de Sint-Pieterskerk in het centrum van Hulste is de Hazebeek ingekokerd. Parallel met de Hazebeek bevinden zich ook mogelijk overstromingsgevoelige gebieden. Het noord-oostelijke hoekje van het plangebied maakt hiervan deel uit.

3.2.4. Reliëf

Op de site zijn hoogteverschillen aanwezig van maximaal 1 m. Het reliëf heeft dus geen grote impact op het plangebied.

3.2.5. Herbevestigd Agrarisch Gebied

Door de nauwe aansluiting bij de bebouwde kom van Hulste werd het plangebied niet opgenomen in het HAG. Ook het gebied dat op gewestplan als agrarisch gebied werd opgenomen, werd destijds uitgesloten.

3.2.6. BPA

De voornamelijke doelstelling van het BPA (2004) voor Delvano was de bouw van een testhal voor sproeimachines mogelijk te maken. Deze hal kwam er dan ook in 2006. Daarnaast werd een logisch gevormde bouwzone aangeduid die niet overal exact overeen kwam met de toenmalige bestaande toestand. Deze kleine restzones werden op vandaag nog niet benut, aangezien de bebouwing sindsdien nog niet vervangen werd. Ook de bouwzone voor stapelen onder dak en de overige stapelzone werden nog niet volledig ingericht zoals in het BPA werd mogelijk gemaakt.

3.2.7. Voorschriften

Naast het feit dat nog enkele kleine ingrepen mogelijk zijn binnen de grenzen van het BPA, zijn wel alle uitgevoerde bouwwerken volgens de opgenomen voorschriften verlopen. Mits het feit dat de afbakening van het plangebied in het zuiden niet volledig werd gerespecteerd, kan worden geconcludeerd dat men niet heeft afgeweken van het BPA.

3.2.8. Conclusie

De bedrijfssite van Delvano behaalt een hoge score van 9/12. Dit wilt zeggen dat ondanks het zonevreemde karakter van het bedrijf veel mogelijkheden behouden kunnen blijven. Het gaat om een groot bedrijf dat een groot oppervlak tegen de kern van Hulste inneemt. Ondanks de grootte kent het bedrijf een relatief goede integratie en zijn ook geen grote problemen op te merken rond de ontsluiting van de site. Door de verbinding met de N36 hoeft geen zwaar verkeer door de kern van Hulste te passeren. Ondanks de mogelijkheid om nog enkele kleine uitbreidingen te doen, is het BPA bijna volledig uitgevoerd. Aangezien het bedrijf reeds 4 ha inneemt en langs drie kanten wordt ingesloten door bebouwing, is het niet opportuun om voor deze site nog verdere uitbreidingen te voorzien.

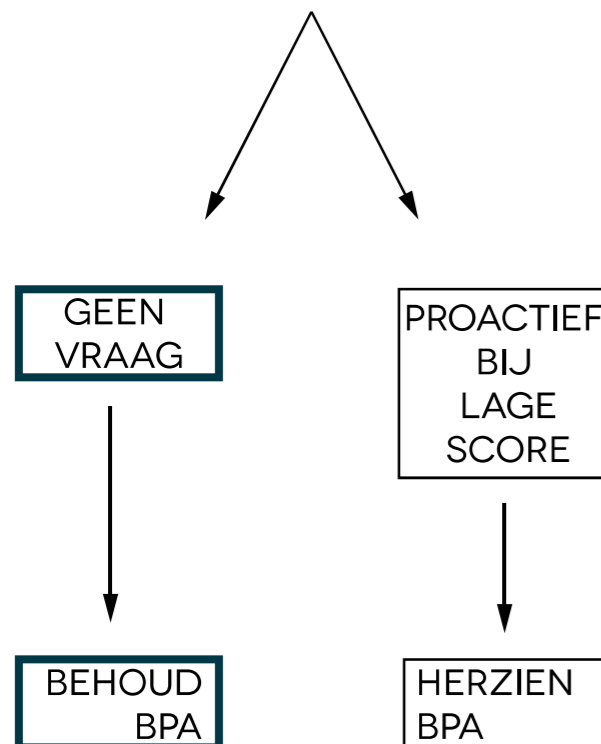
DEELPLAN 29, DELVANO

LOCATIE	(2) IN DE KERN	(1) RAND, LINT OF GEHUUCHT	(-1) BUITENGEBIED
ONTSLUITING	(2) GOED	(1) MATIG	(-1) SLECHT
WATER	(2) NIET	(1) DEELS/RAND	(-1) GROTENDEELS OF VOLLEDIG
RELIËF	(2) LICHT	(1) MATIG OF PLAATSELIJK	(0) STERK
HAG	(2) NIET	(1) DEELS	(0) VOLLEDIG
VOORSCHRIFTEN	(2) VOLDAAN	(1) BINNEN PLANGEBIED AFGEWOKEN	(0) BUITEN PLANGEBIED AFGEWOKEN

TOTAAL: 9/12 = 75%

SCENARIO 1

SCENARIO 2: VERKOOP, LEEGSTAND, VRAAG NIEUWE ONTWIKKELINGEN



GEWESTPLAN	AGRARISCH GEBIED, INDUSTRIEGEBIED, WOONGEBIED	POSITIE OPEN RUIMTE	LANGS ÉÉN ZIJDE BEGRENSD DOOR AGRARISCH GEBIED, GELEGEN TUSSEN TWEE ARMEN VAN PARKGEBIED ROND HAZEBEEK
GEBOUWEN	IN GOEDE STAAT, ZEER RUIME EN RECENTE LOODSEN	OMGEVING	LANGS DRIE ZIJDEN OMSLOTEN DOOR VOLLEDIG INGEVULDE WOONGEBIEDEN
OMVANG	PLANGEBIED: 3HA 83A	VERVUILING	ONBEKEND
STRUCTUUR	RUIMTE AANEENGESLOTEN LOODSEN, HOOGTE VARIEERT 8M – 12M, BREDE TOEGANG VIA KUURNSESTRAAT EN OPRITJE VIA KERSTRAAT	GROENBUFFER	PLANGEBIED VOLLEDIG OMGEVEN DOOR BOMENRIJ
ERFGOED	NIET BINNEN PLANGEBIED	ONTSLUITING	ÉÉN TOEGANG AAN KUURNSESTRAAT BEHOUDEN EN TRANSPORT DOOR HET DORP/KERKSTRAAT VERMIJDEN
VOETWEGEN	LANGS DRIE ZIJDEN VAN HET PLANGEBIED, WAARVAN TWEE EEN RIJWEG ZIJN EN ÉÉN EEN FIETSVERBINDING	WATER	ENKEL MEEST NOORDOOSTELIJKE HOEK VAN HET PLANGEBIED IS WATERGEVOELIG, VOLDOENDE RUIMTE VOOR WATER VOORZIEN
ZICHTLOCATIE	MATIG, KUURNSESTRAAT IS ONTSLUITINGSWEG VANUIT HULSTE		

3.3. SCENARIO 1: BEHOUD OF HERZIEN BPA

3.3.1. Behoud BPA

Op basis van de analyse op voorgaande pagina's kan besloten worden dat het BPA kan worden behouden zolang zich geen problemen voordoen. Niettemin moet in rekening worden gebracht dat het BPA op maat werd gemaakt voor het bedrijf Delvano, in die zin dat op de locatie van de testhal voor sproeimachines enkel deze activiteit kan doorgaan. Als zich een ander bedrijf vestigt, kan deze ruimte enkel als opslagruimte gebruikt worden, wat de mogelijkheden voor bepaalde bedrijven kan beperken. Ook wat betreft andere criteria zoals mobiliteit, water en HAG dienen zich voorlopig geen problemen aan. Desondanks moet met het oog op de toekomst en gezien de locatie aan de rand van de kern van Hulste, wel gelet worden dat het transport bij een eventuele nieuwe invulling door een ander bedrijf niet aanzienlijk toeneemt.

3.3.2. Herzien BPA

Aangezien de goede eerste evaluatie wordt het niet opportuun geacht het bestaande BPA op korte termijn met een RUP te overschrijven.

3.4. SCENARIO 2: VERKOOP, LANGDURIGE LEEGSTAND, NIEUWE ONTWIKKELINGEN

Ter informatie: de vraag naar de ontwikkelingsperspectieven van het deelplan Delvano betreft een testcase.

Na een eerste afweging van acht relevante criteria krijgt de Delvano-site een score van 9/12 toegekend. Dit wilt zeggen dat de locatie voor het bedrijf in de toekomst nog steeds te rechtvaardigen is. Om een antwoord te kunnen geven op de vraag wat met de site kan gebeuren bij langdurige leegstand, wordt rekening gehouden met de volgende bijkomende criteria.

Gewestplan

Het plangebied is volgens het gewestplan in industriegebied, agrarisch gebied en woongebied gelegen. Het agrarisch gebied werd niet opnieuw opgenomen in het Herbevestigd Agrarisch Gebied, wat toekomstige ontwikkelingen meer beweegruimte geeft.

