

Bijgaand bij het besluit van de Bestendige Deputatie van de Provincie West-Vlaanderen houdende goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Rup 13-1 Bavikhove Dorp-Oost' (Harelbeke)

Goedkeuringsbeslissing met ref. : RP/DEP/12/063
Brugge, 09/02/2012

De provinciegriffier
(Get.) Hilaire Ost

De gouverneur-voorzitter
(Get.) Carl Decaluwe

Voor eensluidend afschrift
Namens de provinciegriffier
Stephaan Barbery
Sectiehoofd Ruimtelijke planning

Stad Harelbeke
Ruimtelijk Uitvoeringsplan 13-1 Bavikhove Dorp-Oost
toelichtingsnota



februari 2012, **besluit**



Colofon

Dit document is een publicatie van:
Intercommunale Leiedal
President Kennedypark 10 - BE-8500 Kortrijk
tel +32 56 24 16 16
rup@leiedal.be

Ontwerper:
Griet Lannoo

In samenwerking met:
Bram Tack

Opdrachtgever:
Stad Harelbeke

De Burgemeester:
Mevr. Rita Beyaert

De Gemeentesecretaris:
Dhr. Carlo Daelman

Voorzitter gemeenteraad:
Dhr. Willy Vandemeulebroucke

Formele procedure

Plenaire vergadering voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:
17 september 2009

Voorlopige vaststelling van **ontwerp 1** gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de
gemeenteraadszitting van: 14 december 2009

Openbaar onderzoek van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:
van 12 januari 2010 tot 12 maart 2010

Advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO):
31 maart 2010

Behandeling bezwaarschriften op de Raadscommissie Ruimtelijke Ordening:
28 april 2010

Behandeling voorstel aanpassingen ontwerp naar aanleiding van het openbaar
onderzoek op de Raadscommissie Ruimtelijke Ordening: 3 februari 2011

Voorlopige vaststelling van **ontwerp 2** gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de
gemeenteraadszitting van: 18 juli 2011

Openbaar onderzoek van ontwerp 2 gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:
van 19 juli 2011 tot 8 augustus 2011.

Advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO):
19 oktober 2011

Definitieve vaststelling van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de
gemeenteraadszitting van: 21 november 2011

Inhoudsopgave

1.	Situering	4
1.1.	Onderwerp van het RUP	4
1.2.	Ligging van het plangebied	4
1.3.	Begrenzing van het plangebied	6
2.	Feitelijke toestand	8
2.1.	Ruimtelijke informatie	8
2.2.	Sfeerbeelden	10
3.	Juridische toestand	12
4.	Planningscontext	19
4.1	Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Harelbeke	19
4.2.	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen	20
4.3.	Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen	20
5.	Planningsopties	21
5.1.	Structuurbepalende elementen	21
5.2.	Ontwikkelingsstrategie	24
6.	Technische screening	26
6.1.	Watertoets	26
6.2.	Screening Plan-MER	28
7.	Planbaten, planschade, kapitaalschade, gebruikerscompensatie	31
8.	Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften	32
9.	Ruimtebalans	32

Figurenindex

f guur 01: Situering	5
f guur 02: Orthofoto	7
f guur 03: Feitelijke toestand	9
f guur 04: Gewestplan	13
f guur 05: Verkavelingen	14
f guur 06: Bijzonder plan van aanleg	15
f guur 07: Bouwkundig erfgoed milieuvergunningen	16
f guur 08: GRS	18
f guur 09: Structuurbepalende elementen	22
f guur 10: De gewenste ruimtelijke structuur	23
f guur 11: Waterhoofdstuk	27
f guur 12: Screening Plan-MER	29
f guur 10: Planbaten, planschade	30

1. Situering

1.1. Onderwerp van het RUP

Het ruimtelijk uitvoeringsplan wordt opgemaakt voor het gebied Bavikhove Dorp-Oost.

Voor het plangebied bestaat reeds een vigerend Bijzonder Plan van Aanleg (BPA), goedgekeurd bij Ministerieel Besluit op 4 april 2000.

Het BPA werd opgebouwd uit een 15 bouwzones en 10 zones voor groen en publiek domein. Met de toepassing van het BPA blijkt dat, ondanks het feit dat rekening werd gehouden met de grote verscheidenheid in woontypologie, nog steeds hiaten aanwezig zijn in de zonevoorschriften. Sommige voorschriften doen immers niet ter zake, terwijl andere voorschriften geen antwoord bieden op de huidige bouwvragen van de bewoners van het plangebied.

De vraag van het stadsbestuur is om met de vigerende voorschriften, die niet altijd even gemakkelijk werkbaar zijn, te controleren en aan te passen of te schrappen, waar nodig. Tevens wenst de stedenbouwkundige dienst een hanteerbaar einddocument, op basis van de methodiek uitgewerkt voor andere RUP's in Harelbeke (cfr. RUP Ter Elst). Er werd daarom beslist om het BPA volledig te vervangen door een nieuw ruimtelijk uitvoeringsplan.

Volgende elementen worden behandeld:

- De verruiming van de inrichtings- en bebouwingsvoorschriften voor de woonzones, gekoppeld aan de afschaffing van de geldende verkavelingen;
- De opmaak van vereenvoudigde voorschriften voor alle zones;
- Perceelsgewijze aanpassingen van het bestemmingsplan, omwille van ruimtelijke wijzigingen in het gebruik van de gronden of omwille van de recente invulling van onbebouwde percelen.

Het stadsbestuur wenst de algemene uitgangspunten van het BPA – buiten de hierboven vermelde punten - niet meer in vraag te stellen. Bovendien is het plangebied zo goed als volgebouwd, zodat de ontwikkelingsperspectieven voor het gebied toch grotendeels gericht zijn op het verbeteren van de woonkwaliteit van de wijk en het wooncomfort voor de bewoners.

1.2. Ligging van het plangebied

Het RUP, met een oppervlakte van ongeveer 19 ha, maakt deel uit van Bavikhove. Het plangebied is gelegen tussen het dorpsplein en de Leie.

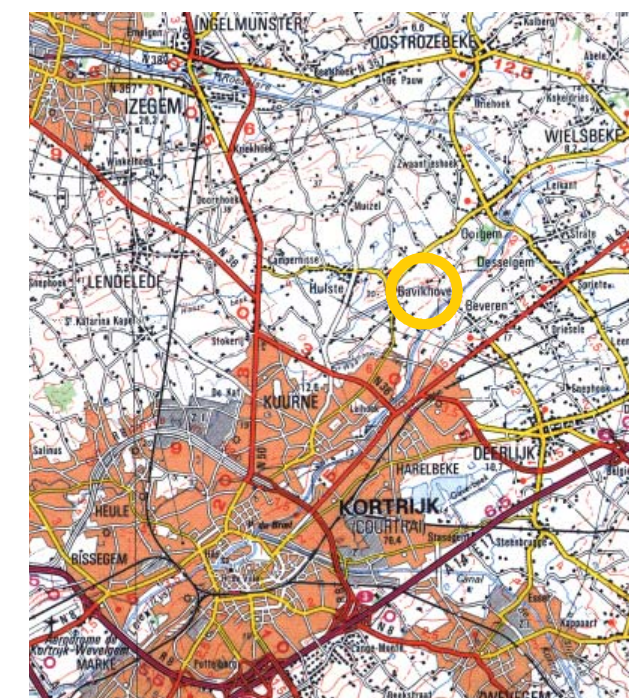
Bavikhove is een deelgemeente van de stad Harelbeke. De dorpskern behoort tot het open-ruimtegebied te midden van het stedelijk netwerk Roeselare-Waregem-Kortrijk-Menen.

Palend aan Bavikhove liggen:

- Hulste, deelgemeente van Harelbeke, in het buitengebied;
- Harelbeke in het regionaalstedelijk gebied Kortrijk;
- De stad Waregem en de gemeente Wielsbeke in het oosten;
- De gemeente Kuurne in het westen.



figuur 01: Situering



1.3. Begrenzing van het plangebied

Het plangebied wordt begrensd door:

- noord-oost:
de achterperceelsgrenzen van de woonstrook gelegen langs de Tiendemeersstraat
- zuid-oost:
de Kervijnstraat die grenst aan landbouwpercelen en een aantal woningen ontsluit
- zuid- west:
de Kervijnstraat tussen Bavikhovedorp en de Leie
- noord- west:
Bavikhovedorp en de Bruyelstraat

De verkaveling 'Ter Kerke' is nagenoeg volgebouwd. Dit was nog niet het geval bij de opname van de luchtfoto. De huidige toestand is bijgevolg nog niet zichtbaar op de orthofoto van 2005.



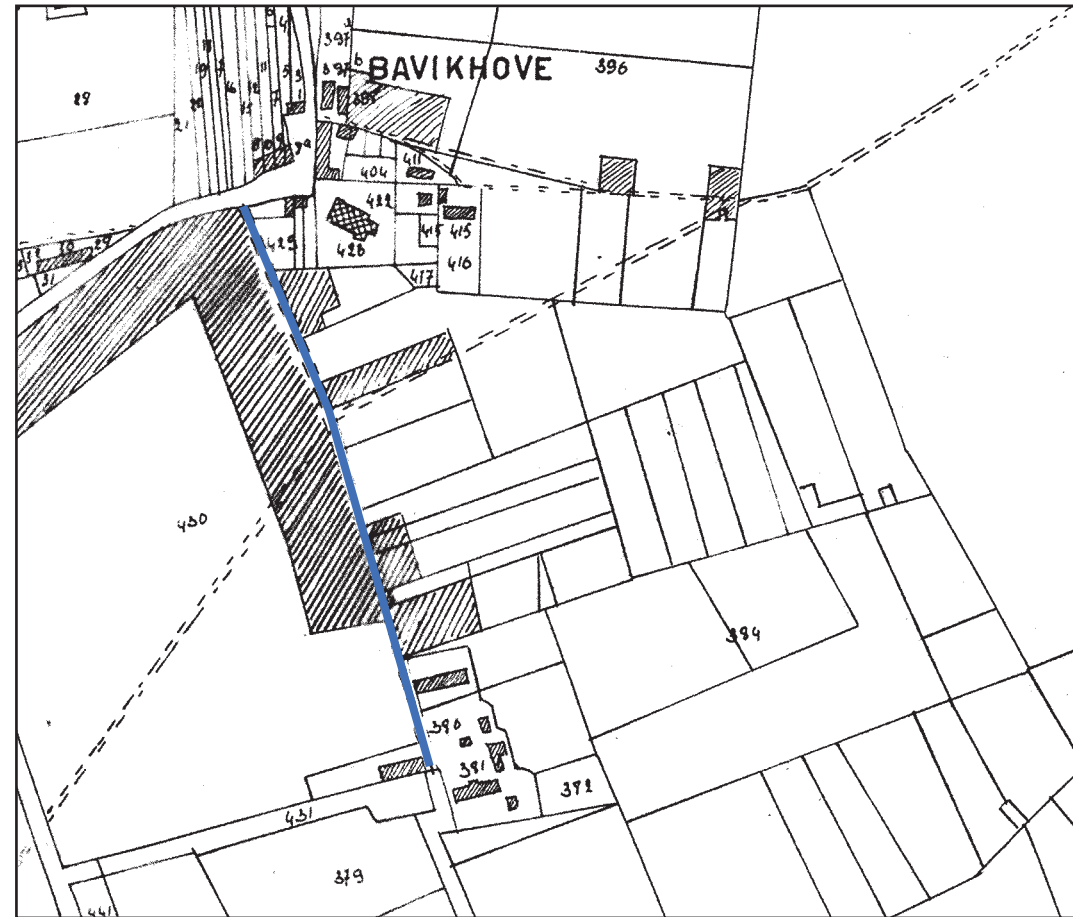
figuur 02: Orthofoto



Popkaart 1850

— Kervijnstraat

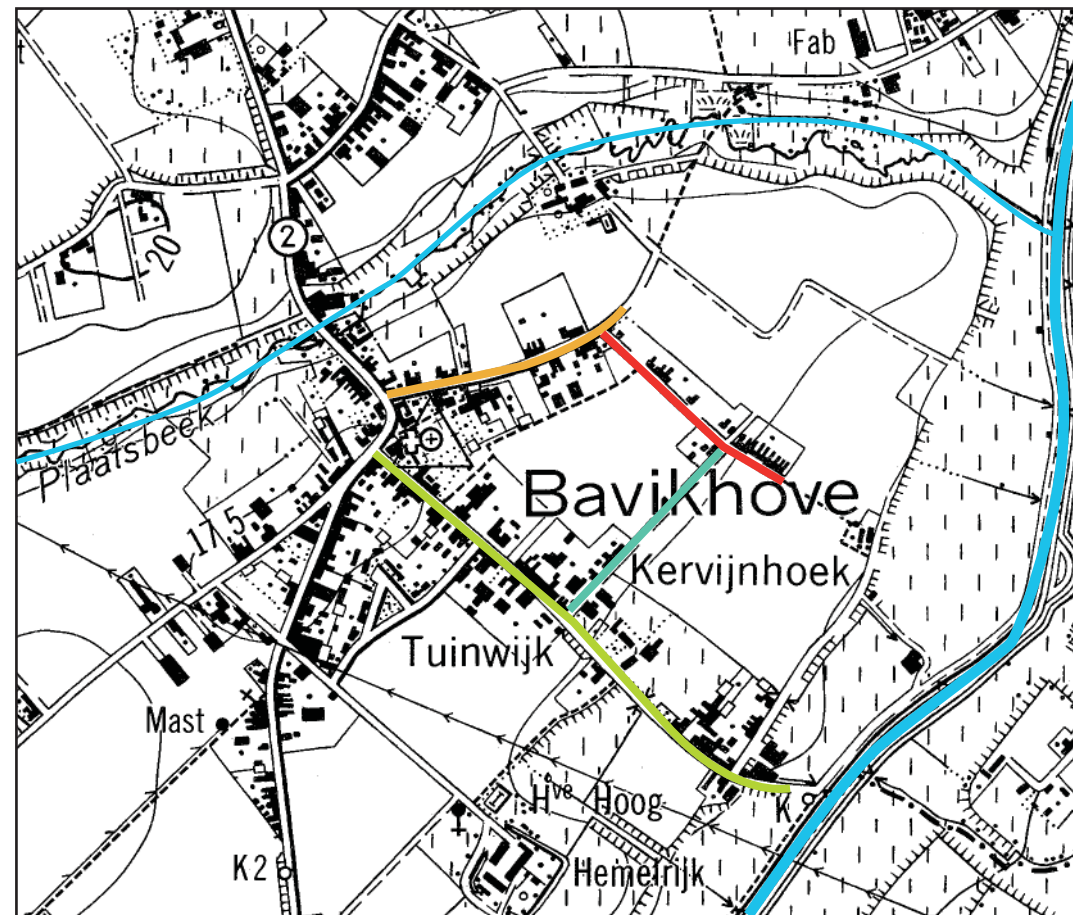
schaal: 1:5.000



Topokaart 1961

— Kervijnstraat
 — Bruyelstraat
 — Tiendemeersstraat
 — Dwarsstraat
 — Leie
 — Plaatsbeek

schaal: 1:10.000



2. Feitelijke toestand

2.1. Ruimtelijke informatie

Historiek bebouwde ruimte en functies

De Kervijnstraat is historisch de oudste straat binnen het plangebied. In 1850 bestond Bavikhovedorp nog niet onder de huidige vorm (zie Popkaart). De kerk was wel al gebouwd. Een marktplein was er nog niet. De Bruyelstraat bestond enkel als voetweg.

