

STAD HARELBEKE
RUP BOURGONDISCH KRUIS
TOELICHTINGSNOTA



juli 2015, definitieve vaststelling

Colofon

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

Ontwerpers
Aurelie Van Obbergen

In samenwerking met
Griet Lannoo

Opdrachtgever
Stad Harelbeke

De Burgemeester
Alain Top

De Voorzitter van de Gemeenteraad
Michaël Vannieuwenhuyze

De Stadssecretaris
Carlo Daelman

Formele procedure

Af everen gunstig planologisch attest door de Stad
Harelbeke:
15 oktober 2013

Plenaire vergadering voorontwerp gemeentelijk
ruimtelijk uitvoeringsplan: 14 november 2014

Voorlopige vaststelling van ontwerp gemeentelijk
ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting
van: 19 januari 2015

Openbaar onderzoek van ontwerp gemeentelijk
ruimtelijk uitvoeringsplan:
26 januari 2015 t.e.m. 26 maart 2015

Advies van de gemeentelijke commissie voor
ruimtelijke ordening (GECORO):
29 april 2015

Definitieve vaststelling van gemeentelijk ruimtelijk
uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van:
13 juli 2015

Inhoudsopgave

1.	Situering	4	6.	Technische screening	48
1.1.	Onderwerp van het RUP	4	6.1.	Screening plan-MER	48
1.2.	Ligging van het plangebied	4	6.2.	Watertoets	52
1.3.	Begrenzing van het plangebied	6	6.3.	Relatie met herbevestigd agrarisch gebied	54
			6.4.	Toets m.b.t. Ruimtelijk VeiligheidsRapport	54
			6.5.	Buurtwegentoets	54
			6.6.	Inventaris Bouwkundig Erfgoed	54
2.	Feitelijke toestand	8			
2.1.	Historiek	8			
2.2.	Ruimtelijke informatie	8			
2.3.	Sfeerbeelden	16	7.	Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften	55
2.4.	Ruimtelijke knelpunten en potenties	18			
3.	Juridische toestand	19	8.	Ruimtebalans	55
4.	Planningscontext	29	9.	Planbaten, planschade, kapitaalschade of gebruikerscompensatie	56
4.1.	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen	29			
4.2.	Afbakening regionaalstedelijk gebied Kortrijk	29			
4.3.	Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen	30			
4.4.	Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Harelbeke	31			
4.5.	Mobiliteitsplan	37			
5.	Planningsopties	38			
5.1.	Programmatorische vragen	38			
5.2.	Stedenbouwkundige randvoorwaarden	38			
5.3.	Mobiliteitsprofiel	44			
5.4.	Fasering	46			
5.5.	Inrichtingsplan	46			

1. Situering

1.1. Onderwerp van het RUP

De opmaak van dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan kadert in de uitvoering van het positief planologisch attest voor het bedrijf Bourgondisch Kruis, afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Harelbeke. De ruimtelijke randvoorwaarden voor de uitbreiding worden in het RUP vastgelegd.


1.2. Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen op de gemeentegrens Harelbeke - Kuurne, ten noorden van het gehucht Sint-Pieter (Kuurne) en ten noordwesten van het centrum van Harelbeke. Het plangebied is tevens gelegen in de hoek tussen de gewestwegen N50 en N36.

figuur 01: Situering



Legende

 plangebied

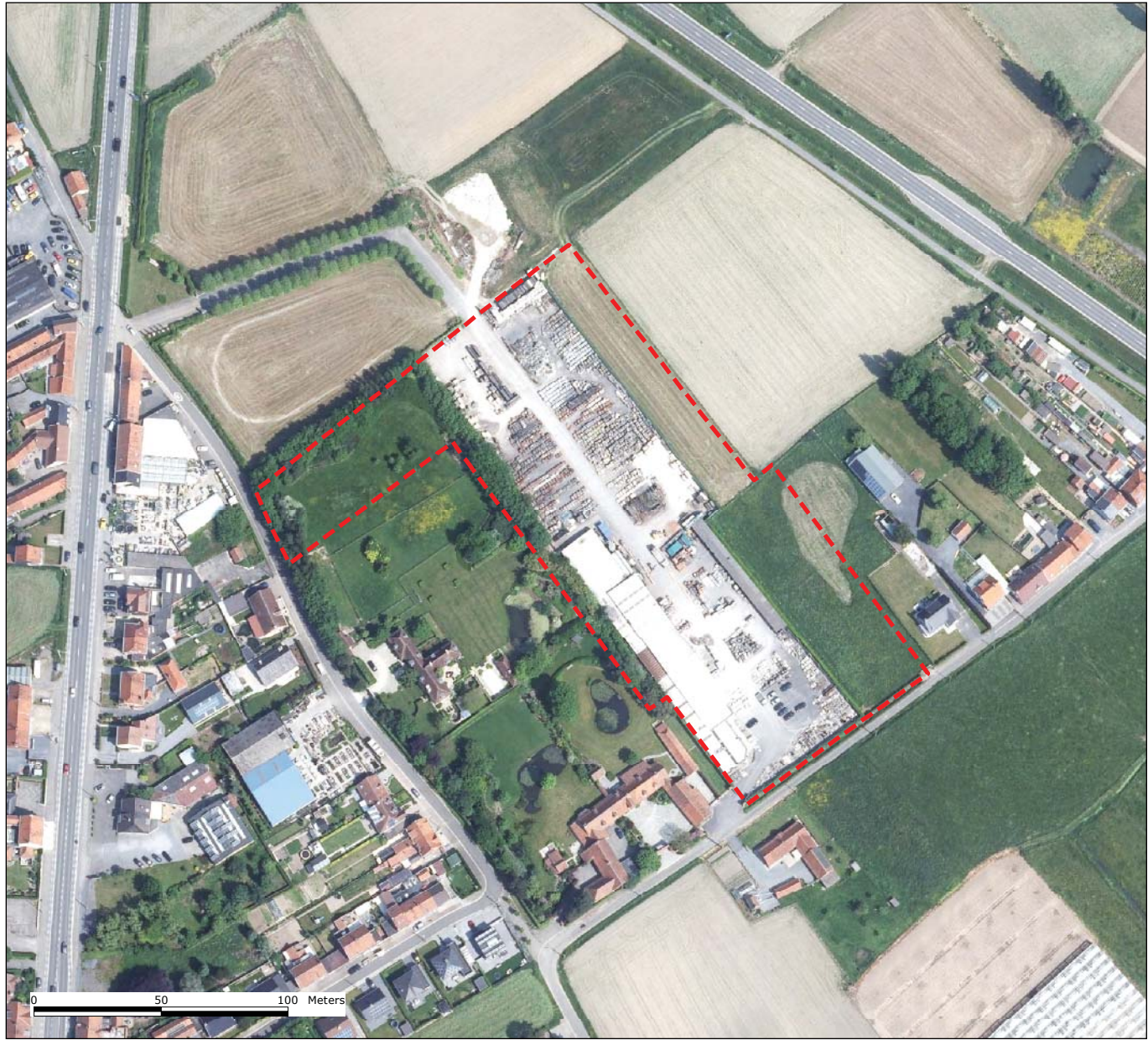
Bron: Nationaal Geografisch Instituut (NGI), 1997



1.3. Begrenzing van het plangebied


Het plangebied wordt begrensd door:

- in het zuidoosten de Darmstraat
- in het zuidwesten de perceelsgrens van de woningen en de gemeentegrens (Grensstraat)
- in het noordwesten de perceelsgrens van het bestaande perceel (gemeentegrens)
- in het noordoosten de perceelsgrens van het bestaande perceel en de feitelijke grens van het woonperceel langs de Darmstraat



figuur 02: Orthofoto

Legende

 plangebied

Bron: AGIV/Middenschalg, juni 2013



2. Feitelijke toestand

2.1. Historiek

Het bedrijf Bourgondisch Kruis NV werd opgericht in 1976 en is gevestigd in de Darmstraat 20, Harelbeke. Het bedrijf is actief binnen de domeinen rustieke en authentieke bouwmaterialen en binnenhuisarchitectuur. Het betreft een groothandel en productiebedrijf.

Om over voldoende opslagcapaciteit te beschikken, werden 3 overige locaties aangesproken:

- site Kuurnsestraat (391 m²)
- site Kerkstraat (2.026 m²)
- site Hazebeekstraat (625 m²)

Omwille van efficiëntieverbeteringen wil men deze opslagcapaciteit (in totaal 3.042 m²) opnieuw centraliseren door deze over te brengen naar de site Darmstraat.

Om deze centralisatie op de site Darmstraat te kunnen realiseren heeft het bedrijf hier nood aan:

- voldoende productie- en opslagruimte - zowel om het machinepark te kunnen moderniseren, te kunnen voldoen aan milieutechnische verplichtingen en eisen m.b.t. arbeidsergonomie, als om voldoende stockageruimte te hebben voor materialen en bedrijfsvoertuigen
- voldoende tentoonstellingsmogelijkheden - het betreft hier geen klassieke toonzaal maar wel de mogelijkheid om de goederen functioneel uit te stallen
- voldoende kantoorruimte en bijbehorende voorzieningen - zoals vergaderzaaltje, ontvangstruimte, archief en EHBO-lokaal
- voldoende manoeuvreer- en stapelruimte - om te kunnen laden en lossen en over parkeervoorzieningen voor zowel werknemers (+/- 10 mensen) als bezoekers

- voldoende personeelsvoorzieningen - zoals refter en keuken, voldoende douches en toiletten, voldoende ruime kleedkamers

2.2. Ruimtelijke informatie

Bebouwde ruimte

De bedrijfssite bevindt zich langs de Darmstraat, waarin verder ook een aantal woningen gesitueerd zijn. Deze cluster van bebouwing sluit aan bij de bebouwing rondom de Brugsesteenweg-N50. Een aantal van deze woningen zijn eigendom van het bedrijf of (familie van) de bedrijfsleiders. (zie "figuur 04: Eigendomsstructuur" op pag. 11)

Verder bevinden zich in de omgeving van het plangebied nog een aantal gebouwenclusters, zowel woningen als bedrijven.

Open ruimte

Het plangebied bevindt zich ten noordwesten van de open ruimte tussen de N36 en de N36d-Rijksweg. Ten noorden en ten westen van het plangebied bevindt zich nog open ruimte, al is deze eerder versnipperd door het grote aantal gebouwenclusters dat zich verspreid doorheen de open ruimte heeft gevestigd.

Functies in de omgeving

In de omgeving van het plangebied bevinden zich verschillende functies, waaronder

- bedrijfsvestigingen en (klein)handelszaken (o.a. tuincentrum, autohandel, decoratie, vijvercentrum)
- glastuinbouw ('Goderis')
- landbouwbedrijven
- productiebedrijf ('Agristo')

figuur 03: Feitelijke toestand



ontwerp: Orbis-ID Groep - studiegroep Urba-ID, Molenstraat 12, Zottegem

Legende

- 1332 m Kadastrale nummer
- Gemeentegrens
- Begrenzing aanvraag
- 3 Huisnummers
- [huis] Aantal bouwlagen + Dakvorm
- Koeren, tuinen en hovingen
- Bedrijfstuin met periodiek onderhoud
- Weide
- Akkerland
- Waterloop (gracht, beek, vijver)
- Waterdoorlatende verharding
- Niet-waterdoorlatende verharding
- KMO-gebouw
- Handelsgebouw
- Privaat gebouw
- Landbouw gebouw
- Openbaar groen
- Plantsoen van struiken en bomen
- [x] Opslag puin
- Hoogtelyn
- [boom] Alleenstaande boom / bomenrij
- Haag



Ontsluiting en parkeren

Het bedrijf werd van oudsher ontsloten via de Darmstraat, een lokale weg. Sinds 1993 is het bedrijf evenwel hoofdzakelijk ontsloten via de Grensstraat, een aftakking van de Brugsesteenweg-N50. Deze toegangsweg is gelegen op grondgebied Kuurne, en geldt als enige ontsluiting voor vrachtverkeer naar de site.

De toegang via de Darmstraat (Harelbeke) wordt enkel gebruikt voor personenauto's. De toegang via de Darmstraat wordt voornamelijk gebruikt door eigen medewerkers. Daarnaast wordt deze toegang ook gebruikt door bezoekers. Het gaat hier slechts over een klein aantal bezoekers, die veelal op afspraak het bedrijf bezoeken.

Met het openbaar vervoer is de site bereikbaar via lijn 52. Deze geeft verbinding naar Kuurne, maar niet naar Harelbeke of Hulste. Er is een bushalte in de omgeving van het plangebied.

Reservatiestrook N36

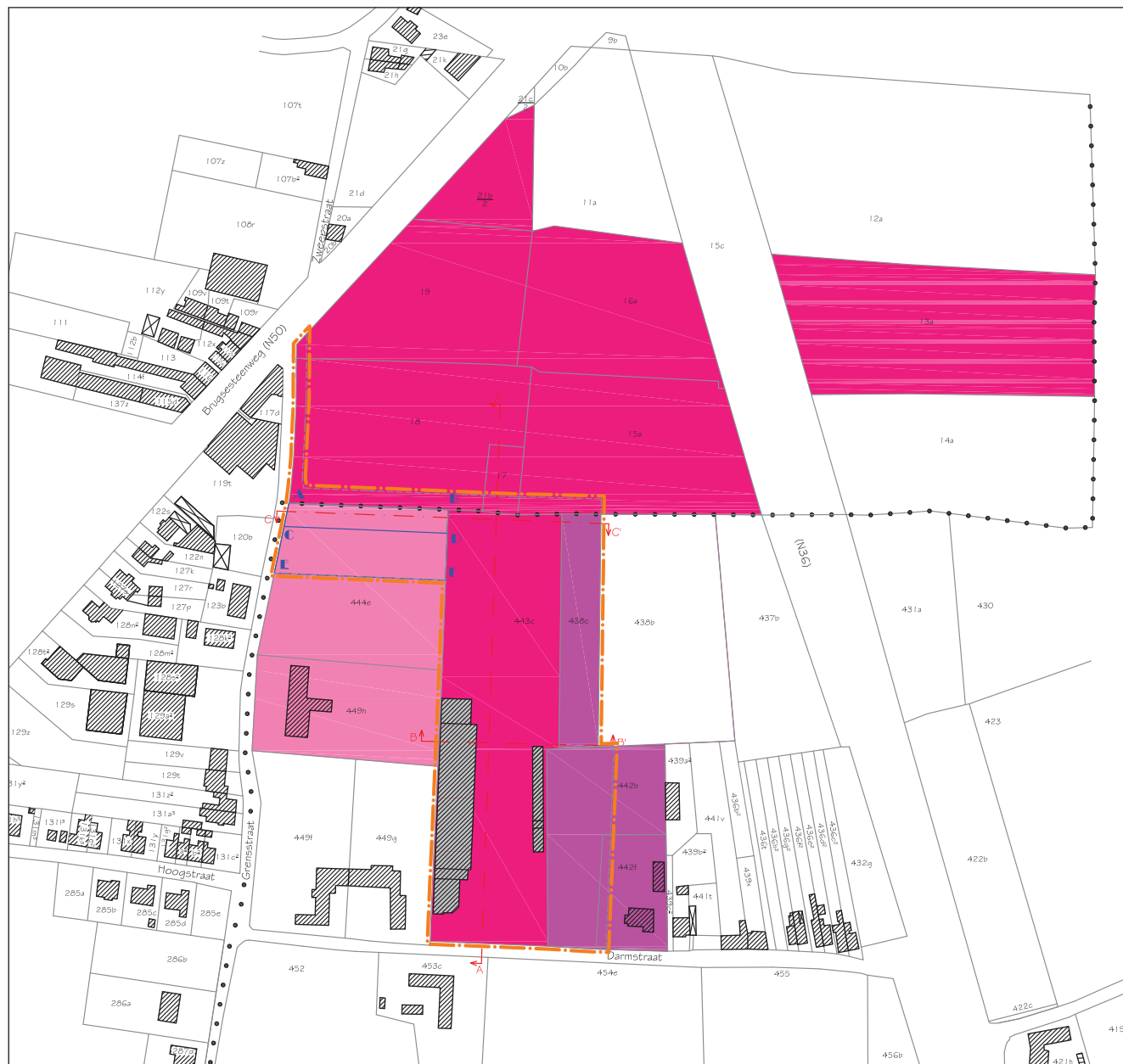
In functie van dit voorgenomen project en n.a.v. de eerste aanvraag voor een planologisch attest voor deze site werd in 2007 een informeel overleg georganiseerd met de beide betrokken gemeentebesturen - Harelbeke en Kuurne.

Hier werd vastgesteld dat de feitelijke ligging van de N36 niet overeenkomt met de reservatiestrook (*zie "figuur 06: reservatiestrook N36 versus realisatie" op pag. 12*), die in 1977 bij de vaststelling van het gewestplan werd aangeduid. Sinds de vaststelling van het gewestplan in 1977 werden geen gewestplanwijzigingen goedgekeurd die de ligging van dit tracé aanpasten.

In een aansluitend ambtelijk overleg tussen de gemeentebesturen en het Agentschap Wegen en Verkeer. Vanuit het Agentschap Wegen en Verkeer werd geoordeeld dat de reservatiestrook niet langer dient te worden aangehouden.

