

Bijgaand bij het besluit van deputatie van de Provincie West-Vlaanderen houdende de goedkeuring van het RUP Hoek Haringstraat - Vondelstraat (gemeente Harelbeke)

**Goedkeuringsbeslissing met ref.: RP/DEP/14/122,
Brugge, 08/05/2014**

De provinciegriffier,
(Get.) Geert ANTHIERENS

De gouverneur-voorzitter,
(Get.) Carl DECALUWÉ

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT,
Namens de deputatie,

Stephaan Barbery
De adviseur
Dienst ruimtelijke planning



RUP hoek Haringstraat-Vondelstraat
Gedeeltelijke wijziging van RUP Landelijk gebied rond Bavikhove en Hulste

Mei 2014, besluit

Dit document wordt opgemaakt in opdracht van Stad Harelbeke

Ontwerper – ruimtelijke planner
Cindy Deprez – stedenbouwkundig ambtenaar

De burgemeester
Alain Top

Carlo Daelman
De secretaris

Michael Vannieuwenhuyze
Voorzitter gemeenteraad

Stad Harelbeke, RUP hoek Haringstraat - Vondelstraat, mei 2014

Formele Procedure

- Plenaire vergadering: 10 juli 2013
- Voorlopige vaststelling van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: 21 oktober 2013
- Openbaar onderzoek: 8 november 2013 tot en met 6 januari 2014
- Definitieve vaststelling van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: 17 maart 2014
- Goedkeuring van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan door de Deputatie: 8 mei 2014

Inhoud

1	Situering	4
1.1	Begrenzing plangebied.....	4
1.2	Onderwerp van het RUP	4
2	Feitelijke toestand	6
3	Juridische toestand	8
4	Planningscontext	11
4.1	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.....	11
4.2	Herbevestiging natuurlijke en agrarische structuur	11
4.3	Provinciaal Structuurplan West-Vlaanderen.....	11
4.4	Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Harelbeke	11
4.5	RUP Landelijk gebied rond Bavikhove en Hulste	12
5	Technische screening	15
5.1	Screening Plan mer	15
5.1.1	Situering	15
5.1.2	Basisinformatie	15
5.1.3	Verloop van de procedure	15
5.2	Watertoets	17
5.2.1	Terreinkenmerken	17
5.2.2	Plankenmerken	17
5.2.3	Conclusie.....	17
6	Planbaten, planschade, kapitaalschade, gebruikerscompensatie	19
7	Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften.....	19

1 Situering

1.1 Begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in één van de woonlinten buiten de kern van Bavikhove

Het plangebied omvat het perceel ten zuiden van het kruispunt tussen de Haringstraat en de Vondelstraat te Bavikhove.

1.2 Onderwerp van het RUP

Onderhavig RUP betreft een punctuele wijziging van de voorschriften van het RUP Landelijk gebied rond Bavikhove en Hulste.

Op 18.05.1977 werd een verkavelingsvergunning afgeleverd voor vier loten in de Vondelstraat. Naderhand werd een deel van de betrokken gronden in het gewestplan opgenomen als agrarisch gebied. In 1979 werd een bouwvergunning bekomen om te bouwen op één lot. Dit is de woning Haringstraat 35 geworden, het aanliggende onbebouwde lot werd ingenomen als tuin bij de woning. Nu blijkt dat het kadaster uit eigen beweging de twee loten heeft samengevoegd tot één kadastraal perceelnummer.

Op 19.03.2009 werd het gemeentelijk RUP Landelijk Gebied rond Bavikhove en Hulste goedgekeurd door de deputatie. Alle verkavelingen werden vernietigd. Het betrokken samengevoegde kadastraal perceel kreeg de bestemming woonzone.

