

ADMINISTRATIE RUIMTELIJKE ORDENING, HUISVESTING
EN MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN (AROHM)
Mij bekend om gevoegd te worden bij het besluit van heden

Nr. **RP 2-26/34013/103.1** 13 MAART 2003
Brussel,

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting,
Innovatie, Media en Ruimtelijke Ordening

Dirk VAN MECHELEN

Voor eensluidend afschrift

Leus Marleen
Leus Marleen
assistent

provincie West-Vlaanderen
arrondissement Kortrijk

Stad HARELBEKE

BPA NR. 61: sectoraal bpa zonevremde bedrijven

FASE II BIS - Deel 2
1^{ste} ontwerp

De documenten van dit bpa bestaan uit:

Deel I: inventaris en globale benadering

Deel II: planmatige weergave van de uitbreidingsmogelijkheden per bedrijf

Overzichtsplan

leiedal

DEEL 2 omvat:

Legende

Stedenbouwkundige voorschriften algemeen: typologieën voor groenschermen

Per bedrijf:

- aanvullende inventaris
- cartografische weegave van de vergunningstoestand
- plan bestaande toestand
- stedenbouwkundige voorschriften
- bestemmingsplan

Algemeen

- Overzicht van de afwijkingen



INTERCOMMUNALE MAATSCHAPPIJ VOOR RUIMTELIJKE ORDENING, ECONOMISCHE EXPANSIE EN RECONVERSIE VAN HET GEWEST KORTRIJK
PRES. KENNEDYPARK 10, 8500 KORTRIJK TEL. (056) 24.16.16 (6 LIJNEN) FAX (056) 22.89.03 GEMEENTEKREDIET 091-0110021-52 B.T.W. 205.350.681

DE DIRECTEUR



ir. arch. Karel Debaere

STEDENBOUWKUNDIG ONTWERPER



architect Griet Lannoo

	GEMEENTEBESTUUR			ADVISERENDE BESTUREN		GECORO		OPENBAAR ONDERZOEK	
	opgemaakt	overgem.	goedgek.	overgem.	plenaire.	overgem.	behandeld	opening	sluiting
1ste schetsontwerp		20/11/00							
1ste voorontwerp	10/01/01	24/01/01		24/01/01	19/02/01				
2de voorontwerp	10/07/01	18/07/01		18/07/01	11/09/01		21/11/01		
1ste ontwerp	20/03/02	28/03/02	27/05/02						
			21/10/02						



ONTWERP
Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad om gevoegd te worden bij de beraadslaging in zitting van: 27.05.2002

DE SECRETARIS  DE BURGEMEESTER 
A. Duyck L. Decavele

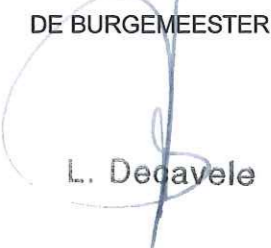
Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van 17.06.2002 tot 17.07.2002

DE SECRETARIS  DE BURGEMEESTER 
A. Duyck L. Decavele

Gezien en definitief aangenomen om gevoegd te worden bij de beraadslaging van de gemeenteraad in zitting van: 21.10.2002

DE SECRETARIS  DE BURGEMEESTER 
A. Duyck L. Decavele

Voor eensluidend afschrift van het aan het openbaar onderzoek onderworpen origineel.

DE BURGEMEESTER 
L. Decavele

OPNAME BESTAANDE TOESTAND
Augustus 2000

DOSSIER L/HAR 061

INLEIDING BIJ DEEL 2

- In de eerste fase van het sectoraal bpa (M.B.07.05.2001) kregen 10 bedrijven uitbreidingsmogelijkheden als antwoord op de reële uitbreidingsbehoeften.

In de tweede fase van het sectoraal bpa worden 11 bedrijven opgenomen die op korte en middellange termijn behoefte hebben aan uitbreiding.