Gebouwen

De bedrijfssite is bijna volledig volgebouwd. De gebouwen zijn zeer ruim en zijn nog in goede staat. Het grootste pand werd begin de jaren '90 gebouwd. De testhal, langsheen de westelijke perceelsgrens, werd pas in 2006 opgetrokken. De testhal zou bij verdere ontwikkelingen op de site zeker behouden kunnen worden. De oud industrieel getinte panden langs de Kerkstraat en Kuurnsestraat hebben een zeer specifieke uitstraling die het straatbeeld mits enige aanpassing een authentiek karakter kunnen geven.

Omvang

Het plangebied heeft een enorme omvang van ongeveer 38.300 m² (ca. 4 ha) wat veel mogelijkheden met zich meebrengt. Volgens de grootteorde die in het plan van aanpak wordt gehanteerd, komt het plangebied - puur op basis van omvang - in aanmerking voor verdere opsplitsing in meer economische entiteiten.

Structuur

De bestaande gebouwen omvatten een grote oppervlakte en bevinden zich op dit moment nog in goede staat. De gebouwen hebben tevens een interessante hoogte die tussen 8 m en 12 m schommelt. Het bedrijf bevindt zich niet meteen langs een zichtlocatie, maar zit daarentegen ook niet volledig verstopt voor doorgaand verkeer. Het terrein heeft meerdere toegangen, zowel langs de Kuurnsestraat als de Kerkstraat. Alle gebouwen zijn tegen elkaar gebouwd.

Erfgoed

In het plangebied zijn geen beschermde monumenten of onroerend erfgoed aanwezig.

Voetwegen

Het plangebied wordt ter hoogte van de westelijke, noordelijke en oostelijke zijde begrensd door respectievelijk sentier nr. 28, sentier nr. 41 en chemin nr. 1. Beide voetwegen bestaan op vandaag nog. Sentier nr. 28 is aangelegd als fietspad dat de Kerkstraat met de meer zuidelijk gelegen wijken verbindt. Sentier nr. 41 is de huidige Kerkstraat. Bij eventuele ontwikkelingen dient sentier nr. 28 op zijn minst behouden te worden.

Zichtlocatie

Delvano ligt niet op wat men een ideale zichtlocatie zou noemen. Het bedrijf geeft uit op enerzijds de Kerkstraat, waar niet veel verkeer op zit, en anderzijds de Kuurnsestraat. Deze laatste heeft een grotere betekenis voor de omgeving en Hulste, maar genereert nog steeds niet genoeg verkeer om van een zichtlocatie te spreken.

Positie in de open ruimte

Langs noordelijke, oostelijke en zuidelijke zijde wordt het bedrijf door woonkernen en -linten omgeven. Enkel langs westelijke zijde grenst het plangebied aan een inham van de open ruimte.

Omgeving

Het bedrijf mag dan wel gedeeltelijk opgenomen zijn in de bebouwde kom van Hulste, de omgeving is er niet homogeen. Ten westen kijkt men uit op open velden en in het noorden en oosten stroomt de Hazebeek. Het bedrijf ligt bijna tussen twee armen van het parkgebied dat zich rond de Hazebeek bevindt.

Vervuiling

Of het terrein op een of andere wijze vervuild zou zijn, is niet bekend.

Groenbuffer

Delvano heeft langs alle zijden behalve de straatzijde een groenbuffer in de vorm van een bomenrij voorzien. Ondertussen gaat het om bomen die reeds een bepaalde grootte hebben bereikt en hun werk dus ook leveren. Bij toekomstige ontwikkelingen moet gepleit worden voor het behoud van de bomen en een uitbreiding van de groenbuffer naar de omliggende percelen toe.

Ontsluiting

In plaats van meerdere toegangen langs de Kuurnsestraat en Kerkstraat moet het aantal toegangen beperkt worden tot één centrale toegang of een uitsplitsing van in- en uitgang langs de Kuurnsestraat, zo ver mogelijk van de kern van Hulste verwijderd.

Water

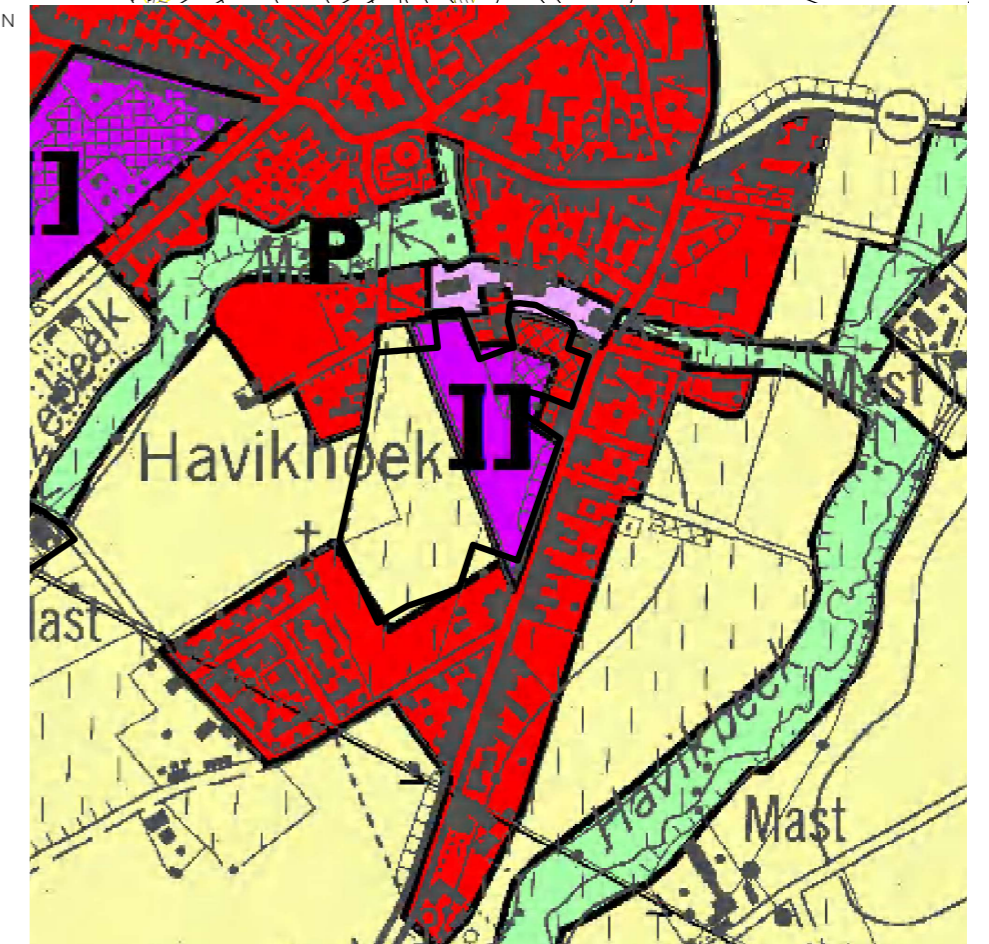
Het noordoostelijke hoekje van het plangebied bevindt zich in watergevoelig gebied. Het bedrijf bevindt zich ook in de nabijheid van de Hazebeek. Er moet dus voldoende ruimte voor water worden voorzien.

Op basis van alle voorgaande informatie wordt volgend scenario voorgesteld wanneer de site langdurig komt leeg te staan:

- Langs de Kerkstraat en de hoek van de Kuurnsestraat wordt opnieuw woonzone ingetekend. Om het dorpskarakter van Hulste ook in deze zone te bewaren, worden hier enkel grondgebonden woningen toegelaten.
- Het binnengebied kan worden opgedeeld in meerdere entiteiten. Enkel laagdynamische KMO's worden toegelaten (schrijnwerker, loodgieter, schilder, etc.) zodat toenemend verkeer zo veel mogelijk wordt vermeden.
- Gezien de grootte van het plangebied en de ontsluiting moeten verdere mobiliteitsnota's aantonen dat de straat niet overmatig belast zal worden.
- De testhal kan worden behouden, net zoals de fietsverbinding die in dit verhaal in de site kan worden geïntegreerd. Het plangebied kan op die manier meer deel uitmaken van de dorpsstructuur en de link vormen tussen de zuidelijke gelegen woongebieden en het noordelijk gelegen centrum.
- De huidige toegang tot het bedrijf wordt deels bewaard zodat alle verkeer via één toegang geconcentreerd wordt en het centrum van Hulste vrijwaard wordt van bijkomend verkeer.



GEWESTPLAN



4. DEELPLAN NR. 33: DUMA N.V.

4.1. SITUERING

4.1.1. Weergave feitelijke toestand

Coördinaten & basisgegevens

Haringstraat nr. 29A
BE-8531 Bavikhove-Harelbeke

Situering van het plangebied

Het plangebied is gelegen in Bavikhove, deelgemeente van Harelbeke. Het situeert zich ten noordwesten van het centrum van Bavikhove, te midden van het open ruimtegebied tussen Bavikhove en Hulste. De site is door de Haringstraat verbonden met de Kuurnsestraat, die de link met de N36 vervolledigt. De Haringstraat is een lokale weg III waarlangs verscheidene typologieën vast te stellen zijn. Aan beide uiteinden van de straat (westen: bij Kuurnsestraat; oosten: Bavikhove) zijn voornamelijk open woningen waar te nemen. Tussenin bevinden zich naast de voormalige Duma-site nog een andere bedrijfsite en een landbouwbedrijf.