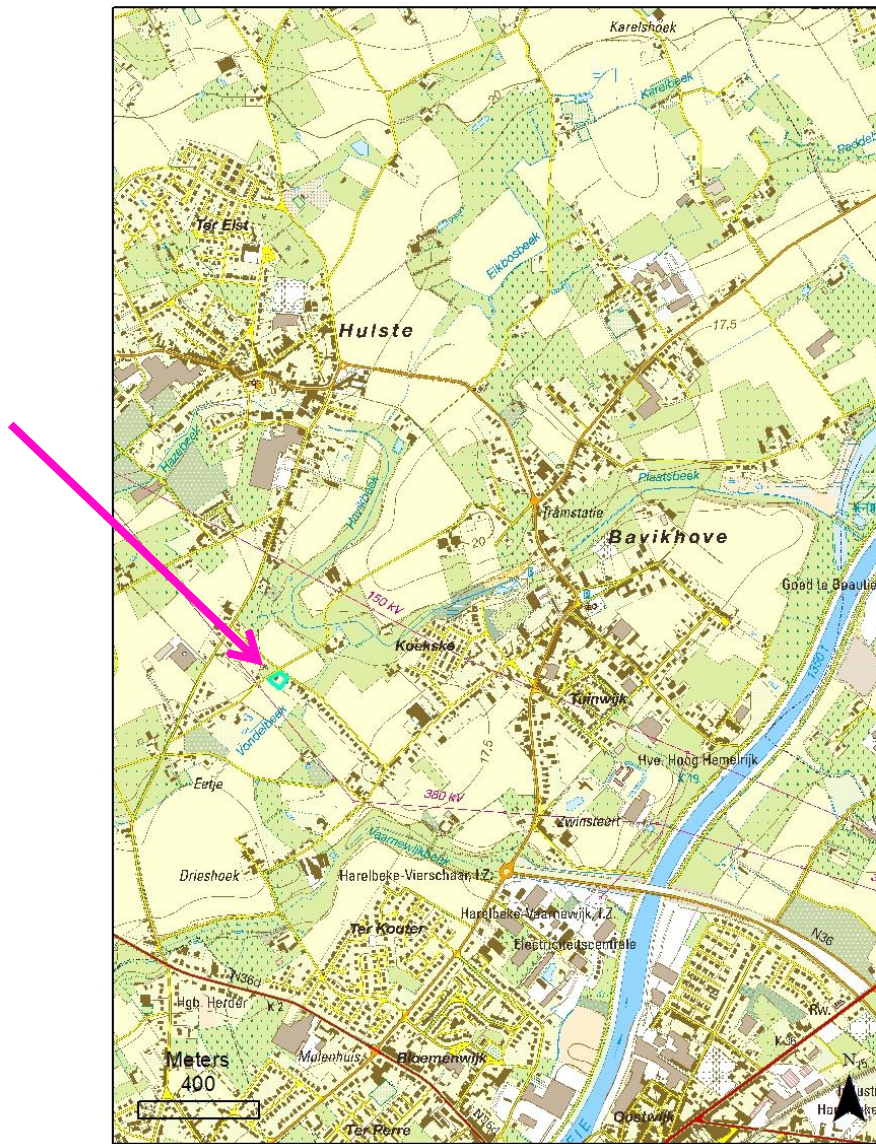
Hier bleek dat alle bouwmogelijkheden in de betrokken woonzone reeds ingevuld waren. Alle loten in verkavelingen in het ganse plangebied leken volgebouwd. Het lot in kwestie was door samenvoeging immers 1 perceel geworden.

De voorschriften vermelden dan ook dat 'bouwen in tweede orde of verkavelen van deze percelen niet toegestaan is.'