Rond 1960, een decennia vóór de opmaak van het gewestplan, waren de belangrijkste ontsluitingswegen reeds aangelegd; dit zijn de Kervijnstraat, Dwarsstraat, Tiendemeersstraat en Bruyelstraat. Deze bebouwing vormde de basis voor de bestemming van het gewestplan.

In 1977 werd het plangebied van het RUP ingekleurd als woongebied op het gewestplan. Het gebied is vandaag nagenoeg volgebouwd.

Het gebied wordt gedomineerd door woningen, waarvan het merendeel bestaat uit aangesloten of halfopen bebouwing. Enkel in de Dwarsstraat en op het einde van de Tiendemeersstraat staan een aantal alleenstaande woningen.

De nieuwe verkaveling 'Ter Kerke' werd gerealiseerd van 2003 tot heden. De wijk ontsluit op de Tiendemeersstraat en de Dwarsstraat, zoals voorzien in het BPA. Ook hier bestaat het grootste deel van de woningen uit rijwoningen.

Midden de woningen hebben zich een aantal bedrijven en diensten (in de woningen zelf) genesteld. De grootste onderneming is Isocab (1), die langs de Kervijnstraat een vestiging heeft. Aangebouwd aan Isocab is de groothandel Vandeputte (aardappelen en groenten) (2) gelokaliseerd. Verder in de straat is de garage-carrosserie Bruneel (3) gevestigd, met ernaast een schrijnwerker-aannemer (4). In de Bruyelstraat is de schrijnwerkerij Vancoillie ondergebracht (5). Langs de Dwarsstraat vinden we de bouwhandel Loosveldt-Noppe (6).

Het dorpsplein wordt begrensd door een aantal gemeenschapsvoorzieningen. In de bebouwde strook langs Bavikhovedorp staat de kerk met begraafplaats (7) en pastorie (8). In de Bruyelstraat ligt ook de vrije basisschool (9).

Tenslotte zijn er nog twee landbouwbedrijven (10-11) actief binnen het plangebied. Beiden zijn gelegen langs de Kervijnstraat. De Hoeve Ter Leie verkoopt hoeveproducten.

Open ruimte

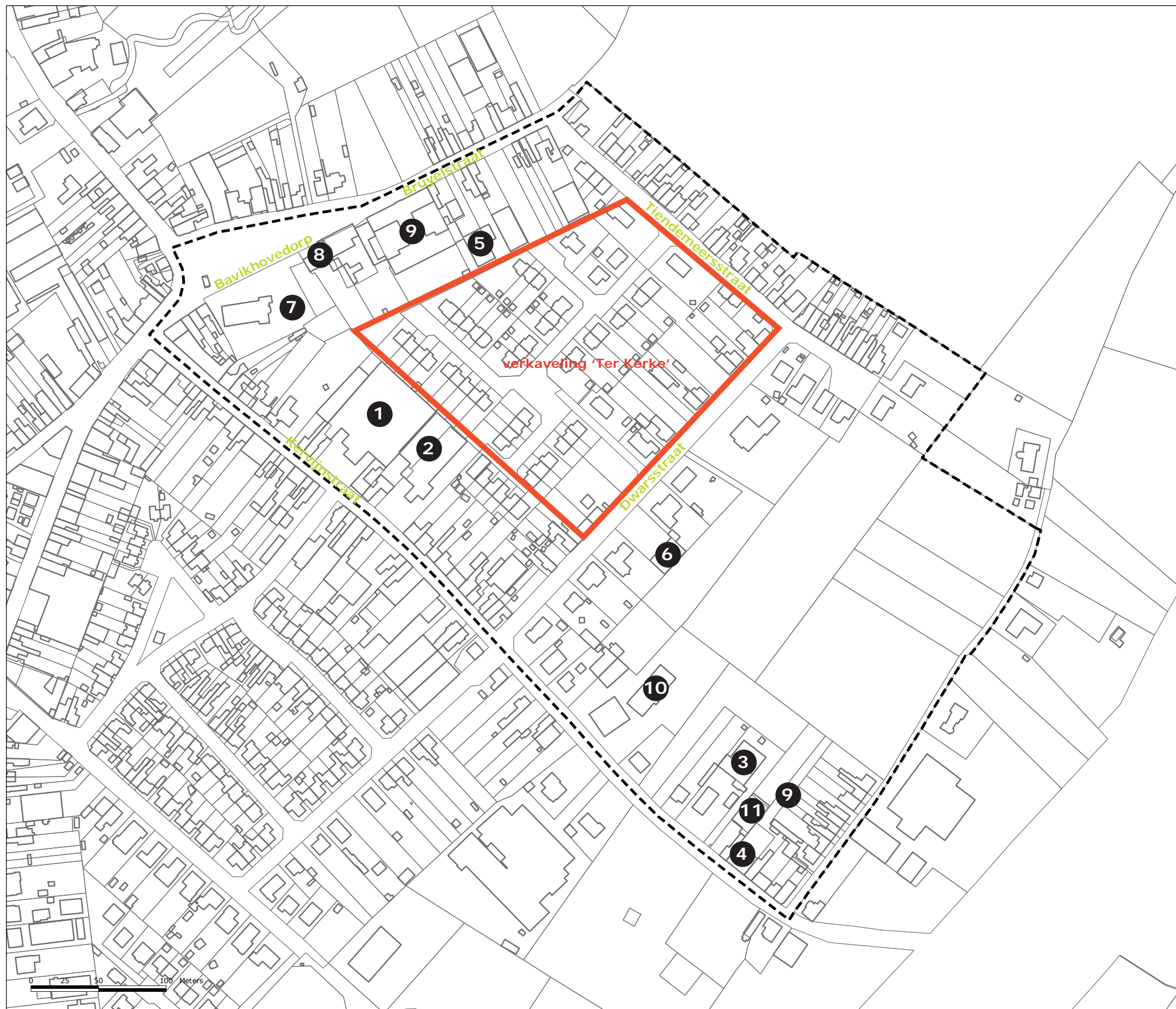
De agrarische omgeving rond Bavikhove strekt zich uit ten zuiden en ten oosten van het plangebied. De Leie en de Plaatsbeek stromen door dit open landschap. Een uitloper ervan maakt deel uit van het RUP. Deze gronden werden reeds in het BPA bevestigd als landbouwpercelen en ook in het voorliggende RUP wordt deze bestemming bestendigd.

Ontsluiting

Het gebied wordt ontsloten naar Bavikhovedorp en de Bruyelstraat respectievelijk via de Kervijnstraat en de Tiendemeersstraat. De Dwarsstraat verbindt beide wegen met elkaar. Vanuit de Tiendemeersstraat is verkaveling 'Ter Kerke' bereikbaar met de auto.

De Tiendemeersstraat en de Kervijnstraat zijn doodlopende straten. Via de Kervijnstraat kan je vanuit Bavikhovedorp te voet of met de fiets de Leie bereiken. Er is een voorstel om een fietsersbrug over de Leie aan te leggen in het verlengde van de Kervijnstraat.





figuur 03: Feitelijke toestand

1. bedrijf Isocab
2. groothandel aardappelen/groenten Vandeputte
3. schrijnwerker-aannemer
4. garage-carrosserie Bruneel
5. schrijnwerkerij Vancoillie
6. bouwhandel Loosveldt-Noppe
7. kerk met oude begraafplaats
8. pastorie
9. vrije basisschool
10. landbouwbedrijf Ter Leie
11. landbouwbedrijf



schaal: 1:3.000

2.2. Sfeerbeelden



Op de hoek van Bavikhovedorp staat de kerk. Rond de kerk ligt de oude begraafplaats met ommegang. De site wordt van het plein afgeschermd door een brede hoge haag. Doordat de kerk -als het ware- ingeschoven werd in het bouwblok, overheerst de kerk niet op het dorpsplein.



Zicht vanuit de nieuwe wijk 'Ter Kerke' naar de achterliggende bebouwing langs de Bruyelstraat. Het zijn loodsen, waarvan één in gebruik is door de schrijnwerkerij Vancoillie.



Het gabarriet van de bebouwing op het dorpsplein is nog steeds op schaal van een klassiek landelijk dorp, met 2 bouwlagen en een hellend dak. Het publieke domein daarentegen oogt achterhaald en zeer hard. Het plein heeft een louter functionele aanleg, waarbij de voorzieningen voor de auto optimaal zijn, ten nadele van de verkeersleefbaarheid voor andere weggebruikers.



Het oude kerkhof van Bavikhove ligt naast de kerk. Ingesloten tussen bebouwing en omringd door groen is het kerkhof een plek van rust en stilte.



Op een loopafstand van de kerk, langs de Bruyelstraat, vervolledigt de vrije basisschool de gevelwand van het dorpsplein. In tegenstelling tot de rest van de bebouwing telt de school maar één bouwlaag.



Het dorpsplein is een parking. De grote asfaltvlakte straalt weinig charme uit. Op de achtergrond is de kerk te zien. De pastorie wordt als waardevol gebouw aangeduid.



Een aantal bomen omzomen de parking. Deze bomen bieden echter weinig tegengewicht voor de overmacht aan asfalt op het plein. Op de hoek van het plein staat een frietkot. Ook de luifel voor de winkelkarretjes voor het plaatselijk warenhuis kreeg een plek op het plein.



Zicht vanuit de hoek Vlietstraat-Dorpsplein naar het hoekgebouw van de Kervijnstraat. Dit historische pand wordt als waardevol beschouwd. Door de ruime hoogte van de bouwlagen is het gebouw 'beeldbepalend' aanwezig in de omgeving.



Zicht in de Tiendemeersstraat. De straat heeft een vrij breed profiel van 12 m (inclusief de voetpaden langs weerskanten van de straat). De woningen rechts van de weg staan nagenoeg op één bouwlijn, uitgezonderd een drietal woningen. Deze woningen breken het strakke perspectief van de straat. De linkse zijde van de weg is veel minder dicht bebouwd. De woningen tellen ook maar één bouwlaag.



De Dwarsstraat oogt nagenoeg identiek aan de Tiendemeersstraat, met een dichte bebouwing (koppelbouw en rijwoningen - 2 bouwlagen) langs één zijde van de weg en villa's aan de andere kant van de weg. Vanuit de Dwarsstraat is de verkaveling 'Ter Kerke' bereikbaar via een doorsteek voor voetgangers en fietsers.



Op het einde van de Kervijnstraat takt een doodlopend smal straatje dwars aan op de Kervijnstraat. In het begin van het straatje staat een groep rijwoningen. De voorkant van de woningen zijn gericht naar de Leie, maar het zicht wordt belemmerd door bebouwing en groen aan de overzijde van de straat.



Een groepje rijwoningen op de verkaveling 'Ter Kerke'. Door het gebruik van verschillende gevelmaterialen en door het bouwen van varianten op één typologie oogt het project verscheiden en toch evenwichtig.



In een hoek van de wijk werd speelgroen aangelegd met een fietspad erlangs. Dit fietspad zal in de toekomst doorgetrokken worden naar het dorpsplein, wanneer een sociaal woonproject wordt gerealiseerd op het ingesloten perceel (weide met schapen op de foto) gelegen tussen de kerk en de verkaveling.



In de nieuwe wijk 'Ter Kerke' vind je een aantal loten voor alleenstaande bebouwing. Het merendeel van de woningen in de wijk zijn rijwoningen en koppelwoningen. Het openbaar domein is aangelegd als een woonerf.



Zicht vanuit de Kervijnstraat naar de achterliggende agrarische gronden. Dit zicht zal mettertijd waarschijnlijk verdwijnen, wanneer de twee percelen worden bebouwd.



Zicht vanuit het smalle straatje naar de rijwoningen en de achterkant van de bebouwing van de Kervijnstraat.