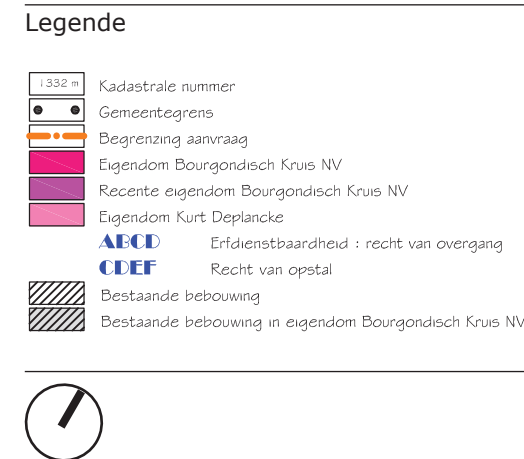
Reliëf

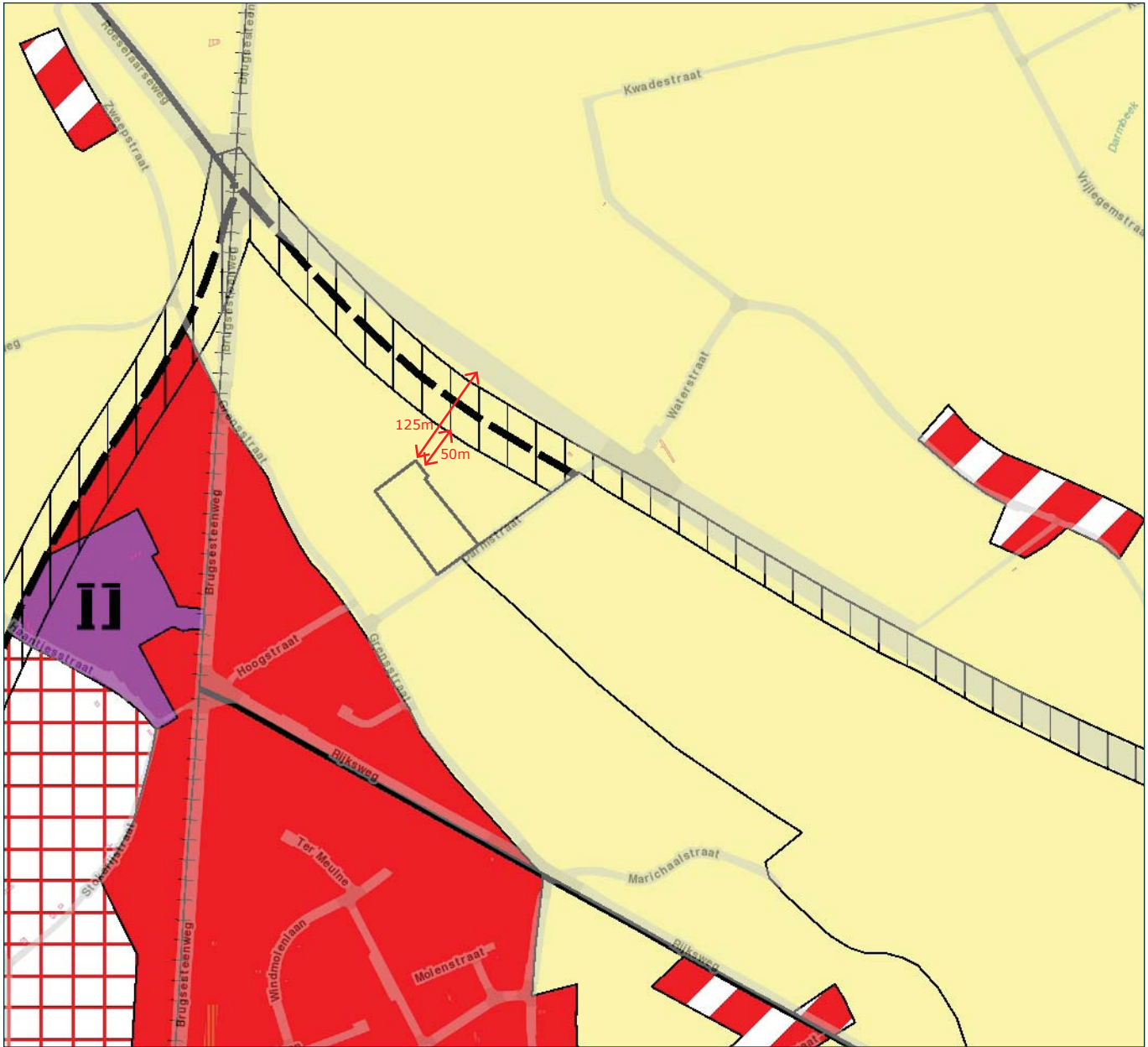
Het plangebied is eerder vlak, net als de omgeving. Doorheen het plangebied loopt de 20 m-hoogtelijn.



figuur 04: Eigendomsstructuur




ontwerp: Orbis-ID Groep - studiegroep Urba-ID, Molenstraat 12, Zottegem





figuur 05: Reservatiestrook N36 versus realisatie

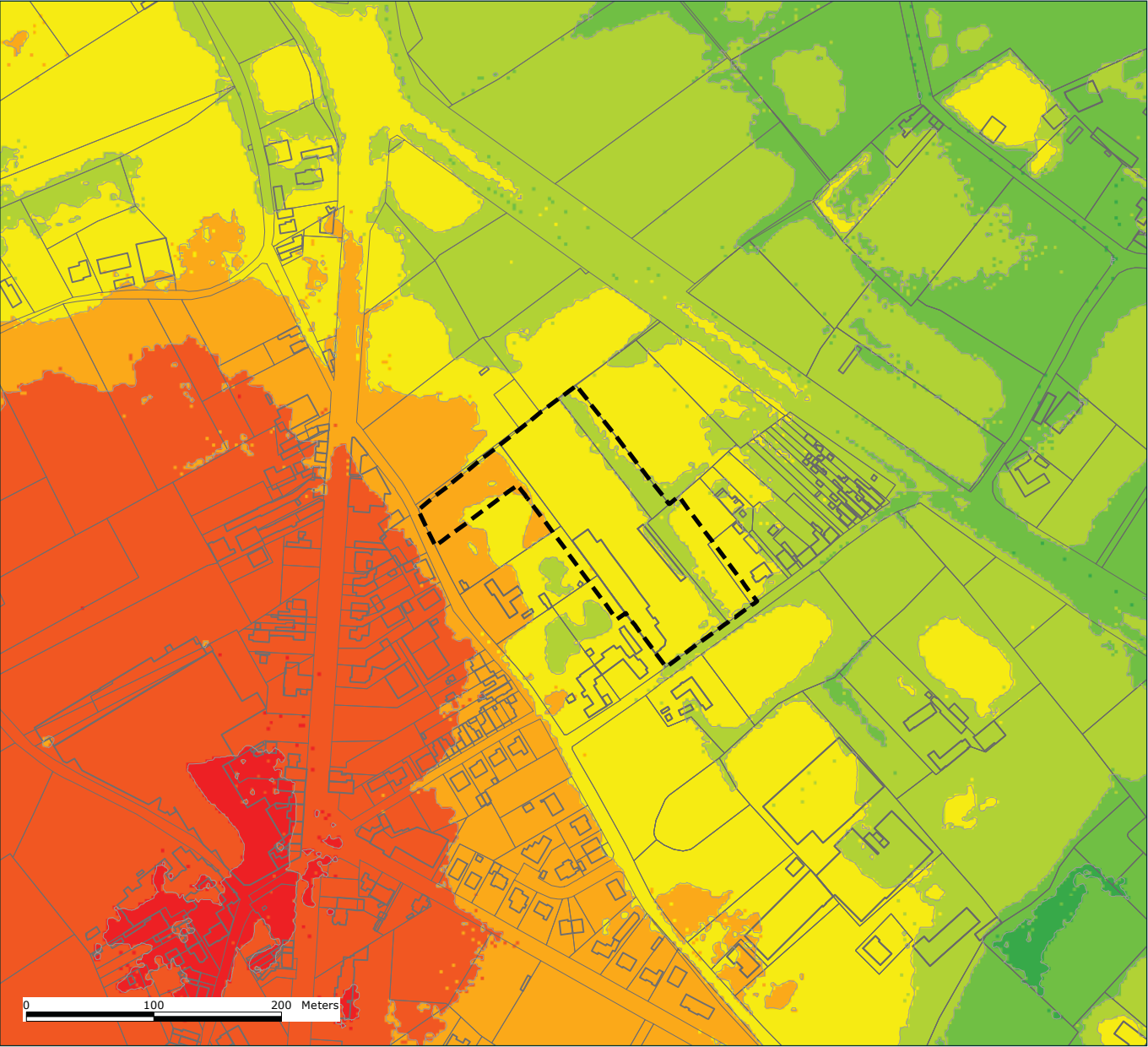
Legende

-  plangebied sectoraal BPA zonevremde bedrijven - Bourgondisch Kruis
-  reservatiestrook N36 op gewestplan
-  realisatie N36











1:7.500

figuur 06: Reliëfkaart



Legende

-  plangebied
-  17 - 18
-  18,01 - 19
-  19,01 - 20
-  20,01 - 21
-  21,01 - 22
-  22,01 - 23
-  23,01 - 24

Bron: VMM/AGIV, mei 2004

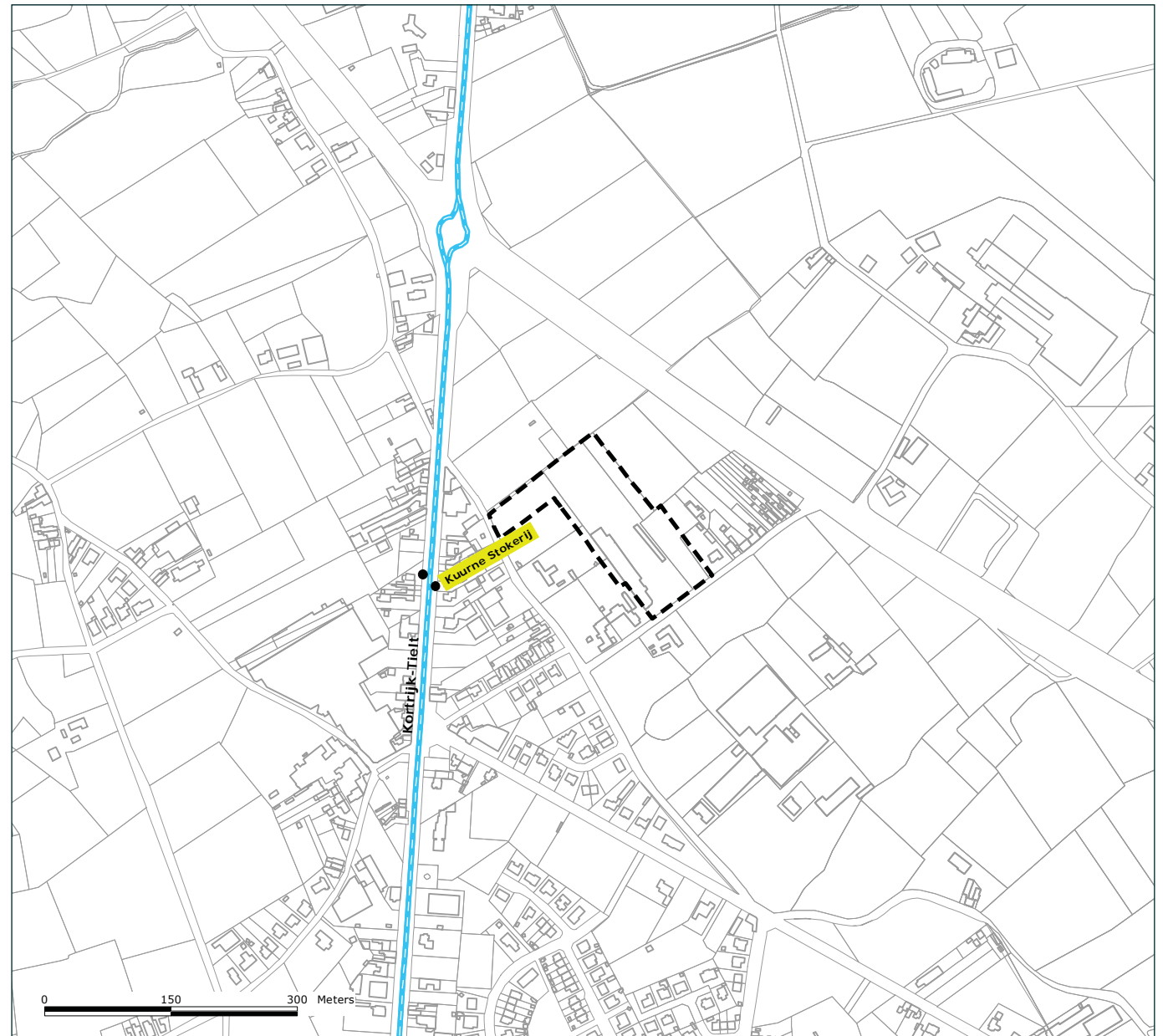


figuur 07: Openbaar vervoer

Legende

-  plangebied
-  buslijnen
-  haltes
-  belbushaltes

Bron: De Lijn/AGIV, december 2013



2.3. Sfeerbeelden



Zicht op de bestaande bedrijfsgebouwen.



Zicht op de site vanaf het noorden.



Zicht vanaf het plangebied richting noorden.

figuur 08: Fotoreportage



Zicht op de Grensstraat richting Brugsesteenweg-N50.



Zicht vanaf de Grensstraat richting de Darmstraat.



Zicht vanaf de Darmstraat op de ingang van de bedrijfssite.



Zicht vanaf de ingang in de Darmstraat.



Zicht op de bedrijfssite met op de achtergrond rechts de bestaande bedrijfsgebouwen.



Zicht op de bedrijfssite met op de achtergrond de bestaande bedrijfsgebouwen.

2.4. Ruimtelijke knelpunten en potenties

2.4.1. Knelpunten

- Het bedrijf kampt op vandaag met plaatsgebrek. Er is vooral nood aan ruimte voor de administratieve diensten en onthaal, en aan overdekte opslagruimte.
- Door dit plaatsgebrek moet het bedrijf gebruik maken van externe opslagruimte, wat extra verkeersbewegingen genereert en de leefbaarheid van het bedrijf niet ten goede komt.
- Er is een gebrek aan visuele buffering van het bedrijf.
- De bestaande ontsluiting via de Grensstraat loopt dwars doorheen de open ruimte, wat voor extra verstoring van de zichten zorgt en niet past binnen het principe van compact ruimtegebruik.
- De bestaande ontsluiting via de Darmstraat bemoeilijkt het in- en uitrijden en vormt een probleem voor de verkeersveiligheid.

2.4.2. Potenties

- Het samenbrengen van de opslag, die momenteel ook op 3 externe locaties gevestigd is, op één plek vermindert het aantal verkeersbewegingen en bijgevolg de mogelijke overlast voor omwonenden. Dit maakt het bedrijf bovendien efficiënter.
- Het realiseren van een nieuwbouwwolume voor overdekte opslag verhoogt de beeldkwaliteit, doordat het stapelen in open lucht afneemt.
- De inrichting van de site m.b.v. één volledig inrichtingsplan biedt de mogelijkheid om de nodige visuele buffers te integreren, waardoor de visuele impact t.a.v. de omgeving verkleint.

3. Juridische toestand

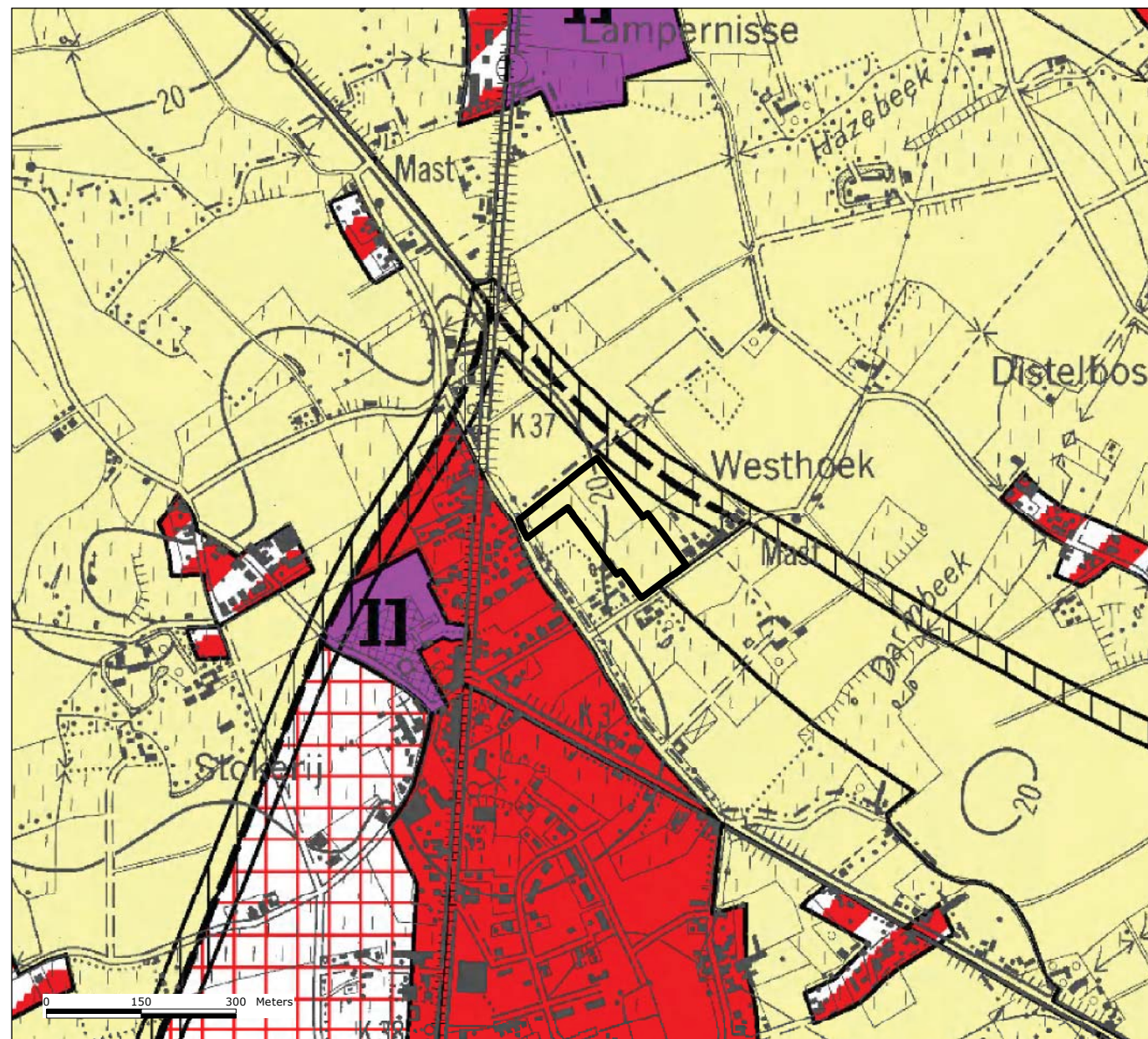
Type plan	Referentie
Gewestplan	Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) deelt het plangebied grotendeels onder: <ul style="list-style-type: none"> • agrarisch gebied
BPA	BPA nr. 61 sectoraal BPA zonevreemde bedrijven, deelplan nr. 36 (<i>sectoraal BPA i.f.v. het bedrijf</i>)
RUP	RUP Landelijk gebied rond Bavikhove en Hulste (<i>enkel rondom het bedrijf, bedrijfssite is uitgesloten uit plan</i>)
Goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen	/
Milieuvergunningen	<ul style="list-style-type: none"> • Milieuvergunningsaanvraag 10707.1 _ klasse 2 _ Milieuvergunning voor het exploiteren van een werkplaats voor restauratie van rustieke bouwmaterialen _ geldig tot 03/09/2023 • Milieuvergunningsaanvraag 10707.2 _ klasse 3 _ Melding nieuwe exploitatie voor het exploiteren van een transfo _ beslissing 13/09/2006 • Milieuvergunningsaanvraag 13344.1 _ ARAB-vergunning voor propaangastank 499 liter _ geldig tot 14/02/1999
Inventaris Bouwkundig Erfgoed	/
Beschermde monumenten, landschappen, beschermde stads- en dorpsgezichten	/
Vogelrichtlijngebied Habitatrichtlijngebied	/
Buurtwegen	Langsheen het plangebied lopen 2 buurtwegen: <ul style="list-style-type: none"> • Chemin n°2 (huidige Grensstraat) - volledig op grondgebied Kuurne • Chemin n°6 (huidige Darmstraat)
Waterlopen (categorisering)	/
VEN-gebied, IVON-gebied	/
Herbevestigd agrarisch gebied	ja
Gemeentelijke verordeningen	/
Andere	/

