

Bijgaand bij het besluit van Deputatie van de Provincie West-Vlaanderen houdende goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Harelbeekse Houtzagerij/Omniplex' Harelbeke

Goedkeuringsbeslissing met ref. : RP/DEP/09/136 - Brugge 30-04-09

De provinciegriffier,
Get. Hilaire Ost

De gouverneur-voorzitter
Get. Paul Breyne

Voor eensluidend afschrift
Namens de deputatie

Stephaan Barbery
De adjunct-adviseur
Dienst Ruimtelijke planning

Stad Harelbeke
Ruimtelijk Uitvoeringsplan Harelbeekse houtzagerij/Omniplex
toelichtingsnota



april 2009, **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

Ontwerpers:
Griet Lannoo

Nagelezen door:
Kathy Helsen

Opdrachtgever:
Stad Harelbeke

De Burgemeester
Mevr. Rita Beyaert

De Schepen van Ruimtelijke Ordening
Dhr. Filip Kets

De Gemeentesecretaris
Dhr. Carlo Daelman

Formele procedure

Plenaire vergadering voorontwerp 1 gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:
12 juli 2006
(uitbreidingsvraag door Dhr. Vanhoenacker in functie van het bedrijf Joye)

Plenaire vergadering voorontwerp 2 gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:
13 maart 2007
(uitbreidingsvraag door Dhr. Vanhoenacker in functie van het bedrijf Joye)

Plenaire vergadering voorontwerp 3 gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:
30 mei 2008
(uitbreidingsvraag voor het bedrijf Harelbeekse houtzagerij/Omniplex)

Voorlopige vaststelling van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de
gemeenteraadszitting van: 14 juli 2008

Openbaar onderzoek van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:
van 25 juli 2008 tot 22 september 2008

Advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO):
8 oktober 2008

Definitieve vaststelling van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de
gemeenteraadszitting van: 22 december 2008

Definitieve goedkeuring van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: 30 april 2009

Inhoudsopgave

1. Situering	4
1.1. Harelbeke	4
1.2. Ligging van het plangebied	4
1.3. Begrenzing van het plangebied	4
1.4. Onderwerp van het RUP	4
2. Feitelijke toestand	6
2.1. Het plangebied in zijn omgeving	6
2.2. Bedrijfsvoorstelling	6
2.3. Motivering voor de uitbreidingsvraag	8
2.4. Ruimtelijke afweging voor de uitbreidingsvraag	8
2.5. Fotoreportage	11
3. Juridische toestand	13
4. Planningscontext	17
4.1. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Harelbeke	17
4.2. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen	19
4.3. Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen	19
5. De gewenste ruimtelijke structuur	20
5.1. Planopties	20
5.2. Concrete vertaling	20
6. Waterhoofdstuk	20
7. Verordenend grafisch plan en verordenende stedenbouwkundige voorschriften	23
8. Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften	26
9. Ruimtebalans	26

Figurenindex

figuur 01: Situering	5
figuur 02: Orthofoto	7
figuur 03: Situering van de verschillende bedrijfssites in Harelbeke	9
figuur 04: Feitelijke toestand met aanduiding fotonummer	10
figuur 05: Gewestplan	15
figuur 06: Sectoraal BPA zonevreemdebedrijven - FASE 1 'Harelbeekse houtzagerij'	16
figuur07:Watertoets	21

1. Situering

1.1. Harelbeke

Harelbeke is gesitueerd in de 'bandstad'. Dit is een benaming voor de lineaire, verstedelijkte ontwikkelingen rond de parallelle infrastructures de Leie, de N43, het spoor Kortrijk-Gent en de E17. Harelbeke sluit nauw aan bij de stadskern van Kortrijk. Het centrum van Harelbeke met de aansluitende woonwijken en Stasegem werden op Vlaamse niveau geselecteerd als onderdeel van het regionaalstedelijk gebied Kortrijk. Het grondgebied van Harelbeke strekt zich uit van noord naar zuid. Hierdoor behoren het noordelijke landelijke deel met de kernen Bavikhove en Hulste en het uiterste zuiden van Harelbeke tot het zogenaamde buitengebied. De belangrijkste infrastructures, die over het grondgebied van Harelbeke lopen, zijn de E17, de Leie, de N36, de N43, de N50 en de spoorlijn Kortrijk-Gent.

1.2. Ligging van het plangebied

Het plangebied van het RUP is gesitueerd ten noordoosten van het stadscentrum van Harelbeke.

Het plangebied maakt deel uit van de bebouwde strook gelegen tussen de N43 en de spoorlijn Kortrijk-Gent. De strook bestaat uit een mix van woningen en bedrijven, met daartussen gelegen een aantal ingesloten braakliggende gronden.

Kadastrale sectie: 3e afdeling, sectie D, perceelnummer 1.595 m
Oppervlakte plangebied: 1 ha 86 a

1.3. Begrenzing van het plangebied

Het plangebied wordt begrensd door:

- NO: de achterkavelgrenzen van de woningen gelegen langs de Evangeliestraat,
- ZO: de verhoogde berm van de spoorlijn Kortrijk-Gent,
- ZW: de zijperceelgrens van de huidige bedrijfssite van 'Harelbeekse houtzagerij',
- ZO: de achterkavelgrens van de bedrijfssite in handen van Dhr. Vanhoenacker.

1.4. Onderwerp van het RUP

Het RUP wordt opgemaakt om de zonevreemde uitbreiding voor het houthandelsbedrijf 'Harelbeekse houtzagerij/Omniplex' mogelijk te maken.

Het RUP is een uitvoering van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Harelbeke, definitief goedgekeurd door de Bestendige Deputatie van de provincie West-Vlaanderen op 26 mei 2005.

Het RUP betreft een toepassing van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor de deelstructuur economie uit het richtinggevend gedeelte van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan.



figuur 01: Situering

2. Feitelijke toestand

2.1. Het plangebied in zijn omgeving

De huidige bedrijfssite van de 'Harelbeekse Houtzagerij/Omniplex' is gevestigd op de gronden gelegen langs de N36. Het bedrijf verkreeg een aantal jaren geleden uitbreidingsmogelijkheden in kader van het sectoraal BPA zonevrije gebied Fase I (M.B. 01.10.2002). Momenteel gebruikt het bedrijf alle beschikbare gronden over de gehele lengte, van N43 tot de spoorweg. De Harelbeekse Houtzagerij/Omniplex heeft hierdoor geen uitbreidingsmogelijkheden meer op eigen terrein. Het onbebouwde perceel, dat grenst aan het bestaande bedrijf en onderwerp uitmaakt van dit RUP, is ideaal om tegemoet te komen aan de dringende uitbreidingsvraag.

Het perceel behoorde oorspronkelijk bij het complex van de aan elkaar gebouwde loodsen (ongeveer 40 X 75 m) langs de Gentseseesteenweg. Dit complex wordt verhuurd in functie van bedrijfs- en/of handelsactiviteiten. Een 25m-brede strook achter het complex werd niet verkocht aan Dhr. Vlieghe. Deze strook wordt bij het complex behouden om bijkomende stapel- en parkeerruimte te creëren bij het verhuurde pand, en als mogelijke buffer voor de toekomst.

Het ingesloten perceel heeft al lange tijd geen functie meer in kader van de landbouw. De gronden werden begrazen door schapen of paarden. Op die manier werd het perceel onderhouden.

De verkaveling langs de Evangeliestraat begrenst het ingesloten perceel aan noordoostelijke zijde. De verkaveling bestaat uit aaneengesloten woningen en koppelwoningen en is volledig bebouwd vanaf N43 tot aan de spoorweg. Een doorgang van 8 m breed maakt het ingesloten perceel bereikbaar vanuit de Evangeliestraat.

2.2. Bedrijfsvoorstelling

2.2.1 Historiek van het bedrijf

De Harelbeekse Houtzagerij nv werd begin de jaren '50 opgestart op de site langs de Gentseseesteenweg 184 in Harelbeke. In de jaren '60 werd de hoofdactiviteit, namelijk zagen van bomen, stil gelegd aangezien deze activiteit niet meer rendabel was. Het bedrijf richtte haar activiteiten vanaf dan hoofdzakelijk op het kopen en verkopen van hout en aanverwante producten, met de mogelijkheid tot het schaven van het massief hout.

In de jaren '70 beperkte de houthandel zich hoofdzakelijk tot het aankopen van hout en plaatmaterialen in de havens van Antwerpen en Gent, om de producten vervolgens te stockeren in Harelbeke waar de lokale klanten werden bediend. Gezien de economische evolutie werd de functie van de regionale houthandel in het gedrang gebracht. De gerenommeerde houtimporteurs verruimden immers hun import- en exportactiviteiten en zochten hun klanten rechtstreeks op. Om concurrentieel te blijven startte de Harelbeekse houtzagerij ook met het importeren vanuit verschillende continenten. Het houthandelsbedrijf werd op die manier een internationale speler.

De markverruiming, waarbij grotere partijen hout of aanverwante producten rechtstreeks uit het buitenland werden ingevoerd, betekende automatisch dat het bedrijf extra oppervlakte nodig had. Einde jaren '80 kreeg het bedrijf de kans om het aanpalende stuk grond langs de N36 te kopen. Via het sectoraal BPA zonevrije gebied bedrijven verkreeg het perceel in 2001 planologische rechtszekerheid (van agrarische bestemming naar zone voor bedrijvigheid) en kon de Harelbeekse houtzagerij op die

manier de stockage en de schaaftactiviteiten verder uitbreiden.