In de tweede fase BIS wordt, aanvullend op fases 1 en 2, het volgende bedrijf opgenomen:

Volgnr.	Plannr.	Naam bedrijf	Cat
1	50	B.V.B.A. Verschuere	2

- "Gelet op het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, inzonderheid art. 14, gewijzigd bij art. 165 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening" komt bij afwijking met een BPA van de gewestplanbestemming voor een gebied, de specifieke voorwaarde van motivatie van achterhaaldheid van de gewestplanbestemming te vervallen (ook voor BPA's in procedure). Gelet op bovenvermelde bepaling worden als voorwaarden gesteld om met een BPA af te wijken van het gewestplan:
 - Eerste voorwaarde: de gemeente heeft beslist tot het opmaken van een ruimtelijk structuurplan
 - Tweede voorwaarde: het BPA is het resultaat van een deugdelijke ruimtelijke afweging en dat bij die afweging de principes van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen gerespecteerd worden.
- In deel I wordt het globale afwegingskader voor de bedrijven weergegeven. Dit kader dient de opties van het RSV te weerspiegelen. Dit globaal afwegingskader resulteert in een individuele beoordeling voor de ontwikkelingsmogelijkheden (categorisering) van de bedrijven.

In deel II wordt dan voor deze bedrijven die uitbreidingswensen hebben verder de ruimtelijke en socio-economische afweging gemaakt tussen de omgeving en de economische entiteit.

Enkele principes die in acht worden genomen bij het uittekenen van een bestemmingsplan:

- De nieuwbouw moet compact aansluiten bij de bestaande bebouwing.
- Het bedrijf moet een eenheid vormen met de rest van de omgeving m.a.w. een goede landschappelijke inkleeding wordt vereist.
- De inplanting van de nieuwe gebouwen houden zoveel mogelijk rekening met de interne organisatie van het bedrijf.

Begrippenlijst



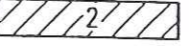

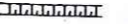
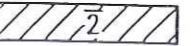






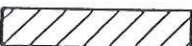


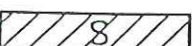











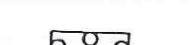


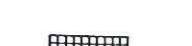
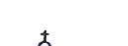

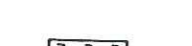

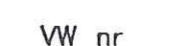
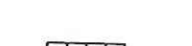

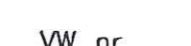










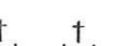



Bestaande economische entiteit :

Dit is de eenheid van accommodaties (m.i.v. bedrijfsgebouwen, bedrijfswoning, toeritten, bedieningswegen, stapelplaatsen in open lucht, groenscherm,...) voor economische activiteiten binnen het plangebied

Dynamiek van een activiteit :

De intrinsieke kenmerken van de activiteit die de impact op de omgeving bepalen.

Legende bestaande toestand

	gemeentegrens		draad afsluiting		aantal bouwlagen (hellend dak)
	Bpagrens		talud		aantal bouwlagen (plat dak)
	perceelsgrens		beek-rivier-kanaal		individuele autobergplaats
	verkaveling		gracht-sloot		gezamenlijke bergplaats
	bebouwing		poel-rivier		kelderautobergplaats
	serre		pyloon H.S.		bedrijfsgebouw
	bebouwing met openbaar karakter		H.S. leiding		stapelplaats
	open loods		elektrische kabine		leegstaand
	bitumineuse verharding		telefooncel		handelsgebouw
	beton verharding		benzinepomp		land- en tuinbouwbedrijf
	tegel verharding		kapel		wachtgevel
	kassei verharding		boom met min. 8m diameter		voetweg in atlas
	betonstraatstenen		boom van 7m tot 3m		voetweg in atlas langs perceel
	kieselweg		boom van 3m en minder		parking
	spoorweg		concentratie van bomen		private parking
	stenen muur		boomgaard		boumland
	betonplaten		begraafplaats		weiland
	haag		toegang--inrit		

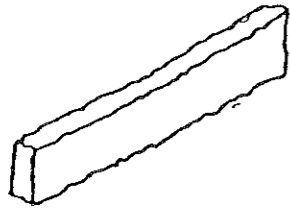
Stedebouwkundige voorschriften algemeen

Typologiën voor groenschermen

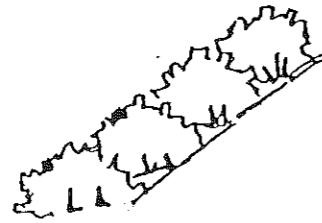
1. De breedte van de bouwrijke strook kleiner dan 3,5 m.