figuur 09: Gewestplan

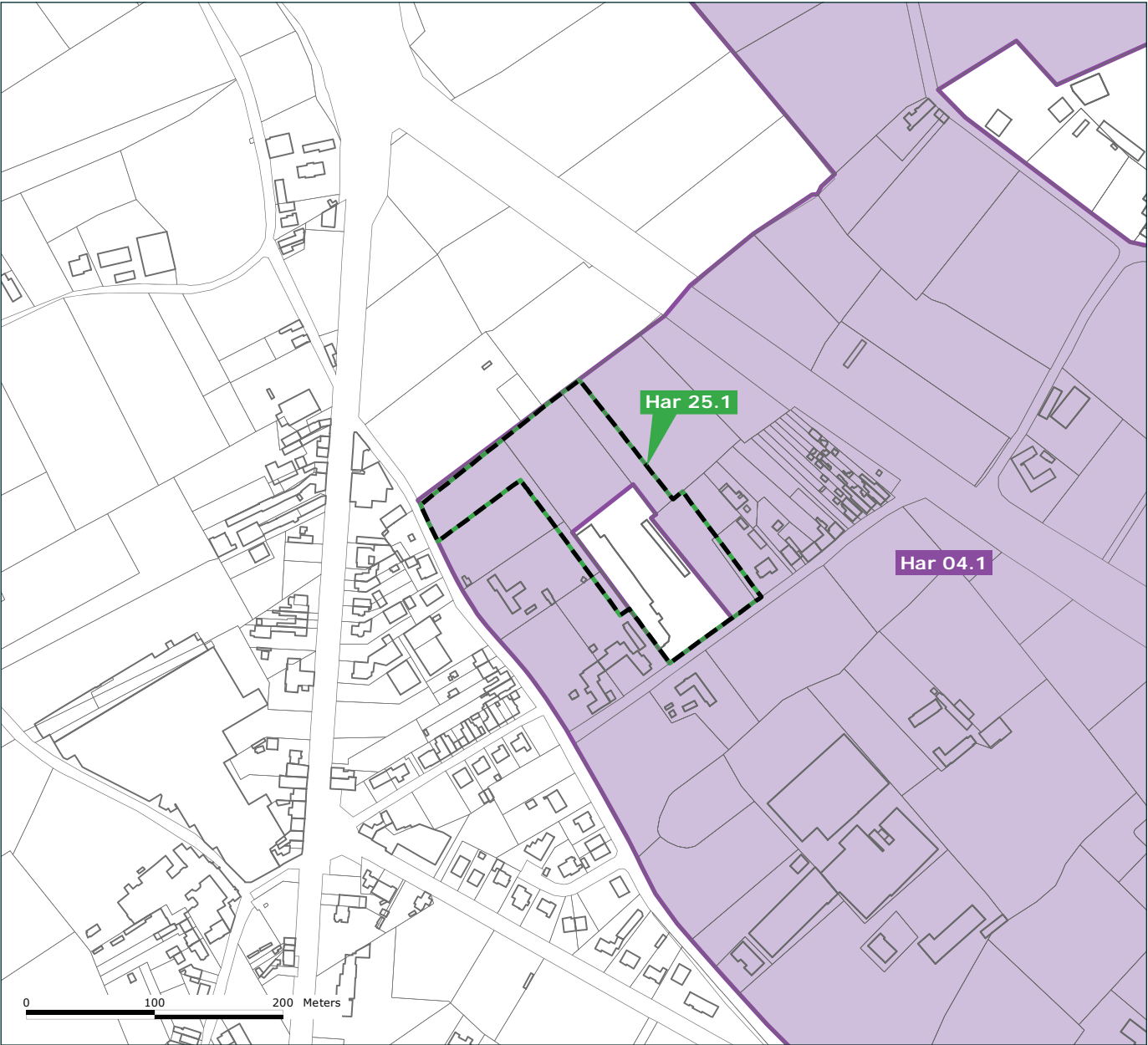
Legende

-  plangebied
-  woongebied
-  woongebied met landelijk karakter
-  woonuitbreidingsgebied
-  agrarisch gebied
-  milieubelastende industrie
-  reservatiegebieden

Bron: RWO/AGIV, januari 2002 (bijwerking 2011)



figuur 10: Overzicht BPA's en RUP's



Legende

-  plangebied
-  BPA's - MB of KB
-  RUP's - in opmaak
-  RUP's - besluit van Deputatie van de Provincie West-Vlaanderen

BPA (t.h.v. plangebied)
Sectoraal BPA Zonevremde bedrijven - Bourgondisch Kruis (goedgekeurd 1/10/2002)

RUP (met uitsluiting van plangebied)
Har 04.1 Zonevremde woningen in buitengebied - Landelijk gebied rond Bavikhove en Hulste (goedgekeurd 19/3/2009)

Bron: Leiedal, oktober 2014



figuur 11: Sectoraal BPA zonevreemde bedrijven - plan nr. 36 Bourgondisch Kruis

Legende

bouwzone voor bedrijfsgebouwen

1 zone voor bedrijvigheid

2 zone voor groenscherm

uitgesloten deel



bpa-grens

opp. bpa : 72a 22ca



figuur 12: RUP Zonevreemde woningen - Landelijk gebied rond Bavikhove en Hulste


Legende

-  bestaande waterlopen
-  bestaande hoogspanningsleidingen






grenzen

-  gemeentegrens
-  afbakening plangebied: landelijk gebied rond Bavikhove en Hulste




behoud gewestplan mits bijkomende voorschriften

-  1 agrarisch gebied





nieuwe bestemmingszones

-  2 woonzone
-  3 landelijk gebied
-  4 gemengde woonclusters
-  5 natuurgebied
-  6 bouwvrij agrarisch gebied met nabestemming natuurgebied

overdrukken

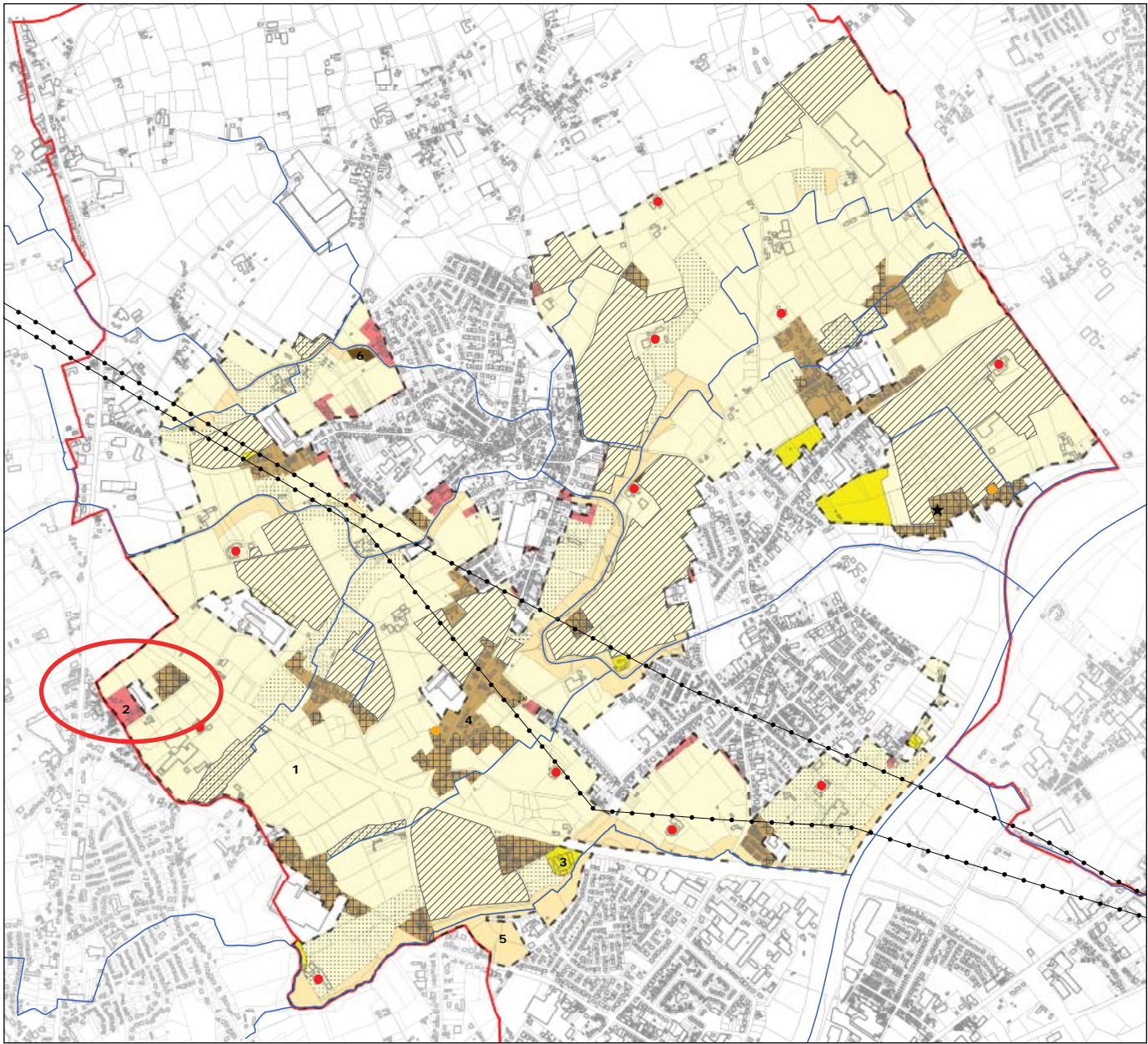
-  bekenlandschap
-  geen nieuwe woongelegenheden
-  bouwvrij gebied

symbolen

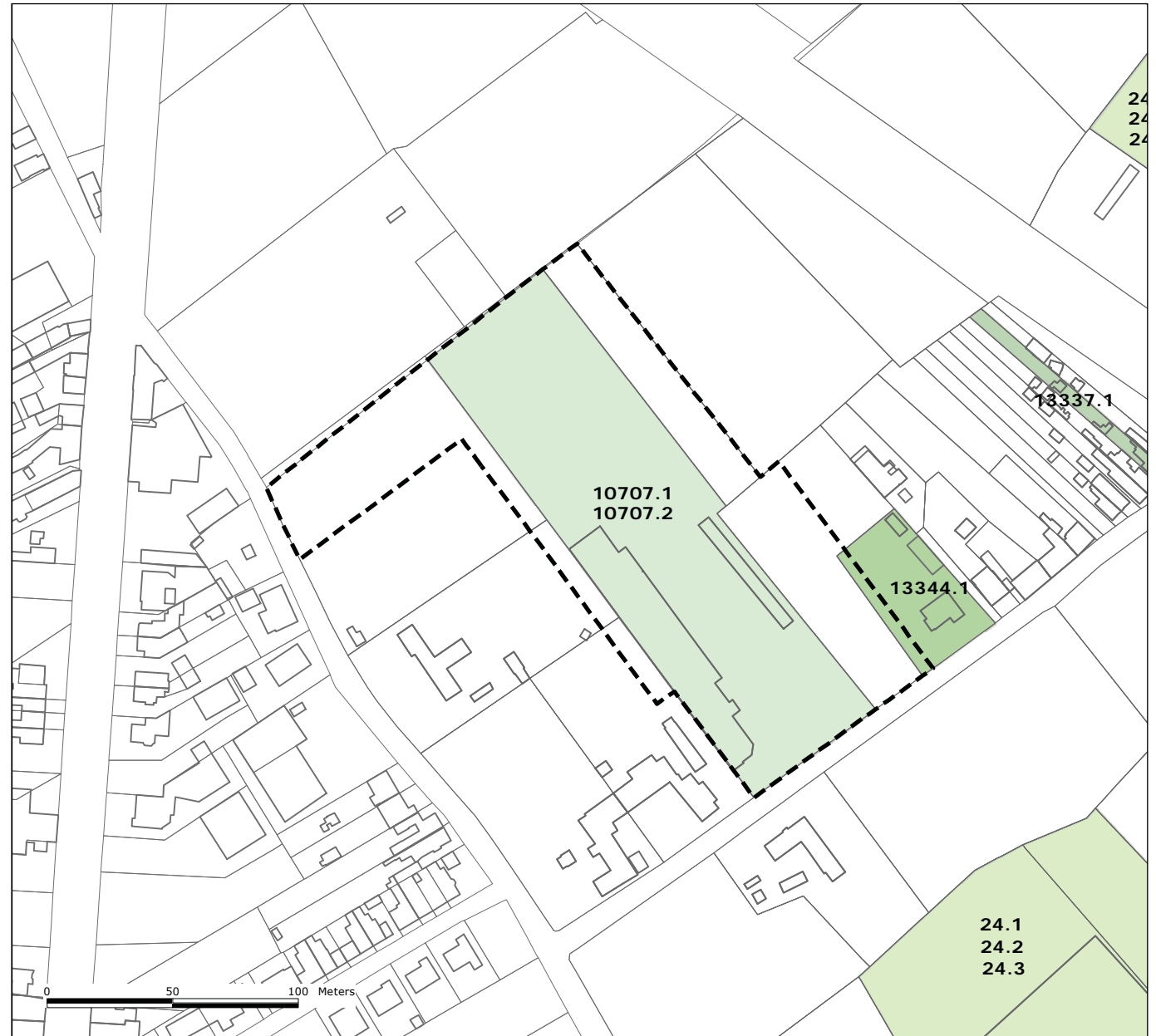
-  waardevolle gebouwengroepen
-  roterij in gebruik als woning
-  speciale roterij
-  1 nieuwe woongelegenheden toegelaten