De laatste 15 jaren breidde het bedrijf ook op andere locaties verder uit. Het houthandelsbedrijf is op vandaag uitgegroeid tot een volwassen bedrijf met depots op verschillende locaties in Vlaanderen, gegroepeerd onder de naam 'Groep Vlieghe'.

2.2.2 Het bedrijf vandaag

Vandaag bestaat de Groep Vlieghe uit drie vennootschappen:

- Harelbeekse Houtzagerij : import en distributie van Europees zacht hout en de verwerking van het zacht hout en het hard hout door middel van schaven of verzagen van deze houtsoorten.
- Omniplex : import en distributie van hard hout en plaatmaterialen.
- Vlimex : verkooporganisatie die zich voor 90% toelegt op de verkoop van hout en plaatmaterialen van beide bovenvermelde vennootschappen.

Locaties

Het hoofdkantoor van de groep is nog steeds gevestigd op de site gelegen aan het kruispunt van de N36 en de Gentseseesteenweg (2,3 ha). Op deze locatie staat ook de schaaftproductiehal en wordt een deel van het te behandelen hout gestapeld.

Op 1 kilometer afstand, aan de Leieboorden in Harelbeke, heeft de onderneming haar hoofddepot (3,5 ha) met een opslagcapaciteit van circa 60.000 m³ aan massief hout en plaatmaterialen. Het depot is gelegen langs de Leie en heeft een laad- en loskade, waardoor de mogelijkheid bestaat binnenschepen tot 1.200 m³ te lossen.

In Harelbeke beschikt het bedrijf over nog een derde opslagplaats. Op een gehuurde site in Bavikhove kan 7.000 m³ hout worden gestapeld.

Tropisch hout, Scandinavisch Vuren of Grenen en diverse platen van elk continent worden ingevoerd via het depot in Antwerpen, aan de haven 200.

In 2006 verkreeg het bedrijf nog eens een extra opslagcapaciteit van 8.000 m³ in Rijmenam, centraal gelegen in België. Op deze site wordt ook de mogelijkheid gegeven voor zelfafhaling en heeft de onderneming een showroom.

Economische toestand

In onderstaande tabel worden de gecumuleerde cijfers van de 3 vennootschappen weergegeven.

	2003	2004	2005	2006	2007
eigen vermogen	9.853.800	11.276.300	12.023.900	15.237.700	16.551.700
omzet	21.684.500	24.160.200	22.123.600	31.950.300	36.225.700
investeringen	258.200	669.950	100.200	141.470	178.300
personeel	34	38	39	40	49

Uit de cijfers blijkt dat de omzet aanzienlijk is gestegen. Toch werden de investeringen de laatste jaren op een relatief laag pitje gehouden. In 2004 werd een bijkomende schaaftlijn aangeschaft. Om te kunnen voldoen aan alle geluidsnormen voor wat betreft burenhinder, werd er in 2006 en 2007 voornamelijk geïnvesteerd in de akoestische verbetering van de ganse infrastructuur op de site langs de Gentseseesteenweg.

Er is eveneens een duidelijke personeelsaanwinst op te merken in de laatste jaren. De aanwinst is voornamelijk de invulling van arbeidersplaatsen voor het schaven en verzagen van hout, alsook bijkomend personeel voor het laden en lossen van de houtmaterialen. Het bedrijf stelt grotendeels mensen tewerk die binnen een straal van 4 km wonen rond het bedrijf.

Het bedrijf wil de komende jaren vooral investeren in de verruiming van haar afzetmarkt buiten de landsgrenzen.



figuur 02: Orthofoto



schaal: 1:5.000

2.3. Motivering voor de uitbreidingsvraag

Uitbreidingsvraag:

De Groep Vlieghe is een sterk groeiend bedrijf en één van de Belgische overlevers in de sterk concurrerende internationale houtsector. Om stand te houden moet het bedrijf kunnen groeien, zowel in omzet als in marktaandeel. Op korte termijn moet het bedrijf hiervoor de onderlinge werking tussen de verschillende depots in Harelbeke rationaliseren.

Met de rationalisatie wil het bedrijf komen tot een gunstiger organisatie, waarbij het te behandelen hout gestapeld wordt op de site langs de Gentssteenweg (waar de schaaftproductiehal staat), terwijl het onbewerkte hout wordt gestockeerd op beide andere bedrijfslocaties.

Momenteel is de site langs de Gentssteenweg echter te klein om al het te behandelen hout te stapelen. Via dit RUP wil het bedrijf deze site uitbreiden, zodat er meer stapelruimte ter plaatse van de schaaftproductiehal is.

Hoe verloopt de huidige organisatie vandaag?

Nu wordt het te behandelen hout verdeeld gestapeld op de drie depots in Harelbeke. Hierdoor is er een groot economisch tijdsverlies door het aan- en afvoeren van het te behandelen hout (zagen en schaven) van de opslagplaatsen gelegen langs de Leie en in Bavikhove naar de verwerkingsite gelegen langs de Gentssteenweg.

De dagelijkse aanvoer naar de schaaftmachines bedraagt momenteel een zestal vrachtwagens die heen en terug rijden tussen de site langs de Leie en de Gentssteenweg. De bewegingen tussen de stapelplaats in Bavikhove en de Gentssteenweg is ongeveer 10 per dag. Deze heen- en terugvrachten zorgen voor nodeloze manoeuvreeractiviteiten op de verschillende sites, maar de zware trafiek veroorzaakt ook veel problemen in de woonbuurt, palend aan de site langs de Leie. Bovendien zijn de toegangswegen naar de site in Bavikhove duidelijk niet geschikt voor dit zware vrachtverkeer en is daar te weinig overbouwde ruimte ter beschikking.

Indien het bedrijf de mogelijkheid zou hebben om grotere partijen hout te stockeren op het depot langs de Gentssteenweg, kan de aanvoer voor 40% worden beperkt. De reorganisatie en de uitbreiding van het bedrijfsperceel langs de Gentssteenweg ontlast bovendien de twee andere sites, waar nu reeds teveel wordt gestockeerd. Indien het bedrijf uitbreiding verkrijgt van de bedrijfsgronden langs de Gentssteenweg zal de stockageplaats in Bavikhove zelfs worden verlaten. Deze site werd door het bedrijf altijd als tijdelijk beschouwd in afwachting van de goedkeuring van het voorliggende RUP.

Dankzij de uitbreiding langs de Gentssteenweg zullen de goederen perfect worden gespreid in functie van een behandeling, zal het interne transport worden beperkt en zal de stock (behandeld hout - onbewerkt hout) ter plaatse beter kunnen worden georganiseerd.

Inrichting van de bedrijfssite langs de Gentssteenweg na de uitbreiding:

Het bedrijf wenst op het ingesloten perceel een nieuwe loods voor opslag te plaatsen. Rekening houdende met de milieutechnische normering is het geenszins de bedoeling om in dit nieuwe gebouw te schaven, te zagen of andere luidruchtige activiteiten uit te voeren. Daarentegen zal de nieuwe loods, als volume, wel een milieutechnische rol vervullen, als geluidsscherm voor de bestaande schaaftproductiehal.

De nieuwe loods zal afgewerkt worden met houten panelen, op dezelfde manier als de loodsen langs de Leieboorden. Deze gevelbekleding zal zorgen voor een aangenaam zicht vanuit de Evangeliestraat en werkt geluidsisolerend.

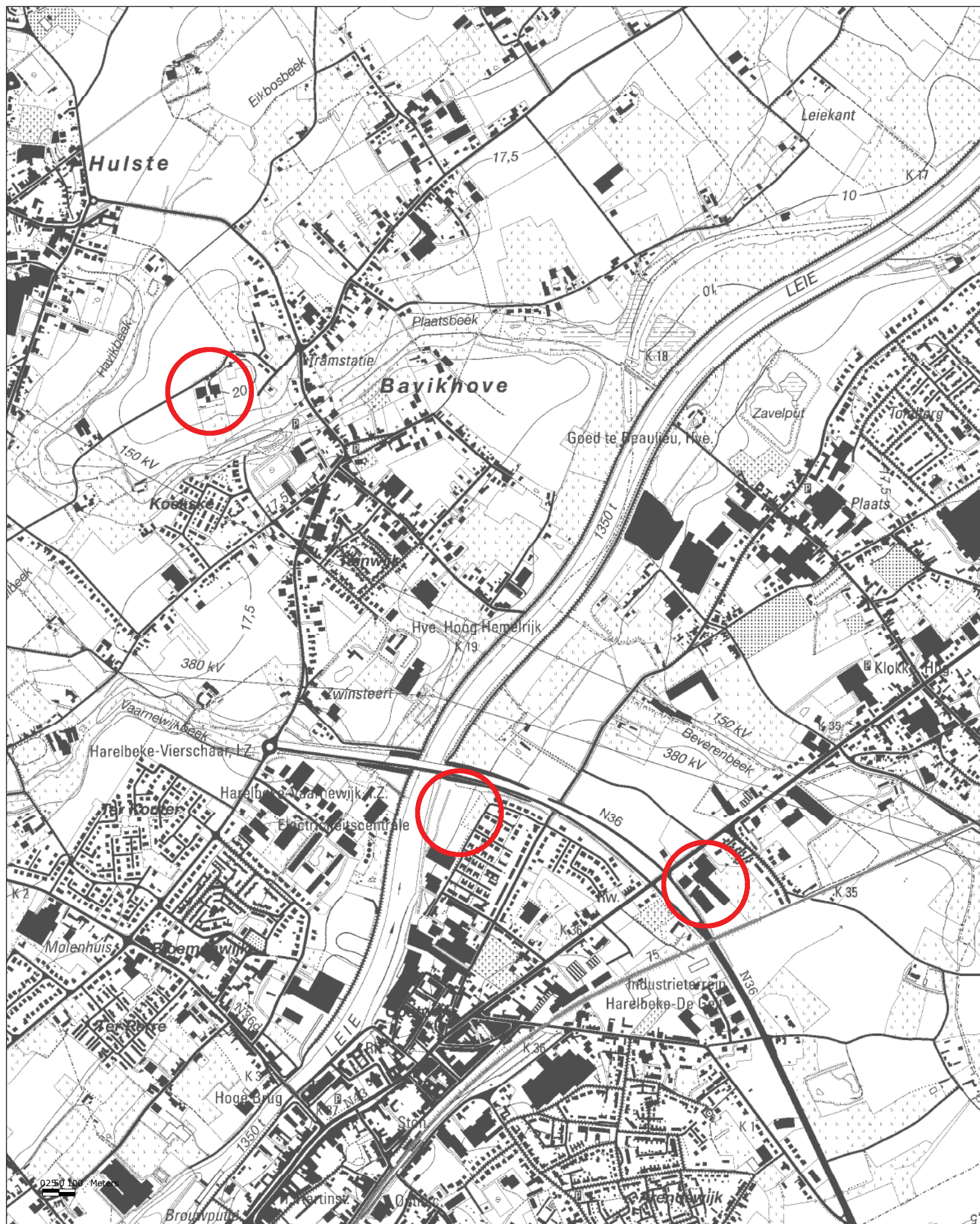
Tussen de woningen langs de Evangeliestraat en de uitbreidingszone zal bijkomend een bufferzone van 15 m groen worden aangeplant, waardoor er geen sprake zal zijn van geluids- of stofhinder veroorzaakt door het manoeuvreren van het vrachtvervoer.