Historiek

In het verleden was op dit adres de gekende heftruckverkoper Duma N.V. gevestigd (gegevens zie Sectoraal BPA zonevreemde bedrijven). Duma werd in Bavikhove gesticht, maar breidde tijdens de jaren '90 op snel tempo uit en het bedrijf zag zich uiteindelijk genoodzaakt een andere locatie te zoeken. In 2002 verhuisde Duma. Het is onduidelijk of zich meteen daarna een ander bedrijf op dit adres heeft gevestigd. Althans sinds 2012 vestigde bouwmaterialenbedrijf Isocab Construct zich op de site. De bedrijfsgebouwen worden de laatste jaren constant verhuurd. Mogelijke redenen waarom de site niet wordt verkocht, kan gevonden worden bij het feit dat de bedrijfsite niet op een zichtlocatie is gelegen en de gebouwen niet meer voldoen aan de huidige eisen.

Beschrijving van het terrein

Het plangebied kent een oppervlakte van 7.032 m², waarvan 2.475 m² is bebouwd en ongeveer 5.700 m² verhard. Het terrein staat grotendeels haaks op de Haringstraat en is relatief langwerpig van vorm. De bebouwing staat naast elkaar gesitueerd. De woning werd ten zuiden van het meest westelijke bedrijfsgebouw gebouwd en is vanaf de straat niet zichtbaar. De tuin bevindt zich ten westen van de woning en kijkt uit op de westelijke open ruimte van Bavikhove. Langs de oostzijde van het perceel werd in het zuiden nog een smalle strook onvergund verhard en dient momenteel als opslagruimte. De opslagzone bevindt zich op een zone die werd uitgesloten van het BPA, wat wil zeggen dat dit in agrarisch gebied ligt.

Het plangebied kent een lange bedrijfsgeschiedenis. De bebouwing op de site werd doorheen de jaren dan ook meerdere malen uitgebreid. Zoals te zien is op de topografische kaarten is reeds lang sprake van bedrijvigheid op de site. In 1962 werd de aanwezige bebouwing vergund geacht. Op dat moment is het bedrijfspereel nog kleiner en bevinden zich aan de straatkant enkele rijhuizen. In de jaren '80 gaat men over tot enkele uitbreidingen en in 1995 krijgt het bedrijf de vorm die het nu nog steeds kent. Ook de bedrijfswoning werd aan de achterzijde van het bedrijf aangebouwd. In 1999 ging men over tot de sloop van de rijhuizen aan de straatzijde, waardoor nu een grote betonnen oppervlakte voor de bedrijfshallen kan worden gesitueerd.

Behalve de opslagzone langs de oostelijke perceelsgrens werd sinds het BPA niets meer uitgebreid.



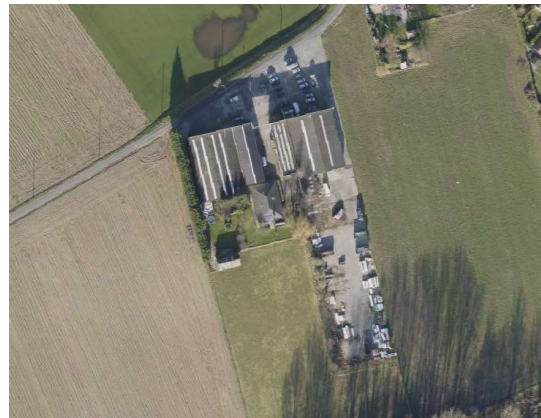
1969



1981



1995



2013-2015

4.1.2. Weergave juridische toestand

Type plan	Referentie
Gewestplan	Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) deelt het plangebied in onder: <ul style="list-style-type: none"> • agrarisch gebied
BPA	In het plangebied: <ul style="list-style-type: none"> • BPA nr. 61 Sectoraal BPA zonevreemde bedrijven Grenzend aan plangebied: <ul style="list-style-type: none"> • BPA nr. 47 Tramstatie
RUP	Grenzend aan plangebied: <ul style="list-style-type: none"> • HAR 4.1 Landelijk gebied rond Bavikhove en Hulste • HAR 16.1 Tramstatie
Bouwvergunningen	<ul style="list-style-type: none"> • december '76: uitbreiden bestaand bedrijf • januari '80: uitbreiden bestaand bedrijf • november '86: herstellingswerkplaats voor heftrucks en slopen loods • maart '88: uitbreiden bedrijf • augustus '89: autobergplaats • december '98: verbouwen woonhuis • januari '99: slopen van twee woningen en bouwen garages
Milieuvergunningen	<ul style="list-style-type: none"> • januari '07 - januari '27: aanvraag tot wijziging van de exploitatie klasse 2 (34013/11908/3/E/1, klasse 2) • maart '15: melding nieuwe exploitatie klasse 3 (34013/11908/4/E/1, klasse 3)
Beschermde monumenten, landschappen, beschermde stads- en dorpsgezichten	NVT
Vogelrichtlijngebied Habitatrichtlijngebied	NVT
Buurtwegen	In het plangebied: <ul style="list-style-type: none"> • Chemin nr. 9
Waterlopen (categorisering)	Zowel ten zuiden als ten noordwesten van het bedrijfspereel stroomt de Hazebeek, categorie 2.
VEN-gebied, IVON-gebied	Het gebied ligt niet in VEN-gebied of IVON-gebied. Ten zuidwesten van de percelen ligt echter wel de West-Vlaamse Leievallei.
HAG	Het plangebied ligt volledig binnen categorie 0, herbevestiging gewestplan.



ORTHOFOTO 2017



BESTAANDE TOESTAND

4.2. ANALYSE

4.2.1. Locatie

Het plangebied ligt zoals reeds aangegeven in het open ruimtegebied tussen Bavikhove en Hulste. Ondanks het feit dat het bedrijf zich op korte afstand van het centrum van Bavikhove bevindt, kan het er niet toe meegerekend worden.

4.2.2. Ontsluiting

De ligging in het buitengebied doet reeds vermoeden dat een goede ontsluiting niet vanzelfsprekend is. Het plangebied is gelegen langs de Haringstraat, een lokale weg II. Qua ontsluitingsvermogen scoort de Haringstraat niet goed. Langs oostelijke zijde is het bedrijf verbonden met het noordelijke deel van het centrum van Bavikhove, langs westelijke zijde met de Kuurnseweg. Deze laatste zorgt ervoor dat transportstromen van en naar de bedrijfssite niet doorheen Bavikhove en Hulste dienen te passeren. Niettemin is de Haringstraat zelf een zeer lokale weg waar bedrijvigheid het best vermeden wordt.

4.2.3. Water

Het gebied maakt niet alleen deel uit van een schaars open ruimtegebied, maar ligt bovendien in de beekvallei van de Hazebeek. Zowel ten zuiden als ten noordwesten van de bedrijfssite stroomt de Hazebeek, die het plangebied op die manier als het ware insluit. Het plangebied zelf ligt niet in watergevoelig gebied, maar de gronden rondom de Hazebeek zijn logischerwijs sterk watergevoelig, net zoals een aangrenzend gebied ten noorden van de bedrijfssite. Om die reden lijkt het toch interessant hiermee rekening te houden bij verdere stappen, zeker als gekend is dat het plangebied op vandaag voor veruit het grootste deel verhard is.

4.2.4. Reliëf

Een ligging in een beek- en riviervallei gaat steeds gepaard met sterke hoogteverschillen. Ook dit plangebied kent van noord naar zuid drie meter niveauverschil.

4.2.5. Herbevestigd Agrarisch Gebied

Het plangebied is volledig in Herbevestigd Agrarisch Gebied (HAG) gelegen. In principe moeten in dit geval alle ingenomen vierkante meters elders gecompenseerd worden.

4.2.6. BPA

Het BPA van 2000 was initieel bedoeld om het toenmalig gevestigde bedrijf Duma uitbreidingsmogelijkheden te geven. Het bedrijf had echter op korte termijn veel meer ruimte nodig waardoor een verhuis uiteindelijk de enigste optie was. Deze ging door in 2002 zonder nog uitbreidingen te benutten die via het BPA waren mogelijk gemaakt. Sindsdien wordt de site vaak verhuurd, maar is er nog nooit opnieuw behoefte geweest om de bestaande bebouwing verder uit te breiden. Wel werd de opslagruimte ten zuiden van het plangebied onrechtmatig uitgebreid.

4.2.7. Voorschriften

De inplanting en inrichting van de site is niet volledig gebeurd volgens de stedenbouwkundige voorschriften die in het BPA werden opgenomen. De opslagzone die zich in het zuiden van het terrein richting de Hazebeek uitstrekt, werd niet opgenomen in het BPA en heeft bijgevolg een agrarische bestemming. Ongeacht welke toekomstplannen op tafel komen voor deze site zal deze verharding moeten verwijderd worden.