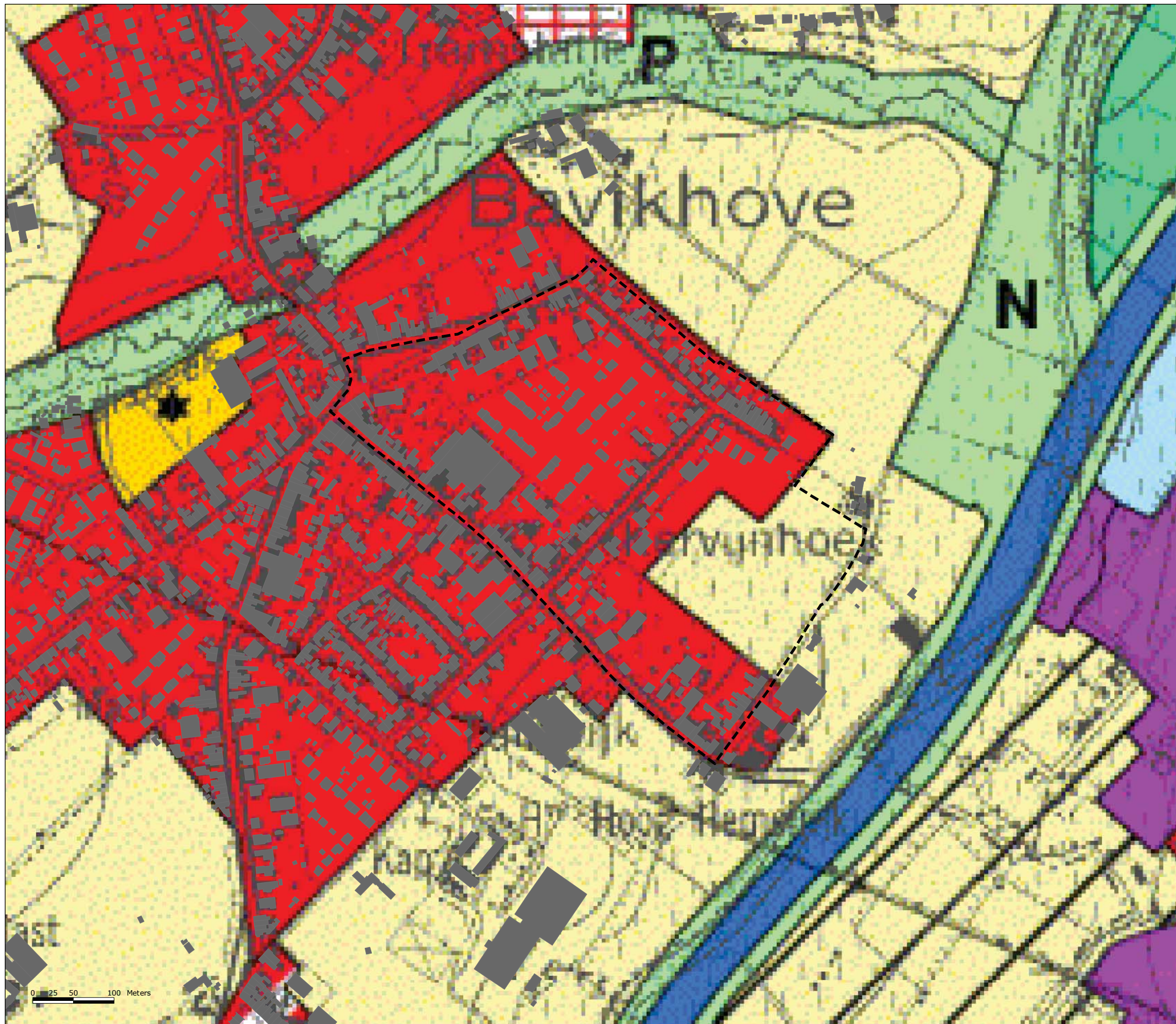


Zicht op achterkant van de loods van de hoeve ter Leie, vanuit de agrarische gronden.

3. Juridische toestand

Type plan	Referentie
Gewestplan	Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) deelt het plangebied grotendeels onder in: <ul style="list-style-type: none"> • woongebied • agrarisch gebied
BPA	Voor het plangebied geldt een BPA, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 4 april 2000. Bij inwerkingtreding van het voorliggende RUP wordt het BPA in zijn totaliteit opgeheven. <p>Aangrenzende BPA's:</p> <ul style="list-style-type: none"> • BPA 51 - Bavikhove Dorp-Noord (in herziening) • BPA 53 - Bavikhove Dorp-West • BPA 47 - Bavikhove Tramstatie <p>Het is de optie van de stad om de aangrenzende BPA's op termijn eveneens te vervangen door RUP's met meer flexibiliteit in de voorschriften.</p>
RUP	Aangrenzende RUP's <ul style="list-style-type: none"> • gemeentelijk RUP: zonevrije woningen buitengebied - deelplan 'Landelijk gebied rond Bavikhove en Hulste' - goedkeuring Deputatie 19 maart 2009 • gemeentelijk voorontwerp-RUP Bavikhove-oost <p>RUP in de omgeving van het plangebied</p> <ul style="list-style-type: none"> • gewestelijk RUP: 'Leievallei en open ruimte - omgeving Kortrijk'
Goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen (zie ook figuur 06)	<ul style="list-style-type: none"> • Verkaveling B65/5 • Verkaveling B69/4, wijziging verkaveling 2008/11 d.d.09.12.2008 • Verkaveling B69/7 • Verkaveling B71/3 • Verkaveling B71/5, wijziging verkaveling 89/4 d.d.06.06.1989 • Verkaveling B71/6 • Verkaveling B75/7 • Verkaveling B76/6 • Verkaveling 00/12 • Verkaveling 01/04
Milieuvergunningen	<ul style="list-style-type: none"> • Schrijnwerk erij Vancoillie: vervaldatum 27/09/2009 • Isocab: vervaldatum 03/07/2013 • Garage-carrosserie Bruneel: vervaldatum 09/02/2013 • Landbouwbedrijf 1: vervaldatum 01/09/2011 - 03/04/2011 • Landbouwbedrijf 2: vervaldatum 01/09/2011 - 10/11/2013

Inventaris bouwkundig erfgoed	Door de cel onroerend erfgoed werden in de lijst van waardevolle gebouwen volgende adressen geselecteerd: <ul style="list-style-type: none"> • Bruyelstraat nr. 6 : pastorie • Bruyelstraat nr. 8 : bibliotheek • Bavikhovedorp nr. 1 : café • Kervijnstraat nr. 5 : woonhuis • Kervijnstraat nr. 7: woonhuis • Bavikhovedorp zicht naar Sint-Amandusparochiekerk • Bavikhovedorp zicht naar kerkhof met ommegang
Vogelrichtlijngebied Habitatrichtlijngebied	/
Buurtwegen	In de atlas der buurtwegen werden geen buurtwegen aangeduid binnen het plangebied van het RUP.
Waterlopen (categorisering)	/
VEN-gebied, IVON-gebied	/
Gemeentelijke verordeningen	/



figuur 04: Gewestplan

Legende

-  plangebied

-  woongebieden
-  milieubelastende industrieën
-  industriegebieden
-  ontginningsgebieden
-  agrarische gebieden
-  landschappelijk waardevolle agrarische gebieden
-  parkgebieden
-  natuurgebieden
-  gebieden voor dagrecreatie
-  bestaande hoogspanningsleidingen
-  reservatiegebieden



figuur 05: Verkavelingen



Legende

Dossiernr. stad Harelbeke	Verk.nr. AROHM	Naam verkavelaar	Datum eerste goedkeuring	Wijziging
B65/5	652	Ostijn Gaston	18.11.1965	
B69/4	677	Soens Aimé	02.10.1969	2008/11 d.d.09.12.2008
B69/7	012.378	Dalle Josephine	06.11.1969	
B71/3	684	Vandenabeele Gerard	07.04.1971	
B71/5	685.1	Bossuyt Robert	08.12.1971	89/4 d.d.06.06.1989
B71/6	012.378	Dalle Josephine	15.12.1971	
B75/7	700	Coppin Hubert	22.01.1976	
B76/6	012.404	Sabbe Jerome	07.01.1976	
00/12	686	Geiregat Frans	18.10.2000	
01/04	1144.1	Thiers NV	19.09.2001	



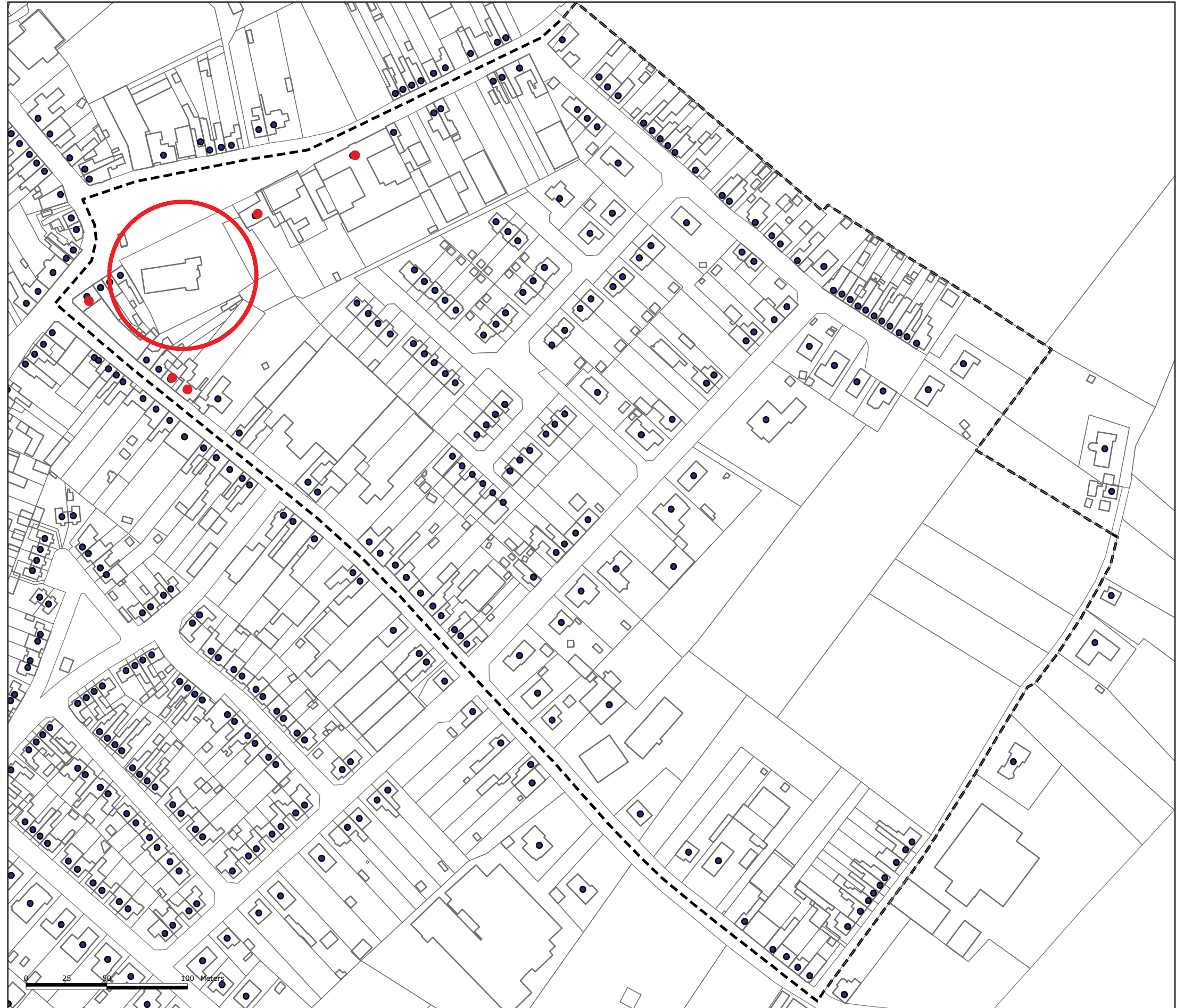
figuur O6: Bijzonder plan van aanleg



Legende

	zone voor wonen - aaneengesloten bebouwing, handel, diensten, horeca en/of kleine bedrijven en/of gemeenschapsvoorzieningen
	zone voor wonen - aaneengesloten bebouwing
	zone voor wonen, handel, diensten en horeca
	zone voor wonen, handel, diensten en horeca
	zone voor wonen
	zone voor wonen - halfopen en open bebouwing, handel, diensten en horeca
	zone voor wonen
	zone voor gemeenschapsvoorzieningen
	zone voor stapelplaatsen en kleine bedrijven
	zone voor stapelplaatsen en kleine bedrijven
	zone voor garages en bergingen
	zone voor openbare wegenis
	zone voor openbare wegenis
	zone voor oprit
	zone voor achteruitbouwstrook
	zone voor hoogstammig groen
	zone voor landbouw

figuur 07: Bouwkundig erfgoed
milieuv vergunningen



Legende

● Waardevolle gebouwen

Bruyelstraat nr. 6 : pastorie (hoofdgebouw)
Bruyelstraat nr. 8 : vrije basisschool - oud klooster
Bavikhovedorp nr. 1 : café
Kervijnstraat nr. 5 : woonhuis
Kervijnstraat nr. 7 : woonhuis

○ Waardevolle zichten

Bavikhovedorp zicht naar Sint-Amandus
parochiekerk
Bavikhovedorp zicht naar kerkhof met ommegang

Milieuv vergunningen

1. Schrijnwerk erij Vancoillie
vervaldatum: 27/09/2009
2. Isocab
vervaldatum: 03/07/2013
3. Garage-carrosserie Bruneel
vervaldatum: 09/02/2013
4. Landbouwbedrijf 1 (Ter Leie)
vervaldatum: 01/09/2011 - 03/04/2011
5. Landbouwbedrijf 2
vervaldatum: 01/09/2011 - 10/11/2013



Bouwkundig erfgoed

Alhoewel alle onderstaande gebouwen opgenomen zijn in de inventaris van bouwkundig erfgoed, dienen er nuances aangebracht te worden in de bouwkundige kwaliteit en architecturale waarde van de verschillende constructies. Hieronder worden de verschillende gebouwen kort beschreven (bron: inventaris van bouwkundig erfgoed), vervolgens wordt een afweging gemaakt over het al dan niet behoud van de constructies.



Bruyelstraat nr. 6: historische waardevolle deel van de pastorie (hoofdgebouw) Pastorie van de Sint-Amandusparochie, daterend van 1865. Gelegen ten oosten van de Sint-Amanduskerk (cf. Bavikhovedorp z.nr.) en aanpalend aan het kerkhof (cf. Bavikhovedorp z.nr.). Gekasseid pastoorspad door het kerkhof als verbinding tussen de pastorie en de sacristie van de kerk.



Bruyelstraat nr. 8: historisch deel van de vrije basisschool - oude kloostergebouwen Voormalige, 19de-eeuwse kloostergebouwen van de Zusters van de Heilige Familie uit Ieper met aanpalende school. Ingrijpend verbouwd in de 20ste eeuw onder meer in 1967. Het historische schoolcomplex bestaat uit drie verschillende volumes: het dieper gelegen kloosterhuis van 1908, gelegen tussen links de schoolvleugel van 1966 en rechts de in 1966 sterk verbouwde kloostergebouwen.



Bavikhovedorp nr. 1/ Kervijnstraat: herberg "In 't Gemeentehuis": oudste herberg en voormalig gemeentehuis van Bavikhove, volgens het kadaster herbouwd in 1914.