Het groenscherm kan beperkt worden tot één van de 7 onderstaande typologiën
De hoogte bedraagt minimaal 2 m.
De bomen moeten geplant worden op minimum 2 m van de perceelsgrens.
De afstand tussen de leibomen bedraagt maximaal 4 m.

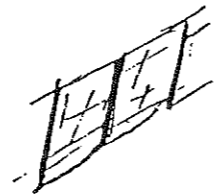
Geschoren haag



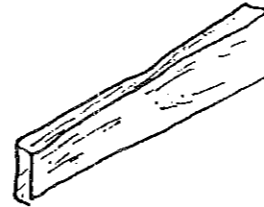
Struikenrij



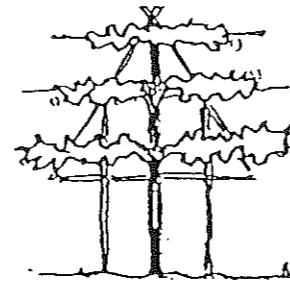
Draad – matten met klimplanten



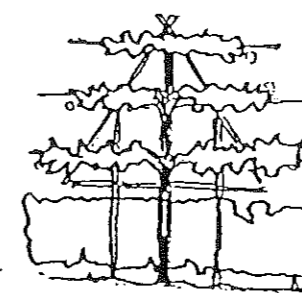
Muren in hout of metselwerk met klimplanten



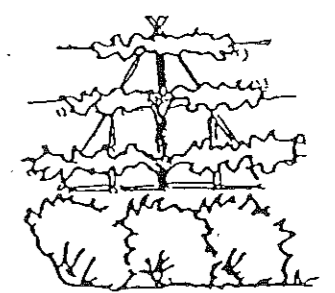
Leiboom



Combinatie haag + leiboom



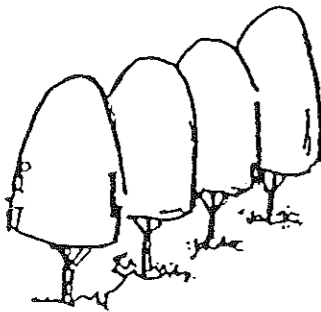
Combinatie struiken + leiboom



2. De breedte van de bouwrijke strook groter dan 3,5 m en kleiner dan 10 m.

Het groenscherm bestaat uit een strook bestaande uit streekeigen beplanting met een breedte van minimaal 2,5 m en dient te worden uitgevoerd volgens één van de 3 onderstaande typologiën.
De afstand tussen de bomen bedraagt maximaal 8 m.
De bomen moeten geplant worden op minimum 2 m van de perceelsgrens.

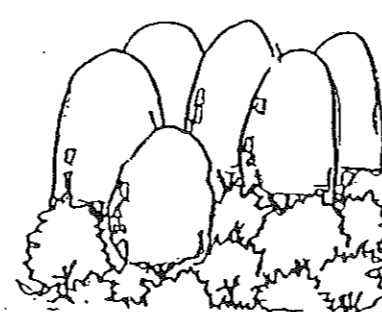
Bomenrij



Bomenrij + struiken



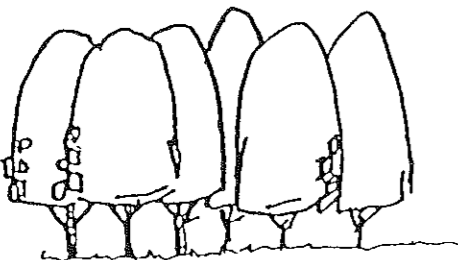
Randstruweel



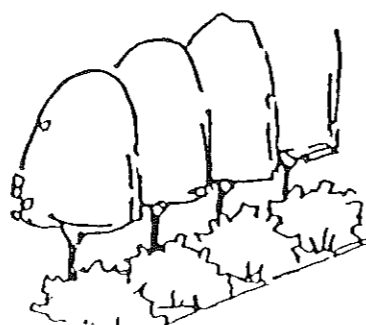
3. De breedte van de bouwrijke strook groter dan 10 m.