2.4. Ruimtelijke afweging voor de uitbreidingsvraag

De huidige agrarische bestemming van de achterliggende gronden gelegen tussen de verhuurde loodsen, de woningen langs de Evangeliestraat, de spoorlijn Kortrijk-Gent en de Harelbeekse houtzagerij is achterhaald.

Sedert geruime tijd zijn de betreffende gronden aan de landbouw onttrokken. Het restperceel is tevens te klein geworden om, zondere enige aansluiting met andere landbouwgronden, landbouw-economisch aanvaardbaar te worden geëxploiteerd.

Gezien de ingesloten ligging wordt bij aansnijden van de gronden de open-ruimtecorridor tussen Leie en Gavers niet geschaad.



figuur 03: Situering van de verschillende bedrijfssites in Harelbeke

Bedrijfssite (gehuurd) in Bavikhove (Duma) - depot



Bedrijfssite langs de Leieboorden - depot met laadkade (water)

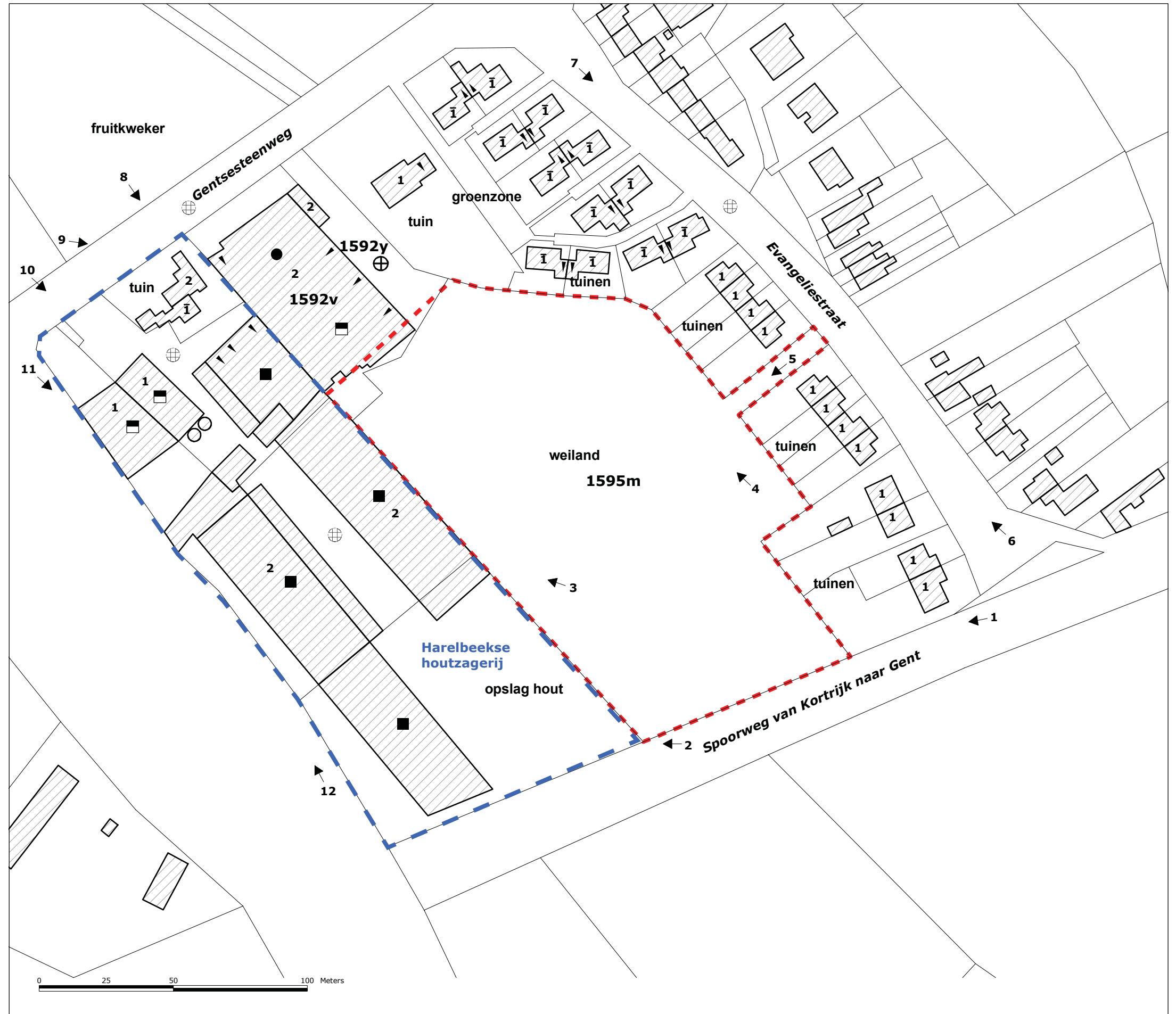


Bedrijfssite langs de Gentsesteeweg - depot + schaafatelier



schaal: 1:15.000

figuur 04: Feitelijke toestand met aanduiding fotonummer



Legende

-  plangebied
-  handel
-  bedrijf
-  stapelplaats
- 1** bouwlagen hellend dak
- i** bouwlagen plat dak
-  asfalt
-  beton
- 7** → aanduiding foto's



schaal: 1:1.500

2.5. Fotoreportage



Foto 1: zicht op de spoorbedding van de treinverbinding Kortrijk-Gent vanuit de Evangeliestraat



Foto 2: zicht op de spoorverbinding Kortrijk-Gent en de houtstapelplaats van de Harelbeekse houtzagerij



Foto 3: zicht op het onbebouwde ingesloten perceel en het gebouwencomplex van de Harelbeekse houtzagerij



Foto 4: zicht op de verhuurde loodsen en de villa van Dhr. Vanhoenacker, en de perceelsgrens met de bewoning langs de Evangeliestraat



Foto 5: zicht op de noodweg vanuit de Evangeliestraat naar het ingesloten perceel



Foto 6: zicht op de bewoning langs de Evangeliestraat



Foto 7: zicht op de bewoning langs de Evangeliestraat



Foto 8: zicht op de verhuurde loodsen van Dhr. Vanhoenacker. Langs de Gentssteenweg worden de loodsen afgewerkt met een kantoorgebouw.



Foto 9: zicht op de bedrijfswoning van de Harelbeekse houtzagerij, gesitueerd langs de Gentssteenweg



Foto 10: zicht op de toegang tot de Harelbeekse houtzagerij vanuit de Gentssteenweg



Foto 11: zicht op het kruispunt van de Gentssteenweg met de N36 (ringweg rond Deerlijk en Harelbeke) en de gevelwand van de Harelbeekse houtzagerij



Foto 12: zicht op de gevelwand van de Harelbeekse houtzagerij langs de N36



Zicht op het bedrijf vanuit de N36. Alle onbebouwde ruimte langs de perceelsgrens wordt gebruikt als stapelplaats.



Zicht op het bedrijf vanuit de N36 vanop de ring over de Leie



Zicht op het bedrijf met de overvolle stapelruimte langs de Leie

Foto's van het depot Omniplex langs de Leie

Op 1 kilometer afstand, aan de Leieboorden in Harelbeke, heeft de onderneming haar hoofddepot (3,5 ha) met een opslagcapaciteit van circa 60.000 m³ aan massief hout en plaatmaterialen. Het depot is gelegen langs de Leie en heeft een laad- en loskade, waardoor de mogelijkheid bestaat binnenschepen tot 1.200 m³ te lossen.