Kervijnstraat nr. 5: lage dorpswoning met geïncorporeerd magazijn/bergplaats; volgens het kadaster gebouwd in 1894 voor Amaat Priem, gewezen secretaris te Bavikhove.



Kervijnstraat nr. 7: breedhuis volgens het kadaster gebouwd in 1912 door Michel Priem, gewezen secretaris te Bavikhove (vruchtgebruiker Amaat Priem).

Waardevol dorpsgezicht - omgeving kerk



Bavikhovedorp z.nr. parochiekerk van Bavikhove, toegewijd aan Sint-Amandus: In oorsprong romaanse bidplaats die na verschillende verbouwingen, waarvan de meest ingrijpende op het einde van de 19de eeuw onder leiding van architect Jules Carette, resulteert in een neogotische georiënteerde hallenkerk. Kerk gelegen aan de zuidzijde van het 'dorpsplein' (eigenlijk de Buyelstraat) en omgeven door het kerkhof (cf. infra). Bakstenen omlooppad rond de kerk.

Afweging

De pastorie en de café op de hoek van Bavikhovedorp zijn historisch waardevol. Het behoud van de architecturale erfgoedwaarde is evident. Voor het schoolcomplex is op 19/04/2011 een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de sloop van de gebouwen in functie van de uitbreiding van de school. De waarde van beide woningen, zowel naar beeldkwaliteit als architecturaal, wordt minder kwaliteitsvol geacht. Grote wijzigingen aan het bouwvolume/afbraak van de lage woning moeten mogelijk zijn. De woningen en het schoolcomplex krijgen om deze reden geen overdruk als 'waardevolle gebouwen' in kader van het RUP.

figuur 08: GRS

Legende

-  Begrenzing plangebied RUP
-  Streven naar verdichting in kerngebieden
-  Behoud van woondiversiteit in de verblijfsgebieden
-  Zone voor centrumfuncties
-  **WG** Ontwikkeling van woongebied voor 2007
-  Woonlinten = landelijke woonzone
-  Behoud en optimaliseren van de lokale recreatieve infrastructuur
-  Behoud van woonuitbreidingsgebied voor woonprojecten na 2007
-  Schrapen van woonuitbreidingsgebied
-  Behoud van lokale, aan landbouw dienstverlenende en toeleverende, bedrijven
-  Behoud en mogelijkheden voor bestaande bedrijven (+ groenbuffer)
-  Regionaal agro-industrieel bedrijf dat een bovenlokale afweging vraagt
-  Bevestiging lokaal bedrijventerrein Hulste
-  Agrarisch gebied met natuurlijke waarde
-  Grondgebonden en grondloze land- en tuinbouw als hoofdgebruiker met mogelijkheid tot verdere ontwikkeling van de landbouwactiviteiten (na uitdoving mogelijkheid tot wonen)
-  Bevestiging van verspreide woningbouw
-  Selectie van hoeve als waardevol gebouw en lokaal puntrelict
-  Behoud + mogelijkheden voor serrebouw
-  Beekvalleien uitbouwen tot ecologisch waardevolle groene linten
-  Recreatieve en functionele fietsroute
-  Categoriseren als lokale weg I
-  Categoriseren als lokale weg II

Deze figuur is een schematische weergave, geen bestemmingsplan



4. Planningscontext

4.1 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Harelbeke

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Harelbeke werd op 26 mei 2005 goedgekeurd door de Bestendige Deputatie van West-Vlaanderen. Enkel de relevante elementen uit het GRS worden hieronder weergegeven.

4.1.1 Algemeen - werkmethode voor GRS Harelbeke

Als werkmethode wordt het grondgebied van Harelbeke in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) onderverdeeld in verschillende deelstructuren en deelruimten.

De **deelruimten** bekijken de ruimtelijke structuur gebiedsgericht. Harelbeke wordt onderverdeeld in tien deelruimten. Elke deelruimte heeft typische kenmerken, kwaliteiten en knelpunten. Ze vervullen een bepaalde rol en kunnen die eventueel ook op hoger niveau spelen. Deelruimten worden m.a.w. gebruikt om de diversiteit van de Harelbeekse ruimte te beklemtonen. Het RUP 'Bavikhove Dorp-Oost' is gelegen in de deelruimte 'het landelijk woongebied' (zie schema onder).



De **deelstructuren** benaderen de bestaande structuur van Harelbeke vanuit een sectorale visie, zoals de economische structuur, natuurlijke structuur, ... De ruimtelijke mogelijkheden voor het plangebied kaderen zich binnen het beleidskader voor wonen, opgenomen in de **gewenste nederzettingsstructuur**.

4.1.2 Het RUP binnen 'het landelijk woongebied'

In het richtinggevend deel (pg. 96 t.e.m. 100) worden de beleidsopties voor Bavikhove geformuleerd.

In de visie wordt de toekomstige ontwikkeling van het dorp beschreven. Bavikhove blijft een woonkern met een historisch gedeelte omgeven door recentere verkavelingen. De verwevenheid van wonen met lokale bedrijvigheid blijft in de toekomst mogelijk. Dwarsverbindingen voor langzaam verkeer tussen de verschillende woonomgevingen zullen de interne samenhang van de woonkern versterken. Het centrum van Bavikhove moet worden geherwaardeerd. De vallei van de Plaatsbeek krijgt hierbij een structurerende rol. Ook de ruimtelijke relatie met de Leie kan opnieuw worden versterkt, terwijl een vergroeiing met Harelbeke moet worden vermeden. Dit pleit voor het behoud van een corridor tussen Bavikhove en Harelbeke t.h.v. de N36.

Volgende ontwikkelingsperspectieven zijn van toepassing voor het RUP:

- **Streven naar een gerichte verweving van harde functies**
In functie van het gericht verweven van activiteiten in de kernen wordt een onderscheid gemaakt tussen het kerngebied en het verblijfsgebied in beide kernen. In Bavikhove wordt het gebied gelegen tussen de Tramstation en het kruispunt Bavikhofsestraat-Europastraat aangeduid als het kerngebied. In dit gebied komt naast wonen, ook een handels- en dienstenaanbod voor op het niveau van een woonkern in het buitengebied. Het blijft een woongebied, gekenmerkt door een dense bebouwing, waar in de toekomst gestreefd wordt naar een uitbreiding van het aanbod van kleine wooneenheden. Het gabariet van de bestaande bebouwing (2 bouwlagen en een dak) wordt aangehouden. Op die manier wordt het landelijke karakter van het dorp gegarandeerd (evenwicht tussen breedte van weg en hoogte gebouwen).
Buiten het kerngebied wordt de woonomgeving aangeduid als verblijfsgebied. In Bavikhove blijft een menging van wonen met kleine bedrijvjes (niet storend voor de woonomgeving) mogelijk.
Volgende wijkontsluitingswegen fungeren samen als de ruggengraat voor het verblijfsgebied: Hoogstraat - Tweede Aardstraat - Tiendemeersstraat - Dwarsstraat - Hoog Hemelrijk - Europastraat en de Oudstrijderslaan.
- **Opwaarderen van de kerngebieden van Bavikhove en Hulste**
De woonkwaliteit wordt verbeterd door het herinrichten van de dorpskernen en het voeren van een doortochtenbeleid. De herinrichting dient in eerste instantie de straten binnen de centrumgebieden van Hulste en Bavikhove te verbeteren. Hierdoor krijgen deze wegen terug het karakter van een 'straat', waar het wonen, winkelen en veilig naar schoolgaan belangrijker zijn dan het doorgaand verkeer.
- **Realiseren van de taakstelling voor wonen in het buitengebied**
Bavikhove en Hulste krijgen een taakstelling voor wonen toebedeeld, om de eigen behoefte binnen de woonkernen op te kunnen vangen tot 2007.
De bijkomende berekende behoefte voor Bavikhove wordt volledig voorzien in het verblijfsgebied van Bavikhove. Drie woongebieden zullen bebouwd worden: het gebied tussen de Tiendemeersstraat en Kervijnstraat, de onbebouwde grond tussen de Bavikhofsestraat en Europastraat, en de gronden gelegen achter de Vierkeerstraat. Het betreft ongeveer 54 bijkomende woningen. De drie verkavelingsprojecten zijn reeds in uitvoering (*Ondertussen werden de drie projecten afgewerkt, waaronder de nieuwe verkaveling van het voorliggende RUP*). Bij de realisatie van de onbebouwde terreinen zal worden gestreefd naar een gedifferentieerde invulling naar aard van de woningen en bebouwingstype, en naar een globale richtdichtheid van 15 woningen per hectare.

4.1.3 Het RUP binnen de gewenste nederzettingsstructuur

Voor wat betreft het buitengebied van Harelbeke (RD pg. 14) dient rekening te worden gehouden met de selectie van de beleidscategorieën voor de nederzettingsstructuur, vooropgesteld in het PRS West-Vlaanderen. In Harelbeke zijn Bavikhove en Hulste beiden aangeduid als hoofddorpen. Door deze selectie zijn de kernen ondersteunend voor wonen en werken en hebben ze een lokale verzorgende rol te vervullen als woonkernen in het buitengebied.

In beide dorpen is er een voldoende juridisch aanbod aan woningen en woonkavels om aan de behoefte voor wonen te voldoen binnen de planperiode tot 2007. Ook in deze kernen moet een voldoende verscheidenheid in de huisvestingsmarkt worden nagestreefd. De verweving van verschillende woningtypes zou hier moeten leiden tot een richtdichtheid van 15 woningen per ha voor een ruimtelijk samenhangend geheel.

Beleidsdoelstellingen zijn:

- Het bestaande kernenpatroon versterken
- Een gebiedsspecifieke en functionele differentiatie van de nederzettingsstructuur
- Het bestaande vergunde woonpatrimonium en de woonomgeving opwaarderen
- Voorzien in ruimte voor de eigen woonbehoefte

Bavikhove werd geselecteerd als bedrijfsondersteunend hoofddorp. Dit is een kern die ondersteunend is voor wonen en werken in het buitengebied en hierbij een bovenlokale verzorgende rol vervullen. Bijkomende woongelegenheden zijn mogelijk voor de opvang van de eigen groei (= zonder rekening te houden met migratiesaldo) van de huishoudens op het niveau van de kern.

4.2. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) is een beleidsdocument dat werd goedgekeurd door de Vlaamse regering in september 1997 en door het Vlaams parlement in november 1997.

Het RSV stelt dat het gedeelte van het grondgebied van Harelbeke, dat niet behoort tot het regionaalstedelijk gebied van Kortrijk gelegen is in het buitengebied; dit zijn meer specifiek de dorpen Hulste en Bavikhove en de omringende open ruimte.

Het buitengebied is – op het niveau van Vlaanderen bekeken – het gebied waarin de open (onbebouwde) ruimte overweegt en waar een buitengebiedbeleid wordt gevoerd. Elementen van bebouwing en infrastructuur die in functionele samenhang zijn met de niet-bebouwde ruimte maken er onderdeel van uit en kunnen plaatselijk overwegen. Het buitengebied is aldus een beleidsmatig begrip.

Voor het buitengebiedbeleid stelt het RSV de volgende doelstellingen voorop:

- Vrijwaren van de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden voor de essentiële functies in het buitengebied: landbouw, bos, natuur, wonen en werken op het niveau van het buitengebied
- Tegengaan van de versnippering van het buitengebied
- Bundelen van de ontwikkeling in de kernen van het buitengebied (van toepassing voor dit RUP)
- Streven naar goed gestructureerde gehelen voor landbouw, natuur en bos
- Nastreven van een gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied
- Afstemmen van het ruimtelijk beleid en het milieubeleid op basis van het fysisch systeem
- Bufferen van de natuurfunctie in het buitengebied ten opzichte van eraan grenzende functies

4.3. Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen

In het RSV werden de stedelijke gebieden geselecteerd. Het PRS-WVI selecteert de dorpen en woonkernen en maakt hierbij een onderscheid tussen structuurondersteunende hoofddorpen, kusthoofddorpen, bedrijfsondersteunende hoofddorpen, herlokalisatiehoofddorpen, meervoudige hoofddorpen en woonkernen.

5. Planningsopties

5.1. Structuurbepalende elementen

De verschillende structuurbepalende elementen worden gekoppeld aan een aantal thema's. De thema's 1 en 2 krijgen concrete uitvoeringsvoorschriften in het RUP die rechtstreeks refereren naar de beleidsopties van het GRS.

De thema's 3 en 4 bevatten elementen die werden opgenomen in het GRS. De verwijzingen naar het GRS worden onderlijnd in de tekst. Ze worden minder expliciet vertaald in het RUP. Ze worden eerder beschouwd als randvoorwaarden bij heraanleg van het publieke domein of bij toekenning van stedenbouwkundige vergunningen aan particulieren.

Thema 1: Opwaardering van het kerngebied van Bavikhove

Momenteel mist Bavikhove een echt dorpsplein'. Voor het plangebied, maar ook in de structuur van het dorp Bavikhove, is de functie van een dorpskern nochtans bepalend voor de ruimtelijke keuzes omtrent bestemming, bouwtypologie en inrichting van het publieke domein. Aangezien een aantal kernfuncties o.a. de basisschool (zie RUP Harelbeke - Bavikhove Noord) en handelszaken langs het dorpsplein gelegen zijn, dient voldoende aandacht te worden besteed aan de belevingskwaliteit en de verkeersleefbaarheid op het plein.

Binnen dit geheel dient de kerk met ommegang - het hoogste gebouw van Bavikhove en een waardevol dorpsgezicht - te worden gerespecteerd. In kader van dit RUP wordt voorgesteld om de omgeving van de kerk sterker te verbinden aan de omringende bebouwing, door het doortrekken van de doorsteek voor traag verkeer vanuit de nieuwe wijk 'Ter Kerke'. Maar ook de relatie met het dorpsplein kan veel beter, door de omgeving van de kerk ruimtelijk te koppelen aan het dorpsplein. In het ontwerp en de heraanleg van het dorpsplein dient het herstel van deze relatie als randvoorwaarde worden meegenomen.

Thema 2: Streven naar een gerichte verwevenheid van harde functies

Het plangebied van het RUP is nagenoeg volgebouwd.