 **UITGESLOTEN**


ondergrond: grootschalige basisplan 2005



figuur 13: Milieuvergunningen



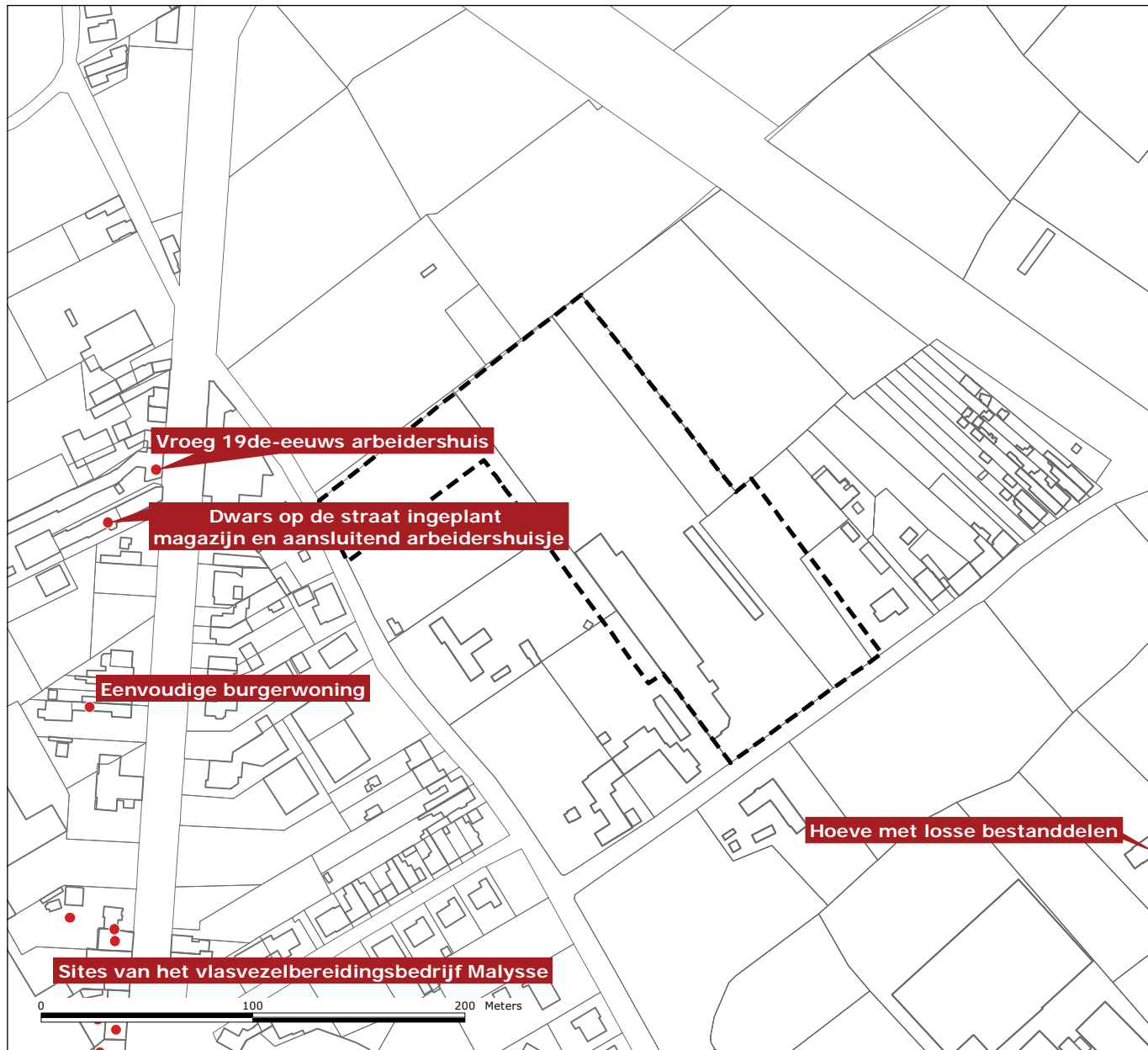
Legende

 plangebied


Bron: Stad Harelbeke, juni 2014



figuur 14: Inventaris Bouwkundig Erfgoed



Legende

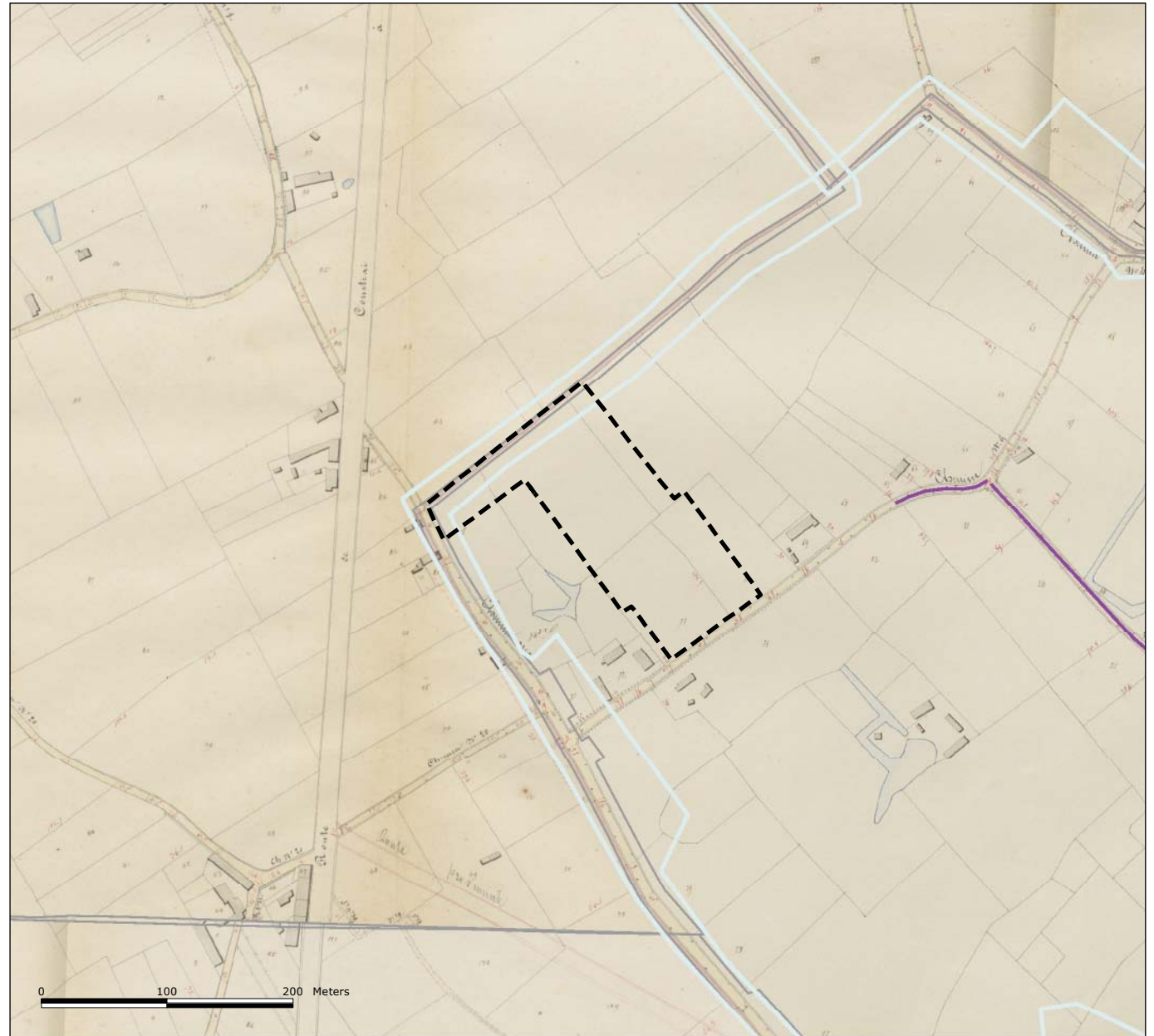
 plangebied

 Relicten

Bron: Inventaris Onroerend Erfgoed (VIOE), december 2012



figuur 15: Atlas der Buurtwegen

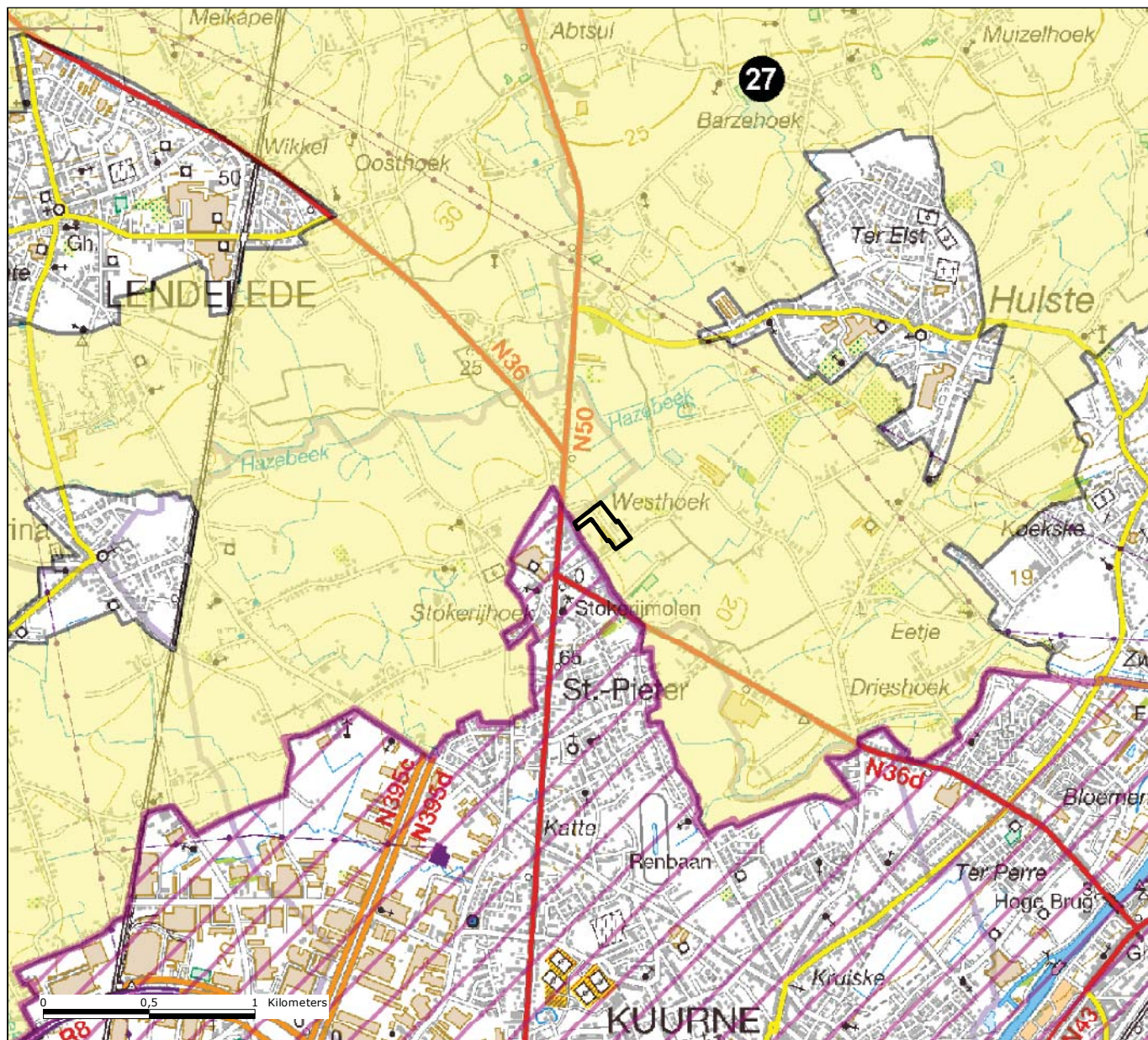


Legende

-  plangebied
-  wijzigingen

Bron: Giswest, juni 2014





figuur 16: Afbakening natuurlijke en agrarische structuur

Legende

-  plangebied
-  categorie 0 : herbevestiging gewestplan
-  categorie 1 : Rup's op korte termijn
-  categorie 2 : Rup's na verder onderzoek
-  categorie 3 : Rup's op lange termijn, geen acties op korte termijn
-  grenslijn grootstedelijk gebied Gent en regionaalstedelijke gebieden Roeselare en Kortrijk

Bron:
afgeleid uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, 2008



4. Planningscontext

4.1. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

De site van Bourgondisch Kruis maakt geen deel uit van een bedrijventerrein.

Ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande bedrijven buiten de bedrijventerreinen (RSV p. 334-335)

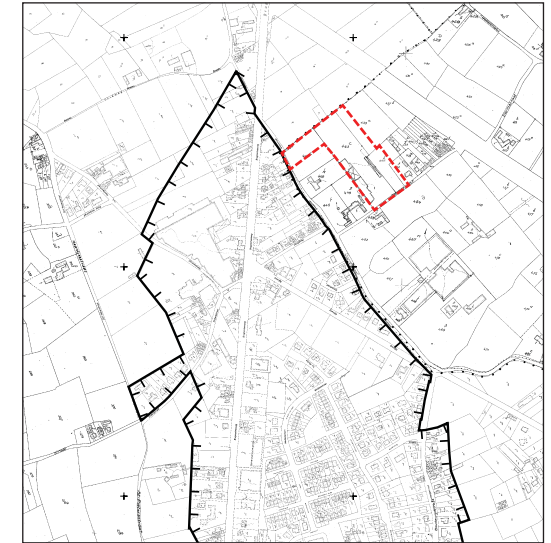
“Volgende principes staan voorop bij de beoordeling van de ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden van bestaande bedrijven buiten de bedrijventerreinen. De principes mogen niet los gelezen worden van de vooropgestelde multifunctionele ontwikkelingen, zoals weergegeven in hoofdstuk III.1 over de stedelijke gebieden en hoofdstuk III.2 over het buitengebied.

- Een maximale verweving van economische activiteiten met de activiteiten in haar (bebouwde of onbebouwde) omgeving wordt nagestreefd; goed nabuurschap moet het uitgangspunt vormen; voor het principe goed nabuurschap kan, net zoals voor het principe ruimtelijke draagkracht, geen algemeen geldende objectieve en meetbare maatstaven voor heel Vlaanderen worden aangereikt. Goed nabuurschap is afhankelijk van de ruimtelijke structuur en van het ruimtelijk functioneren van een gebied. Het is eveneens afhankelijk van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het gebied en van de aard en het karakter van het bedrijf en haar activiteit. De gemeente zal goed nabuurschap voor de betrokken omgeving kwalitatief moeten bepalen omdat dit niet in een algemene norm is vast te leggen.

- Alle mogelijkheden en voorzieningen (op milieuhygiënisch vlak, qua mobiliteitsproblematiek,) voor ontwikkeling op de bestaande locatie worden uitputtend aangewend.
- De ruimtelijke implicaties bij een herlokalisatie (bijkomende infrastructuur voor nieuwe lokale en regionale bedrijventerreinen, bijkomend ruimtegebruik, versnipperen van onbebouwde ruimte, vermindering van ontwikkelingsmogelijkheden voor natuur, landbouw en bos,) worden afgewogen tegenover de ruimtelijke implicaties van een ontwikkeling op de bestaande locatie.
- De ruimtelijke draagkracht van de omgeving mag niet worden overschreden; de ruimtelijke draagkracht is niet in algemene regels te vatten, deze wordt gebied per gebied bepaald; historische gegroeide situaties en hinder zijn mede bepalend voor de draagkracht.
- Er wordt ten aanzien van de ontwikkeling van de economische activiteit een maximale beleidszekerheid en beleidscontinuïteit nagestreefd zowel in ruimte als in tijd; de verwachte ontwikkeling en uitbreiding van het bedrijf moeten goed ingeschat worden evenals bedrijfseconomische implicaties (efficiëntere organisatie van de bedrijfsgebouwen, verbeterde ontsluiting, ...), volgens het BATNEEC-principe.”

4.2. Afbakening regionaalstedelijk gebied Kortrijk

Bourgondisch Kruis is gelegen net buiten de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Kortrijk, en bevindt zich dus in het buitengebied.



figuur 17: Afbakening regionaalstedelijk gebied Kortrijk (kaartblad A06)



figuur 18: Deelruimtes (PRS W-V, RG figuur 3)

4.3. Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen

De site Bourgonisch Kruis ligt op de grens van de Leieruimte (9) en de Middenruimte (8) (PRS W-V, RG f g. 3).

“In de **Middenruimte** wordt de bedrijvigheid verder ondersteund (dit betekent o.a. de verwevenheid van diverse soorten land- en tuinbouwactiviteiten en de aan de landbouw gerelateerde bedrijvigheid). Dit heeft in het verleden reeds geleid tot een specifiek landschap met verspreide - al dan niet grootschalige - bebouwing. De evolutie van deze activiteiten moet dan ook passen in dit ‘nieuwe landschap.’” (PRS W-V, RD p. 210)

“Als onderdeel van het grensoverschrijdend stedelijk netwerk Kortrijk-Rijsel-Roubaix-Tourcoing-Moeskroen versterkt het RSV de economische structuur, de stedelijke ontwikkelingen en de internationale verbindingen. De **Leieruimte** wordt gezien als een complementaire en/of ondersteunende schakel tussen de Vlaamse zeehavens en het Rijselse dat in belang toeneemt op het vlak van logistiek en dienstverlening. Hierbij wordt gestreefd naar dynamische economische ontwikkelingen en naar een kwalitatieve leefomgeving.” (PRS W-V, RD p. 212)

Bavikhove is in de herziening van het PRS W-V (definitief vastgesteld op 11/02/2014) aangeduid als **hoofddorp**. Hulste is aangeduid als **woonkern**. (Addendum PRS W-V, p. 113)

Mobiliteit

In het PRS W-V wordt de **N50** aangeduid als secundaire weg categorie I (vanaf de N399 Ingelmunster tot de R8 in Kortrijk). Ook de **N36** wordt aangeduid als secundaire weg categorie I voor

het stuk vanaf de Krekelmotestraat in Izegem tot de N43 in Harelbeke. (PRS W-V, IG f g. 25)

Beleidsdoelstelling: bestaande ruimtelijk-economische structuur versterken en optimaliseren

Bedrijven buiten de bedrijventerreinen evalueren en optimaliseren

“Bestaande bedrijven kunnen buiten bedrijventerreinen verweven zijn met andere functies als de impact op de omgeving beperkt blijkt. Deze impact laat zich voelen op drie domeinen: de ruimte, het milieu en het verkeer. Naast deze domeinen van impact spelen ook sociaal- en bedrijfseconomische criteria een rol bij de beoordeling van de ontwikkelingsmogelijkheden van deze bedrijven. Een bedrijf dat wil uitbreiden moet geëvalueerd worden volgens deze vier soorten criteria. Wanneer een bedrijf globaal positief beoordeeld wordt, kan tot een verdere ontwikkeling ter plaatse besloten worden.

Zodra kleinere bedrijven grootschalig willen uitbreiden, is in principe herlokalisatie op een bedrijventerrein aangewezen.

De gemeenten spelen een belangrijke rol bij het vastleggen van de ontwikkelingsmogelijkheden voor deze bedrijven. Daarvoor wordt een lijst met evaluatiecriteria aangereikt, die de gemeenten kunnen verfijnen en aanvullen (zie specifieke beleidskaders).” (PRS W-V, RD p. 165)

Beleidskader ‘Evaluatiecriteria voor de ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande bedrijven buiten bedrijventerreinen’

“Het komt de gemeenten toe om

ontwikkelingsperspectieven te formuleren voor de bestaande bedrijven en economische activiteiten buiten de bedrijventerreinen. Gezien de sterke aanwezigheid van bedrijven buiten bedrijventerreinen in West-Vlaanderen en gezien de vraag vanuit de gemeenten, wordt een bovenlokaal kader aangereikt voor de beoordeling van de ontwikkelingsmogelijkheden van deze bedrijven. Daartoe worden criteria opgegeven waar de bedrijven bij een evaluatie op getoetst moeten worden.

Impact van een bedrijf als maatstaf

Elk bedrijf oefent een zekere impact uit op de omgeving. Deze impact heeft betrekking op drie domeinen, met name de ruimte, het milieu en het verkeer.

- Ruimtelijke impact: het ruimtebeslag ten opzichte van de omgeving (schaal van het gebouw en van het perceel ten opzichte van de omgevende bebouwing en bebouwde percelen); de landschappelijke impact van het bedrijf.
- Milieu-impact: de milieuhinder voor de omgeving door geluid, trillingen, straling, gassen, vloeistoffen, stof of andere vaste materie.
- Verkeersimpact: de invloed van het bedrijf op het verkeer en de leefbaarheid/veiligheid in de omgeving ten gevolge van transport van goederen, werknemers en bezoekers/klanten; de ontsluiting van het bedrijf.

De aard en de mate van de impact bepalen de ontwikkelingsmogelijkheden en de lokalisatie van het bedrijf. Door het ruimte- en tijdsgebonden karakter is dit moeilijk in normen vast te leggen of op alle vlakken eenduidig vast te stellen. Daarom worden criteria bepaald waarop bedrijven geëvalueerd dienen te worden.