3. Juridische toestand

Type plan	Referentie
Gewestplan	Volgens het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) ligt het plangebied in twee gebieden: <ul style="list-style-type: none"> de toegangsweg langs Evangeliestraat: woongebied met landelijk karakter de achterliggende onbebouwde gronden: agrarisch gebied
BPA	geen aanpalend: sectoraal BPA zonevremde bedrijven - Fase I: plannr 49 Harelbeekse houtzagerij, goedgekeurd op 07.05.2001
RUP	RUP 4-1 C: Rup open-ruimtecorridor Harelbeke-Waregem (in opmaak - ontwerpfase)
Goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen	geen
Beschermde monumenten, landschappen, beschermde stads- en dorpsgezichten	geen
Vogelrichtlijngebied Habitatrichtlijngebied	geen
Buurtwegen	geen
Waterlopen (categorisering)	geen
VEN-gebied, IVON-gebied	geen
Gemeentelijke verordeningen	geen
Andere	Het RUP is gelegen tussen de gewestweg N43 en de spoorlijn Kortrijk-Gent. T.o.v. deze infrastructuur moeten afstandsregels worden gerespecteerd.

Vergunningstoestand voor de bestaande site 'Harelbeekse houtzagerij'

Ligging:
Gentsesteenweg 184
Harelbeke

Kadastrale gegevens
Afdeling: 3
Sectie: D
perceelnummers: 1591K, 1591L, 1592A2, 1592C2 en 1613H

Stedenbouwkundige vergunningen

Aanvrager	Onderwerp	Datum
Vlieghe Jacques	bouwen van een magazijn	22.01.1964
Harelbeekse houtzagerij	Verbouwen van de bestaande gevels van de magazijnen	15.05.1973
Vlieghe Jacques	bijbouwen van burelen	2.10.1973
Harelbeekse houtzagerij	bouwen van een loods	4.04.1989
Harelbeekse houtzagerij	uitbreiden van het bureelgebouw	19.01.1994
Harelbeekse houtzagerij	regulariseren van houtstapelplaatsen	19.02.2003
Harelbeekse houtzagerij	uitbreiden bedrijf (herbouwen van houtstapelplaats en uitbreiden van houtstapelplaats)	9.06.2004

Bouwmisdrijven

Onderwerp	Datum PV	Huidige toestand
Bouwen van 4 loodsen en verharding	8.09.1993	Geregulariseerd (19.02.2003) qua gebouwen vrij spraak en boete voor verharding
Bouwen loods rondom afzuiginstallatie	28.10.2005	in oorspronkelijke staat hersteld

Milieuvergunningen

N.V. Harelbeekse houtzagerij - KLASSE 1

- Vergunning verleend d.d. **16.02.1967** aan dhr. Jacques Vlieghe voor het exploiteren van een houtzagerij en een bovengronds propaangasdepot van 1.600 liter. Deze vergunning verviel op **16.02.1997**.
De houtzagerij bestond uit: een zaagmachine van 20 pk en een schaafmachine van 30 pk. Nr. 1/317 (Arab)
- Vergunning verleend d.d. **18.11.1971** aan dhr. Jacques Vlieghe voor het uitbreiden van een houtzagerij met een benzine- en gasoliedepot. Deze vergunning verviel eveneens op **16.02.1997**. Nr. 1/374 (Arab)
- Vergunning verleend door de Bestendige Deputatie d.d. **14.05.1992** aan de NV HARELBEEKSE HOUTZAGERIJ voor het veranderen van een houtzagerij tot **16.02.1997**. Nr. 1/2
- De Bestendige Deputatie verleende d.d. **27.06.1996** een vergunning voor het exploiteren van een houthandel en schaverij voor een termijn tot **27.06.2016**. Nr. 1/60

OPSPLITSING VAN DE SITE Langs de Gentssteenweg 184 in 2003

gedeeltelijke overname door:
N.V. Omniplex NV - KLASSE 2

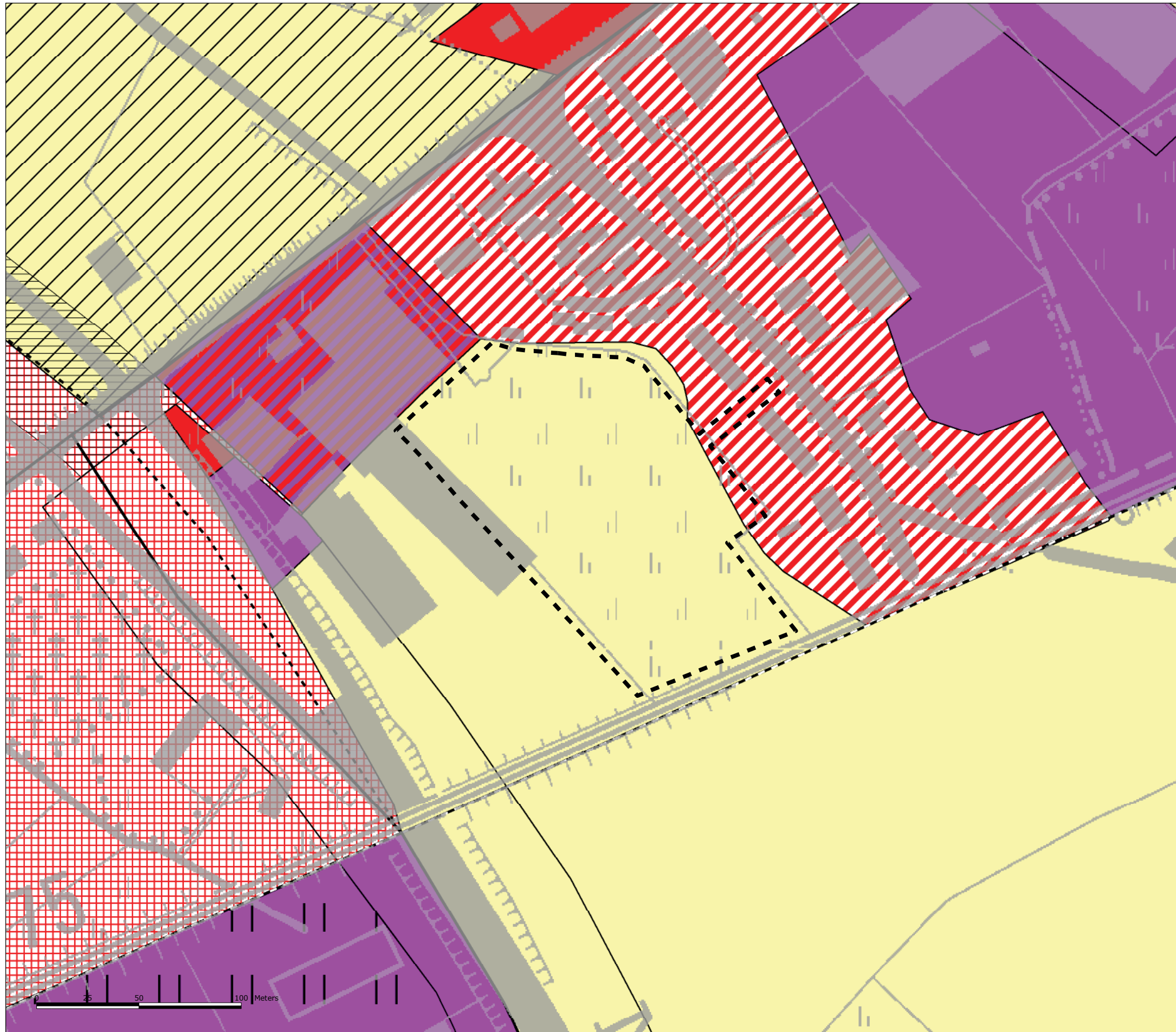
- De BD nam d.d. **18.09.2003** kennis van de melding van **gedeeltelijke overname** d.d. 08.07.2003 van N.V. Omniplex tegenover N.V. Harelbeekse Houtzagerij voor de inrichting gelegen Gentssteenweg 184 te Harelbeke. Nr. 1/170
- Het CBS verleende d.d. **17.12.2003** vergunning voor een inrichting voor handel in en opslag van hout aan NV Omniplex, gelegen Gentssteenweg 184 voor een termijn tot **27/06/2016**. Nr. 2/232

Voortzetting van:

N.V. Harelbeekse houtzagerij - KLASSE 1

- Door de Bestendige Deputatie werd op **16.10.2003** een vergunning verleend aan de NV HARELBEEKSE HOUTZAGERIJ voor het veranderen van een houthandel voor een termijn tot 27.06.2016. Tegen deze beslissing werd er beroep aangetekend door omwonenden. Nr. 1/170
- De Vlaamse Minister besliste op **22.04.2004** dat de aangetekende beroepen gegrond waren en verleende een vergunning op proef voor een termijn van 2 jaar (zijnde tot 16.10.2005). Er werden een aantal bijzondere voorwaarden opgelegd om de geluidshinder voor de omwonenden te beperken, o.a. het uitvoeren van een geluidstudie en het verbod om de houtbewerkinginstallaties te exploiteren tussen 19u en 7u en op zon- en feestdagen. Op zaterdag werd dit beperkt tot het exploiteren tussen 7u en 12u. Nr. 1/170
- De Vlaamse Minister besliste op **29.09.2005** om deze vergunning te **weigeren**. Nr. 1/170
- De Bestendige Deputatie verleende d.d. **23.02.2006** vergunning aan NV HARELBEEKSE HOUTZAGERIJ voor het verder exploiteren, toevoegen, uitbreiden en wijzigen van een houtzagerij tot **27.06.2016**. Nr. 1/206
- De Vlaamse Minister besliste op **05.09.2006** de bestreden beslissing van de Bestendige Deputatie d.d. 23.02.2006 houdende het gedeeltelijk verlenen van de vergunning voor een termijn tot **27.06.2016** wordt bevestigd. Nr. 1/206

figuur 05: Gewestplan



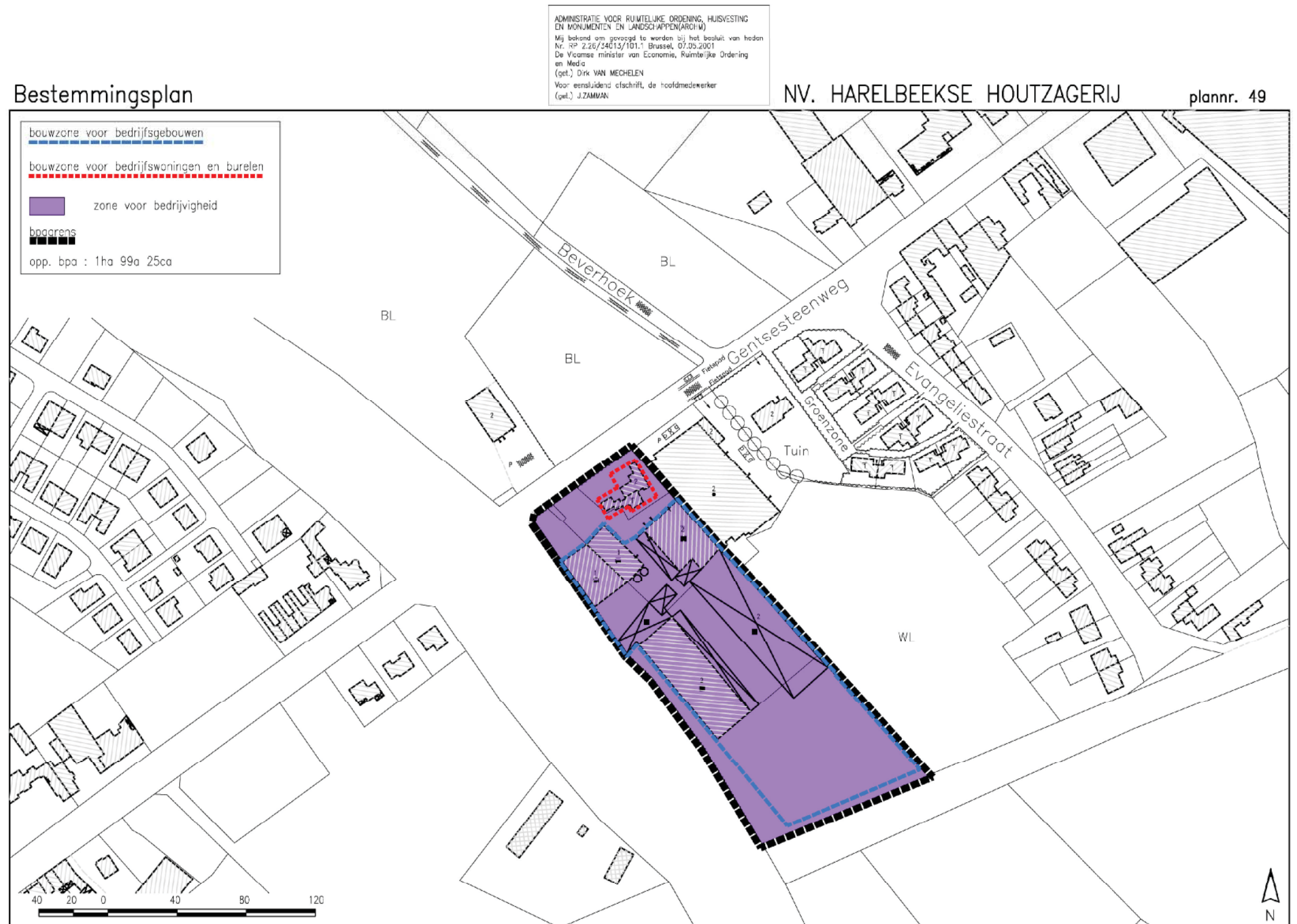
Legende

-  plangebied
-  woongebieden
-  woongebieden met landelijk karakter
-  woonuitbreidingsgebieden
-  industrieën
-  milieubelastende industrieën
-  gemengd wonen en industrie
-  agrarische gebieden
-  landschappelijk waardevol agrarische gebied
-  bestaande spoorwegen
-  bestaande hoogspanningsleidingen



schaal: 1:2.000

figuur 06: Sectoraal BPA zonevreemde bedrijven - FASE 1 'Harelbeekse houtzagerij'



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.

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 'Harelbeekse houtzagerij' is gelegen in de deelruimte **'open-ruimte corridor Harelbeke-Waregem'** (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 zonevreemde bedrijven, opgenomen in de **gewenste economische structuur**. Het bedrijf is gelegen langs de N43 (Gentssesteenweg). De ontwikkelingsperspectieven van het bedrijf worden bepaald door de categorisering van deze weg. Het beleid omtrent wegen wordt omschreven in de **gewenste structuur voor infrastructuur**.

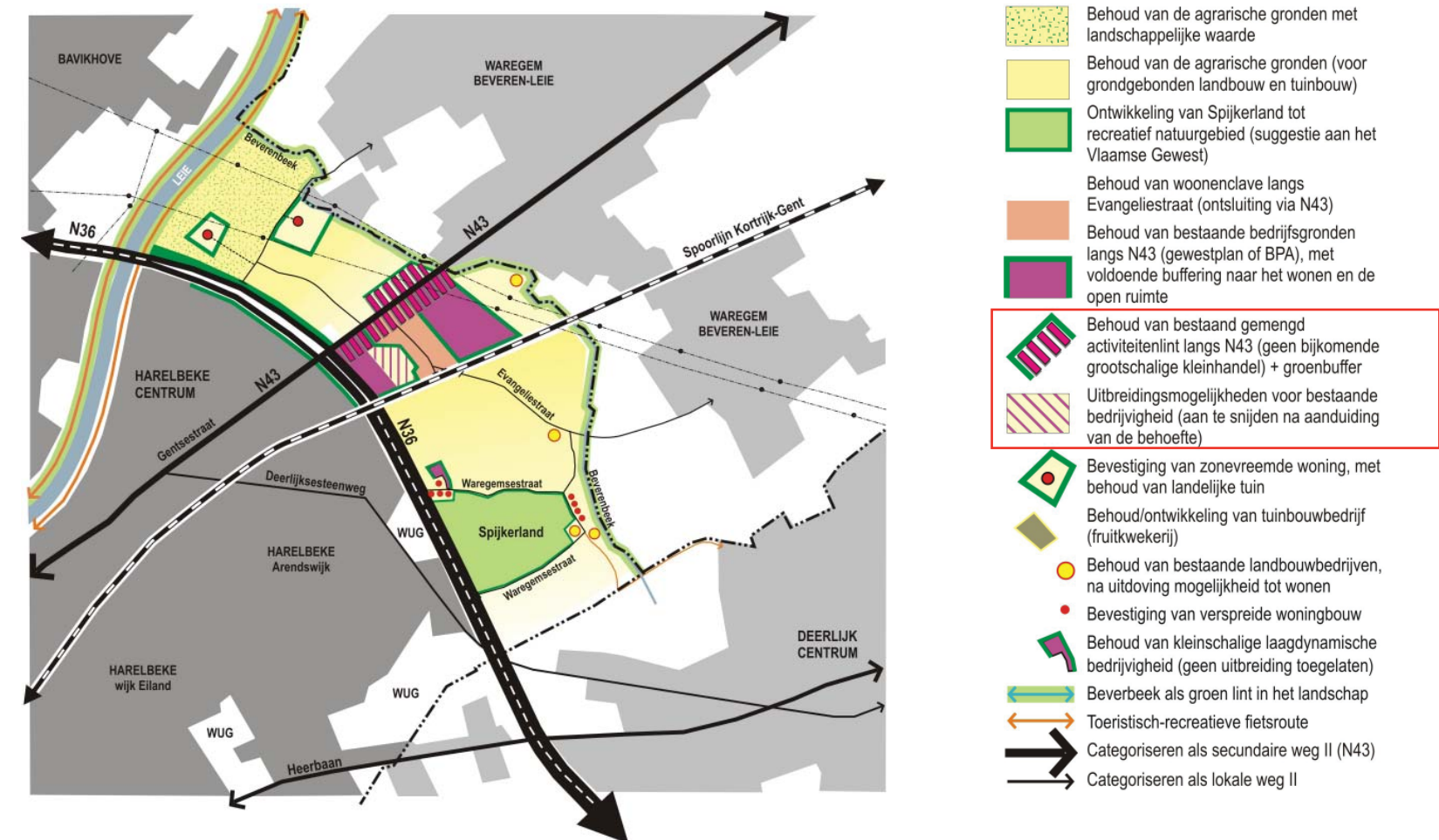
4.1.2 Het RUP binnen de beleidsopties voor deelruimte 'open-ruimte corridor Harelbeke-Waregem'

In de gewenste ruimtelijke structuur wordt de deelruimte 'open-ruimte-corridor Harelbeke-Waregem' in eerste instantie gezien als landbouwgebied binnen de corridor Leie-Kanaal, met uitzondering van de ontwikkeling langs de N43. Het samenvattende ontwikkelingschema voor de deelruimte wordt hiernaast weergegeven.