De bouwtypologie is typisch voor een modaal landelijke kern. Langs de historische dorpswegen heeft zich doorheen de tijd een menging van publieke en private functies gevestigd. De activiteiten komen voor binnen een vrij dense bebouwing (vaak aangesloten) en met een variatie in bouwhoogte, soms in bouwhoogte, al naar gelang de bestemming. Dit is ook het geval voor het dorpsplein (Bruyelstraat - Bavikhovedorp). In het GRS behoort het dorpsplein tot het kerngebied. Gezien zich een vergelijkbare menging van activiteiten voordoet langs de Kervijnstraat wordt het deel tot aan de Dwarstraat ook meegenomen in het kerngebied van het dorp. Het kerngebied wordt in het RUP aangeduid als 'zone voor gemengde functies'.

De bebouwing tussenin de historische dorpswegen dateert van halfweg de 20e eeuw tot nu en wordt overheerst door de monofunctionele woonwijk met een matige tot lage bebouwingsdichtheid. Ook het plangebied wordt gekenmerkt door een vergelijkbare opvulling. Deze bebouwing wordt aangeduid als verblijfsgebied. Het is in hoofdzaak een 'zone met beperkte nevenfuncties'.

In het verblijfsgebied blijft een menging met kleine bedrijven mogelijk. De historische loods langs de Bruyelstraat en nieuwe stroken achter de woningen langs de Dwarstraat en langs de Kervijnstraat, die ook reeds waren voorzien in het BPA, worden daarom behouden in het RUP.

Binnen de structuur van Bavikhove is het de bedoeling om beide woontypes - verblijfsgebied en kerngebied - te behouden en ontwikkelingsmogelijkheden te bieden zowel voor wat betreft de bestemming als de bouwmogelijkheden/inrichting van het bouwperceel.

Thema 3: Respect voor de landschappelijke kwaliteiten

Bavikhove maakt deel uit van het landelijk gebied rond Harelbeke.

Specifiek voor het plangebied van het RUP zijn de Leie en de Plaatsbeek belangrijk structurende landschappelijke elementen. De Leie vormt de harde grens tussen stedelijk en landelijk gebied, terwijl de vallei van de Plaatsbeek langs en door Bavikhove stroomt. De zichten op de lager gelegen beek, vanuit de dorpskern van Bavikhove, zijn prachtig.

Buiten het mondingsgebied van de Plaatsbeek in de Leie wordt het buitengebied rond Bavikhove in de toekomst beschouwd als 'agrarisches gebied in de ruime zin' waarbij alle agrarische activiteiten hun maximale mogelijkheden behouden. Dit is ook het geval voor de resterende landbouwpercelen die gelegen zijn binnen de begrenzing van het RUP. De lob van landbouwgronden is immers van voldoende grootte om betekenisvol te zijn voor de landbouw en om het Leielandschap te scheiden van het dorp.

Vanuit het dorpsplein vertrekken twee recreatieve verbindingen die Bavikhove aan de Leie en aan de omgeving van de Plaatsbeek linken. De stad gaat in eerste instantie uit van het behoud van de bestaande recreatieve wandel- en fietsroutes die in Harelbeke werden uitgestippeld. Het is belangrijk om binnen de recreatieve structuur beide routes op te waarderen.

Thema 4: Kwalitatief afwerken van de randen naar het landschap

In het GRS wordt een beleids optie omtrent de randafwerking naar het landschap geformuleerd: zowel aanwezige relaties (visueel als functioneel) met de open ruimte als niet-verenigbare activiteiten op de grens met de open ruimte dienen kwalitatief afgewerkt te worden. Bestaande relaties kunnen versterkt en uitgebreid worden. Storende activiteiten (het betreft hier in hoofdzaak de historisch aanwezige bedrijvigheid en land- en tuinbouwbedrijven) dienen landschappelijk geïntegreerd te worden.

De randen naar het plangebied determineren de grens tussen het open landschap en de gesloten dorpsstructuur van Bavikhove.

Naar de Plaatsbeek is deze grens zeer duidelijk; ze wordt gevormd door de achterperceelsgrens van de randbebouwing (tuinen van de woningen). In kader van het RUP wordt een overdruk aangeduid met specifieke voorschriften voor de beplanting en de afrastering op de achterperceelsgrens van de private woonpercelen langs de Tiendemersstraat.

Naar de Leie is deze grens veel vager. Zonevreemde bebouwing en constructies verbrekken de rand naar het landschap. De landschappelijke aanpak van deze zonevreemde cluster maakt geen deel uit van het RUP. Deze problematiek werd aangepakt en vertaald in een aantal inrichtingsvoorschriften opgenomen in het RUP 'landelijk gebied rond Bavikhove en Hulste'.




figuur 09: Structuurbepalende elementen

Legende


Schema 1:

-  dorpsplein
-  kerk met ommegang

Schema 2:

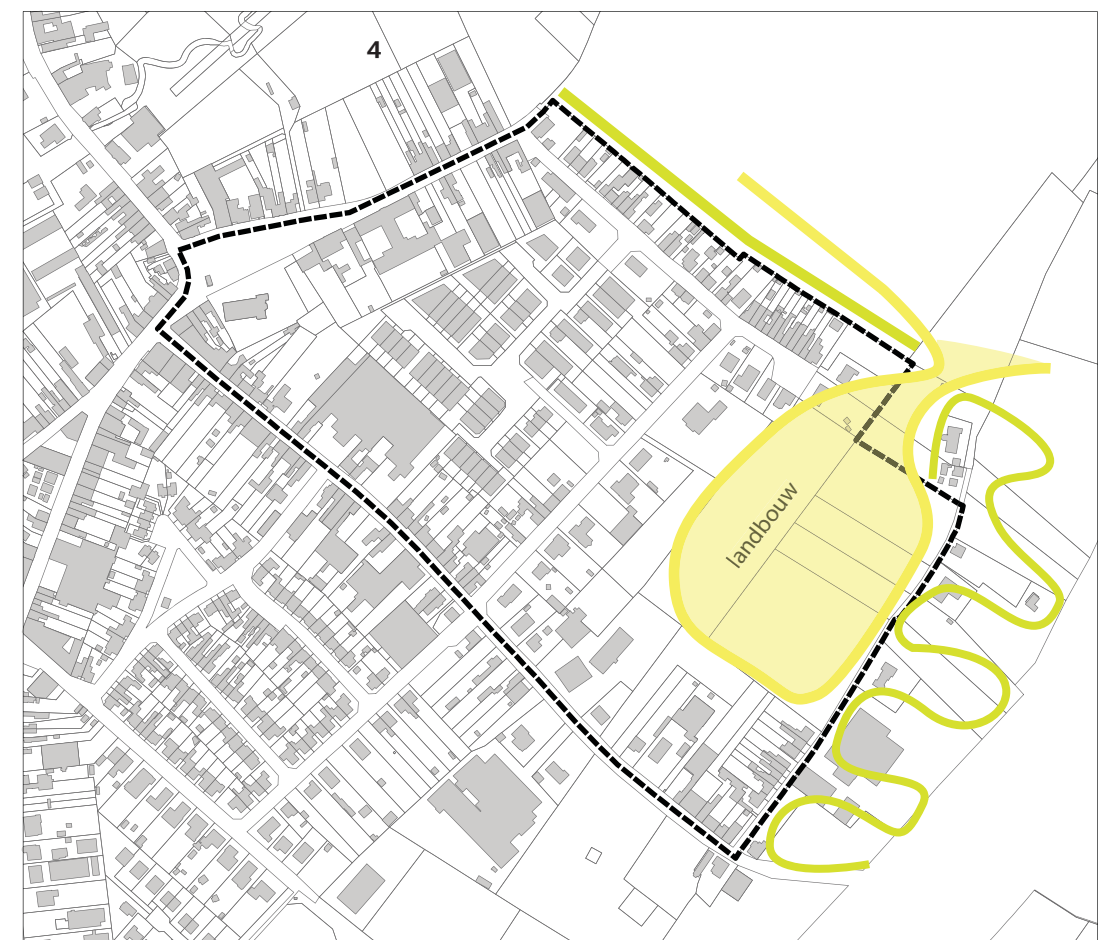
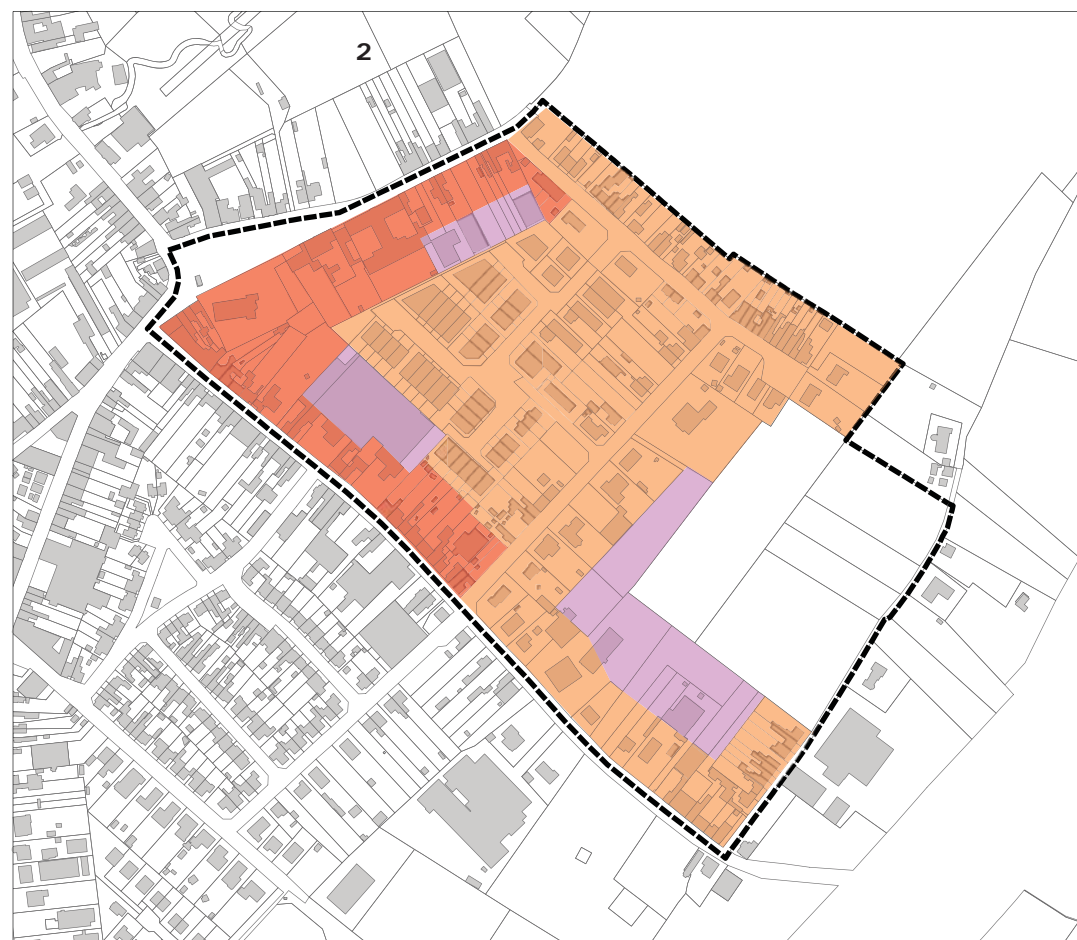
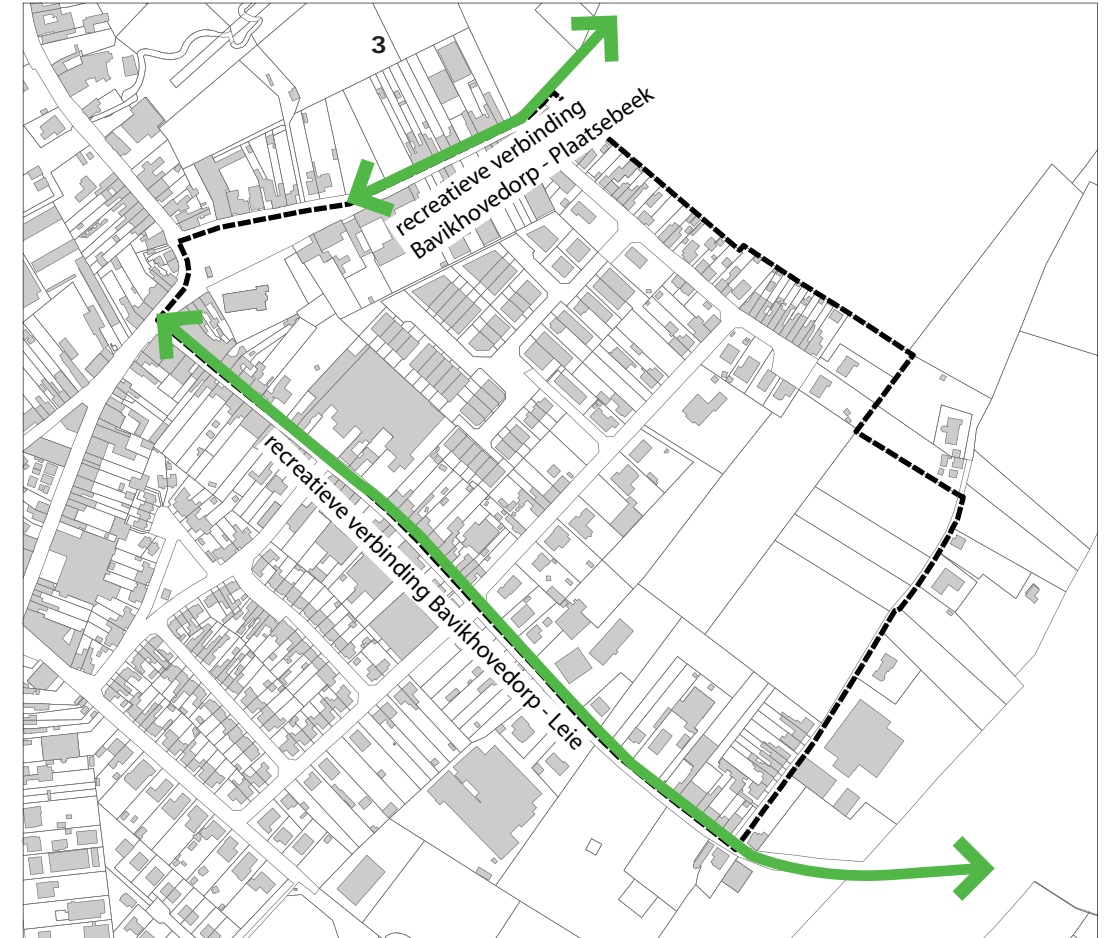
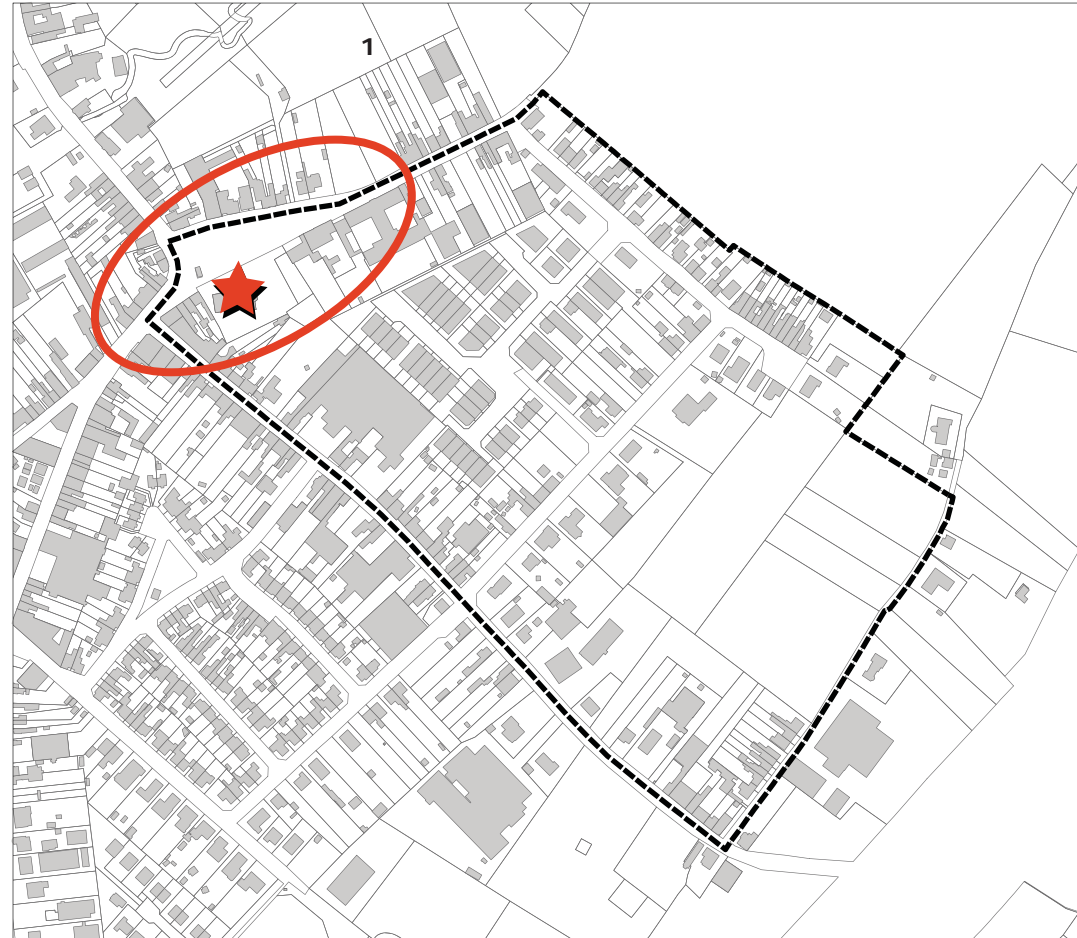
-  gemengde activiteiten
-  functioneel - wonen
-  gebied