Het groenscherm bestaat uit een strook bestaande uit streekeigen beplanting met een breedte van minimaal 5 m.
De beplanting dient te bestaan uit hoogstammige bomen eventueel aangevuld met struiken.
De bomen moeten geplant worden op minimum 2 m van de perceelsgrens.
De afstand tussen de bomen bedraagt maximaal 8 m.
De breedte van de toegangs- en bedieningswegen bedraagt maximaal 5 m.

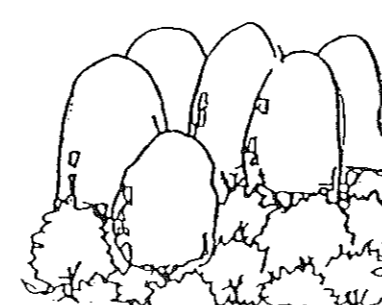
Bomengroep



Bomenrij + struiken



Randstruweel



aanvullende inventaris

B.V.B.A. Verschuere

Waregemsestraat

1

8530 Harelbeke

gewestplan: 4.1. agrarisch gebied

cat: 2 ruimere uitbreiding mogelijk, toegelaten activiteiten worden beperkt

activiteit: Elektrische installaties (privé - industrie)

BOUWVERGUNNINGEN

A:

	datum	omschrijving
1:	23/01/90	woonhuis met magazijn
2:		
3:		
4:		
5:		
6:		
7:		
8:		
9:		

EXPLOITATIEVERGUNNINGEN

	begindatum	omschrijving	einddatum
dat1ev:			
dat2ev:			
dat3ev:			
dat4ev:			