4.2.8. Conclusie

Plangebied Duma heeft een totale score van 2/12. Zoals in de aanpak reeds beschreven, is dit een te lage score om verdere uitbreidingen toe te laten. Op te merken valt dat het BPA op vandaag nog niet volledig is uitgevoerd en uitbreidingen desgevolg nog mogelijk zijn. Aangezien de maximale bebouwing doorheen de jaren niet is bereikt, kan de vraag gesteld worden of dergelijke uitbreidingsmogelijkheden wel nog opportuun zijn. Zeker als daarnaast gekeken wordt naar de andere criteria kan een verdere uitbreiding niet gemotiveerd worden.

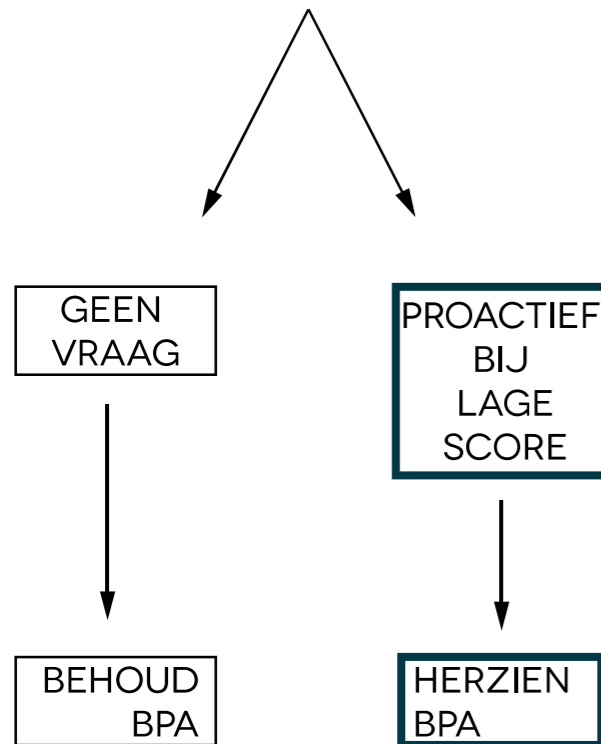
DEELPLAN 33, DUMA

LOCATIE	(2) IN DE KERN	(1) RAND, LINT OF GEHUCHT	(-1) BUITENGEBIED
ONTSLUITING	(2) GOED	(1) MATIG	(-1) SLECHT
WATER	(2) NIET	(1) DEELS/RAND	(-1) GROTENDEELS OF VOLLEDIG
RELIËF	(2) LICHT	(1) MATIG OF PLAATSELIJK	(0) STERK
HAG	(2) NIET	(1) DEELS	(0) VOLLEDIG
VOORSCHRIFTEN	(2) VOLDAAN	(1) BINNEN PLANGEBIED AFGEWOKEN	(0) BUITEN PLANGEBIED AFGEWOKEN

TOTAAL: 2/12 = 17%

SCENARIO 1

SCENARIO 2: VERKOOP, LEEGSTAND, VRAAG NIEUWE ONTWIKKELINGEN



GEWESTPLAN	AGRARISCH GEBIED	POSITIE OPEN RUIMTE	OPEN RUIMTE GEBIED TUSSEN BAVIKHOVE EN HULSTE, HAZEBEEK ALS BOUWVRIJE ZONE EN BEEK-LANDSCHAP IN NABURIG RUP
GEBOUWEN	GOEDE STAAT, SLECHT GEÏNTEGREERD IN DE OMGEVING	OMGEVING	OOSTELIJKE WOONZONE DIE VOLGENS GEWESTPLAN IN WESTELIJKE RICHTING KAN UITBREIDEN, ANDERE ZIJDEN AGRARISCH GEBIED
OMVANG	PLANGEBIED: 72A 50 CA	VERVUILING	ONBEKEND
STRUCTUUR	RUIME LOODS, BEPERKTE HOOGTE, OVER VOLLEDIGE BREEDTE STRAAT-KANT IS TOEGANG, BEDRIJFSWONING ACHTERIN EN LOSSTAAND	GROENBUFFER	BEPERKTE BOMENRIJ LANGS WESTELIJKE ZIJDE, GEEN GROENBUFFER RICHTING WONINGEN IN OOSTEN
ERFGOED	NIET BINNEN PLANGEBIED	ONTSLUITING	ZO WEINIG MOGELIJK TRANSPORT GENEREREN MET NIEUWE ONTWIKKELING
VOETWEGEN	NIET BINNEN PLANGEBIED	WATER	ZOWEL TEN NOORDEN ALS TEN ZUIDEN VAN PLANGEBIED WATER-GEVOELIG, OP GEPASTE WIJZE RUIMTE VOOR WATER VOORZIEN
ZICHTLOCATIE	NEEN, HARINGSTRAAT IS VRIJWEL ENKEL BESTEMMINGSVRKEER	RELIËF	RELIËFVERSCHIL VOORNAMELIJK TER HOOGTE VAN DE BEEK

4.3. SCENARIO 1: BEHOUD OF HERZIEN BPA

4.3.1. Behoud BPA

De vigerende bestemmingsfuncties van de bedrijfssite worden bepaald in het 'BPA nr. 61 Sectoraal BPA zonevreemde bedrijven'. De huidige bedrijfsgebouwen liggen binnen de contouren van de bouwzone voor bedrijfsgebouwen, in de zone voor bedrijvigheid. De bedrijfswoning en de tuin liggen binnen de contour voor wisselbestemming. Aan de straatzijde werd nog een zone voor burelen voorzien, maar door de sloop van de huizen in 1999, wordt deze mogelijkheid niet benut. Op vandaag zijn binnen het BPA nog niet alle bebouwbare oppervlakten benut. Bij behoud van het BPA moet dus rekening worden gehouden met mogelijke uitbreidingen. De verplichting tot een groenscherm werd opgenomen in het BPA en langs de volledige westelijke zijde van het bedrijfsperceel is dan ook een groenbuffer aanwezig. Een deel van de verharde strook die op vandaag als opslagruimte wordt gebruikt, werd in eerste instantie meegenomen binnen de grenzen van het BPA, maar werd uiteindelijk uitgesloten. Dit wil zeggen dat de volledige opslagstrook geen deel is van het plangebied en bestemd wordt volgens het gewestplan. Op het gewestplan wordt deze zone als agrarisch gebied aangeduid. Het is dan ook vanzelfsprekend dat als het BPA behouden wordt en de panden in de toekomst verder worden uitgebaut, deze verharde oppervlakte moet verdwijnen.

4.3.2. Herzien BPA

Er wordt voorgesteld om dit plangebied met een RUP te herzien, in plaats van het BPA te behouden en een ander bedrijf de kans te geven de overige uitbreidingen nog uit te voeren. Zeker als in rekening wordt gebracht dat het gebied in een beekvallei ligt, volledig wordt opgenomen door het Herbevestigd Agrarisch Gebied, in de open ruimte corridor tussen Bavikhove en Hulste wordt gesitueerd en de ontsluiting daarbovenop sterk te wensen overlaat, kan zeker voldoende gemotiveerd worden om het BPA te overschrijven en alle gronden terug te geven aan de landbouw.

Bovendien werden destijds voor de bedrijfssite voldoende ontwikkelingsperspectieven voorzien die tot nu niet gebruikt zijn, wat de vraag doet rijzen of op dergelijke locatie bedrijvigheid wel wenselijk is. Dit laatste niet enkel gezien vanuit het principe van de goede ruimtelijke ordening, maar in dit geval ook vanuit het perspectief van de ondernemer.

Dit voorstel moet tevens op financiële consequenties getoetst worden. De financiële draagkracht van een lokaal bestuur is niet toereikend om op grote schaal dergelijke planschades te voorzien, die nochtans kaderen in hogere beleidslijnen. Onderzoek naar alternatieve financiering (bv. subsidies ...) is hier zeker nodig.

4.4. SCENARIO 2: BIJ LANGDURIGE LEEGSTAND

Ter informatie: de vraag naar de ontwikkelingsperspectieven van het deelplan Duma betreft een testcase.

Na een eerste afweging van acht relevante criteria krijgt de voormalige Duma-site een score van 2/12 toegekend. Bestendiging, laat staan uitbreidingen kunnen nog moeilijk gemotiveerd worden. Wanneer de gebouwen langdurig leeg staan, wordt met dergelijke score dan ook geopperd om alle bedrijfsactiviteiten op deze site te laten uitdoven en geen kans meer te geven. Om een interessant alternatief naar voor te kunnen schuiven, worden volgende criteria afgetoetst.

Gewestplan

Het plangebied is volgens het gewestplan in agrarisch gebied gelegen. Daarnaast werd de site ook volledig opgenomen in het Herbevestigd Agrarisch Gebied. Vanzelfsprekend weegt dit criterium zwaar door op de uiteindelijke beslissing.

Gebouwen

De gebouwen bevinden zich in een relatief goede staat. Niettemin kan niet gezegd worden dat de schuren goed geïntegreerd zijn in de omgeving. Langs meerdere zijden van het bedrijf werd nochtans een groenbuffer aangeplant, maar langs de voorzijde van de bedrijvensite steken de witte sandwichpanelen sterk af ten opzichte van het open en groene karakter van de omgeving.