Schema 3:

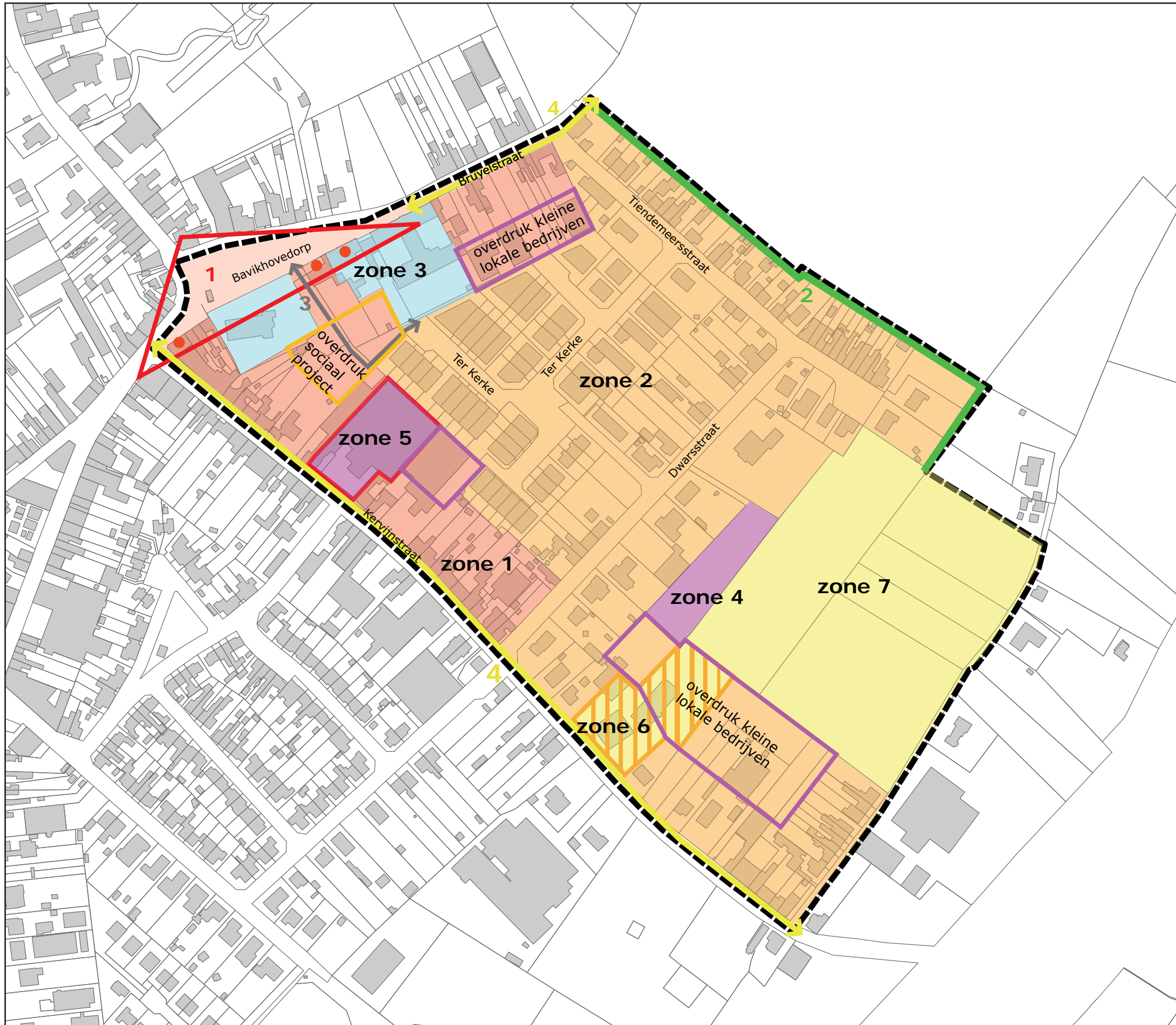
-  recreatieve routes naar natuurlijke verbindingselementen

Schema 4:

-  harde grens tussen dorp en landschap
-  verbrokkelde, vage grens tussen dorp en open landschap
-  lob van landbouwpercelen tussen bebouwing



figuur 10: De gewenste ruimtelijke structuur



Legende

Zones

- zone 1: zone voor gemengde functies
- zone 2: zone voor wonen met beperkte nevenfuncties
- zone 3: zone voor gemeenschapsvoorzieningen
- zone 4: zone voor kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid
- zone 5: bestaande bedrijvigheid met nabestemming gemengde functies
- zone 6: wisselbestemming landbouw-wonen
- zone 7: zone voor landbouw

● aardevolle gebouwen

Vier acties

1. herinrichten van het dorpsplein
2. afwerken randen naar het open landschap
3. koppelen van het dorpsplein en de woonwijk
4. inzetten op de recreatieve verbindingen



schaal: 1:3.000

5.2. Ontwikkelingsstrategie

Algemene uitgangspunten

In overeenstemming met het RUP 'Ter Elst' waar dezelfde ontwikkelingsstrategie wordt vooropgesteld, worden volgende algemene uitgangspunten geformuleerd:

- Voorliggend RUP moet rechtszekerheid bieden inzake bestemming;
- Voorliggend RUP moet de ordening van het gebied vastleggen;
- Voorliggend RUP houdt rekening met de kwaliteitseisen voor het publieke domein op plaatsen waar een specifieke inrichting wenselijk/noodzakelijk is;
- Voorliggend RUP houdt rekening met de bestaande bebouwing en voorziet nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden;
- Voorliggend RUP respecteert de waardevolle gebouwen en constructies binnen het plangebied.

Deze uitgangspunten worden gerealiseerd binnen een flexibel kader:

- Flexibiliteit inzake inrichting van openbaar domein en van private percelen;
- Flexibiliteit inzake functieverweving en architectuur;
- Flexibiliteit inzake woontypologie.

Daarnaast wordt een administratieve vereenvoudiging nagestreefd door de afschaffing van de verkavelingen.

Specifieke uitgangspunten

Er worden ook een aantal specifieke uitgangspunten geformuleerd binnen dit RUP.

Er worden 7 zones gedefinieerd, waarvan 6 bouwzones en 1 zone ter bescherming van de open ruimte rond Bavikhove.

• Zone voor gemengde functies (zone 1)

Met deze invulling wordt een vertaling gegeven aan de beleids optie van het GRS Harelbeke, namelijk: *'Streven naar een gerichte functieverweving van harde functies en behoud van de woningdifferentiatie op schaal van een landelijk dorp.'* (zie RD pg. 96).

Aandachtspunten zijn:

- definiëring van de bouwhoogte;
- omschrijving van de functiemogelijkheden in relatie tot de grootte en de toegankelijkheid van het bouwperceel;
- verankeren van de relatie wonen versus andere functies;

en dit alles gekoppeld aan de bepaling van welke activiteiten niet kunnen binnen deze zone.

Binnen de zone worden **drie overdrukken** aangeduid voor:

sociaal woonproject:

Een eerste overdruk is een som van een aantal ingesloten percelen gelegen achter de kerk en bereikbaar via het dorpsplein. Op deze percelen wenst de bouwmaatschappij 'Mijn huis' een sociaal woonproject te ontwikkelen. Deze ontwikkeling past perfect binnen de bestemming van zone 1. Om dit bouwproject te verwezelijken zijn wel een aantal specifieke voorwaarden en voorschriften nodig.

stapelplaatsen en kleine ambachtelijke bedrijven:

Met deze overdruk worden de beleids opties van het PRS West-Vlaanderen (selectie van Bavikhove als bedrijfsondersteunend hoofddorp) en het GRS Harelbeke bevestigd in het RUP, namelijk: *'In het verblijfsgebied van Bavikhove blijft een menging van wonen met kleine bedrijven (niet storend voor de woonomgeving) mogelijk.'* (zie RD pg. 97). De zone wordt als overdruk aangeduid omdat de nog onbebouwde delen, net zoals in de rest van de zone, ook als tuin kunnen worden gebruikt en worden uitgerust met de klassieke tuinaccommodatie zoals een tuinberging, een zwembad, ...

Aandachtspunten voor de stapelplaatsen en kleine ambachtelijke bedrijven zijn:

- uitbreidingsmogelijkheden voor de bestaande (agrarische) bedrijven en stapelplaatsen;

- mogelijkheid voor nieuwe kleine bedrijven achter de bestaande woningen met een beperkte bouwbare oppervlakte;
- milieubelastende bedrijvigheid wordt niet toegelaten.

waardevolle gebouwen:

Een aantal waardevolle historische gebouwen gelegen langs Bavikhovedorp worden aangeduid met een overdruk. Afbraak van deze gebouwen wordt niet toegelaten. Bij verbouwwerken dient met respect te worden omgegaan met de architecturale erfgoedwaarde van de gebouwen.

• Zone voor wonen met beperkte nevenfuncties (zone 2)

Accent op de woonkwaliteit met respect voor de woondifferentiatie.

Aandachtspunten zijn:

- Hoofdbestemming wonen met beperkte mogelijkheden voor nevenfuncties,
- Behoud van het karakter van de woonwijk, door het vastleggen van een maximale V/T.

Binnen de zone worden **twee overdrukken** aangeduid voor:

stapelplaatsen en kleine ambachtelijke bedrijven:

Deze overdruk biedt dezelfde ontwikkelingsmogelijkheden als de overdruk op de zone 1. Hiermee wordt dezelfde beleids optie als opgenomen in het BPA bestendigd.

afwerking randen:

Deze overdruk garandeert dat een groene buffer naar het open landschap dient te worden aangepland wanneer de overdruk 'stapelplaatsen en kleine ambachtelijke bedrijven' wordt toegepast.

• Zone voor gemeenschapsvoorzieningen (zone 3)

Ruime mogelijkheden voor de gemeenschapsvoorzieningen binnen de zone.

Aandachtspunten zijn:

- uitbreidingsmogelijkheden mits respect voor de waardevolle gebouwen en zichten;
- respecteren van minimale bouwhoogtes bij nieuwbouw, waarbij de verhouding bebouwing/plein de vertrekbasis is.

• Zone voor kleine ambachtelijke bedrijvigheid (zone 4)

Deze zone werd reeds in het BPA voorzien en wordt via dit RUP bestendigd. Met deze overdruk wordt de beleids opties van het PRS West-Vlaanderen (selectie van Bavikhove als bedrijfsondersteunend hoofddorp) en het GRS Harelbeke bevestigd in het RUP, namelijk: *'In het verblijfsgebied van Bavikhove blijft een menging van wonen met kleine bedrijven (niet storend voor de woonomgeving) mogelijk.'* (zie RD pg. 97).