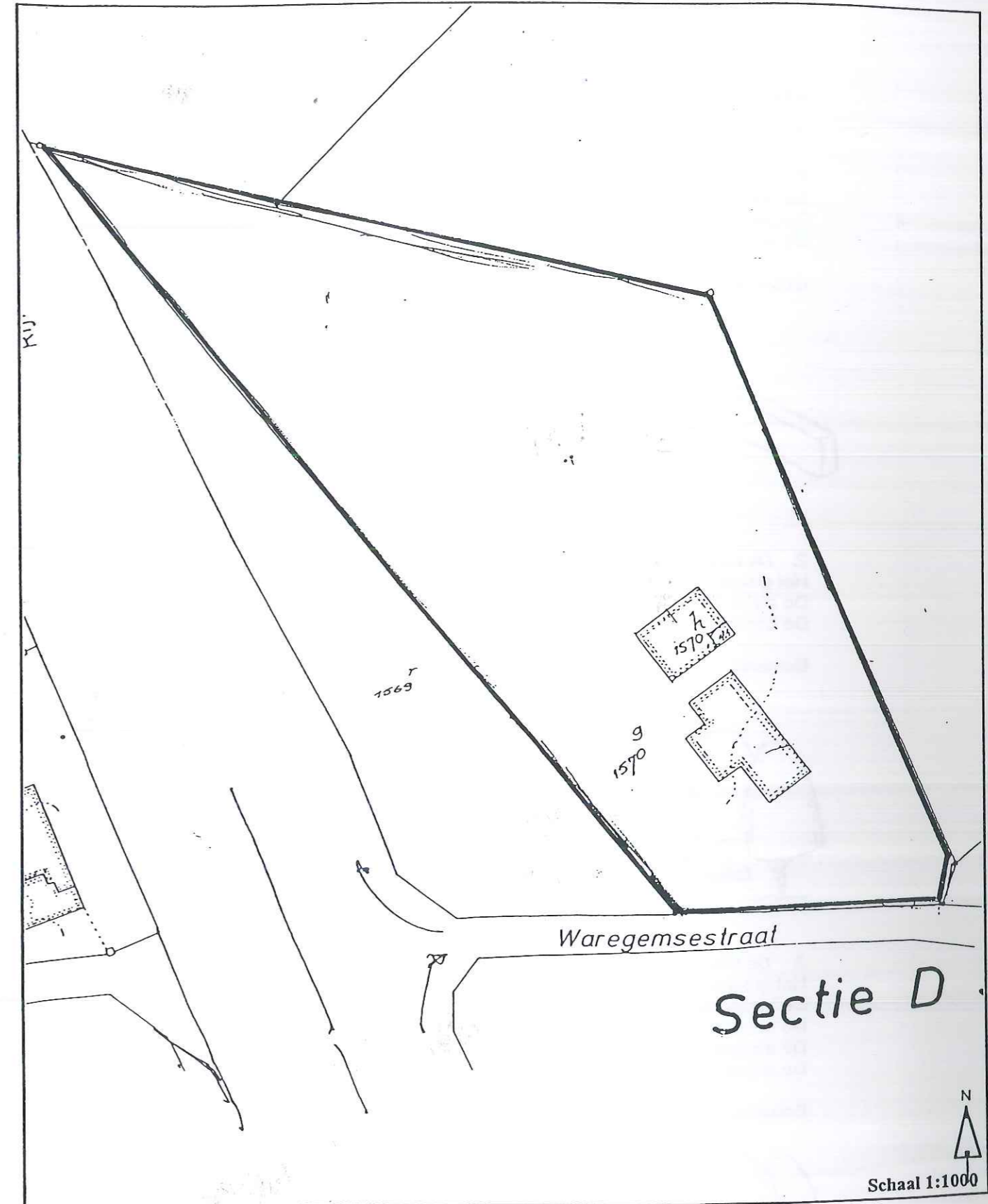
LOZINGSVERGUNNING

NUTSVOORZIENINGEN

riolering: ja
 gasnet: nee
 electriciteit: ja
 telefoon: ja

drinkwater: ja
 grondwater: nee
 waterzuivering: nee

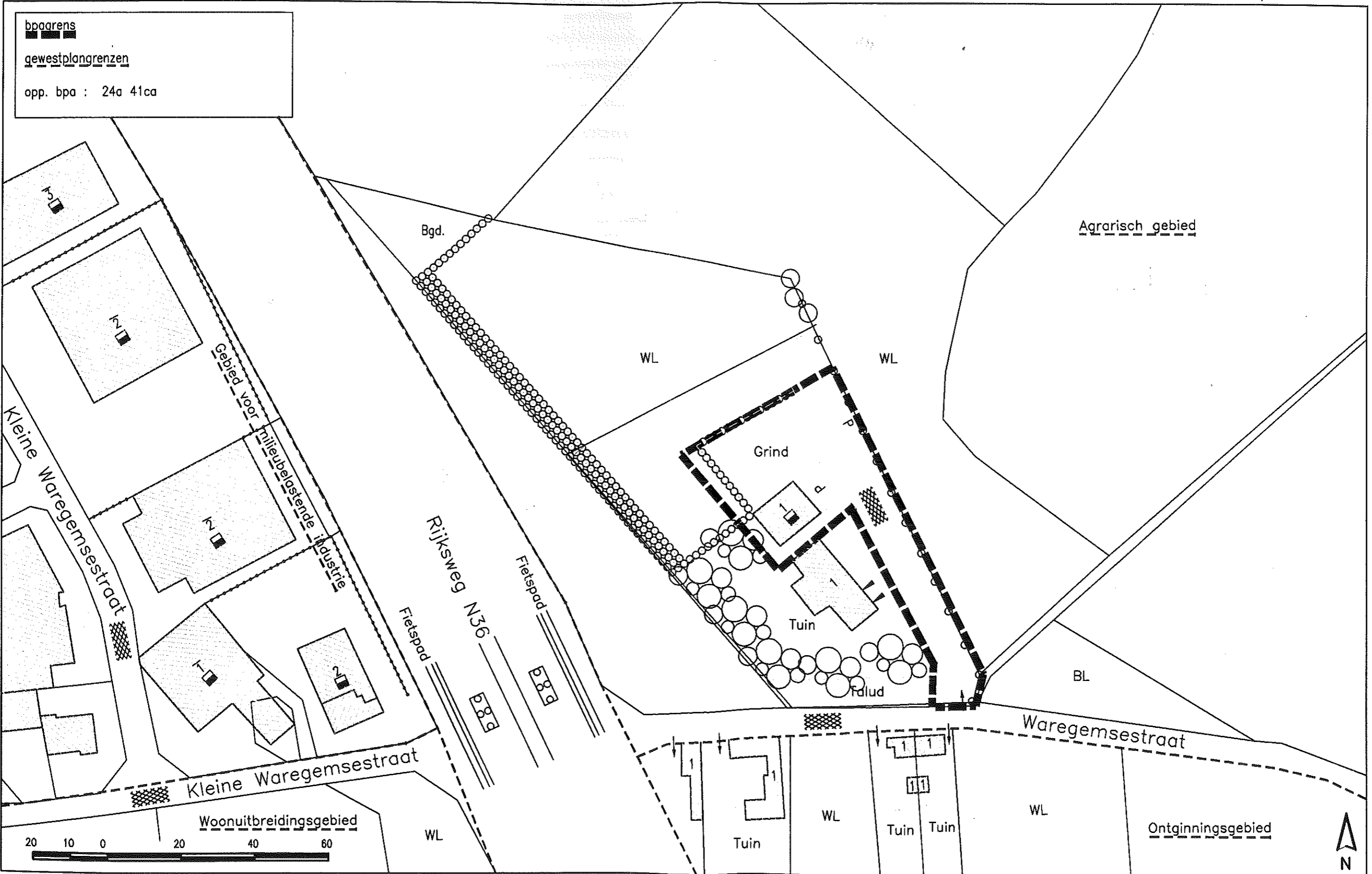
KADASTRAAL UITTREKSEL



Plan bestaande toestand

VERSCHUERE

plannr. 50



Afweging in functie van de ruimtelijke draagkracht

B.V.B.A. Verschuere

(plannr. 50)

Categorie:

Het bedrijf werd opgenomen in categorie 24.

Activiteiten:

Het bedrijf produceert en installeert elektrische installaties voor woningbouw en industriële gebouwen.

De activiteiten bezitten een zwakke dynamiek: het bedrijf is landschappelijk goed ingekleed door de aanwezigheid van schermgroen.

Het bedrijf telt 7 bestelwagens en 7 arbeiders, de verkeersgeneratie is dan ook eerder matig te noemen. De activiteit van het bedrijf brengt geen noemenswaardige hinder mee inzake geluids-, geur-, of stofhinder.

Gezien verschillende materialen momenteel buiten worden gestapeld, wenst het bedrijf uitbreiding voor het onder dak plaatsen van materieel.

Historiek

Het bedrijf is opgericht in 1984.

Het bedrijf was vroeger gevestigd langs de drukke verkeersas N43, waar parkeren voor personeel en bezoekers onmogelijk was en laden en lossen zorgde voor verkeershinder.

In 1990 is het bedrijf verhuist naar de huidige site, waar een kleine huizenrij en een vervallen loods vervangen werden door een bedrijfswoning met magazijn. Beide zijn met een vergunning gebouwd (BV dd23/01/1990). Omwille van plaatsgebrek (stapelruimte) wenst het bedrijf uit te breiden.

Economische gegevens

	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Tewerkstelling	8	6	6,5	7	7	7
Investeringen	782.000	879.000	887.000	925.000	978.000	917.000
Omzet	33.800.000	267.000.000	29.016.000	33.710.000	31.090.000	34.231.000
Bedrijfsresultaat	1.114.000	845.000	792.000	2.268.000	1.323.000	2.105.000

Optie gewenste ruimtelijke structuur

Zie individuele fiche in deel I.