Voor de deelruimte gelden volgende beleidsdoelstellingen (zie GRS RD – pag.113):

- behouden van de grensstrook als open-ruimtecorridor tussen Harelbeke en Waregem, met een agrarische hoofdbestemming,
- behouden van de activiteiten langs de N43, mits randafwerking naar de open ruimte,
- inrichten van de N43 als secundaire weg 2,
- behouden van ontwikkelingsmogelijkheden voor de functies gelegen buiten het activiteitenlint langs de N43,
- streven naar een groene toekomst voor Spijkerland.

Bron: GRS Harelbeke – richtinggevend deel – kaart 17



Hieronder worden de doelstellingen voor de omgeving van het RUP 'Harelbeekse houtzagerij' gedetailleerder weergegeven (zie GRS RD – pag.113-115):

Behouden van de activiteiten langs de N43, mits voldoende randafwerking naar de open ruimte:

- Langs de N43 worden de bestaande woon- en werkfuncties bevestigd als gemengd activiteitenlint. In de toekomst blijven (al dan niet zonevreemde) uitbreidingen van bedrijvigheid een mogelijkheid, zolang de draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden. Bij inname van agrarische gronden dient de behoefte eerst voldoende

te kunnen worden aangeduid. Bijkomende grootschalige kleinhandel worden niet toegelaten.

- Bij uitbreiding van de bedrijvigheid dient ruim aandacht besteed te worden aan de randafwerking (groene buffering) naar de open ruimte en naar de woonenclave langs de Evangeliestraat.
- Tussen het activiteitenlint langs de N43 en de spoorlijn wordt de woonenclave behouden als een volwaardig woongebied.
- De spoorlijn Kortrijk-Gent wordt bevestigd als de duidelijke harde begrenzing tussen de open ruimte van Spijkerland en de bebouwing langs de N43.

Inrichten van de N43 als secundaire weg 2

De N43 wordt in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan beleidsmatig gecategoriseerd als secundaire weg II, met maatregelen voor openbaar vervoer. Deze beleids categorie betekent dat deze weg in eerste instantie een verzamelende en ontsluitende functie heeft, grotendeels op bovenlokaal niveau. Er dienen wel voldoende maatregelen te worden opgenomen ter garantie van de veiligheid voor het fietsverkeer. Het opmaken van een streefbeeld voor de N43 behoort tot de bevoegdheid van de Provincie.

4.1.3 Het RUP binnen de gewenste economische structuur

Toetsingskader voor zonevreemde bedrijven

In het GRS wordt reeds een eerste gebiedsgerichte benadering doorgevoerd aan de hand van de deelgebieden, aangeduid in de gewenste agrarische structuur (zie kaart hieronder).

Deze afweging dient als eerste ruimtelijke toetsingskader voor elk zonevreemd bedrijf en legt de basis voor de individuele categorisering ervan. Het bedrijfsperceel van de Harelbeekse houtzagerij is gelegen in het deelgebied 4: landbouwstrook tussen Harelbeke en Waregem.

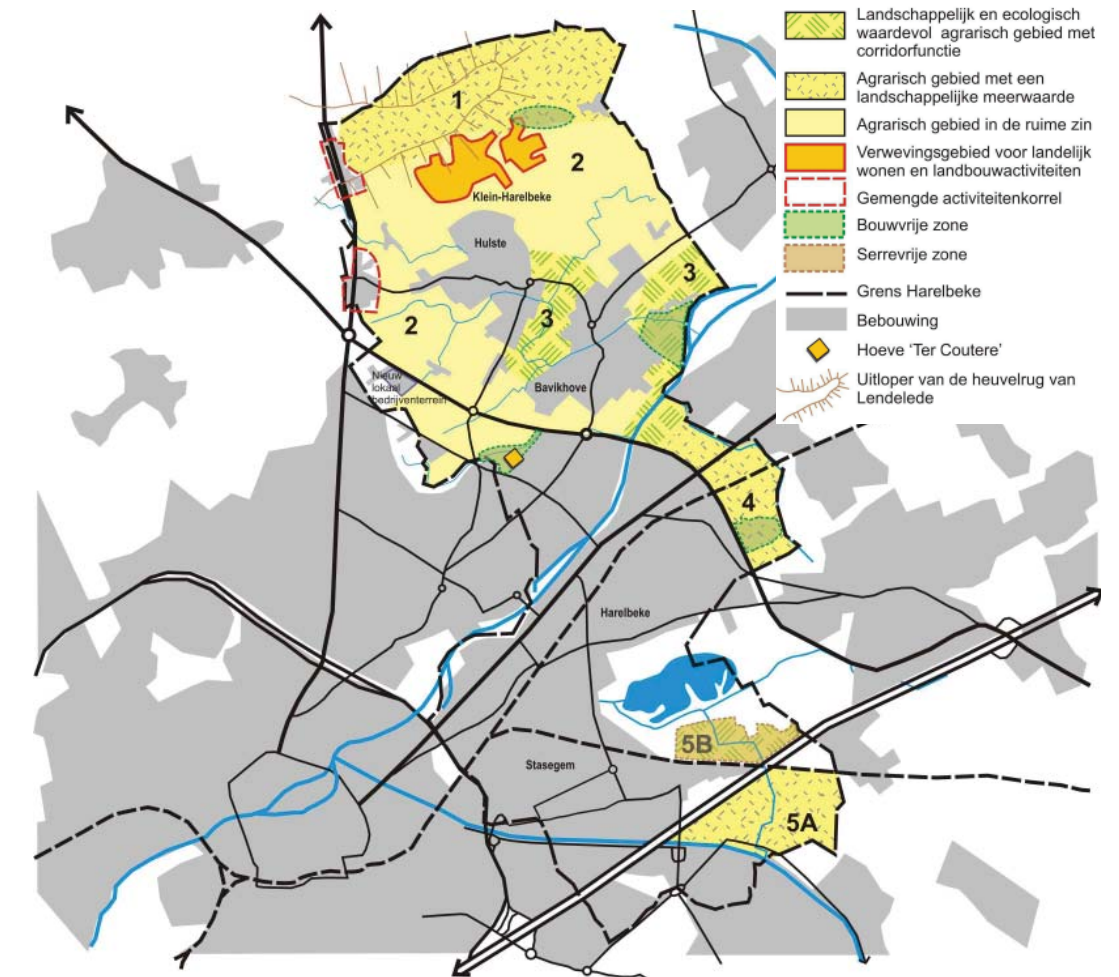
	ontwikkelingsperspectief	maximum categorisering
1. glooiend landbouwgebied noord-Harelbeke	agrarisch gebied met landschappelijke meerwaarde	Categorie 1 (enkel geïsoleerd gelegen bedrijven)
2. landbouwgebied rond Hulste (incl. omgeving Klein-Harelbeke)	agrarisch gebied in de ruime zin	Categorie 1 tot 4 <ul style="list-style-type: none"> • hoogste categorie Klein-Harelbeke : cat.2 • categorie 5 langs N50
3. landbouwgronden valleigebieden Leie - Plaatsbeek - Havikbeek	landschappelijk en ecologisch waardevol agrarisch gebied met corridorfunctie	Categorie 1 (enkel geïsoleerd gelegen bedrijven)
4. landbouwstrook tussen Harelbeke en Waregem	agrarisch gebied met landschappelijke meerwaarde	Categorie 1 Categorie 5 enkel langs N43
5A. omgeving van de Keibeek: landbouwgebied Esser	agrarisch gebied met landschappelijke meerwaarde	geen zonevreemde bedrijven
5B. omgeving van de Keibeek: landbouwgebied rond de Gavers	landschappelijk en ecologisch waardevol agrarisch gebied met corridorfunctie	Categorie 1 (enkel geïsoleerd gelegen bedrijven)

De bedrijfssite 'Harelbeekse houtzagerij/Omniplex' wordt in het volgende hoofdstuk getoetst aan het specifieke beleidskader voor zonevreemde bedrijven (zie GRS – RD pag.28). Deze verfijnde afweging moet leiden tot de juiste categorie voor het bedrijf.

Het specifieke beleidskader voor zonevreemde bedrijven

Voor het opstellen van de ontwikkelingsperspectieven per bedrijf dienen een aantal stappen te worden doorlopen. In de eerste plaats blijft de juridische en planologische context een noodzakelijk afwegingskader. Voor de bestaande bedrijfssite van de Harelbeekse houtzagerij/Omniplex langs de Gentseteenweg geeft dit volgende resultaten.

Bron: GRS Harelbeke – richtinggevend deel – kaart 6 – gewenste agrarische structuur met aanduiding van de verschillende deelgebieden (nummers 1 tot 5)



a. Juridische en planologische context

- De bestaande bedrijfsgebouwen en constructies zijn niet verkrot.
- De bedrijfsgebouwen zijn vergund, ook wat de functie betreft. Er is geen procesverbaal van bouwovertreding meer van kracht voor de betrokken gebouwen.
- De bestaande bedrijfsgebouwen zijn volgens het sectoraal BPA zonevreemde bedrijven - FASE I gelegen in zone voor bedrijvigheid. De uitbreiding wordt gevraagd op onbebouwde gronden gelegen in agrarisch gebied op het gewestplan.
- De bedrijfssite is gelegen langs de N43, die op provinciaal niveau als secundaire weg II werd geselecteerd.
- Vanuit het GRS Harelbeke gelden bijzondere bepalingen voor het betrokken bedrijf: grootschalige kleinhandel wordt niet toegelaten en de behoefte tot uitbreiding moet voldoende worden aangeduid (zie GRS RD – pag.114). Bijkomende ontwikkelingsperspectieven worden verder afgewogen via dit specifieke beleidskader.

b. Ruimtelijke toetsingscriteria voor de gebiedsgerichte afweging

- Het bedrijf maakt deel uit van een gemengd activiteitenlint. In principe geldt in dit geval een maximale categorie 3, zijnde een bedrijf met ruimere uitbreidingsmogelijkheden. Verbouwingen en ruimere zonevreemde uitbreidingen zijn mogelijk. Bij stopzetting van de huidige bedrijvigheid worden naar toekomstige activiteiten geen bijkomende beperkingen opgelegd (zie GRS RD – pag.27).
- Het bedrijf is gelegen langs de secundaire weg N43. In principe geldt in dit geval een maximale categorie 5, zijnde een bedrijf dat zich verder kan ontwikkelen, zonder maximaal limiet voor de bijkomende grondoppervlakte. Bij stopzetting van de huidige bedrijvigheid worden naar toekomstige activiteiten geen bijkomende beperkingen opgelegd (zie GRS RD – pag.28).