Evaluatiecriteria

Volgens de drie domeinen die een impact uitoefenen op de omgeving, worden criteria voorgesteld. Het

gaat hier om criteria die buiten de juridische situatie vallen. Dit betekent bijvoorbeeld dat de situering van een bedrijf volgens de vigerende overheidsplannen hier niet als een criterium beschouwd wordt. Zo is de ligging in een juiste bestemmingszone niet bepalend voor de impact van een bedrijf op de omgeving. Daarnaast zijn er ook sociaal- en bedrijfseconomische criteria die een rol spelen bij de beoordeling." (PRS W-V, RD p. 247)

4.4. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Harelbeke

Bestaande ruimtelijke structuur

Bourgondisch Kruis is aangeduid als grootschalig bedrijf in/aan de rand van het open-ruimtegebied. De Darmstraat, waarlangs het bedrijf gelegen is, werd aangeduid als woonlint in open-ruimtegebied. (herziening GRS Harelbeke, ID p. 72-73)

Basisdoelstellingen voor het buitengebied

Bestaande bebouwing in de open ruimte

"De bestaande verweving van de agrarische deelsectoren, het wonen 'te lande' en de historisch gegroeide bedrijvigheid kunnen blijven bestaan; meer nog, het bestaande gebouwenpatrimonium in de open ruimte moet, waar mogelijk, ook worden benut. Immers, als de bestaande bebouwing voor wonen en werken in de open ruimte wegvalt, moet bijkomende (open)ruimte worden ingenomen aansluitend bij de kernen, om het verlies aan infrastructuur te compenseren. Daarom moeten de nodige garanties gegeven worden zodat de bestaande gebouwen effectief in gebruik blijven, door het toelaten van een (beperkt) aantal functies.

figuur 19: Gewenste economische structuur (GRS Harelbeke, RD kaartnr. 2)

Legende

-  Regionaal bedrijventerrein
-  Lokaal bedrijventerrein
-  Zoekzone lokaal bedrijventerrein
-  Lokaal bedrijfspersceel
-  Centrumgebied
-  Stads kern Harelbeke met zone voor kleinhandel en diensten
-  Behoud en optimalisatie van kleinhandelszone langs N43/N36
-  Gemengd woongebied
-  Ruimtelijk uitbouwen of optimaliseren van gemengd activiteitenlint
-  Bavikhove = bedrijfsondersteunend hoofdorp: mengen wonen - lokale bedrijven
-  Afbakenen en optimaliseren van gemengde activiteitenkorrels
-  Regionaal agro-industrieel bedrijf met een bovenlokale afweging
-  Behoud van watergebonden activiteiten langs Kanaal en Leie
-  Juridisch correct gelegen bedrijven in buitengebied (geregulariseerd via sectoraal BPA zonevrije bedrijven)
-  verbreding industrie-eilandjes
-  Behoud van zones voor bedrijvigheid van openbaar nut
-  Grens Harelbeke
-  Bebouwing



[...] Door de **bevestiging van lokale zonevreemde bedrijven** worden toekomstperspectieven gegeven aan de bedrijvigheid in het buitengebied.” (herziening GRS Harelbeke, RD p. 20-21)

Economische structuur - doelstellingen

“Tenslotte wenst de stad Harelbeke via het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan in haar toekomstig ruimtelijk beleid voldoende oplossingen uit te werken voor de **zonevreemde bedrijven**. Door het aanbieden van ontwikkelingsperspectieven kan enerzijds aan de zonevreemde bedrijven voldoende rechtzekerheid worden verleend en kan anderzijds de tewerkstellingsgraad van Harelbeke worden behouden.” (herziening GRS Harelbeke, RD p. 37)

Specifiek beleidskader zonevreemde bedrijven

“Het structuurplan formuleert een algemeen beleid ten aanzien van de zonevreemde bedrijven. Het beleidskader situeert zich niet op perceelsniveau.”

“De stad wil een lange-termijnoplossing uitwerken voor de **bestaande, vergunde zonevreemde bedrijven**. Daarbij wordt gestreefd naar het behoud van de bestaande gebouwen en infrastructuur en het bieden van rechtszekerheid.”

“Na een grondige afweging van de juridische, planologische en ruimtelijke evaluatiecriteria, kan men voor elk bedrijf afzonderlijk **specifieke ontwikkelingsperspectieven** vastleggen in een RUP. Elk zonevreemd bedrijf wordt hiervoor ingedeeld bij een categorie. Afhankelijk van de categorie worden meer of minder uitbreidingen toegestaan aan het bedrijf.”

Het bedrijf Bourgondisch Kruis werd reeds vroeger opgenomen in het sectoraal BPA nr. 61 zonevreemde bedrijven - fase II, deel 2, deelplan nr. 36. Hier werd het bedrijf ondergebracht in categorie 4.

“**Categorie 4:** Bedrijven die zich verder kunnen ontwikkelen, zonder maximaal limiet voor de bijkomende grondoppervlakte. De randvoorwaarden voor uitbreiding moeten vastgelegd worden per bedrijf in functie van de omgeving. De bedrijvigheid mag de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijden, de randvoorwaarden voor uitbreiding worden vastgelegd per bedrijf in functie van de omgeving.

Bij stopzetting van de huidige bedrijvigheid worden naar toekomstige activiteiten bijkomende beperkingen opgelegd in functie van de:

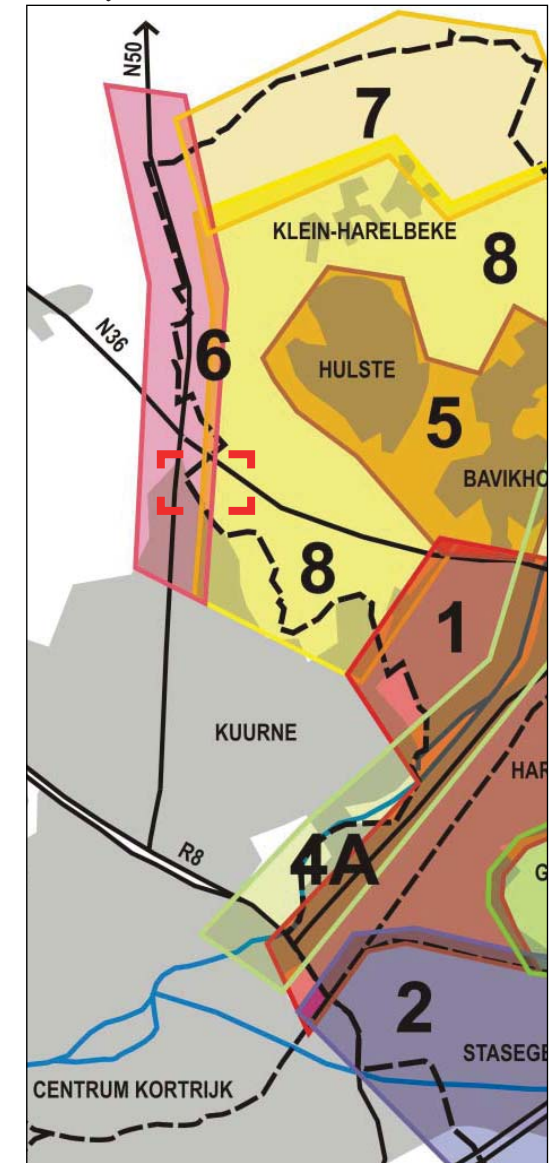
- open ruimte: enkel laagdynamische activiteiten of lokale aan de landbouw toeleverende, verwerkende en dienstverlenende bedrijven worden toegestaan
- woonomgeving: de toegelaten activiteiten zijn verenigbaar met de woonomgeving
- ontsluiting: er worden geen activiteiten toegelaten waarvan de verkeersgeneratie de draagkracht van de omgeving zou overschrijden.”

(herziening GRS Harelbeke, RD p. 42-47)

Landschappelijke structuur - doelstellingen

“In het open landschap zijn er tal van constructies en gebouwen, die vragen om een vorm van **landschappelijke integratie**. Die integratie hoeft geen volledige inkleding of afscherming te zijn. Het weloverwogen aanbrengen van een aantal streekeigen groenelementen en/of een goede materiaalkeuze kunnen ook bijdragen tot een betere integratie van gebouwen in het landschap zonder dat deze volledig aan het zicht moeten worden onttrokken.

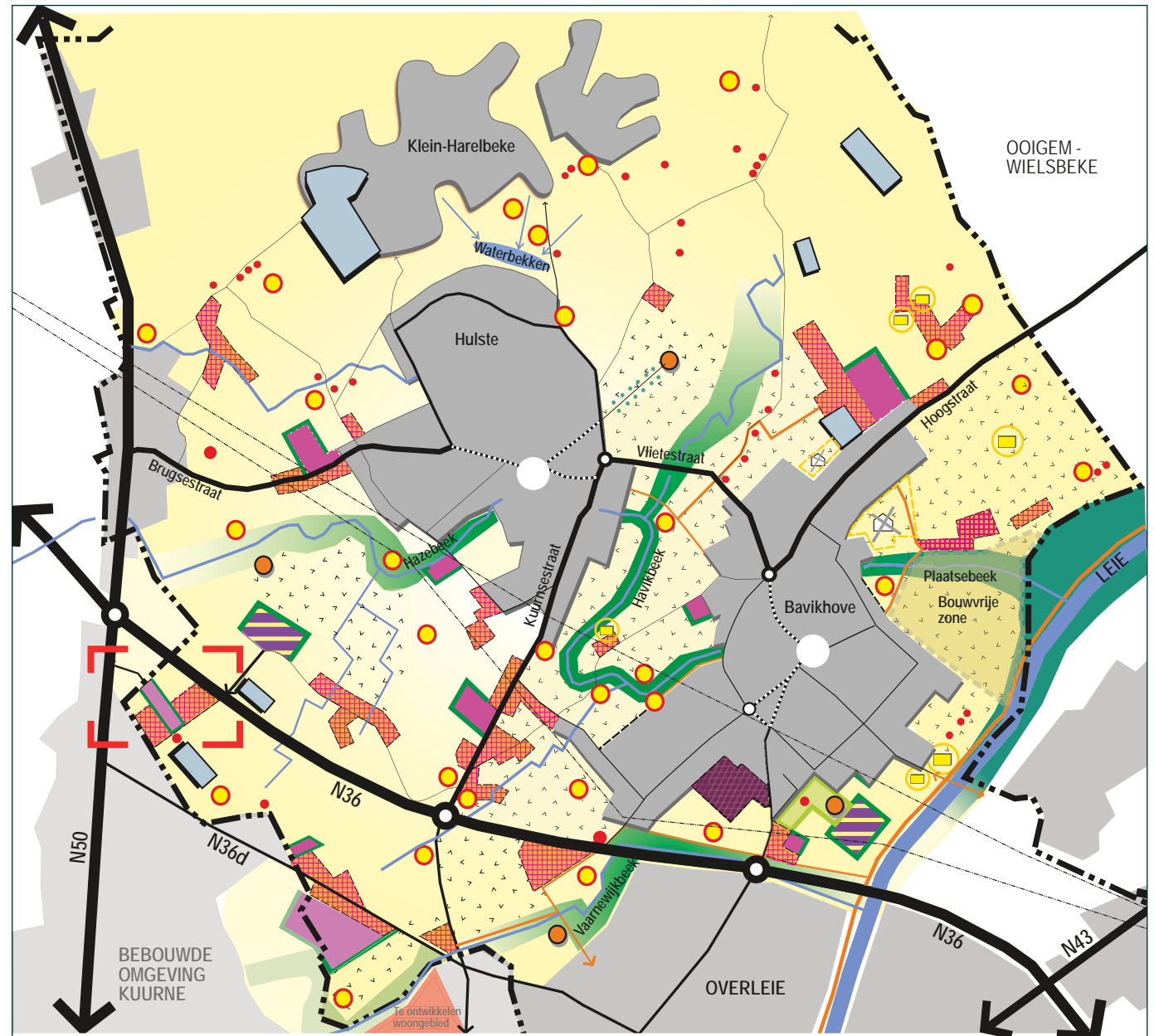
figuur 20: Ontwikkeling van de deelruimten (GRS Harelbeke, RD p. 86-87)



figuur 21: Gewenste ruimtelijke structuur landelijk gebied rond Hulste en Bavikhove (GRS Harelbeke, RD kaartnr. 15)

Legende

-  Streven naar compacte landelijke woonkernen (Hulste en Bavikhove)
-  Verwevingsgebied voor landelijk wonen en landbouwactiviteiten
-  Woonlinten en -concentraties in het buitengebied = landelijke woonzone
-  Schrappen 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
-  Zoekzone lokaal bedrijventerrein Bavikhove
-  Landschappelijk en ecologisch waardevol agrarisch gebied
-  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
-  Selectie van Muizelmolen als lokaal toeristisch-recreatief knooppunt
-  Beekvalleien uitbouwen tot ecologisch-waardevolle groene linten
-  Recreatieve en functionele fietsroute



Voor de **bedrijfsgebouwen**, die aan de rand van de dorpskernen of volledig in de open ruimte gelegen zijn, moeten landschappelijk beter worden geïntegreerd.” (herziening GRS Harelbeke, RD p. 73)

Deelruimten N50 en landelijk gebied

De site Bourgondisch Kruis bevindt zich op de scheiding tussen twee deelruimten, nl. deelruimte 6 - 'gemengd lint N50' - en deelruimte 8 - 'landelijk gebied rond Bavikhove en Hulste'.

De site Bourgondisch Kruis werd echter expliciet vermeld in het GRS als zijnde horend bij het landelijk gebied rond Hulste en Bavikhove.

Deelruimte 8: Landelijk gebied rond Hulste en Bavikhove

“Behoud van het vlakke open landschap tussen N36 en de N36d als open-ruimtelijk. Het open, weinig versnipperde gebied tussen de N36 en de N36d wordt beleidsmatig aangeduid als 'open-ruimtelijk' en sluit aan bij de ontwikkelingsperspectieven van het buitengebied.

De hoofdbestemming van deze zone blijft agrarisch gebied in de ruime zin, met nadruk op grondgebonden landbouw. Voor de toegelaten landbouwactiviteiten en de agrarische bebouwing worden er duidelijke uitspraken geformuleerd in de gewenste agrarische structuur en economische structuur.

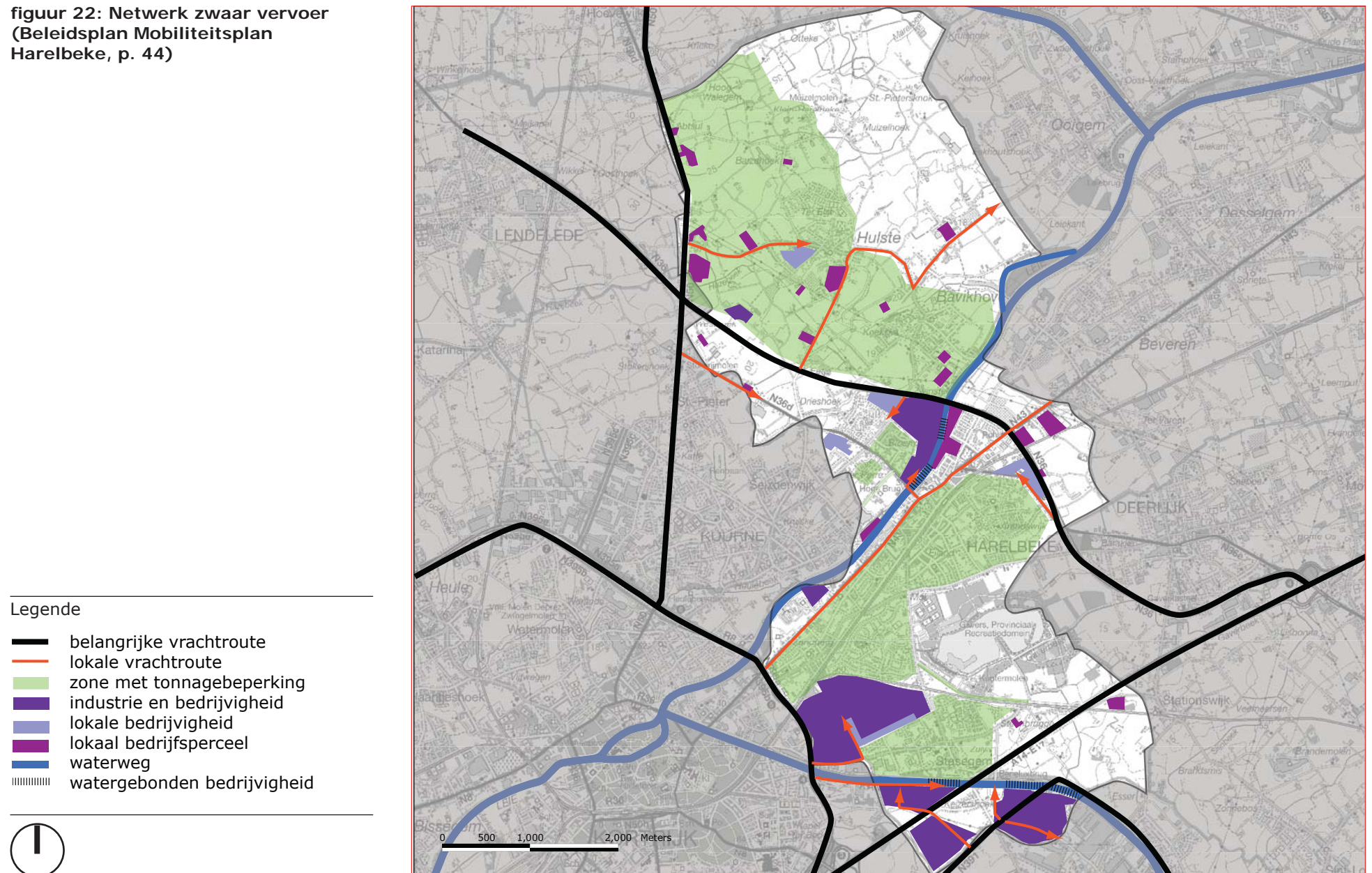
De stad Harelbeke doet ook uitspraken omtrent bestaande zonevreemde bebouwing (woningen, landbouwzetels, bedrijvigheid) in de open-ruimtelijk. De vooropgestelde ontwikkelingsperspectieven moeten er voor zorgen dat geen noemenswaardige verhoging van de dynamiek in het gebied ontstaat. Het betreft grotendeels het bieden van rechtszekerheid aan de bestaande functies en het toelaten van beperkte uitbreidingsmogelijkheden, al

naargelang de activiteit. De mogelijkheden voor de verschillende activiteiten worden beschreven in de specifieke beleidskaders m.b.t. zonevreemdheid (zie gewenste nederzettingsstructuur, economische en agrarische structuur).