Omvang

Het plangebied heeft een oppervlakte van ongeveer 7200 m². Dit betekent dat - los van andere criteria - de site kleinschalig is en niet opgesplitst kan worden in meerdere entiteiten.

Structuur

De bestaande gebouwen omvatten een groot oppervlak en zijn nog in goede staat. Weliswaar hebben ze een beperkte hoogte, wat de mogelijkheden voor activiteiten meteen doet slinken. Daarnaast voldoen de panden wellicht niet meer aan de hedendaagse eisen. Over de volledige lengte van de perceelsgrens langsheen de Haringstraat kunnen wagens en vrachtwagens het perceel oprijden.

Erfgoed

In het plangebied zijn geen beschermde monumenten of onroerend erfgoed aanwezig.

Voetwegen

In het plangebied zijn geen voetwegen aanwezig.

Zichtlocatie

De bedrijfssite bevindt zich niet op een zichtlocatie.

Positie in de open ruimte

Het bedrijf bevindt zich midden in het open ruimtegebied tussen Bavikhove en Hulste en verhindert de aansluiting van de open ruimte aan de onbebouwde bestemde groen- en recreatieruimte uit BPA nr. 47 Tramstatie. De Hazebeek werd tevens in het naburig RUP Landelijk gebied rond Bavikhove en Hulste aangeduid als bouwvrije zone en beeklandschap.

Omgeving

Ten oosten van de site bevindt zich een woonzone die volgens het gewestplan nog deels zou kunnen uitbreiden in westelijke richting. Bij het herdenken van de site moet hiermee rekening worden gehouden, bijvoorbeeld in het kader van het waterverhaal.

Vervuiling

Of het terrein op een of andere wijze vervuild zou zijn, is niet bekend.

Groenbuffer

Het bedrijf heeft enkel een beperkte groenbuffer langs westelijke zijde. Richting de woningen in het westen werd geen groenbuffer voorzien.

Ontsluiting

Bij toekomstige ontwikkeling moet getracht worden geen of zeer weinig transport te genereren. Wanneer toch enige transportactiviteiten zouden voorkomen, moet de toegang gecentraliseerd en beperkt worden.

Water

Ten zuiden en ten noorden van de bedrijfssite bevindt zich watergevoelig gebied. Het plangebied is dan ook in de beekvallei van de Hazebeek gelegen. Om die reden is het belangrijk deze problematiek mee te nemen naar de toekomst en voldoende ruimte voor water te voorzien op het terrein.

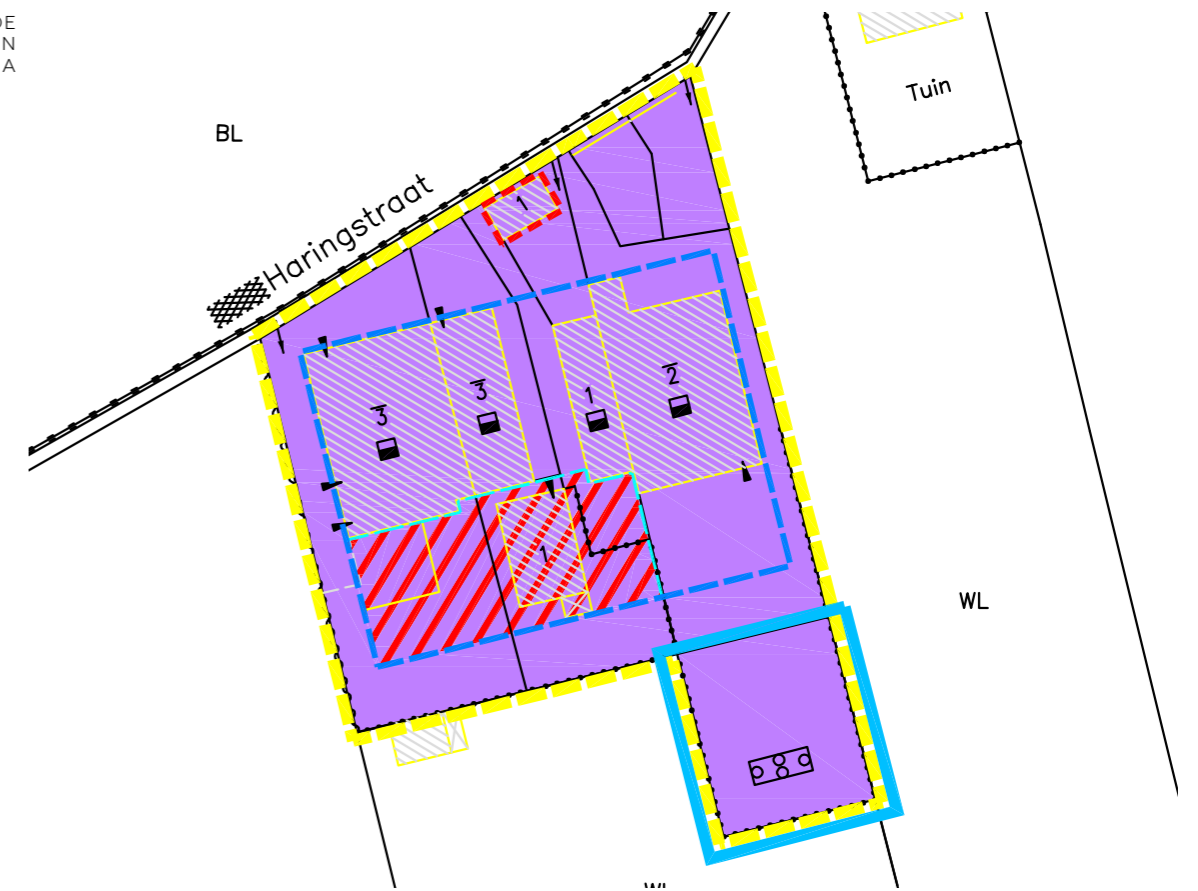
Reliëf

Op het terrein bevindt zich minstens 3 m hoogteverschil.

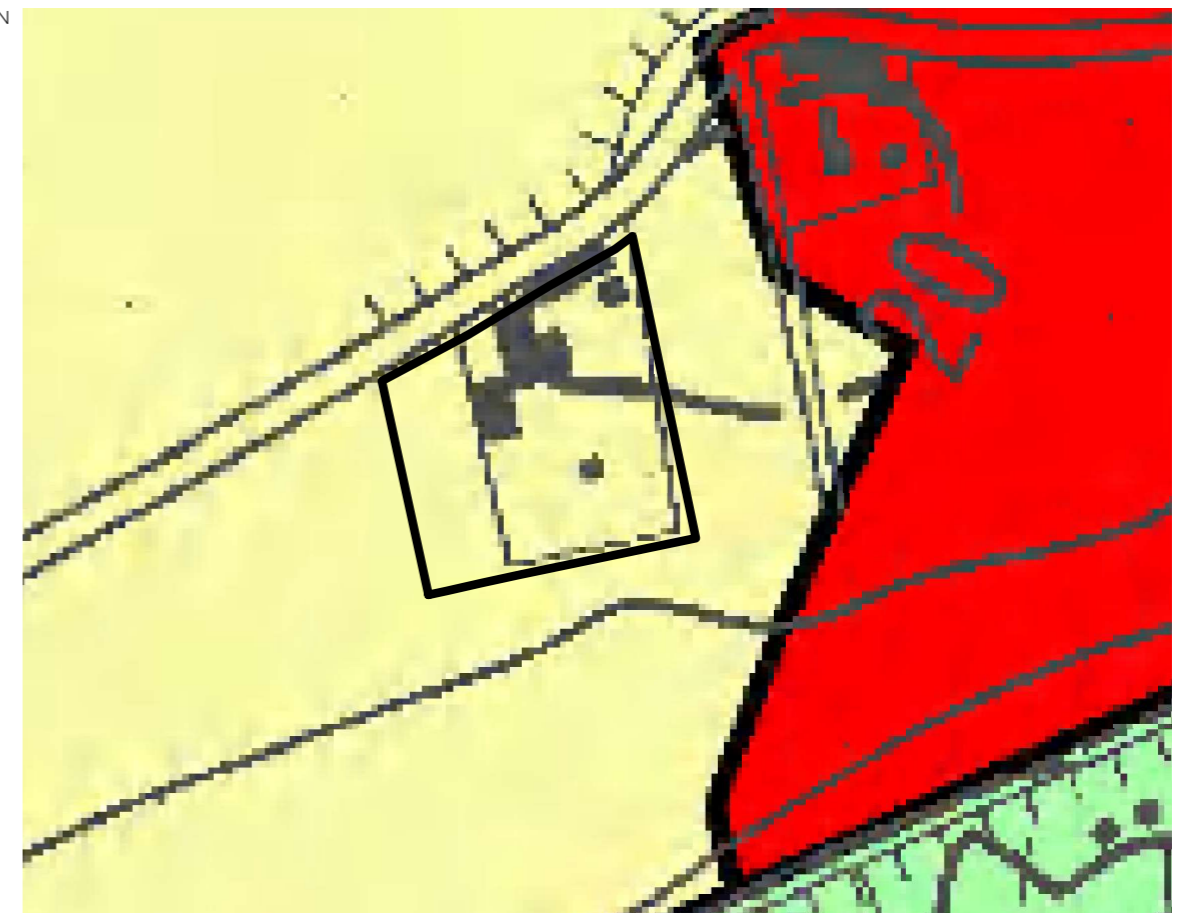
Rekening houdend met het feit dat voor deze site een uitdoofscenario wordt voorgelegd, is vooreerst het gewestplan van groot belang. Het plangebied ligt zelf in agrarisch gebied en wordt er volledig door omgeven. De bedrijfsgebouwen zelf zijn nog in goede staat, maar zijn architecturaal niet te verenigen met het omringende landschap. Bovendien wordt de site omringd door watergevoelig gebied en zijn er door de nabijheid van de Hazebeek veel hoogteverschillen vast te stellen.