Aandachtspunten voor kleine ambachtelijke bedrijvigheid zijn:

- mogelijkheid om een nieuwe bedrijf op te richten achter de bestaande woningen met een beperkte bouwbare oppervlakte;
- milieubelastende bedrijvigheid wordt niet toegelaten.

Binnen de zone worden **een overdruk** aangeduid voor:

afwerking randen:

Deze overdruk garandeert dat een groene buffer naar het open landschap dient te worden aangepland wanneer er een bedrijf wordt opgericht binnen de zone.

• Bestaande bedrijvigheid met nabestemming gemengde functies (zone 5)

Aandachtspunten voor het bestaande bedrijf zijn:

- verbouwing en instandhoudingswerken aan de bestaande bedrijfsgebouwen zijn toegelaten;

- uitbreiding is heel beperkt toegelaten en enkel omwille van milieutechnische redenen;
- bij uitdoving van de bedrijfsactiviteiten zijn nieuwe bedrijfsactiviteiten toegelaten;
- milieubelastende bedrijvigheid wordt niet toegelaten.

Gezien de ligging van de bedrijf, verweven in een woongebied, is het niet wenselijk dat er bij uitdoving van de bestaande activiteiten opnieuw grootschalige bedrijfsactiviteiten plaatsvinden op deze site. Met de nabestemming zijn de voorschriften van zone 1 van toepassing: wanneer gekozen wordt voor de omschakeling naar de hoofdbestemming 'wonen', dan dient dit via een integraal project te worden gerealiseerd met een richtdichtheid van 15 woningen per hectare.

- **Wisselbestemming landbouw en wonen (zone 6)**

De hoeve Ter Leie (of hoeve Geiregat) wenst zijn landbouwactiviteiten te continueren. Anderzijds biedt de ingesloten ligging, binnen de bebouwing langs de Kervijnstraat, geen ruime toekomstperspectieven. Gezien de bestemming op het gewestplan (woongebied), wordt daarom in het RUP beslist om op de voorliggende gronden langs de Kervijnstraat een wisselbestemming toe te passen. Dit biedt de mogelijkheid aan de betrokken landbouwer te blijven functioneren en sluit anderzijds de mogelijkheid niet uit om een omschakeling naar wonen door te voeren. De keuze ofwel voor landbouw ofwel voor wonen geldt voor de ganse zone.

- **Zone voor landbouw (zone 7)**

Mogelijkheden voor agrarische activiteiten.

Aandachtspunten zijn:

- Behoud van de bouwvrije zone (hetzelfde principe als in het af te schaffen BPA)
- Toelaten van schuilhokken en perceelsafsluitingen.

Binnen de zone worden **twee overdrukken** aangeduid voor:

stapelplaatsen en kleine ambachtelijke bedrijven:

Deze overdruk biedt dezelfde ontwikkelingsmogelijkheden als de overdruk op de zone 1. Hiermee wordt dezelfde beleids optie als opgenomen in het BPA bestendig.

afwerking randen:

Deze overdruk garandeert dat een groene buffer naar het open landschap dient te worden aangepland wanneer de overdruk 'stapelplaatsen en kleine ambachtelijke bedrijven' wordt toegepast.

Er worden ook een aantal acties geformuleerd om het plangebied landschappelijk op te

waarderen.

Actie 1:

Herinrichten van het dorpsplein met de nadruk op verkeersleefbaarheid en beeldkwaliteit.

Actie 2:

Vergroenen van de perceelsgrenzen naar het open landschap.

Twee andere acties concentreren zich op de mogelijkheden voor recreatief en traag verkeer.

Actie 3:

Koppelen van het dorpsplein aan de woonwijk door het doortrekken van het fiets- en wandelpad.

Actie 4:

Inzetten op de recreatieve verbindingen naar de Leie en de Plaatsbeek door de weg zodanig in te richten zodat er voldoende ruimte ontstaat voor de trage weggebruiker.



Inrichtingsvoorstel sociaal woonproject

De site in het centrum, dicht bij alle voorzieningen, biedt de uitgelezen kans voor de bouw van een aantal seniorenwoningen.

De seniorenwoningen omvatten woningen van beperkte grootte met een kleine private buitenruimte aangevuld met een collectieve of publieke buitenruimte. Een garage per woning is niet noodzakelijk. Een minimum aantal bezoekersparkeerplaatsen in de nabije omgeving van de woningen zijn wel wenselijk.

De seniorenwoningen kunnen aangevuld worden met woningen voor specifiek doelgroepen.

Inrichtingsvoorstel site Isocab

Voor de site Isocab wordt de nabestemming wonen voorzien in het RUP. Na stopzetting van de bedrijfsactiviteiten kan hier een inbreidingsproject worden gerealiseerd, dat - indien mogelijk - met een voetgangersdoorsteek wordt verbonden met het sociale woonproject.

6. Technische screening

6.1. Watertoets

Terreinkenmerken

Erosie:

In het plangebied van het RUP bevinden de erosiegevoelige gronden zich op de historische rand van de Leievallei. Meer specifiek betreft het de onbebouwde agrarische percelen die parallel lopen aan de huidige ingedijkte Leie.

Grondwaterstromingsgevoelige gebieden:

Het plangebied ligt grotendeels in een zone die matig gevoelig is voor grondwaterstroming. Een klein deel, aansluitend bij de Leie, is zeer gevoelig voor grondwaterstroming. Het betreft delen van een aantal percelen gelegen langs de Kervijnstraat.

Hellingen:

De hellingenkaart toont aan dat het plangebied relatief vlak is. Er worden gemiddelde hellingsgraden vastgesteld.

Infiltratiegevoelige bodems:

Het plangebied van het RUP is infiltratiegevoelig.

Overstromingsgevoelige gebieden:

De gronden gelegen in het RUP zijn niet overstromingsgevoelig. De gronden gelegen langs de Leie, net buiten het plangebied, zijn mogelijk overstromingsgevoelig.

Winterbedkaart:

Hierover is geen informatie beschikbaar. Gezien de ligging van het RUP kunnen we aannemen dat het plangebied niet in een winterbedding gelegen is.

Plankenmerken en conclusie

Het plangebied van het RUP is, binnen de contouren van het geldende BPA, grotendeels volgebouwd. De nog bebouwbare gebieden zijn nog een aantal woonpercelen, o.a. in de nieuwe woonwijk 'Ter Kerke', en bouwstroken gelegen binnen de zone voor stapelplaatsen en kleine bedrijven. Op deze plekken kan de infiltratiemogelijkheid nog in beperkte mate afnemen maar dit zal worden gecompenseerd overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004).

Het plangebied is grotendeels niet overstromingsgevoelig. Er zijn geen bijkomende maatregelen noodzakelijk.

figuur 11: Waterhoofdstuk



erosiegevoelige gebieden



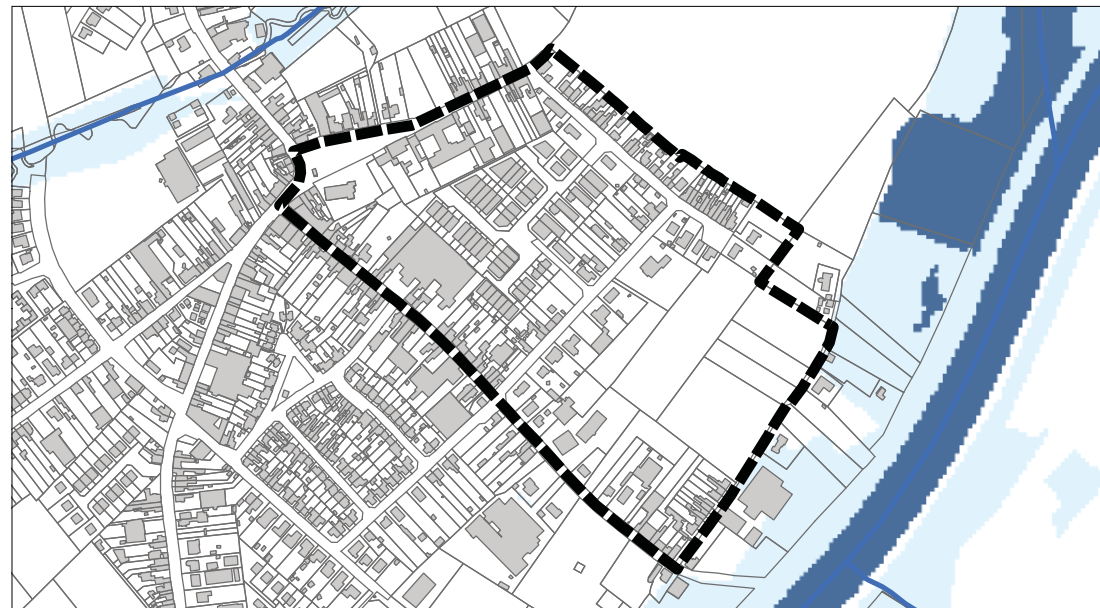
grondwaterstromingsgevoelige gebieden



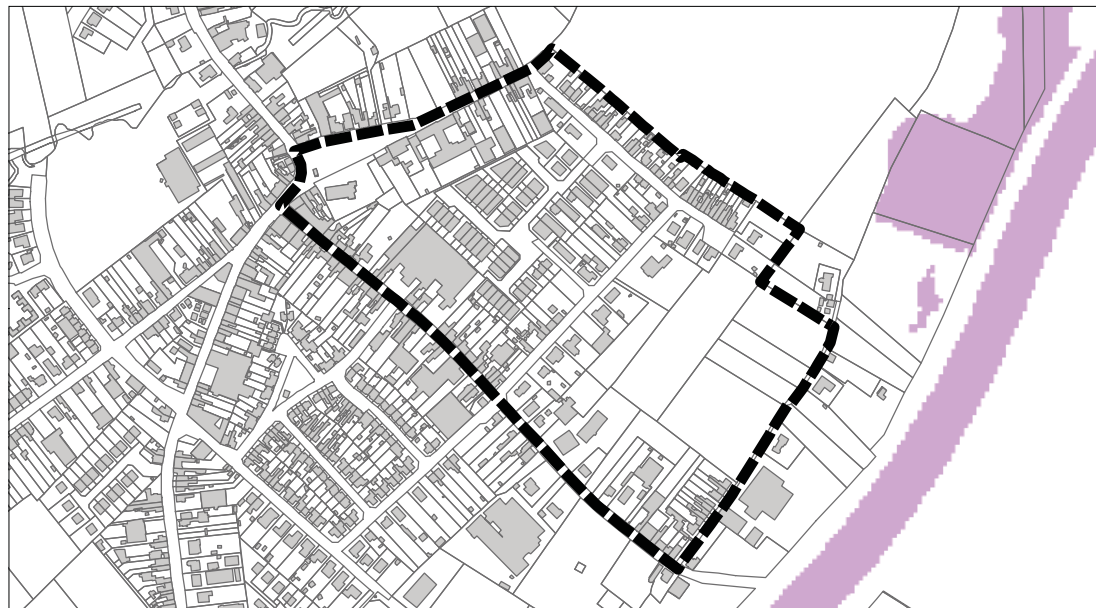
hellingkaart



infiltratiegevoelige bodems



overstromingsgevoelige gebieden



winterbedkaart

Legende

erosiegevoelige gebieden

- niet erosiegevoelig
- erosiegevoelig

grondwaterstromingsgevoelige gebieden

- geen informatie beschikbaar
- zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1)
- matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2)
- weinig gevoelig voor grondwaterstroming (type 3)

hellingenkaart

- 0,5
- 0,5 - 5
- 5 - 10
- > 10

infiltratiegevoelige bodems

- niet infiltratiegevoelig
- infiltratiegevoelig

overstromingsgevoelige gebieden

- niet overstromingsgevoelig
- effectief overstromingsgevoelig
- mogelijk overstromingsgevoelig

winterbed

- geen informatie beschikbaar
- winterbedding



schaal: 1:9000

6.2. Screening Plan-MER

Situering

Het RUP is niet van rechtswege Plan-MERplichtig.

Het RUP is niet van rechtswege onderworpen aan de Plan-MER-plicht want:

1. Art. 4.2.3, §2, 1^o DABM: Het RUP vormt geen kader voor de toekenning van een vergunning voor de in bijlagen I en II van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 opgesomde projecten. Het RUP regelt het gebruik van een klein gebied van lokaal niveau; Het RUP houdt een kleine wijziging in.
2. Het RUP betreft geen plan, waar gelet op het mogelijk betekenisvolle effect op speciale beschermingszones, een passende beoordeling vereist is uit hoofde van het artikel 36ter, §3, vierde lid van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (titel IV, artikel 4.2.1 van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen algemeen milieubeleid).