De ontwikkelingsperspectieven van de woonconcentraties Vierkeerstraat-Drieshoek en Darmstraat en van het **bedrijf Bourgondisch Kruis** worden specifiek vermeld omwille van hun ligging, onmiddellijk aansluitend bij het stedelijk gebied van Kuurne:

- Het bedrijf Bourgondisch Kruis is gelegen op de grens Harelbeke met Kuurne, t.h.v. Grensstraat. De toegang tot het bedrijf, vanuit de Brugsesteenweg is gesitueerd op Kuurns grondgebied. Het bedrijf zelf ligt op Harelbeke. De zone voor bedrijfsactiviteiten werd binnen de bestaande contouren bevestigd in het BPA zonevrije bedrijven. Reeds tijdens deze procedure was duidelijk dat dit slechts een oplossing op korte termijn was. Het bedrijf, gespecialiseerd in rustieke bouwmaterialen en de verwerking en productie van authentiek bouw materiaal in binnenhuisarchitectuur, wordt momenteel geconfronteerd met een prangend plaatsgebrek. Een uitbreiding van de site is hier verantwoord. Deze uitbreiding zal bovendien geen schade veroorzaken aan het landbouwareaal. Het Bourgondisch Kruis wenst via een planologisch attest hun behoefte te kaderen en de mogelijke uitbreidingsmogelijkheden te onderzoeken. Bij positief advies zal vervolgens een RUP voor de site worden opgemaakt. Indien nodig zal hiervoor een samenwerking met de gemeente Kuurne worden aangegaan.” (herziening GRS Harelbeke, RD p. 158)

figuur 22: Netwerk zwaar vervoer
(Beleidsplan Mobiliteitsplan
Harelbeke, p. 44)



4.5. Mobiliteitsplan

Categorisering

Zowel de N36 als de Brugsesteenweg-N50 zijn geselecteerd als secundaire wegen - categorie I. De N36d staat aangeduid als lokale weg - categorie II. (Beleidsplan Mobiliteitsplan Harelbeke, p. 36)

In het mobiliteitsplan van Kuurne worden dezelfde categorisering toegepast. (Beleidsplan Mobiliteitsplan Kuurne, kaartnr. 10)

Snelheid

Op de N36 geldt een snelheidsbeperking van 90 km/h. Voor de Brugsesteenweg-N50 is de snelheid beperkt tot 70 km/h. (Beleidsplan Mobiliteitsplan Harelbeke, p. 40)

Op het grondgebied Kuurne geldt voor de Brugsesteenweg-N50 nog een stuk dezelfde snelheidsbeperking van 70 km/h. Ter hoogte van de aansluiting van de Grensstraat op de Brugsesteenweg-N50 bevindt zich de poort die de overgang moet maken tussen 70 km/h en 50 km/h. (Beleidsplan Mobiliteitsplan Kuurne, kaartnr. 9-10)

Vrachtverkeer

Het deel van de N36d ter hoogte van het plangebied is in het Mobiliteitsplan aangeduid als lokale vrachtroute. Zowel de Brugsesteenweg-N50 als de N36 zijn aangeduid als belangrijke vrachtroutes. (Beleidsplan Mobiliteitsplan Harelbeke, p. 44)

Fietsers

De N36d is aangeduid als lokale route binnen het lokaal functioneel fietsroutenetwerk. De N36 en de Brugsesteenweg-N50 zijn beide functionele routes binnen het bovenlokaal functioneel fietsnetwerk. (Beleidsplan Mobiliteitsplan Harelbeke, p. 54)
(Beleidsplan Mobiliteitsplan Kuurne, kaartnr. 6)

5. Planningsopties

5.1. Programmatorische vragen

Het bedrijf kreeg op 15/10/2013 een gunstig planologisch attest vanuit de stad Harelbeke. In dit planologisch attest werd reeds aangegeven welke visie het bedrijf heeft op toekomstige uitbreiding. In dit RUP dienen de randvoorwaarden voor de uitbreiding verder uitgewerkt te worden. Zo dient de landschappelijke inkleding van de gebouwen voldoende gedetailleerd te worden uitgewerkt. Ook de bouwhoogte en materiaalkeuze van de gebouwen moet verder gespecificeerd worden.

Met betrekking tot de ontsluiting richting de Brugsesteenweg-N50 werd overleg gepleegd met de gemeente Kuurne. De gemeente Kuurne besliste dat een verbreding van de Grensstraat door het bedrijf zelf noodzakelijk is om de ontsluiting op een vlotte manier te laten verlopen.

Ook verklaarde de gemeente Kuurne zich akkoord met de uitwerking van de groenbuffer op Kuurns grondgebied, op eigen terrein van het bedrijf. Hiermee kan voldaan worden aan de vooropgestelde ruimtelijke randvoorwaarden.

De gemeente Kuurne verklaarde, middels negatief planologisch attest d.d. 18/11/2014, geen RUP op te maken, aangezien zowel de verbreding van de Grensstraat als de aanleg van de groenbuffer mogelijk zijn binnen het huidige planologische kader.

5.2. Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Ontsluiting

Via Darmstraat

De ontsluiting via de Darmstraat wordt op vandaag enkel gebruikt door personenwagens, en dan voornamelijk door het personeel van het bedrijf en voor occasionele bezoekers. Dit dient zo te blijven; de Darmstraat is niet geschikt voor een ontsluiting voor vrachtverkeer.

De bestaande toegang, langs de linkerperceelsgrens, dient te worden verplaatst naar het midden van het perceel. Op die manier kan het perceel op een logischer manier worden ingericht. Tevens ontstaat zo een grotere zichtbaarheid bij het in- en uitrijden.

In het oorspronkelijke inrichtingsplan in het planologisch attest werden langs de Darmstraat parkeerplaatsen ingetekend, die rechtstreeks uitgeven op de openbare weg. Na overleg werd overeengekomen om deze parkeerplaatsen bereikbaar te maken vanaf het bedrijfsterrein (via één centrale toegang), zodat het aantal mogelijke conflicten beperkt wordt. Dit betekent eveneens een verbetering t.a.v. de zichtbaarheid en de verkeersveiligheid.

Via Grensstraat

Op vandaag ligt de onvergunde ontsluitingsweg over perceel 18 (grondgebied Kuurne). De ontsluiting via de Grensstraat wordt op vandaag gebruikt voor zowel bezoekers (personenwagens) als toelevering (vrachtverkeer). Gezien de snelle verbinding naar de Brugsesteenweg-N50 is de ontsluiting via de Grensstraat geschikt voor vrachtverkeer (i.t.t. de ontsluiting via de Darmstraat), en kan deze ontsluiting behouden blijven.

figuur 23: Ruimtelijke behoeften - korte termijn

Legende

- Kadastrale nummer
- Gemeentegrens
- Begrenzing aanvraag
- Uitbreiding bedrijfsgebouw in het kader van BPA nr G1 Fase 2 plannr 3G
- Nieuw bedrijfsgebouw
- Nieuw afdak (productieafval)
- Bestaande verharding
- Nieuwe verharding
- Tuin
- Bomen
- Haag
- Groenbuffer
- Lynbuffer

Oppervlakte bedrijfsgebouwen :

1	2.419 m ²	Tentoonstellingsruimte, onthaal en archiefruimte
2	3.450 m ²	Werkplaatsen steen en hout
	waarvan	
	1.859 m ²	Bestaande bedrijfsgebouw
	1.591 m ²	Uitbreiding in het kader van BPA nr G1 Fase 2 plannr G1
3	2.149 m ²	Opslag steen en hout + afgewerkte producten
	8.018 m ²	Totale oppervlakte bedrijfsgebouwen op Korte Termijn

Oppervlakte bedrijvigheid (Korte Termijn) :

1	2.419 m ²	Tentoonstellingsruimte, onthaal en archiefruimte
2	3.450 m ²	Werkplaatsen steen en hout
3	2.149 m ²	Opslag steen en hout + afgewerkte producten (onder afdak)
	368 m ²	Productieafval (afdak)
	3.470 m ²	Groenbuffer
	3.401 m ²	Tuin
	7.977 m ²	Verharding i.f.v. interne circulatie, parking, buitenopslag
	23.234 m ²	Totale oppervlakte site

Totale oppervlakte bedrijvigheid grondgebied Harelbeke :

1	2.419 m ²	Tentoonstellingsruimte, onthaal en archiefruimte
2	3.450 m ²	Werkplaatsen steen en hout
	waarvan	
	1.859 m ²	Bestaande bedrijfsgebouw
	1.591 m ²	Uitbreiding in het kader van BPA nr G1 Fase 2 plannr G1
3	2.149 m ²	Opslag steen en hout + afgewerkte producten
	368 m ²	Productieafval (afdak)
	3.149 m ²	Groenbuffer
	2.549 m ²	Tuin
	7.509 m ²	Verharding i.f.v. interne circulatie, parking, buitenopslag
	21.593 m ²	Totale grondoppervlakte bedrijvigheid Harelbeke

Totale oppervlakte bedrijvigheid grondgebied Kuime :

	321 m ²	Groenbuffer
	852 m ²	Tuin
	468 m ²	Verharding i.f.v. interne circulatie
	1.641 m ²	Totale grondoppervlakte bedrijvigheid Kuime
	23.234 m ²	Totale grondoppervlakte site



ontwerp: Orbis-ID Groep - studiegroep Urba-ID, Molenstraat 12, Zottegem

Wel dient het tracé van de ontsluitingsweg (naar het bedrijfsterrein) aangepast te worden. Op vandaag ligt de ontsluitingsweg over perceel 18 (grondgebied Kuurne). Om de bedrijfssite op een zo compact mogelijke manier in te richten, is het nodig het tracé van de ontsluitingsweg vanaf perceel 443c recht naar de Grensstraat te laten gaan. Op deze manier komt de ontsluitingsweg volledig op grondgebied Harelbeke te liggen.

De Grensstraat is op vandaag een eerder smalle straat. In het stuk van de straat tussen de nieuwe ontsluitingsweg naar Bourgondisch Kruis en de aansluiting op de Brugsesteenweg-N50 varieert de breedte van de rijweg tussen 4 m en 4,5 m. In de aanvraag tot planologisch attest gaf het bedrijf zelf aan dat een verbreding van dit stuk van de Grensstraat de verkeersafwikkeling ten goede zou komen.

Het College van Burgemeester en Schepenen van Kuurne overweegt dat de Grensstraat op vandaag slechts sporadisch gebruikt wordt voor plaatselijk verkeer, en het aan- en afvoeren van het aanpalende bedrijf Dendauw. Dit zonder het veroorzaken van hinder.

Het College van Burgemeester en Schepenen van Kuurne verleent zijn akkoord met een verbreding van de Grensstraat met een minimale breedte van 2 meter en met de aanpassing van het kruispunt Brugsesteenweg – Grensstraat, dit door en op kosten van NV Bourgondisch Kruis.

Parkeervoorzieningen

Aan de ingang via de Darmstraat dient te worden voorzien in voldoende parkeervoorzieningen voor personeel en eventueel voor een aantal bezoekers. Parkeerplaatsen dienen altijd op het eigen perceel gelegen te zijn. Ze dienen ontsloten te worden vanaf

de bedrijfssite, zodat slechts één op- en afrit nodig is voor het parkeren. Dit om veilig in- en uitrijden vanaf/naar de relatief smalle Darmstraat mogelijk te maken.

Een bijkomende oprit voor een eventuele conciërgewoning is mogelijk.

Ook voor het verkeer komende vanaf de Grensstraat dienen voldoende parkeervoorzieningen op het eigen perceel te worden gerealiseerd. Deze kunnen worden voorzien in de buurt van de nieuw te realiseren gebouwen.

Groenbuffers

Rondom de bedrijfssite dienen overal groenbuffers te worden voorzien. De groenbuffers moeten een minimale breedte hebben van 8m en moeten bestaan uit een combinatie van hoogstammig groen en onderbegroeiing. Op die manier kan een groenscherm gecreëerd worden dat de bedrijfsgebouwen optimaal landschappelijk inkleedt.

(A) Hoewel hier geen groenbuffer was voorzien, wordt ook langs de bestaande woning van Kurt Deplancke (449 h) een groenbuffer opgelegd. De bestaande groenbuffer wordt hier verordenend bevestigd.

(B) Tussen het bestaande bedrijfsgebouw en de naastgelegen woning (nr. 449 g) wordt geen 8 m brede groenbuffer verplicht. Enkel een lijnbeplanting met hoogstammig groen wordt hier opgelegd. Het bestaande gebouw staat immers bijna op de perceelsgrens. Het opleggen van een groenbuffer op deze plek impliceert dat ofwel het gebouw afgebroken dient te worden - wat gezien de recente investeringen niet wenselijk is - ofwel dat de groenbuffer gerealiseerd moet worden op het private perceel grenzend aan het bestaande bedrijfsgebouw. Deze

figuur 24: Ruimtelijke behoeften - lange termijn



ontwerp: Orbis-ID Groep - studiegroep Urba-ID, Molenstraat 12, Zottegem

Legende

- Kadastrale nummer
- Gemeentegrens
- Begrenzing aanvraag
- Zone voor bedrijfsgebouwen
- Zone voor gebouwen op KT
- Zone voor afdak op KT
- Zone voor gebouwen/afdak op LT
- Zone voor verhandingen
- Zone voor groenbuffer
- Zone voor tuinen

Afwijking t.o.v. het gewestplan:

Muidige zoneringen in eigendom van Bourgondisch Kruis NV:
Agrarisch gebied

23.234 m²

Bestaande BPA nr. 61 Fase 2 plannr. 36:

Zone voor bedrijvigheid 5.626 m²
Zone voor groenscherm 1.596 m²
7.222 m²

Oppervlaktes in eigendom van Bourgondisch Kruis NV na omzetting:

Zone voor bedrijfsgebouwen 9.361 m²
waarvan
Zone voor gebouwen 8.993 m²
Zone voor afdak (tijdelijk opslag productiefal) 368 m²
Zone voor verhandingen 8.215 m²
Zone voor groenbuffer 3.246 m²
Zone voor tuinen 2.412 m²
23.234 m²

Gemeentegebied Harelbeke 21.593 m²
Gemeentegebied Kuurne 1.641 m²



laatste optie zou een onredelijk zware last leggen op dit private perceel, aangezien een aanzienlijk stuk van de tuinzone ingenomen zou worden.

(C) Tussen het westelijke bedrijfsgebouw (te realiseren op lange termijn) en het perceel 444e werd in het inrichtingsvoorstel van het bedrijf geen groenbuffer voorzien. De gemeente Harelbeke besliste echter dat een groenbuffer hier wel wenselijk is. Hiermee wordt dus afgeweken van het verleende planologische attest.

(D) De groenbuffer richting de Brugsesteenweg-N50 ligt ten noorden van de nieuwe ontsluitingsweg op grondgebied Kuurne. Deze terreinen zijn eveneens eigendom van het bedrijf. De gemeente Kuurne verklaarde zich akkoord met de aanleg van een groenbuffer op Kuurns grondgebied. Dit is mogelijk binnen de bestaande planologische context.

De gemeente Kuurne besliste echter geen RUP op te maken om deze groenbuffer verordenend vast te leggen.

Om een zekere groenbuffer verordenend te kunnen vastleggen binnen voorliggend RUP, zal een lijnvormig groenelement op de perceelsgrens verordenend vastgelegd worden. Daarnaast zal in de vergunningsaanvraag een beplantingsplan gevraagd worden. Dit biedt de gemeente Harelbeke de kans om voldoende zekerheid te krijgen omtrent de realisatie van de groenbuffers.

Compacte bebouwing

De bestaande bebouwing kan behouden blijven en verder uitgebreid worden - op het plan aangeduid als volume 2 (zie *"figuur 22: Ruimtelijke behoeften - korte termijn"* op pag. 39). Dit volume omvat op vandaag reeds de productie-activiteit (steen- en houtafdeling), deze zullen ook in de toekomst

hier gesitueerd blijven. Daarnaast is voorzien in de mogelijkheid om nieuwe gebouwen te realiseren i.f.v. korte en lange termijnbehoefte van het bedrijf.