Ruimtelijke draagkracht:

De voorgestelde uitbreiding van de gebouwen is voorzien binnen de bestaande begrenzing van het bedrijf en sluit aan op de huidige loods. De gronden zijn eigendom van het bedrijf en zijn reeds effectief onttrokken aan de agrarische functie.

De huidige zwakke dynamiek van de activiteiten overschrijdt de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet. Er is toevoer van materiaal met één vrachtwagen per dag. Het personeel vertrekt 's morgens naar de plaats van installatie en keert pas 's avonds terug. De voorziene uitbreiding - een uitbreiding van stapelruimte - zal geen sterke bijkomende dynamiek met zich meebrengen.

Gezien de aanpalende open ruimte kunnen geen activiteiten worden toegestaan met hoge dynamiek. Omwille van goede landschappelijke inkleding - rond het bedrijf is reeds veel groen aangeplant en er wordt een bijkomend groenscherm voorzien - en de beperkte verhoging van dynamiek kan deze uitbreiding worden toegestaan. Voor toekomstige activiteiten worden beperkingen opgelegd naar de aard.

Als conclusie kan gesteld worden dat vanuit de huidige toestand als bij de voorgestelde uitbreiding de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschreden wordt. De randvoorwaarden voor een goede ruimtelijke integratie van het bedrijf zijn in het BPA vastgelegd.

De uitbreiding voorzien in het deelplan wordt als eenmalig en maximaal beschouwd.

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

plan 50

A. ALGEMEEN

1. Bestemming

1.1. Binnen het bestemmingsplan is één economische entiteit toegelaten.

1.2. Aan nieuwe activiteiten worden de volgende voorwaarden opgelegd: enkel laagdynamische activiteiten OF agrarische, aan landbouw toeleverende, verwerkende en dienstverlenende bedrijven.

1.3. Detailhandel is niet toegelaten.

1.4. Er is geen bedrijfswoning toegelaten.

2. Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften

2.1. Het bedrijf is verplicht op eigen terrein voldoende parkeerruimte aan te leggen om te voldoen aan de eigen parkeerbehoefte.

2.2. Het bouwvolume, de dakvorm, de gekozen materialen, de kleur van de materialen en de aan te leggen groenschermen moeten zorgen voor een optimale integratie van de bedrijfsgebouwen in hun omgeving. De beoordeling gebeurt op basis van de bouwaanvraag die een globaal inrichtingsplan voor de ganse zone moet bevatten. In functie van de landschappelijke integratie kunnen bij de beoordeling van een bouwaanvraag bijkomende voorwaarden opgelegd worden.

B. ZONEVOORSCHRIFTEN

1. Zone voor bedrijvigheid

1.1. De zone is bestemd voor bedrijvigheid.

1.2. Bedrijfsgebouwen mogen enkel binnen de bouwzone voor bedrijfsgebouwen, zoals aangeduid op plan, ingeplant worden.

1.3. De maximale bouwhoogte bedraagt voor de zone voor bedrijfsgebouwen: 5 m.

1.4. De niet-bebouwde delen van de zone zijn bestemd voor toeritten, bedieningswegen, parkeerplaatsen, stapelplaatsen in open lucht, groenschermen en tuin.

1.5. De maximale stapelhoogte in open lucht bedraagt 2 m.

2. Zone voor groenscherm

2.1. Binnen deze zone dient een groenscherm gerealiseerd zoals beschreven onder de stedenbouwkundige voorschriften algemeen - typologieën voor groenschermen, met een minimale breedte zoals aangeduid op het plan.