Na afweging van bovenstaande criteria kan het plangebied opnieuw als agrarisch gebied worden ingekleurd om de site op die manier terug te geven aan de landbouw. Om het gebied niet enkel aan de landbouw, maar ook aan het landschap terug te geven, is het niet aangewezen om hier in de toekomst nog bebouwing toe te staan. Dit zou de verrommeling van het landschap ten opzichte van de huidige situatie niet bevorderen. Daarom wordt voorgesteld een RUP op te maken waarin het plangebied opnieuw als productief landschap of weiland wordt bestemd.

BPA NR 61: SECTORAAL BPA ZONEVREEMDE
BEDRIJVEN
DEELPLAN 33 - DUMA



GEWESTPLAN



5. DEELPLAN NR. 60: PLASTIBERT N.V.

5.1. SITUERING

5.1.1. Weergave feitelijke toestand

Coördinaten & basisgegevens

Kervijnstraat nr. 80
BE-8531 Bavikhove-Harelbeke

Situering van het plangebied

Het plangebied bevindt zich in de smalle open ruimtestrook tussen het centrum van Bavikhove en de Leie. De site maakt met andere woorden deel uit van de Leievallei. Hoewel de Kervijnstraat rechtstreekse toegang biedt tot de kern van Bavikhove, kan niet gesteld worden dat de bedrijfssite hiervan deel uitmaakt. Langs de andere zijde loopt de Kervijnstraat uit op het jaagpad langs de Leie, dat niet voor wagens toegankelijk is.

Historiek

Het terrein heeft sinds de jaren '60 steeds dienst gedaan als vestiging voor de firma Plastibert. Plastibert is een bedrijf dat is opgezet rond de fabricage van kunstleer en werd in 1965 opgericht. Zowel in de jaren '70 als de jaren '80 werden de bedrijfsgebouwen uitgebreid met respectievelijk een magazijn en burelen. In 1986 opende het bedrijf een tweede vestiging in Wielsbeke, aangezien in Bavikhove geen verdere uitbreiding mogelijk was. In 1999 besloot het bedrijf de deuren in Bavikhove te sluiten en in zijn geheel naar Wielsbeke te verhuizen. De groep Mecaseat, waar Plastibert toe behoort, overwoog om op de locatie in Bavikhove andere activiteiten te organiseren. Daarvoor was een sanering en een bevestiging van de toestand als bedrijfsgebouwen nodig. Op vandaag zijn de voormalige bedrijfsgebouwen afgebroken en ligt het terrein braak.

Beschrijving van het terrein

Het plangebied heeft een totale oppervlakte van ongeveer 95 a 65 ca of 9565 m². Ongeveer 1200 m² (12,5%) hiervan is verhard. Deze verharding bestaat hoofdzakelijk uit de oprit van de Kervijnstraat naar het perceel, dat wat achtergelegen is. Daarnaast wordt ook een tuinhuis meegerekend, dat volgens het BPA binnen het plangebied zou liggen. Qua groene ruimte bestaat het terrein voornamelijk uit braakliggend terrein dat langs noordwestelijke en zuidwestelijke zijde begrensd wordt door bomenrijen. Aan noordoostelijke zijde grenst het terrein aan twee woningen. In het BPA wordt een deel van de tuinzone van beide woningen mee opgenomen.



1971



1995



2009



2013-2015

5.1.2. Weergave juridische toestand

Type plan	Referentie
Gewestplan	Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) deelt het plangebied in onder: <ul style="list-style-type: none"> • agrarisch gebied
BPA	In het plangebied: <ul style="list-style-type: none"> • BPA nr. 61 Sectoraal BPA zonevreemde bedrijven Grenzend aan plangebied: <ul style="list-style-type: none"> • BPA nr. 53: Bavikhove dorp West • BPA nr. 52: Bavikhove dorp Oost
RUP	Grenzend aan plangebied: <ul style="list-style-type: none"> • RUP 4.1 Landelijk gebied rond Bavikhove en Hulste • RUP 13.1 Bavikhove dorp Oost • RUP 30.1 Bavikhove dorp West
Bouwvergunningen	<ul style="list-style-type: none"> • januari '70: werkhuis voor plasticverwerking • november '72: uitbreiding plasticbedrijf • augustus '75: uitbreiding bestaande bedrijfsgebouwen • maart '80: uitbreiden bedrijf met magazijn en burelen • maart '07: slopen leegstaand industrieel pand • juni '09: slopen leegstaand industrieel pand
Milieuvergunningen	<ul style="list-style-type: none"> • oktober '09: conformverklaring: advies en bekendmaking - OVAM (34013/12635/2/O/1) • augustus '70: ARAB-vergunning (34013/12635/2/A/3, klasse 1)
Beschermde monumenten, landschappen, beschermde stads- en dorpsgezichten	NVT
Vogelrichtlijngebied Habitatrichtlijngebied	NVT
Buurtwegen	NVT
Waterlopen (categorisering)	Ten zuiden en ten westen van het plangebied stroomt de Leie, gecategoriseerd als bevaarbare waterloop. De bedrijfssite ligt praktisch volledig in mogelijk overstromingsgevoelig gebied.
VEN-gebied, IVON-gebied	Het gebied ligt niet in VEN-gebied of IVON-gebied. Ten westen van het perceel ligt op 300 m wel de West-Vlaamse Leievallei.
HAG	Het plangebied ligt volledig binnen categorie 0, herbevestiging gewestplan.



ORTHOFOTO 2017



BESTAANDE TOESTAND

5.2. ANALYSE

5.2.1. Locatie

Het plangebied ligt tussen het centrum van Bavikhove (ten noordwesten) en de Leievallei (ten zuidoosten). Beide worden door de Kervijnstraat met elkaar verbonden. De site bevindt zich langs deze weg en wordt voor het grootste deel omgeven door losstaande woningen en bedrijven. Ten zuidoosten van het terrein bevindt zich een grote open ruimtevlakte. Tussen het plangebied en de Leievallei bevindt zich geen bebouwing.

5.2.2. Ontsluiting

Het terrein ligt vrij achtergelegen tegenover de Kervijnstraat. Vanaf de Kervijnstraat ligt een toegangsweg naar de bedrijfssite. Langsheen deze toegangsweg zijn twee woningen gelegen. De Kervijnstraat zelf wordt in het GRS gecategoriseerd als provinciaal functioneel fietsroutenetwerk. Bovendien moet alle transport naar en van de site door de kern van Bavikhove, wat geen ideale situatie is.

5.2.3. Water

Het plangebied is nabij de Leievallei gelegen. Ten zuidoosten van de site stroomt de Leie op 250 m. Gezien deze specifieke locatie hoeft het niet te verbazen dat praktisch het volledige gebied mogelijk overstromingsgevoelig is.

5.2.4. Reliëf

Op het terrein zijn bijna geen hoogteverschillen aanwezig. Het plangebied is laaggelegen (ongeveer 14 m), wat te wijten is aan de ligging in de Leievallei.

5.2.5. Herbevestigd Agrarisch Gebied

Het plangebied ligt niet in Herbevestigd Agrarisch Gebied.

5.2.6. BPA

Het BPA van 2001 was bedoeld om na het vertrek van Plastibert mogelijkheden te bieden aan de bedrijfssite. Naast het BPA moesten de gronden ook gesaneerd worden. Ondanks het BPA werd op de site nooit een nieuw bedrijf of nieuwe activiteit georganiseerd. De bedrijfsgebouwen werden na 2000 verwijderd, waardoor het terrein nu volledig braak ligt, uitgezonderd van de toegang naar het perceel en de tuinzones die in het BPA waren opgenomen. Afgezien van deze uitwerkingen, werd het BPA niet benut.

5.2.7. Voorschriften

Aangezien geen bedrijvigheid meer aanwezig is en het BPA dus niet werd benut, is het niet relevant om te beoordelen in welke mate aan de voorschriften van het BPA werd voldaan.

5.2.8. Conclusie

Plangebied Plastibert heeft een totale score van 3/12. Dit is een te lage score om verdere uitbreidingen of ontwikkelingen toe te laten. Specifiek voor dit plangebied dient in rekening te worden gebracht dat het terrein niet bebouwd is en er volgens het BPA dus nog nieuwe bebouwing mogelijk is. Gezien de lage score kan worden nagedacht over het feit of op deze site überhaupt nog nieuwe bebouwing moet komen. In elk geval zal rekening moeten worden gehouden met de waterproblematiek op het terrein, en de slechte ontsluiting van de site.