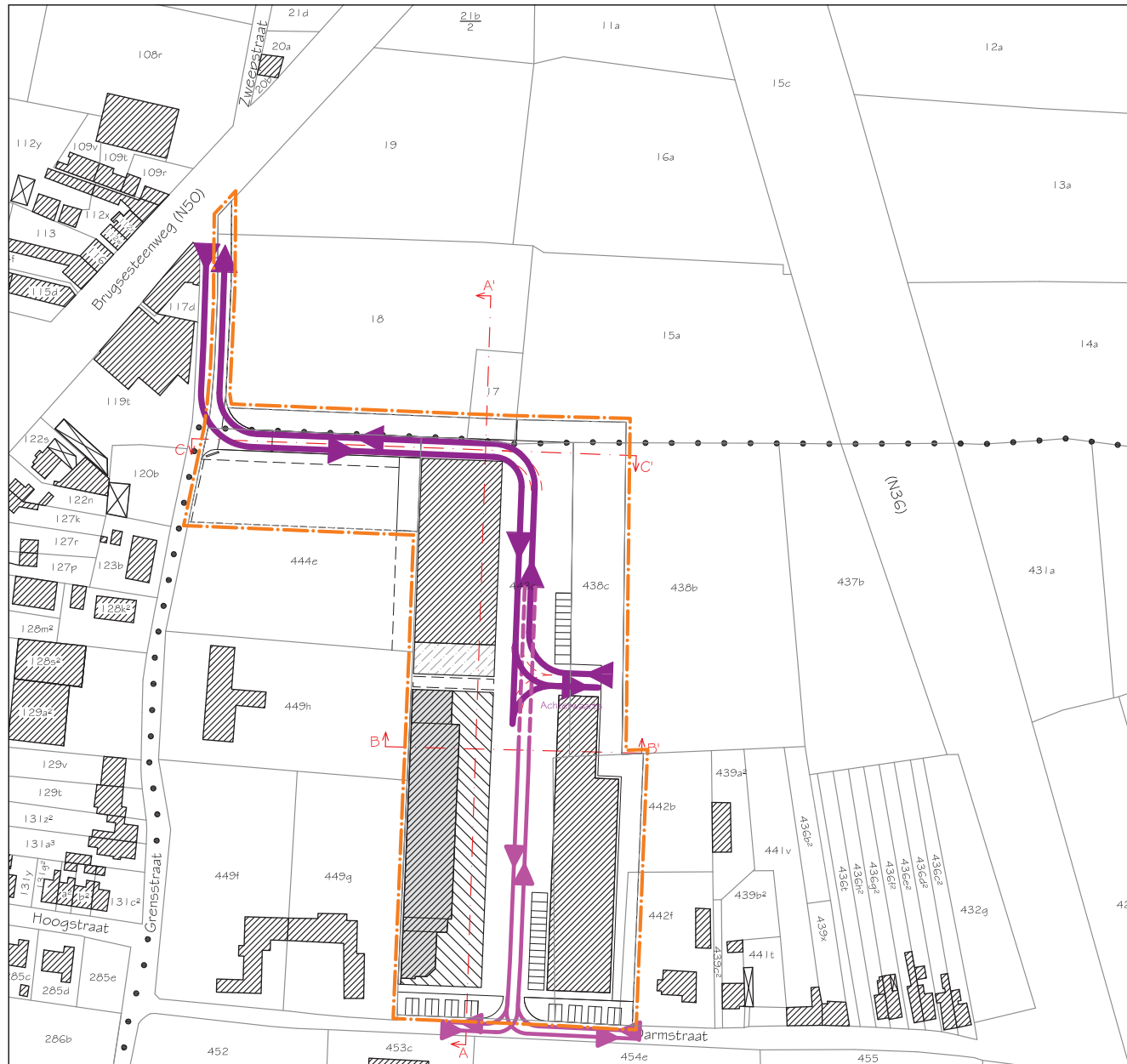
Een eerste nieuw gebouw (volume 1 op het plan) omvat ruimte voor de administratieve functies zoals onthaal, kantoren en vergaderruimte. Dit zal gecombineerd worden met tentoonstellen van de producten van het bedrijf. Hierbij wordt echter geen grootschalige toonzaalvoorziening - genre baanwinkel - beoogd, maar wel de mogelijkheid om op kleine schaal producten van het bedrijf op een kwalitatieve manier te tonen aan klanten.

Achter de bestaande bebouwing wordt voorzien in een nieuwe opslagruimte/droogloods (volume 3) voor hout en steen en voor het stallen van rollend materieel. Net als voor de uitbreiding van het bestaande gebouw is hier de nuttige hoogte van belang. Om te beschikken over voldoende stapelhoogte en te kunnen voorzien in een rolbrug is een nuttige vrije hoogte van 8 m wenselijk.

Centraal tussen gebouwen 2 en 3 wordt voorzien in overdekte opslag van productie-afvalstoffen (hout en steen).

Tot slot wordt i.k.v. de behoefte op lange termijn voorzien in een 4e nieuwbouwwolume. Dit situeert zich aan de Grensstraat, parallel aan de ontsluitingsweg. (zie *"figuur 24: Ruimtelijke behoeften - lange termijn"* op pag. 41)

figuur 25: Circulatieplan



ontwerp: Orbis-ID Groep - studiegroep Urba-ID, Molenstraat 12, Zottegem

Legende

- 1332 m Kadastrale nummer
- Gemeentegrens
- Begrenzing aanvraag

- ➔ Zwaar & licht verkeer
- ➔ Licht verkeer



5.3. Mobiliteitsprofiel

Deze gegevens werden tijdens de opmaak van het RUP nog verfijnd en gecorrigeerd door het bedrijf, en kunnen dus afwijken van het dossier zoals ingediend voor de aanvraag tot planologisch attest.

Bestaande toestand

Op basis van eigen tellingen van het bedrijf gedurende de werkweek kunnen volgende verkeersbewegingen opgelijst worden:

		totaal # bewegingen
directie	2 personen-wagens	28 / dag
personeel	13 personen-wagens	52 / dag
bedrijfs-voertuigen	1 vracht-wagen (vast chassis)	12 / dag
	1 bestel-wagen	12 / dag
bezoekers/klanten	10 personen-wagens	20 / dag
leveringen	lichte vracht	10 / dag
	vrachtwagen (vast chassis / container / oplegger)	14 / week
TOTAAL		± 136 / dag

Het totaal van 14 vrachtwagenbewegingen/week voor levering op ophaling van goederen kan nog als volgt opgesplitst worden:

- vervoer met een oplegger: ca. 1 levering of ophaling/week: maximaal 2 bewegingen/dag;
- vervoer van containers: ca. 1 levering of ophaling/week: maximaal 2 bewegingen/dag
- vervoer met vast chassis-vrachtwagen: ca. 5 leveringen of ophalingen/week: ca. 2 bewegingen/dag

Na uitbreiding

Door het voorzien van extra opslagcapaciteit op het eigen terrein aan de Darmstraat-Grensstraat kan het gebruik van de externe sites afgebouwd worden, waardoor het aantal verkeersbewegingen kan verminderen. Het aantal verkeersbewegingen door eigen bedrijfsvoertuigen en personeel kan sterk teruggebracht worden.

In onderstaande vergelijkende tabel werd rekening gehouden met een beperkte uitbreiding van het bedrijf, nl. van 10 naar 16 arbeiders, van 1 naar 2 eigen bestelwagens en van 1 naar 2 eigen vrachtwagens.

		huidig # bewegingen	nieuw # bewegingen
directie	2 personen-wagens	28 / dag	12 / dag
personeel	19 personen-wagens	52 / dag	52 / dag
bedrijfs-voertuigen	2 vracht-wagens (vast chassis)	12 / dag	8 / dag
	2 bestel-wagens	12 / dag	8 / dag
bezoekers/klanten	10 personen-wagens	20 / dag	20 / dag
leveringen	lichte vracht	10 / dag	10 / dag
	vrachtwagen (vast chassis / container / oplegger)	14 / week	14 / week
TOTAAL		± 136 / dag	± 112 / dag

Van de ca. 112 toekomstige voertuigbewegingen per dag zijn ongeveer 75% personenwagens.

Daarnaast zal het aantal parkeerplaatsen toenemen van 14 parkeerplaatsen op vandaag naar 40 parkeerplaatsen in de toekomst.

figuur 26: Ontsluiting site



ontwerp: Orbis-ID Groep - studiegroep Urba-ID, Molenstraat 12, Zottegem

Legende

- Kadastrale nummer
- Gemeentegrens
- Begrenzing aanvraag
- Zone voor bedrijfsgebouwen
- Zone voor gebouwen op KT
- Zone voor atdak op KT
- Zone voor gebouwen/atdak op LT
- Zone voor verhardingen
- Zone voor verhardingen op LT
- Zone voor groenbuffer
- Zone voor tuinen (met mogelijkheid tot aanleg van verhardingen)
- Draaicirkel vrachtwagen type vaste chassis
- Draaicirkel vrachtwagen type oplegger
- in- en uitrit Bourgondisch Kruis - licht & zwaar verkeer
- in- en uitrit Bourgondisch Kruis - licht verkeer
- in- en uitrit handelszaken / bedrijfsvestigingen - licht & zwaar verkeer
-

Toegang via de Darmstraat

De ontsluiting van het Bourgondisch Kruis langs de Darmstraat blijft behouden. Er wordt voorzien in één centrale inrit, die geschikt is voor de doorgang van de hulpdiensten (zoals vereist door de bevoegde brandweer – cfr. overleg met dhr Dominiek Labat dd. 23/09/2014). Dit betreft de hoofdtoegang voor licht verkeer, met name voor de eigen medewerkers (directie en arbeiders) en de bezoekers.

In de Darmstraat wordt geen zwaar verkeer verwacht, noch toegelaten, ten behoeve van het Bourgondisch Kruis. Er wordt voorzien in een afzonderlijke oprit voor de conciërgewoning.

Toegang via de Grensstraat - N50

De verkeersbewegingen van en naar de site veroorzaken geen doorstromingsproblemen op de N50.

Het bedrijf wordt via een nieuwe toegangsweg langs de Grensstraat ontsloten voor zwaar verkeer (voornamelijk vrachtwagens type vast chassis, tevens type oplegger en container). De inrit/uitrit tot de site is voldoende breed om vrachtwagenverkeer vlot in- en uit te laten rijden. (zie "figuur 26: Ontsluiting site" op pag. 45) In de geplande toestand worden dan ook geen verkeerstechnische problemen verwacht t.h.v. de inrit/uitrit tot het Bourgondisch Kruis.

D.m.v. passend gedimensioneerde bewegwijzering worden de in- en uitgaande verkeersbewegingen gestroomlijnd.

Uit het huidig gebruik in en rond de Grensstraat blijkt dat de Grensstraat in haar huidige breedte en dimensionering voldoet om alle verkeersbewegingen met vrachtwagens voor alle aangrenzende handels-

en bedrijfsvestigingen ("Den Dauw", "De Watertuin", "Benoit bvba") op te vangen.

Om vrachtverkeer ook binnen de geplande nieuwe situatie (met ontsluiting Bourgondisch Kruis via de Grensstraat) probleemloos te kunnen laten kruisen en manoeuvreren, is een verbreding van de Grensstraat met min. 2 meter noodzakelijk. Ook het kruispunt Brugsesteenweg - Grensstraat dient voorzien te worden op vrachtverkeer. (zie "figuur 26: Ontsluiting site" op pag. 45)

Het College van Burgemeester en Schepenen van Kuurne verleent zijn akkoord met een verbreding van de Grensstraat met een minimale breedte van 2 meter en met de aanpassing van het kruispunt Brugsesteenweg – Grensstraat, dit door en op kosten van NV Bourgondisch Kruis.

5.4. Fasering

Korte termijn

Voor de behoefte op korte termijn wordt voorzien in de uitbreiding van het bestaande gebouw en in de nieuwbouwvolumes 1 & 3. (zie "figuur 22: Ruimtelijke behoeften - korte termijn" op pag. 39)

Lange termijn

Voor de behoeften op lange termijn wordt voorzien in een bijkomend volume langs de Grensstraat. (zie "figuur 23: Ruimtelijke behoeften - lange termijn" op pag. 41)

5.5. Inrichtingsplan

(zie "figuur 26: Inrichtingsvoorstel" op pag. 47)

figuur 27: Inrichtingsvoorstel



Legende

- plangebied
- groenbuffers
- bouwvolumes
- parkeren

Ter info:
De 'reststrook' die lijkt te ontstaan tussen de noordelijke begrenzing van het plangebied en de naastliggende perceelsgrens (op grondgebied Kurne) is een gevolg van het samenvoegen van verschillende basiskaarten, nl. deze van de gemeente Harelbeke en van de gemeente Kurne, van een verschillende datum en met een verschillende nauwkeurigheid. Gezien het feit dat het plangebied volledig op grondgebied Harelbeke ligt, werd als begrenzing van het plangebied gewerkt met de perceelsbegrenzing zoals weergegeven in de basiskaart voor Harelbeke.



6. Technische screening

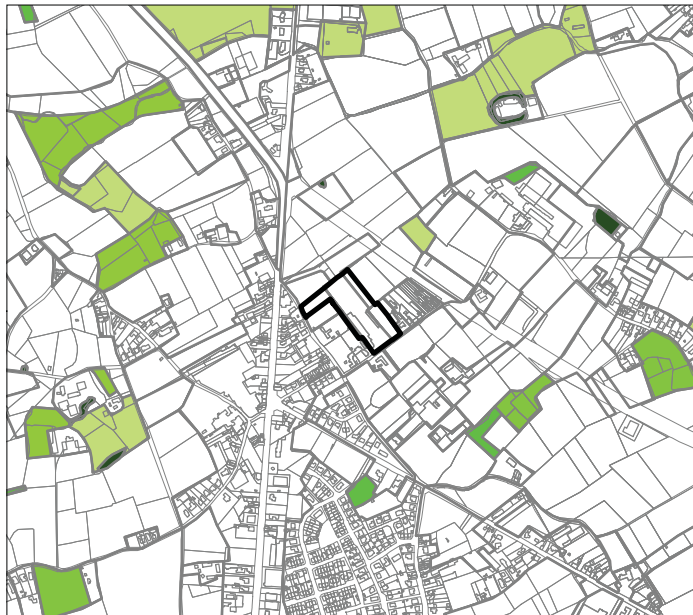
6.1. Screening plan-MER

6.1.1. Situering

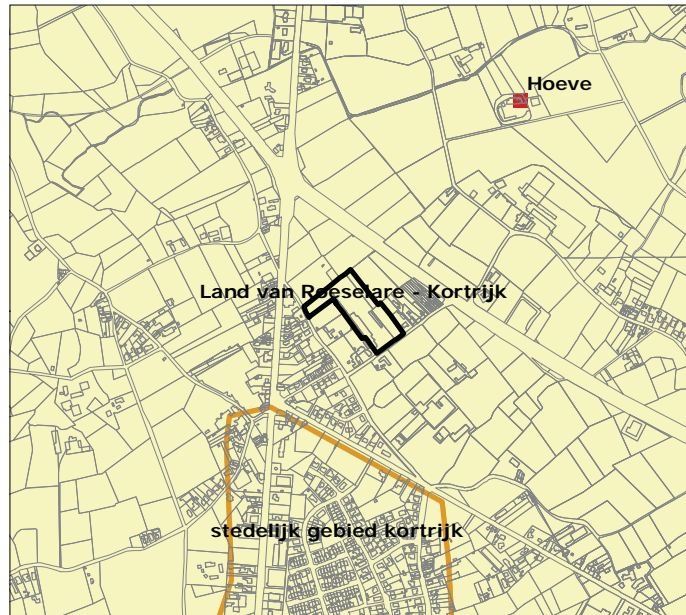
Het RUP is niet van rechtswege onderworpen aan de Plan-MER-plicht want:

1. Het RUP vormt het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het m.e.r.-besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (zoals gewijzigd op 1 maart 2013), namelijk voor de rubriek 10 a 'industrieterreinontwikkeling'. Het RUP bepaalt echter het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau en houdt een kleine wijziging in omdat het RUP een verdere verjning en gedeeltelijke uitbreiding vormt van een vroeger sectoraal BPA zonevreemde bedrijven, waarin het betreffende bedrijf reeds vanuit het beleid bestendig werd. Het RUP is dus screeningsgerechtigd.
2. Het RUP betreft geen plan, waar gelet op het mogelijk betekenisvolle effect op speciale beschermingszones, een passende beoordeling vereist volgens het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.

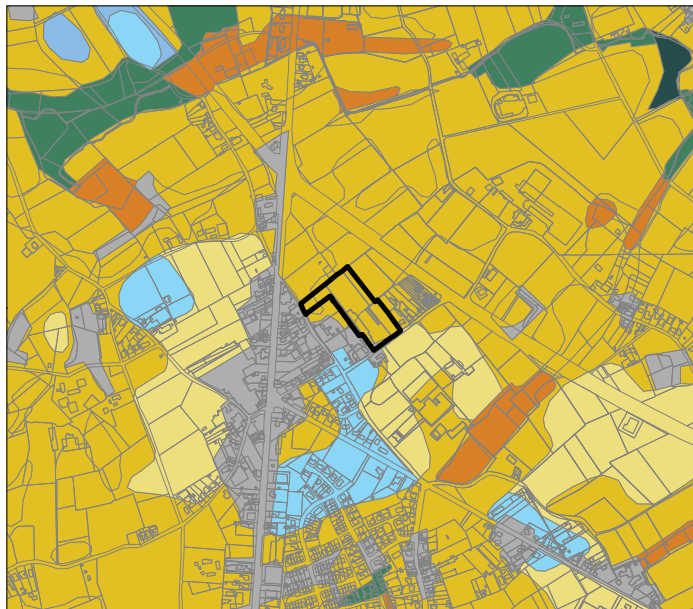
Daar het RUP niet van rechtswege onderworpen is aan de Plan-MER-plicht, maar wel screeningsgerechtigd is, wordt voor betreffend plan op basis van een screening geoordeeld of het aanzienlijke milieueffecten kan hebben.