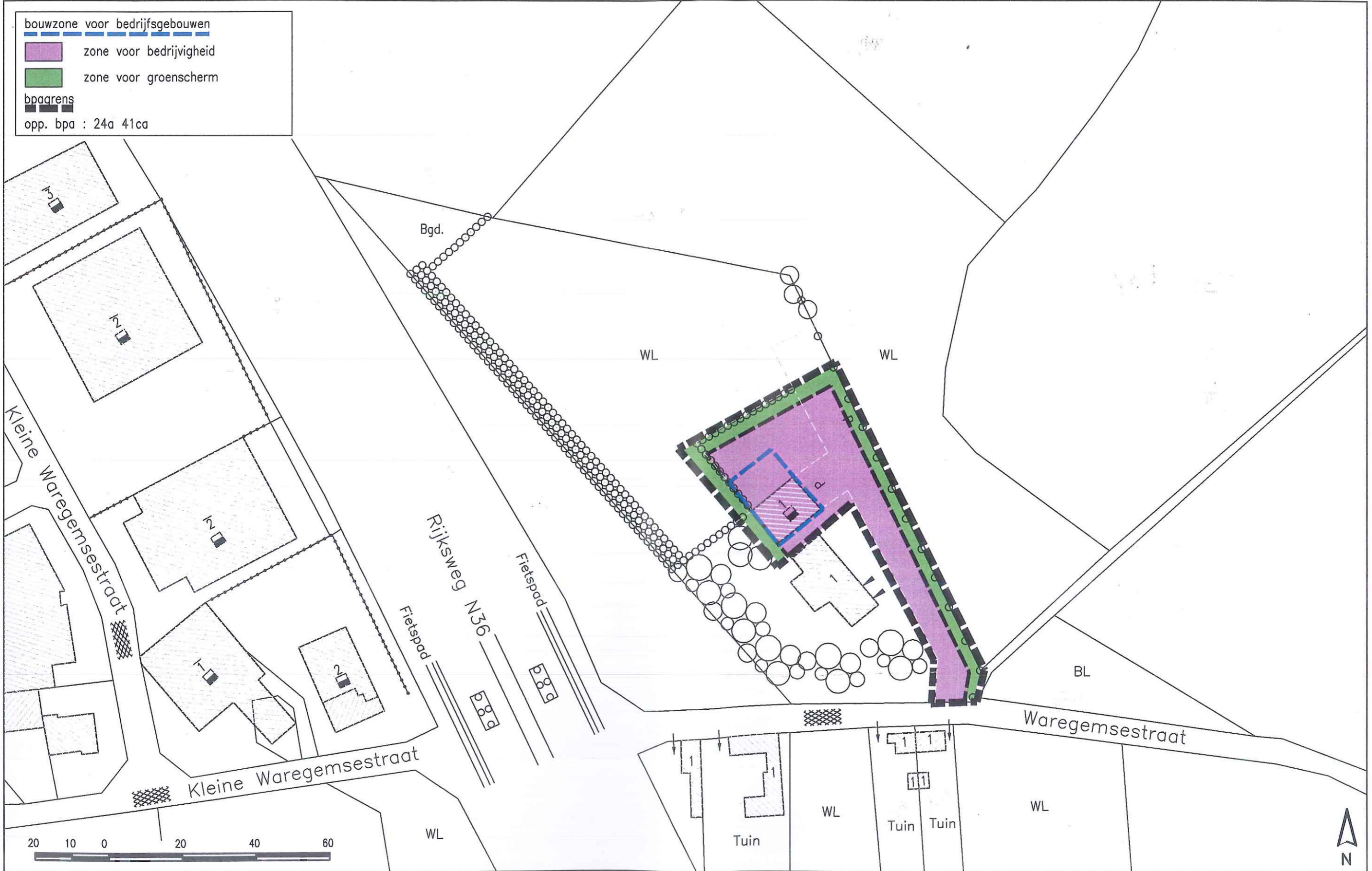
2.2. In de groenschermen zijn aarden bermten toegelaten. Verhardingen zijn binnen deze zone niet toegelaten.

2.3. De ontworpen groenschermen dienen aangelegd te zijn voor de realisatie van het nieuwe gebouw.

Bestemmingsplan

VERSCHUERE

plannr. 50



C. Overzicht van de afwijkingen

Nr.	Plannr	Bedrijf	Agrarisch gebied	Groengebied	Woongebied	Gebied voor gemeenschaps- en openbare nuts- voorzieningen	totale opp. bestemmings-wijziging	Ind. Gebied	totale opp. bpa
1	50	B.V.B.A. Verschuere	24a 41ca				24a 41ca		24a 41ca