Daar het RUP niet van rechtswege onderworpen is aan de Plan-MER-plicht en een kleine wijziging inhoudt (art. 4.2.3 §3 D.A.B.M.) wordt voor betreffend plan op basis van een screening geoordeeld of het aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

Basisinformatie m.b.t. de screening

In functie van de inschatting van de mogelijke aanzienlijke milieueffecten voor de verschillende effectdisciplines wordt naast de kaarten onder de hoofdstukken feitelijke en juridisch toestand onder andere gebruik gemaakt van volgend kaartmateriaal:

- Biologische waarderingskaart
- Landschapsatlas: relictzones, ankerplaatsen, lijnrelicten
- Bodemkaart
- Seveso-bedrijven

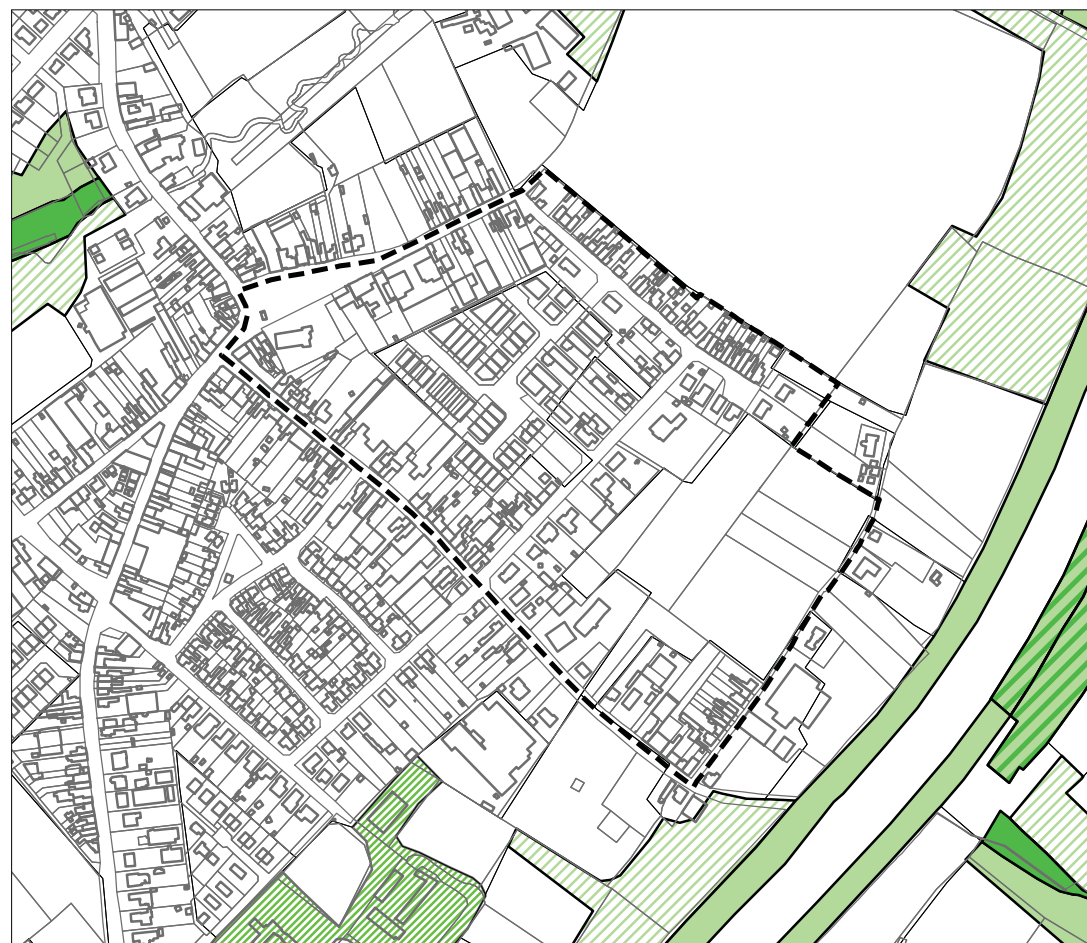
Verloop procedure

Voor het voorliggende RUP is het onderzoek tot milieueffectenrapportage afgerond. Uit dit onderzoek werd geconcludeerd dat voor het voorliggende RUP, rekening houdend met de beperkte effecten van de mogelijke ingrepen ten opzichte van de huidige referentiesituatie en de voorkomende milderende maatregelen en toepassing van de geldende reglementering, **geen aanzienlijke milieueffecten** worden verwacht. Bijgevolg wordt voorgesteld ontheffing te verlenen tot opmaak van een plan-MER.

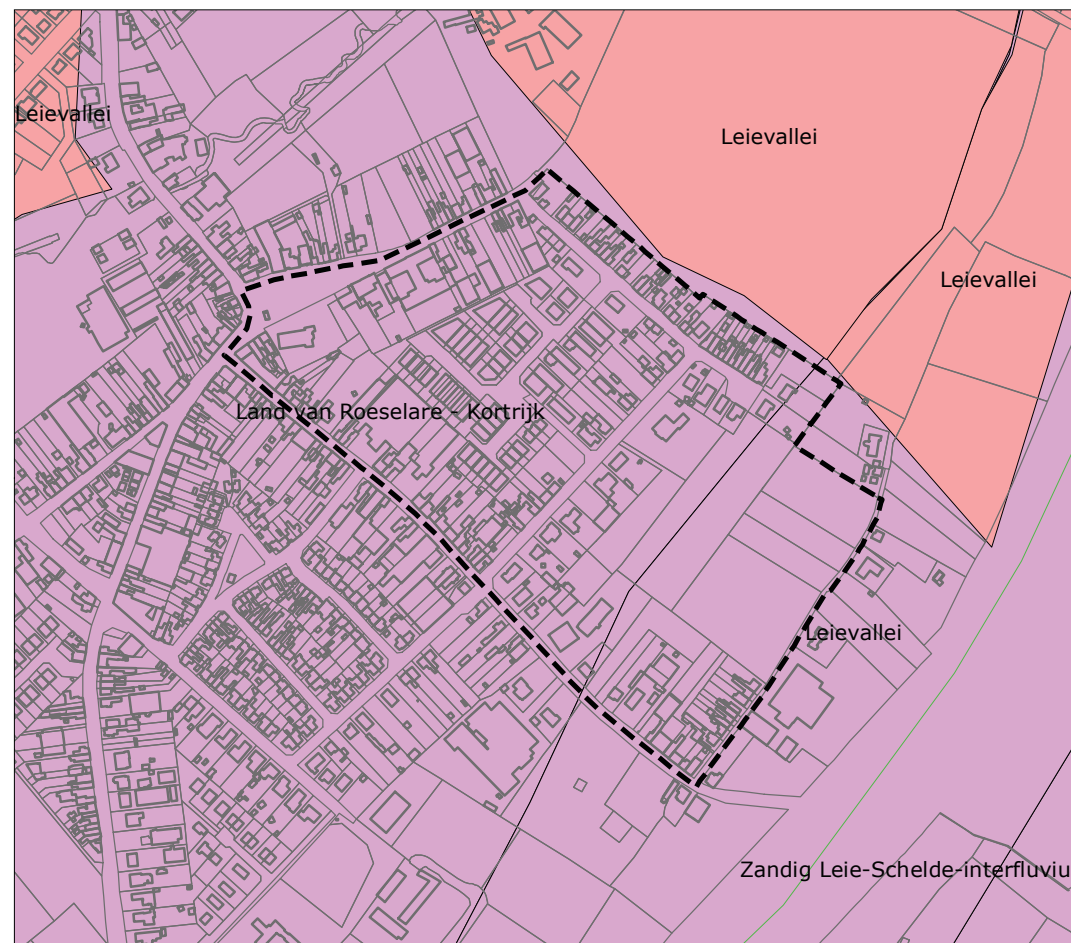
De dienst MER heeft op 03/07/2009 formeel beslist dat er geen plan-MER dient opgemaakt te worden.

Volgende stappen werden doorlopen:

- Verzoek tot raadpleging opstellen
- Verzoek tot raadpleging opsturen naar de bevoegde instanties. Volgende instanties werden voor advies gevraagd:
 - Provincie West-Vlaanderen
 - Agentschap R-O Vlaanderen, Onroerend Erfgoed West-Vlaanderen
 - Agentschap R-O Vlaanderen, Ruimtelijke Ordening
 - LNE, Dienst Hinder en Risicobeheer
 - Agentschap Economie Vlaanderen
 - Departement landbouw en visserij, Afdeling duurzame landbouw
 - Agentschap wonen Vlaanderen, Afdeling wonen
 - Agentschap zorg en gezondheid Vlaanderen, afdeling toezicht volksgezondheid
- Einddossier overmaken aan de dienst MER,
- Beslissing dienst MER op 03/07/2009,
- Openbaarmaking van de beslissing van de dienst MER.



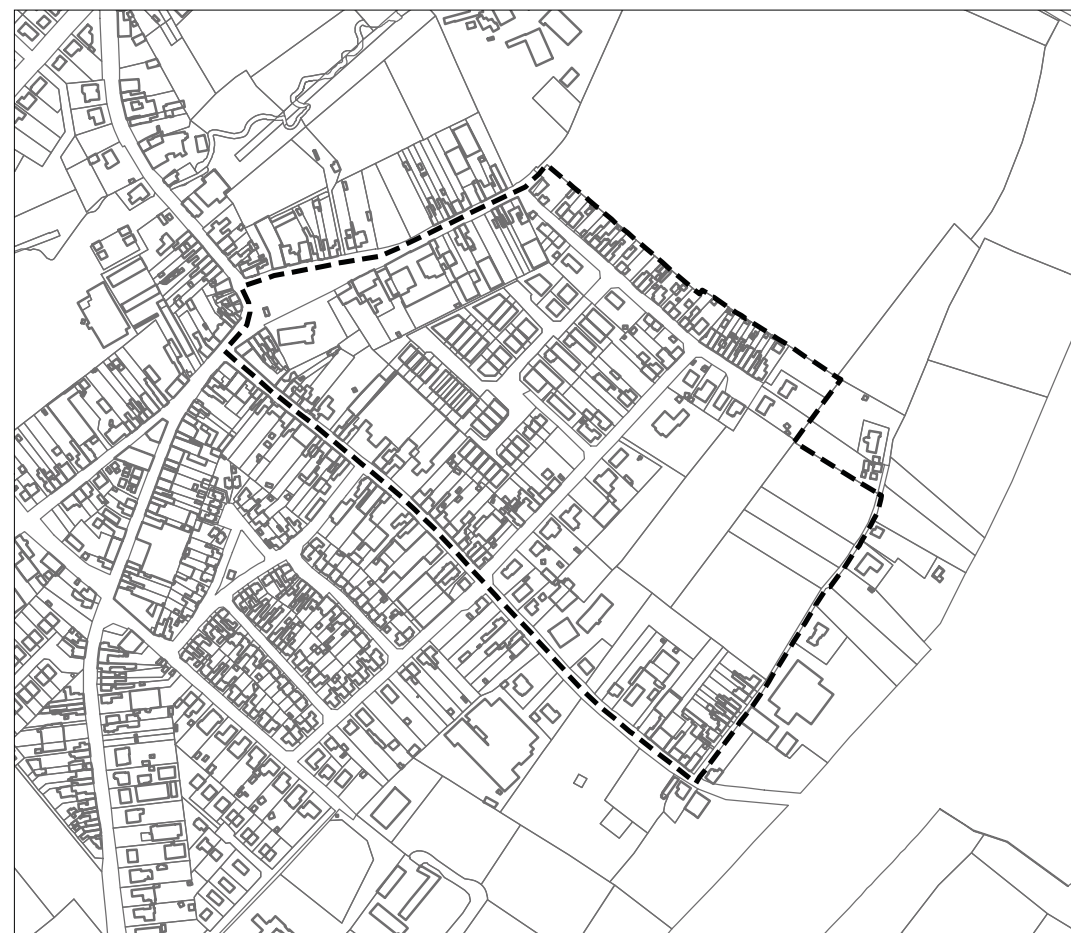
biologische waarderingskaart



landschapsatlas



bodemkaart



sevesobedrijven

figuur 12: Screening Plan-MER

Legende

plangebied

biologische waarderingskaart

- biologisch minder waardevol
- complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
- complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen
- complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen
- biologisch waardevol
- complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen
- biologisch zeer waardevol

landschapsatlas

- ankerplaatsen
- lijnrelikten
- puntrelikten
- reliktenzone
- traditionele landschappen

bodemkaart

- 01. Antropogeen
- 04. Vochtig zand
- 05. Droog zand
- 09. Nat zandleem
- 10. Vochtig zandleem
- 11. Droge zandleem
- 15. Natte klei

sevesobedrijven

- Recticel Belgium

bron: Agiv





schaal: 1:7.500

figuur 10: Planbaten, planschade

Legende

Planbaten

- 1  van bedrijvigheid naar wonen
- 4  van gemeenschaps- en nutsvoorzieningen naar wonen

Disclaimer

Deze kaart is het register, zoals bedoeld in artikel 2.2.2. §1, eerste lid, 7° en 8° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie.

Dit register geeft, conform de geciteerde wetgeving, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

De regeling over de planschade is te vinden in artikel 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De regeling over de planbatenheffing is te vinden in artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1. en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut. De tekst van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het decreet grond- en pandenbeleid kan geraadpleegd worden op www.ruimtelijkeordering.be, rubriek wetgeving. De tekst van het decreet gebruikerscompensatie kan geraadpleegd worden op www.codex.vlaanderen.be, zoekterm "gebruikerscompensatie".

Dit register werd aangemaakt door het plan zoals het gold vóór de bestemmingswijziging digitaal te vergelijken met het huidige plan. In een aantal gevallen verschilt de cartografische ondergrond waarop de bestemmingen werden ingetekend in het oude en het nieuwe plan. Daarom kunnen bij de digitale vergelijking beperkte fouten optreden. Het register moet met dat voorbehoud geraadpleegd worden."



7. Planbaten, planschade, kapitaalschade, gebruikerscompensatie

Om een beeld te krijgen van de percelen die mogelijk in aanmerking kunnen komen voor planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikercompensatie wordt de kaartlaag met bestemmingen voor de inwerkingtreding van het RUP vergeleken met de kaartlaag met de bestemmingen die in dit RUP worden voorzien.

Deze aanduiding is puur informatief en planologisch van aard. Er is geen onderzoek gebeurd naar de eigendomsstructuur, mogelijke vrijstellingen of uitzonderingsgronden.

Percelen die in aanmerking kunnen komen voor planbaten

Op basis van de vergelijking van de bestemmingen van het BPA en de bestemmingen in het voorliggende RUP komt het gedeelte dat

- van bedrijvigheid naar wonen
- van gemeenschaps- en nutsvoorzieningen naar wonen

wordt omgezet in aanmerking voor planbaten.

Percelen die in aanmerking kunnen komen voor kapitaalschade of gebruikerscompensatie

Er zijn geen percelen in het plangebied aanwezig die in aanmerking komen voor kapitaalschade en/of gebruikerscompensatie

8. Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften

Volgende stedenbouwkundige voorschriften worden met het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan opgeheven:

- De stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan (woongebied, agrarisch gebied) goedgekeurd met K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen en gelegen binnen de begrenzing van het plangebied van het huidige ruimtelijke uitvoeringsplan.
- stedenbouwkundige voorschriften van de zones, zoals opgenomen in het BPA nr. 52 - Bavikhove Dorp-Oost, goedgekeurd met M.B. 4 april 2000.

9. Ruimtebalans

Bestemming plan van aanleg	Bestemming RUP	Opp (m ²)
bedrijvigheid	wonen	19.612
gemeenschaps- en nutsvoorzieningen	wonen	909
bedrijvigheid	landbouw	2.874

www.leiedal.be

bedrijventerreinen
stedenbouw
milieu
informatie- en communicatietechnologie
mobiliteit
herbestemmingsprojecten

intergemeentelijke samenwerking
projectontwikkeling
streekontwikkeling