Door een combinatie van meerdere toetsingscriteria kan een globale gebiedsgerichte categorisering worden vooropgesteld. Voor de uitbreidingsvraag van de bedrijfssite

langs de Gentsesteenweg op het aanpalende ingesloten agrarische perceel leidt deze combinatie tot een marge variërend van categorie 3 tot 5.

Deze marge wordt in de laatste stap, via bedrijfsspecifieke criteria, nog afgewogen en verfijnd om te komen tot één effectieve categorisering.

c. Bedrijfsspecifieke afweging

Naar ruimtelijke impact:

- Door de ligging langs de N36 en de N43 en door het aangrenzende verhuurde bedrijfscomplex staat de schaal van de Harelbeekse houtzagerij (de breedte, hoogte en diepte van de bestaande gebouwen) niet in schril contrast met de omgeving. De inrichting van de gebouwen op de bedrijfssite is vrij compact. De bouwfysische toestand van de bedrijfsgebouwen is goed.
- Door de grote afstand t.o.v. de Evangeliestraat en de harde grens van de spoorwegbedding bezorgen de huidige bedrijfsactiviteiten van Harelbeekse houtzagerij/Omniplex geen visuele hinder t.o.v. de woonomgeving en het landschap.
- Het aanpalende onbebouwde perceel maakt al lang geen deel meer uit van de landbouwbedrijfsvoering. Wanneer de uitbreiding in het bestaande bedrijfsgeheel wordt opgenomen, moeten voldoende garanties in het RUP worden ingebouwd, zodat de visuele hinder van nieuwe bedrijfsgebouwen en/of van het stapelen van goederen tot een minimum wordt beperkt voor de woningen gelegen langs de Evangeliestraat.

Naar milieu-impact:

- Door de financiële inspanningen die het bedrijf langs de Gentsesteenweg de laatste jaren heeft geleverd worden de toegelaten normen qua geluidsoverlast behaald. Het bedrijf veroorzaakt ook geen andere milieuhinder (stof, geur) t.o.v. de omgeving.
- Bij uitbreiding van de huidige bedrijfsactiviteiten moeten voldoende garanties in het RUP worden ingebouwd, zodat de hinder van geluid tot een minimum beperkt blijft.

Naar verkeersimpact:

- De huidige bedrijfsactiviteiten van de groep Vlieghe veroorzaken momenteel verkeershinder, door de vele noodzakelijke interne bewegingen tussen de verschillende bedrijfssites in Harelbeke. Een bedrijfsuitbreiding van de site langs de Gentsesteenweg biedt de mogelijkheid om alle te behandelen hout (zagen en schaven) ter plekke te stapelen waardoor deze bewegingen kunnen worden beperkt. De verkeershinder zal aanzienlijk verminderen door de vooropgestelde interne bedrijfsoptimalisatie.
- Bovendien situeert de bedrijfssite zich langs de N43, die geselecteerd werd als weg met een verzamelende en ontsluitende functie op bovenlokaal niveau.

Sociaal- en bedrijfseconomische criteria:

- De Harelbeekse houtzagerij is sinds het opstarten in de jaren '50 economisch gegroeid, heeft zich vlot aangepast aan de veranderingen binnen de markt, groeide uit tot de Groep Vlieghe en is op heden voldoende rendabel.
- In de Harelbeekse bedrijfssites zijn voornamelijk werknemers uit de eigen gemeenten en de Kortrijkse regio tewerkgesteld. Het bedrijf heeft dus een economische verankering met de streek, en heeft hierdoor een socio-economische waarde voor de regio

Conclusies afweging voor de Harelbeekse houtzagerij/Omniplex

Bestaande toestand:

- De bedrijfssite heeft een gunstige ligging met optimale ontsluiting langs de N43 naar het hoger wegennet.
- De Groep Vlieghe is een economisch gezond bedrijf, dat de nodige mogelijkheden moet krijgen om op de site van de Gentsesteenweg te kunnen groeien. De huidige bedrijfsactiviteiten blijven, dankzij de nodige inspanningen, binnen de opgelegde milieunormen.

Bij uitbreiding van de bestaande bedrijfsactiviteiten:

- De voorschriften moeten zodanig worden opgesteld zodat zowel de ruimtelijke hinder als de milieutechnische hinder van de nieuwe bedrijfsactiviteiten voor de aanpalende woningen tot een minimum worden beperkt.
- Er moeten eveneens randvoorwaarden worden vastgelegd zodat bij stopzetting van

de huidige activiteiten geen grootschalige kleinhandel en/of bedrijfsactiviteiten met een grote milieubelasting voor de omgeving worden toegelaten.

De bedrijfssite wordt bijgevolg ingedeeld bij categorie 5. (zie GRS RD – pag.28).

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, waaronder de open-ruimtecorridor tussen Harelbeke en Waregem.

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;
- 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

De 'zonevreemde' uitbreidingsvraag van het lokale bedrijf Harelbeekse houtzagerij/Omniplex kadert binnen het beleidskader voor 'de ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande bedrijven buiten bedrijventerreinen' (zie PRS RD – pag.247-249).

Hierin wordt ten eerste vooropgesteld dat het formuleren van ontwikkelingsperspectieven voor dergelijke bedrijven toekomt aan de gemeenten; het is m.a.w. een lokale beleidsbevoegdheid.

Gezien de sterke aanwezigheid van bedrijven buiten bedrijventerreinen in West-Vlaanderen en gezien de vraag vanuit de gemeenten, werd een bovenlokaal kader aangereikt voor de beoordeling van de ontwikkelingsmogelijkheden van deze bedrijven. Daartoe werden criteria (zie PRS RD – pag.247-249) opgegeven waar de bedrijven bij een evaluatie minstens op getoetst moeten worden. De gemeenten kunnen deze criteria aanvullen en verfijnen.

Het toetsingskader voor zonevreemde bedrijven in het GRS Harelbeke correspondeert met de verschillende criteria van het PRS West-Vlaanderen. Het bedrijf Harelbeekse houtzagerij/Omniplex scoort voor de meeste criteria gunstig. Uitgaande van deze kennis kan besloten worden dat het bedrijf ter plaatse kan blijven ontwikkelen.

5. De gewenste ruimtelijke structuur

5.1. Planopties

Omwille van de huidige omgevingscontext kan de gevraagde uitbreidingsvraag voor de Harelbeekse houtzagerij/Omniplex worden toegestaan.

De ruimtelijke draagkracht van de omgeving wordt niet overschreden:

- De dynamiek van de activiteiten zijn verenigbaar met de omgeving.
- Er is een goede ontsluiting van de bedrijfsactiviteiten, waarbij alle aan- en afvoer van het hout rechtstreeks gebeurt op de N43.
- Het betreft geen zwaar milieubelastende bedrijfsactiviteiten.

Er dienen wel genoeg randvoorwaarden in het RUP worden opgenomen om te verhinderen dat op de nieuwe bedrijfsgronden activiteiten worden uitgevoerd die storend zijn voor de woonomgeving langs de Evangeliestraat. Het betreft hier zowel visuele hinder als geluidshinder.

Er moet bovendien worden vermeden dat in de toekomst, bij uitdoving van de huidige bedrijfsactiviteiten, op deze plaats een grootschalige kleinhandel en/of milieubelastende bedrijvigheid wordt ingericht. Deze locatie is hiervoor niet bestemd (zie ook hoofdstuk 4).

5.2. Concrete vertaling

De planopties worden via vier bestemmingszones geconcretiseerd in het verordenende plan.