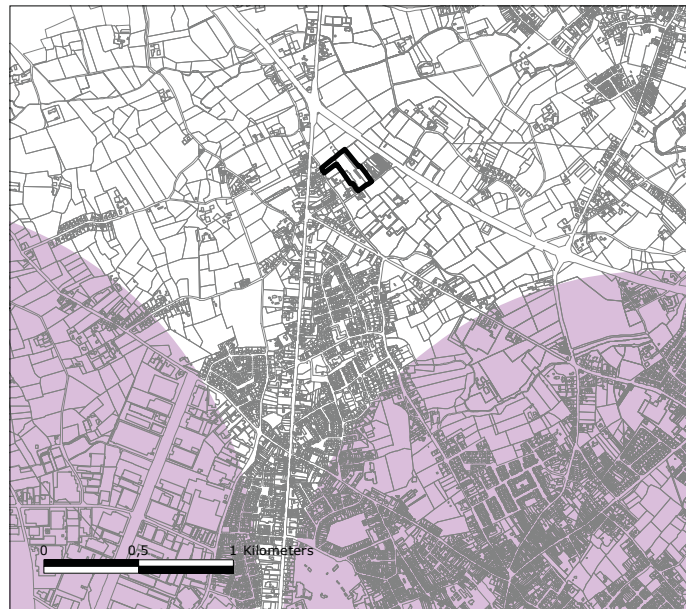
biologische waarderingskaart INBO/AGIV, september 2010



landschapsatlas RWO/AGIV, augustus 2001



bodemkaart VLM/AGIV, 2001



seveso-bedrijven LNE, april 2012

figuur 28: Basiskaarten screening plan-MER - deel A

Legende

plangebied

biologische waarderingskaart

- Faunistisch belangrijk gebied
- 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
- 18. Natte Zwarte Klei

seveso-bedrijven

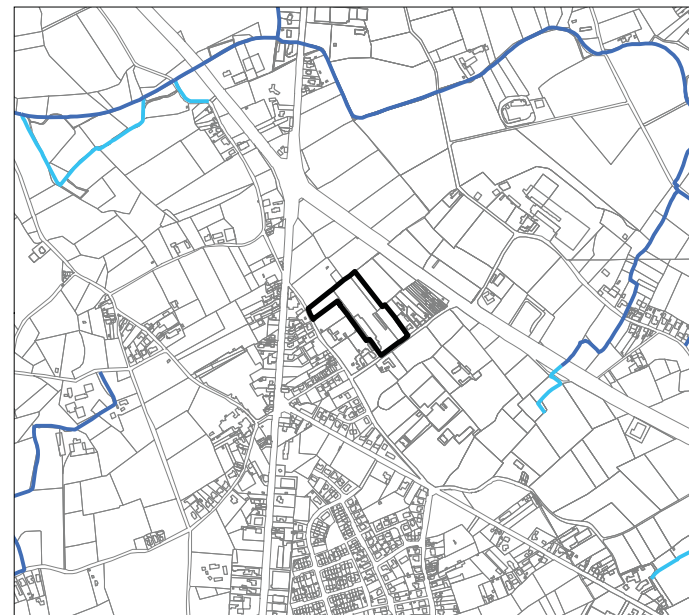
- lage drempel
- hoge drempel



figuur 29: Basiskaarten screening plan-MER - deel B

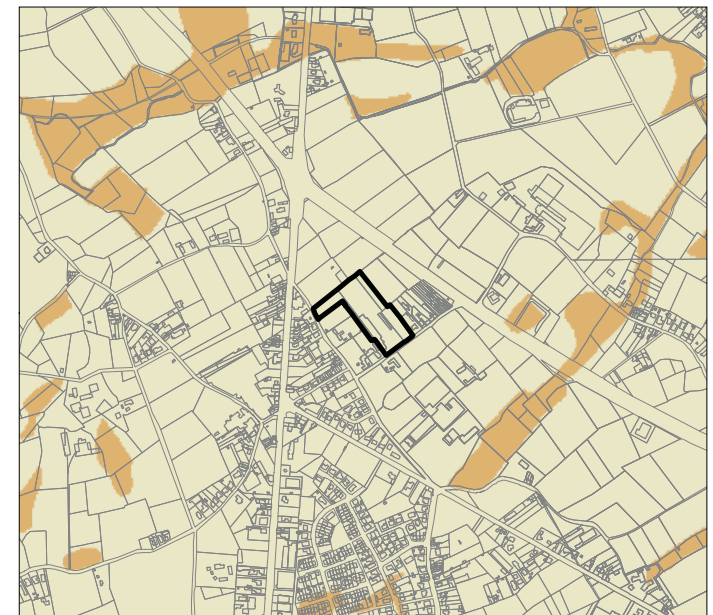
Legende

-  plangebied
- waterlopen (VHA)**
 -  bevaarbare waterlopen
 -  beek categorie 1
 -  beek categorie 2
 -  beek categorie 3
 -  niet-gecatalogeerde beek
- grondwaterstromingsgevoelige gebieden**
 -  geen informatie beschikbaar
 -  zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1)
 -  matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2)
 -  weinig gevoelig voor grondwaterstroming (type 3)
- infiltratiegevoelige bodems**
 -  niet infiltratiegevoelig
 -  infiltratiegevoelig
- zoneringsplan**
 -  centraal gebied (reeds of binnenkort berioleerd en aangesloten op zuiveringsstation)
 -  collectief geoptimaliseerd buitengebied (reeds of binnenkort berioleerd en aangesloten op zuiveringsstation)
 -  collectief te optimaliseren buitengebied (nog te berioleeren, en/of aan te sluiten op zuiveringsstation)
 -  individueel te optimaliseren buitengebied (individuele zuiveringsinstallatie te voorzien op eigen perceel)



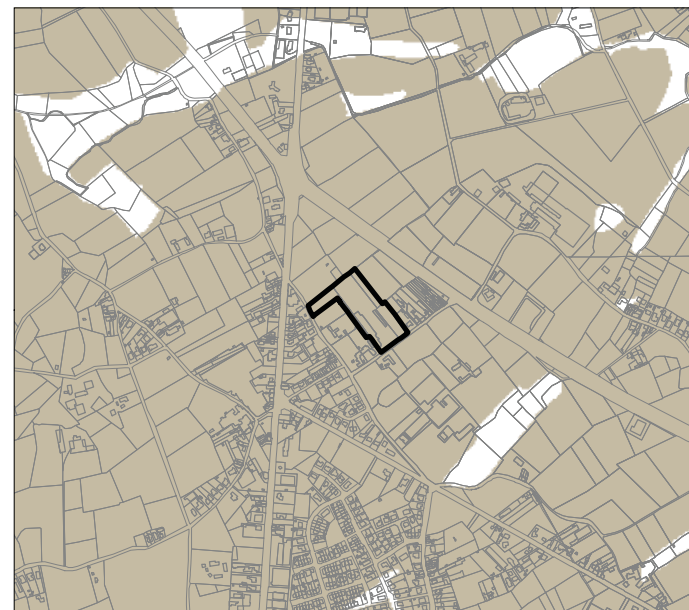
waterlopen

VMM/AGIV, juli 2014



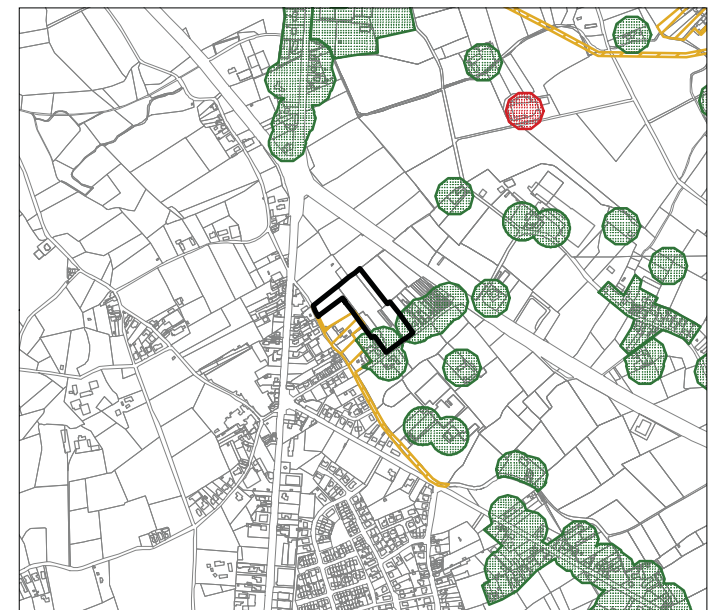
grondwaterstromingsgevoelige gebieden

VMM/AGIV, juli 2006



infiltratiegevoelige bodems

VMM/AGIV, juli 2006



zoneringsplan

VMM/Gemeenten, 2009

6.1.2. 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 juridische toestand onder andere gebruik gemaakt van volgend kaartmateriaal:

- BWK
- landschapsatlas: relictzones, ankerplaatsen, lijnrelicten
- bodemkaart
- Seveso-bedrijven
- kaart grondwaterstromingsgevoelige gebieden
- kaart infiltratiegevoelige bodems
- kaart waterlopen
- zandoneringsplan

6.1.3. Verloop procedure

Voor het voorliggende RUP is het onderzoek tot milieueffectenrapportage nog lopende.

Volgende stappen worden doorlopen:

- verzoek tot raadpleging opstellen,
- verzoek tot raadpleging opsturen naar de bevoegde instanties,
- coördineren van de adviezen,
- einddossier overmaken aan de dienst MER,
- beslissing dienst MER,
- openbaarmaking van de beslissing van de dienst MER.

Uit de nota "onderzoek tot plan-MER plicht" blijken uit een eerste eigen inschatting dat het voorliggende RUP geen aanzienlijke milieueffecten met zich meebrengt.

6.2. Watertoets

6.2.1. Watertoetskaart

Volgens de watertoetskaart (zoals vastgelegd bij besluit van de Vlaamse Regering 14 oktober 2011) is het plangebied van het RUP niet overstromingsgevoelig.

Binnen het plangebied liggen geen erkende, gecategoriseerde waterlopen.

6.2.2. Plankenmerken

Het bedrijf beschikt op vandaag reeds over een wateropvangsysteem met een bergingscapaciteit van ongeveer 325.000 l water afkomstig van de daken, en 175.000 l water afkomstig van de verhardingen.

Ten gevolge van de uitbreiding van bebouwing en verharding zal de bergingscapaciteit verhoogd moeten worden.

Op vandaag wordt het gebufferde water reeds door het bedrijf zelf hergebruikt.

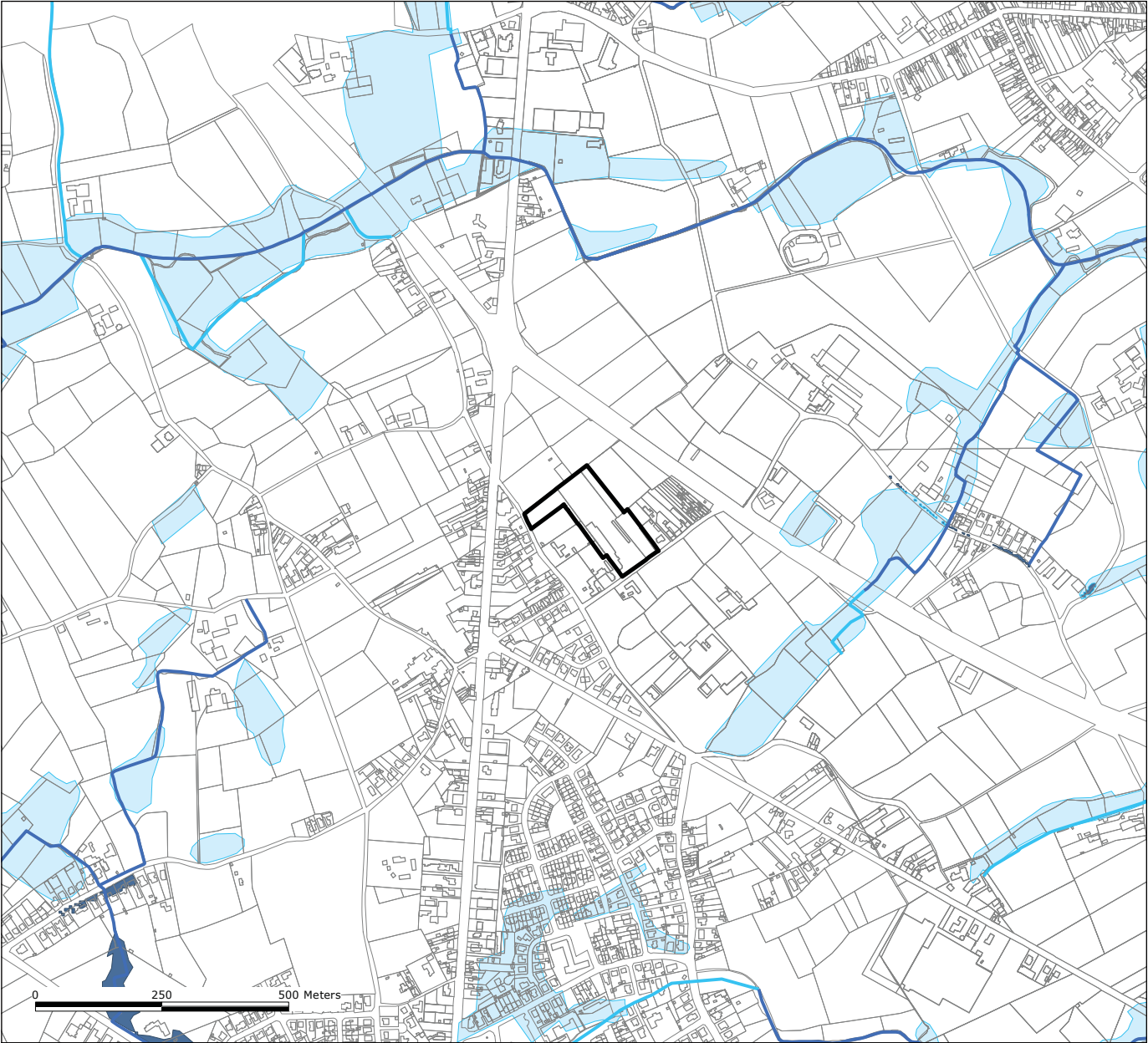
6.2.3. Conclusie

De planopties hebben geen grote gevolgen voor de waterhuishouding.

De gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen en buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en regenwater vangt de effecten op. Er zijn geen bijkomende maatregelen nodig.

Het is wel wenselijk de nieuw aan te leggen verharding zoveel mogelijk in waterdoorlatende materialen aan te leggen.

figuur 30: Watertoetskaart



Legende

- plangebied
- overstromingsgevoelige gebieden**
 - niet overstromingsgevoelig
 - effectief overstromingsgevoelig
 - mogelijk overstromingsgevoelig
- waterlopen**
 - bevaarbare waterlopen
 - beek categorie 1
 - beek categorie 2
 - beek categorie 3
 - niet-gecatalogeerde beek

Bronnen:
Waterlopen (VHA), VMM/AGIV, juli 2014
Overstromingsgevoelige gebieden, VMM/AGIV, april 2014



6.3. Relatie met herbevestigd agrarisch gebied

De site Bourgondisch Kruis is gelegen in herbevestigd agrarisch gebied. Een deel van de site valt binnen deelplan nr. 36 van het sectoraal BPA zonevreemde bedrijven (BPA nr. 61) en is hierin aangeduid als zone voor bedrijven en zone voor groenbuffer.

Op vandaag is de zone binnen het plangebied echter grotendeels niet in gebruik als landbouwgebied. Een groot deel van het plangebied is op vandaag reeds in gebruik door het bedrijf. Het betreft hier dus geen werkelijke inname van landbouwgebied, aangezien het gebied op vandaag de facto geen landbouwgebied is.

Een kleine strook in het oosten van het plangebied is wel in gebruik door een landbouwer, maar is eigendom van het bedrijf.

Ten noorden van het plangebied zijn nog verschillende gronden in handen van het bedrijf in gebruik als landbouwgronden. De ingenomen landbouwgrond in het oosten van het plangebied kan (deels) gecompenseerd worden op deze gronden, waar het verdwijnen van de bestaande toegangsweg extra ruimte voor landbouw vrijmaakt.

Het plangebied is gelegen vlakbij de bebouwing langs de Brugsesteenweg-N50, op de grens met het regionaalstedelijk gebied Kortrijk. Het plangebied bevindt zich in een zone die ingesloten wordt tussen deze Brugsesteenweg-N50 en de N36. Het betreft hier dus geenszins een gaaf en ongeschonden landschap, maar eerder een ruimtelijk versnipperd gebied.

De verderzetting en beperkte uitbreiding van het bestaande bedrijf binnen dit versnipperde gebied doet geen betekenisvolle afbreuk aan de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische macrostructuur.

6.4. Toets m.b.t. Ruimtelijk VeiligheidsRapport

Er is geen Seveso-bedrijf gelegen binnen een straal van 2 km rond het plangebied.

Een ruimtelijk veiligheidsrapport is dus niet noodzakelijk.

6.5. Buurtwegentoets

Langsheen het plangebied lopen 2 buurtwegen, nl. de Chemin n°2 en de Chemin n°6 (zie "figuur 14: Atlas der Buurtwegen" op pag. 26). Deze vallen samen met het bestaande openbaar domein van respectievelijk de Grensstraat en de Darmstraat.

Deze wegen zullen behouden blijven. Er zijn dus geen negatieve effecten voor de buurtwegen.

6.6. Inventaris Bouwkundig Erfgoed

[bron: <https://inventaris.onroenderfgoed.be/>]

Binnen het plangebied zijn geen relicten aanwezig die deel uitmaken van de Inventaris Bouwkundig Erfgoed.

7. Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften

Bij het van kracht worden van dit RUP worden volgende stedenbouwkundige voorschriften opgeheven:

- de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan goedgekeurd met K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen en gelegen binnen de begrenzing van het plangebied van het huidige ruimtelijke uitvoeringsplan. Het gaat om de bestemmingen
 - agrarisch gebied.
- de stedenbouwkundige voorschriften van het sectoraal BPA zonevrije bedrijven - plan nr. 36 Bourgondisch Kruis voor zover gelegen binnen het plangebied. Dit heeft betrekking op de volgende bestemmingen:
 - zone voor bedrijvigheid
 - zone voor groenscherm
- de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP zonevrije woningen - landelijk gebied rond Bavikhove en Hulste voor zover gelegen binnen het plangebied. Dit heeft betrekking op de volgende bestemmingen:
 - agrarisch gebied

8. Ruimtebalans

nr	bestemming gewestplan / sectoraal BPA / RUP	bestemming RUP	opp (m ²)
1	landbouw	bedrijvigheid	13.282
2	wonen	bedrijvigheid	973

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 uitsluitsel 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 kapitaalschade 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.ruimtelijkeordening.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."

9. Planbaten, planschade, kapitaalschade of gebruikerscompensatie

Conform Art. 2.2.2. §1, 7 van de Vlaamse Codex dient er in voorkomend geval, een register opgenomen te worden, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in artikel 2.6.1, een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

De percelen die mogelijk in aanmerking kunnen komen voor planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikerscompensatie worden bepaald door de kaartlaag met bestemmingen voor de inwerkingtreding van het RUP, te vergelijken 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 sectoraal BPA/RUP en de bestemmingen in het voorliggende RUP komt het gedeelte dat van landbouw naar bedrijvigheid wordt omgezet in aanmerking voor planbaten.

Percelen die in aanmerking kunnen komen voor planschade

Op basis van de vergelijking van de bestemmingen van het sectoraal BPA/RUP en de bestemmingen in het voorliggende RUP komt het gedeelte dat van wonen naar bedrijvigheid wordt omgezet in aanmerking voor planschade.


Percelen die in aanmerking kunnen komen voor kapitaalschade of gebruikerscompensatie

Niet van toepassing.




figuur 31: Planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikerscompensatie


Legende

 plangebied

Planbaten

1  van landbouw naar bedrijvigheid

Planschade

2  van wonen naar bedrijvigheid

Ondergrond: GRB februari 2014

Disclaimer: zie vorige pagina