DEELPLAN 60, PLASTIBERT

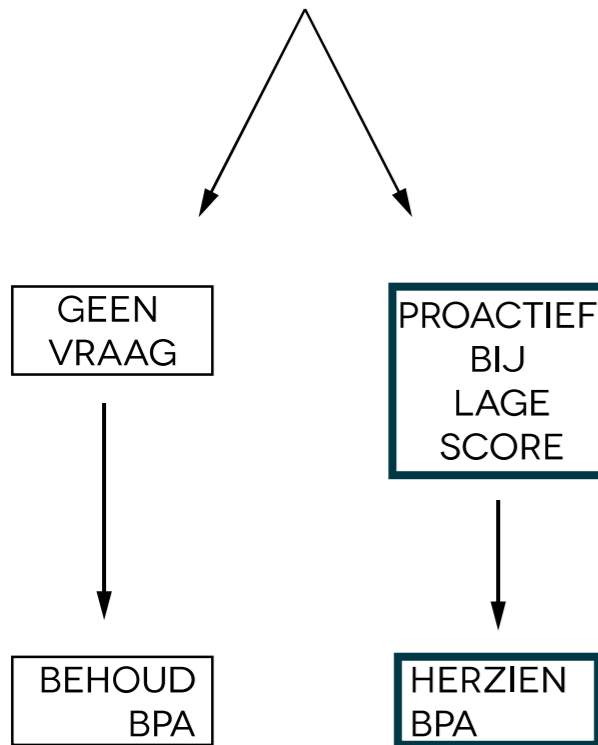
LOCATIE	(2) IN DE KERN	(1) RAND, LINT OF GEHUCHT	(-1) BUITENGEBIED
ONTSLUITING	(2) GOED	(1) MATIG	(-1) SLECHT
WATER	(2) NIET	(1) DEELS/RAND	(-1) GROTENDEELS OF VOLLEDIG
RELIËF	(2) LICHT	(1) MATIG OF PLAATSELIJK	(0) STERK
HAG	(2) NIET	(1) DEELS	(0) VOLLEDIG
VOORSCHRIFTEN	(2) VOLDAAN	(1) BINNEN PLANGEBIED AFGEWEKEN	(0) BUITEN PLANGEBIED AFGEWEKEN

BPA TOT OP HEDEN NIET UITGEVOERD

TOTAAL: 3/12 = 25%

SCENARIO 1

SCENARIO 2: VERKOOP, LEEGSTAND, VRAAG NIEUWE ONTWIKKELINGEN



GEWESTPLAN	AGRARISCH GEBIED WOONGEBIED	POSITIE OPEN RUIMTE	PLANGEBIED IS NET BUITEN DE KERN VAN BAVIKHOVE GELEGEN, RICHTING DE LEIEVALLEI
GEBOUWEN	OP HET PLANGEBIED ZIJN GEEN GEBOUWEN AANWEZIG	OMGEVING	VEEL BEBOUWING (WONINGEN & BEDRIJVEN) IN OMGEVING, ENKEL LANGS ZUIDOOSTELIJKE ZIJDE OPEN RUIMTE TOT TEGEN DE LEIE
OMVANG	PLANGEBIED: 95 A 65 CA	VERVUILING	PLANGEBIED IS GESANEERD
STRUCTUUR	PLANGEBIED BESTAAT UIT ACHTERLIGGEND EN BRAAKLIGGEND TERREIN, ÉÉN TOEGANG LANGS KERVIJNSTRAAT	GROENBUFFER	LANGSHEEN NOORDWESTELIJKE EN ZUIDWESTELIJKE PERCEELSGRENS ZIJN BOMEN AANWEZIG
ERFGOED	ER IS GEEN BOUWKUNDIG ERFGOED AANWEZIG IN HET PLANGEBIED	ONTSLUITING	DE TOEKOMSTIGE INVULLING VAN DE BEDRIJFSSITE ZAL ZO WEINIG MOGELIJK MOBILITEIT MOETEN GENEREREN
VOETWEGEN	ER ZIJN IN HET PLANGEBIED GEEN VOETWEGEN AANWEZIG	WATER	IN DE TOEKOMST MOET VOLDOENDE RUIMTE VOOR WATER VRIJWAARD WORDEN OM OVERSTROMINGEN TE VOORKOMEN
ZICHTLOCATIE	DE BEDRIJFSSITE HEEFT GEEN ZICHTLOCATIE, DE KERVIJNSTRAAT LOOPT DOOR OP HET JAAGPAD LANGS DE LEIE		

5.3. SCENARIO 1: BEHOUD OF HERZIEN BPA

5.3.1. Behoud BPA

Indien het BPA in eerste instantie zou worden behouden, blijven de vigerende bestemmingsfuncties van kracht. Dat wil zeggen dat het BPA in de toekomst toelaat op deze locatie opnieuw bedrijvigheid toe te laten. Gezien het feit dat op vandaag geen bebouwing meer aanwezig is en het terrein volledig braak ligt, zou het gemiste kans zijn dit terrein opnieuw te laten bebouwen, zeker als bovenstaande criteria in acht worden genomen. Het terrein is uitermate slecht ontsloten, ligt volledig in watergevoelig gebied en kan als onbebouwd perceel een betekenis hebben voor de Leievallei. Om deze redenen lijkt het meer aangewezen het huidige BPA op korte termijn in vraag te stellen en het plangebied zo te vrijwaren van verdere verharding.

5.3.2. Herzien BPA

Er wordt voorgesteld om dit plangebied met een RUP te herzien, in plaats van het BPA te behouden en het risico te lopen dat het plangebied opnieuw wordt bebouwd. Voorgaande criteria en de totale score die aan het plangebied werden gegeven, tonen aan dat ontwikkelingen op deze locatie zeker in vraag moeten worden getrokken. Het volledige perceel bevindt zich in watergevoelig gebied en is op 250 m van de Leie gelegen. Op zich zijn deze redenen al voldoende om geen bebouwing meer toe te laten. Hierbovenop komt echter nog dat het perceel slecht ontsloten is. Alle transport zou door het dorp van Bavikhove moeten passeren, aangezien de Kervijnstraat in zuidwestelijke richting doodloopt op het jaagpad langs de Leie.

Bovendien dient ook opgemerkt te worden dat het bedrijf Plastibert de site destijds heeft verlaten omdat er niet voldoende uitbreidingsmogelijkheden waren. In het sectoraal BPA nr. 61 Zonevreemde bedrijven werd de site dan ook aangeduid als categorie 1, 'beperkte uitbreiding mogelijk, toegelaten activiteiten worden beperkt'. Als nu vastgesteld wordt dat het bedrijf reeds 18 jaar verhuisd is en het terrein nog steeds niet voor andere activiteiten werd aangewend, moet de afweging gemaakt worden of hier wel degelijk bedrijfsactiviteiten mogelijk moeten worden gemaakt.

Dit voorstel moet tevens op financiële consequenties getoetst worden. De financiële draagkracht van een lokaal bestuur is niet toereikend om op grote schaal dergelijke planschades te voorzien, die nochtans kaderen in hogere beleidslijnen. Onderzoek naar alternatieve financiering (bv. subsidies ...) is hier zeker nodig.

5.4. SCENARIO 2: BIJ LANGDURIGE LEEGSTAND

Ter informatie: de vraag naar de ontwikkelingsperspectieven van het deelplan Plastibert betreft een reële vraag.

Na een eerste afweging van acht relevante criteria krijgt de voormalige Plastibert-site een score van 3/12 toegekend. De mogelijkheid om opnieuw bedrijfsgebouwen te voorzien op de huidige onbebouwde gronden, wordt met dergelijke score in vraag gesteld. Er wordt dan ook geopperd om op deze site geen bedrijvigheid meer te voorzien en alle uitbreidingsmogelijkheden uit het BPA op de helling te zetten. Om een relevant alternatief naar voor te kunnen schuiven, worden volgende criteria afgetoetst.

Gewestplan

Het plangebied is volgens het gewestplan in agrarisch gebied en woongebied gelegen. De site werd echter niet opnieuw opgenomen in het Herbevestigd Agrarisch Gebied.

Gebouwen

Op de site zijn geen gebouwen aanwezig. Het plangebied bestaat voor het grootste deel uit weiland. Enkel de inrit naar het perceel en beperkte circulatieruimte zijn nog verhard.

Omvang

Het plangebied is bijna een hectare groot, 95 a 65 ca om concreet te zijn. Ondanks het feit dat bedrijvigheid niet de meest ideale functie is op deze locatie, is het wel zo dat met dergelijke oppervlakte al zeker geen opsplitsing in meerdere eenheden mogelijk is.

Structuur

De verharding op het terrein wordt beperkt tot ongeveer 1.200 m². Het overige deel van het plangebied is volledig onverhard en bestaat uit bomen of braakliggend terrein. Het is uiterst ongewenst om te midden van de Leievallei verdere verharding aan te brengen. Het perceel ligt ietwat achtergelegen tegenover de Kervijnstraat. Met een inrit wordt het perceel met de straat verbonden. Langs beide zijden van de inrit bevinden zich open woningen, waarvan het meest zuidelijke deel van beide tuinen werd opgenomen in het plangebied van het BPA. Het is de bedoeling om deze stukken tuin niet verder op te nemen binnen het plangebied, maar ook planmatig te laten aansluiten bij de woningen.