1. Zone voor **bedrijvigheid**: Deze zone wordt ingekleurd om de uitbreidingsvraag van de Harelbeekse houtzagerij/Omniplex mogelijk te maken. Milieubelastende industrie wordt uitgesloten. Deze zone mag worden bebouwd, mits voldoende manoeuvreerruimte voor het vrachtverkeer wordt voorzien. Een optimale inrichting van de site in functie van de huidige bedrijfsactiviteiten wordt vooropgesteld.
2. Zone voor **groenscherm**: Naar de woningen wordt een groene buffer (breedte minimum 10 m) als visuele afscherming, maar ook als geluidsscherm, voorzien. Om deze reden is de mogelijkheid voor de aanleg van groene bermen eveneens toegelaten. Langs de spoorlijn heeft de groene buffer enkel een visuele functie en worden richtlijnen opgelegd voor de aanplant van bomen.
3. Zone voor **parking en stapelplaats**: deze 25 m-zone werd niet verkocht aan Dhr. Vlieghe. Het heeft weinig zin om voor deze zone de bestaande agrarische bestemming te behouden. De zone wordt in het RUP bestemd als onderdeel van de gemengde zone voor wonen en industrie - met de beperkte voorwaarde dat enkel parkeren en stapelen in open lucht voor de functies gelokaliseerd langs de Gentsesteenweg worden toegelaten. Indien deze zone wordt gebruikt in functie van een woonproject moet de projectontwikkelaar een bufferzone realiseren naar de achterliggende bedrijfsactiviteiten van de Harelbeekse houtzagerij.
4. Zone voor **noodweg**: De zone wordt specifiek voorzien in geval van brand. Op vraag van de brandweer wordt de weg voorzien tussen de woningen en het groenscherm. Op die manier wordt de beste benadering van de brandweer (voertuigen, manschappen, waterscherm, waterkanon) gegarandeerd. Het is ook mogelijk om bij brand bepaalde opstellingen op een veilige afstand te voorzien, in functie van een thermische aanval. De doorgang naar de Evangeliestraat mag enkel worden gebruikt in noodgevallen, als extra vluchtweg en/of toegangsweg voor de brandweer.

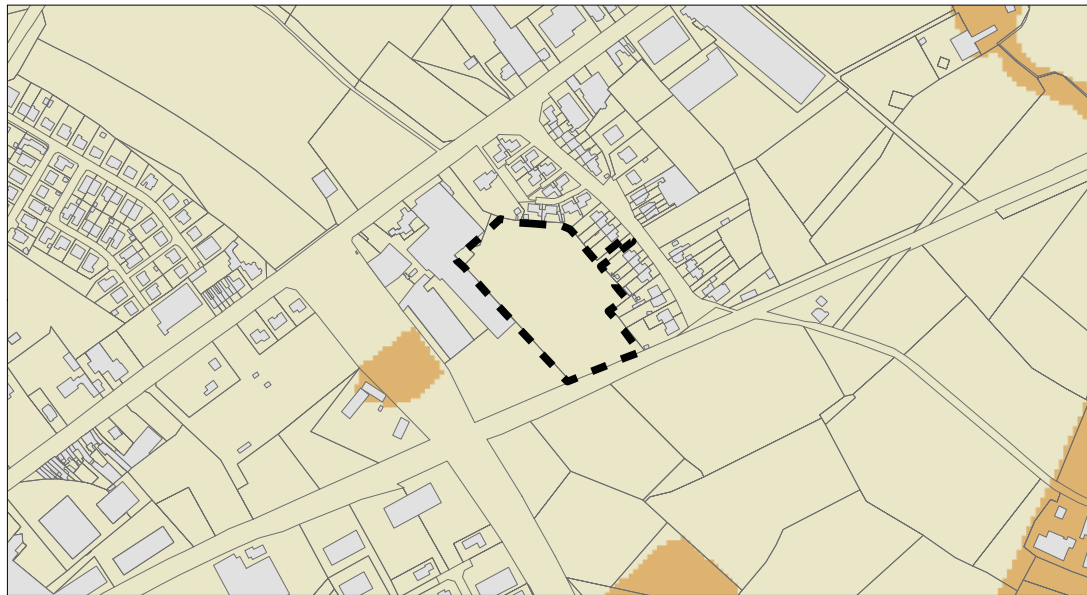
6. Waterhoofdstuk

Het plangebied is niet van nature overstroombaar en ligt niet in een recent overstroomd gebied (ROG), een gemodelleerd overstroomd gebied (MOG) of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient te worden geoordeeld dat het schadelijk effect bij aansnijden van de gronden beperkt is.

Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwateropvang, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke/provinciale/gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.



erosiegevoelige gebieden



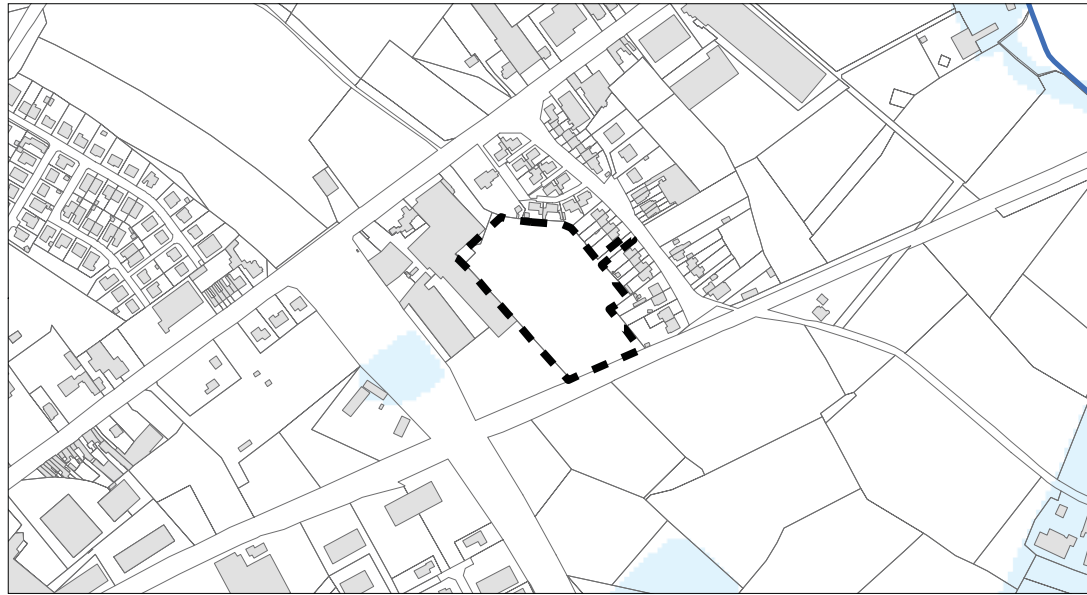
grondwaterstromingsgevoelige gebieden



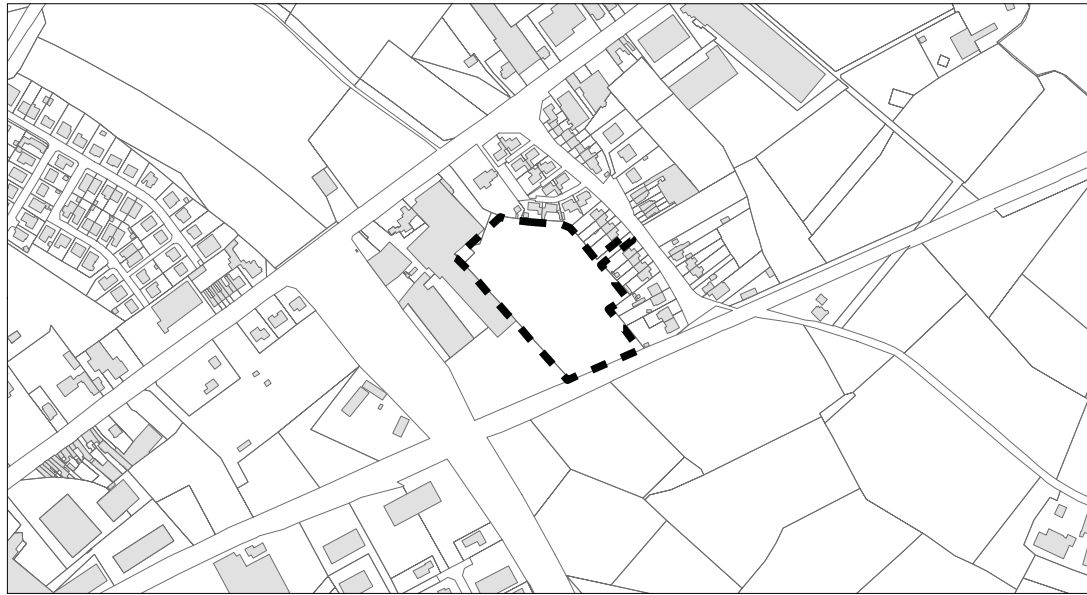
hellingkaart



infiltratiegevoelige bodems



overstromingsgevoelige gebieden



winterbedkaart

figuur 07: Watertoets

Legende

plangebied

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)

hellingkaart

- 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: 1:8.000

8. Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften

De, in het gewestplan Kortrijk KB 4 november 1977 vastgestelde, bestemmingen agrarische gebied en woongebied met landelijk karakter worden met dit RUP opgeheven.

9. Ruimtebalans

Gewestplan:

• Bestemming woongebied met landelijk karakter:	7a 14ca
• Bestemming agrarisch gebied:	1ha 78a 81ca
Totale oppervlakte plangebied:	1ha 85a 95ca

Bestemmingswijziging binnen het ruimtelijk uitvoeringsplan:

• Wijziging van agrarisch gebied naar zone voor parking en stapelruimte:	14a 87ca
• Wijziging van agrarisch gebied naar zone voor bedrijvigheid:	1ha 22a 76ca
• Wijziging van agrarisch gebied naar zone voor groenscherm:	32a 47ca
• Wijziging van agrarisch gebied naar zone voor noodweg:	8a 70ca

Verfijning van het gewestplan binnen het ruimtelijk uitvoeringsplan:

• Wijziging van woongebied met landelijk karakter deels naar zone voor noodweg en deels naar zone voor groenscherm:	7a 15ca
---	---------

www.leiedal.be

bedrijventerreinen
stedenbouw
milieu
informatie- en communicatietechnologie
mobiliteit
herbestemmingsprojecten

intergemeentelijke samenwerking
projectontwikkeling
streekontwikkeling