Erfgoed

In het plangebied is geen bouwkundig erfgoed aanwezig.

Voetwegen

Doorheen het plangebied lopen geen buurtwegen.

Zichtlocatie

De bedrijfssite is niet op een zichtlocatie gelegen. De Kervijnstraat loopt dood op het jaagpad langs de Leie, wat betekent dat hier enkel sprake is van bestemmingsverkeer. Bovendien bevindt het perceel zich achter twee villa's die zich aan de straatzijde bevinden, waardoor het bedrijf nooit zichtbaar zou zijn vanaf de straatkant.

Positie in de open ruimte

Het plangebied bevindt zich net buiten de kern van Bavikhove, nabij de Leievallei. Gezien de nabijheid van VEN- en IVON-gebieden in de Leievallei is het aangewezen de open ruimtelfunctie zo veel als mogelijk te respecteren. Anderzijds mag niet vergeten worden dat de site ook op de rand van de bebouwingsstructuur is gesitueerd en zich ook daar mogelijkheden kunnen voordoen.

Omgeving

De bedrijfssite wordt langs meerdere zijden omgeven door losstaande bebouwing.

- Noordoosten: het perceel wordt begrensd door twee losstaande villa's en de Kervijnstraat. De Kervijnstraat bestaat ter hoogte van het plangebied uit een lint van losstaande woningen. Helemaal

- tegen de Leie is een bedrijf aanwezig.
- Noordwesten: ten noordwesten van het plangebied bevindt zich de straat Hoog Hemelrijk. Langs deze straat bevindt zich ook voornamelijk open bebouwing, afgewisseld door halfopen bebouwing. Verder naar het noordwesten komen meer rijhuizen voor.
 - Zuidwesten: ten zuidwesten van het perceel komt reeds meer open ruimte voor en wordt de Leie stilaan voelbaar. Een vierkantshoeve - die reeds lang in het landschap aanwezig is - bevindt zich op 150 m van het plangebied. Net ten zuidoosten van de vierkantshoeve en ten zuiden van het plangebied is het bedrijf Mipa Frost gelegen, een groothandel in groente en fruit.
 - Zuidoosten: ten zuidoosten van het plangebied bevindt zich geen bebouwing meer. Op ongeveer 300 m van het plangebied stroomt de Leie.

Vervuiling

De bedrijfssite werd gesaneerd.

Groenbuffer

Volgens het BPA waren groenbuffers noodzakelijk langs elke grens van het plangebied, met uitzondering van een groot deel van de noordwestelijke perceelsgrens. In realiteit zijn enkel langs deze noordwestelijke en zuidwestelijke perceelsgrens bomen aangeplant. Het is echter vanzelfsprekend dat geen groenbuffers moeten worden voorzien wanneer de bedrijfsfunctie binnen het plangebied niet wordt opgenomen en geen bedrijfsgebouwen aanwezig zijn. Wanneer in de toekomst toch bebouwing zou worden voorzien, zijn groenbuffers uiterst noodzakelijk, zeker aangezien het plangebied zich te midden van de Leievallei bevindt.

Ontsluiting

De site is uiterst slecht ontsloten. Slechts langs één zijde kan het plangebied bereikt worden, aangezien de Kervijnstraat in andere richting doodloopt. Dit wil zeggen dat alle verkeer door het centrum van Bavikhove moet passeren. In de toekomst moet bijkomend verkeer zo veel als mogelijk beperkt worden, wat het voorzien van een bedrijf tegenspreekt.

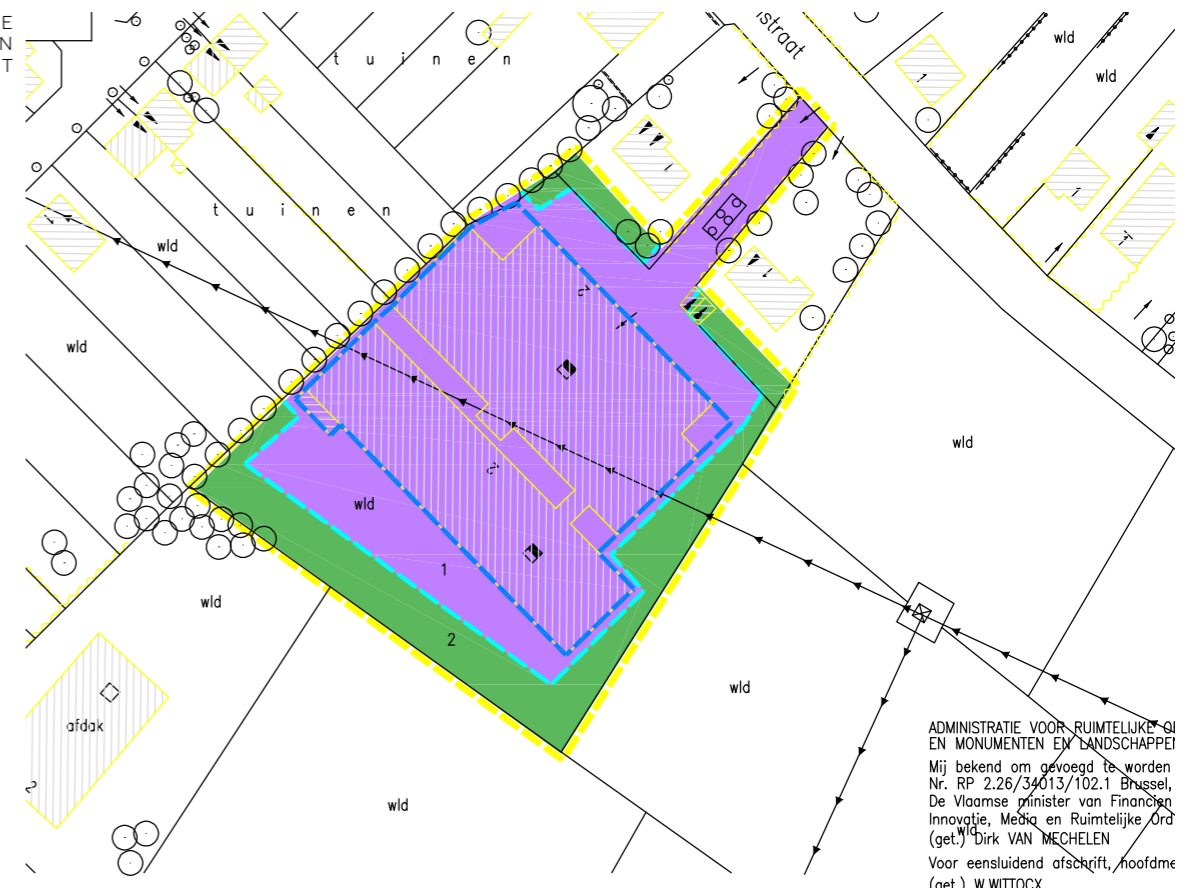
Water

Uit de waterkaart blijkt dat het volledige plangebied is opgenomen als watergevoelig gebied. Gezien de nabijheid van de Leie is dit geen verrassende vaststelling. Water moet in de toekomst voldoende aandacht en ruimte krijgen. Aangezien het gebied slechts een kleine hectare groot is, valt het te betwijfelen of een harde functie hier wel op zijn plaats is.

Op basis van de eerste acht criteria en de voorgaande afweging wordt een uitdoofscenario voorgesteld voor deze site. Om een alternatieve bestemming te kunnen aanreiken, is het belangrijk deze in eerste instantie te baseren op de bestemming die het gewestplan heeft vastgelegd.

- De inrit naar het perceel werd bestemd als woongebied en zou ook in de toekomst terug als dusdanig kunnen worden voorzien.
- Het overige (achterliggende) deel van het plangebied staat op het Gewestplan ingekleurd als agrarisch gebied. Door het feit dat de bedrijfsgebouwen een kleine tiental jaar geleden werden verwijderd en de site reeds volledig gesaneerd is, is dit een uitgelezen kans om dit perceel opnieuw om te zetten naar agrarisch gebied. Op die manier wordt het stuk grond opnieuw terug gegeven aan de landbouw en valt het perceel veel beter te verenigen met de Leievallei. Ook qua ontsluiting en verkeer kan de keuze voor agrarisch gebied gemakkelijk gemotiveerd worden. Door geen bedrijvigheid meer toe te laten, zal de Kervijnstraat en het centrum van Bavikhove geen bijkomend verkeer te verduren krijgen. Tot slot is het niet meer van deze tijd om onverharde ruimte te verhard. Daarom wordt voorgesteld om een RUP op te maken waarin het plangebied opnieuw als productief landschap of weiland wordt ingericht.

BPA NR 61: SECTORAAL BPA ZONEVREEMDE
BEDRIJVEN
DEELPLAN 60 - PLASTIBERT



GEWESTPLAN