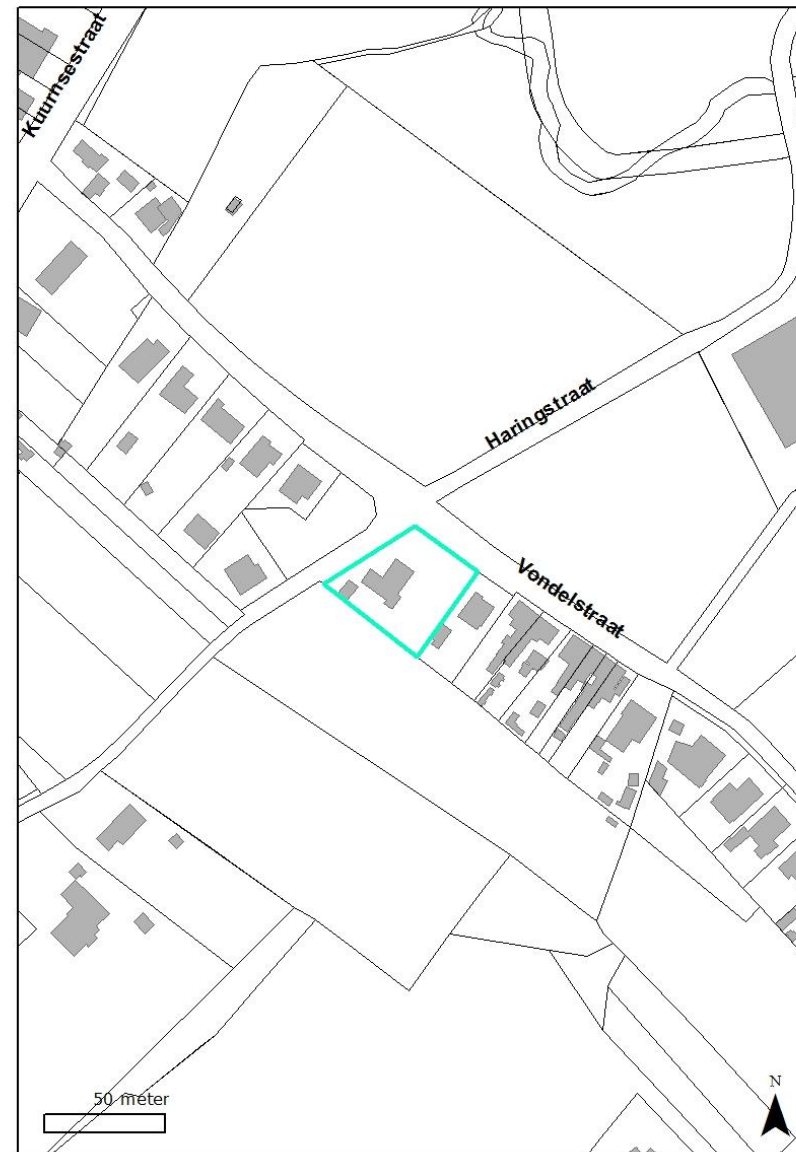
Om mistoestanden te vermijden werd in de laatste zin van toelichting toegevoegd dat de verkavelingen die vergund zijn op het ogenblik van het goedkeuren van het RUP wel kunnen gelden als referentie voor een aantal woningen.

M.a.w. de voorschriften en de toelichting spreken elkaar in letterlijke zin tegen in het licht van voormelde historiek, wat aanleiding kan geven tot uiteenlopende interpretatie. Om dit uit te sluiten, wordt de wijziging van het RUP beperkt tot het voorliggende plangebied en de bijhorende voorschriften.

Figuur 1: Situering plangebied



Figuur 2: Plangebied op kadastrale toestand



2 Feitelijke toestand

Het plangebied is een onderdeel van een versnipperd gebied in één van de ruimtelijke uitlopers van de kern van Bavikhove.

Het betrokken perceel is een perceel met een open bebouwing met grote tuin. Het maakt onderdeel uit van de lintbebouwing die zowel naar het zuidoosten en noordwesten doorloopt langs de Vondelstraat. Deze lintbebouwing bestaat voornamelijk uit open bebouwing, met uitzondering van een aantal percelen halfopen en rijbebouwing net ten zuidoosten van het plangebied. Al deze bebouwing heeft een woonfunctie.

In het noordoosten en zuidwesten is het plangebied omgeven door akkers.

Het plangebied wordt ontsloten via twee landelijke wegen, met name de Haringstraat en de Vondelstraat.

Figuur 3: Luchtfoto





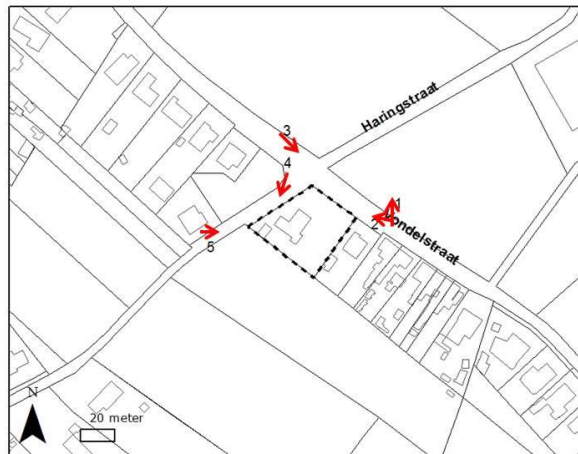
1



2



3



4



5

3 Juridische toestand

Op 18.05.1977 werd een verkavelingsvergunning afgeleverd voor vier loten in de Vondelstraat. Naderhand werd een gedeelte van de betrokken gronden in het gewestplan Kortrijk d.d. 4.11.1977 opgenomen als agrarisch gebied.

Op 19.03.2009 werd het gemeentelijk RUP Landelijk Gebied rond Bavikhove en Hulste goedgekeurd door de deputatie. Alle verkavelingen werden vernietigd. Het plangebied kreeg de bestemming woonzone.

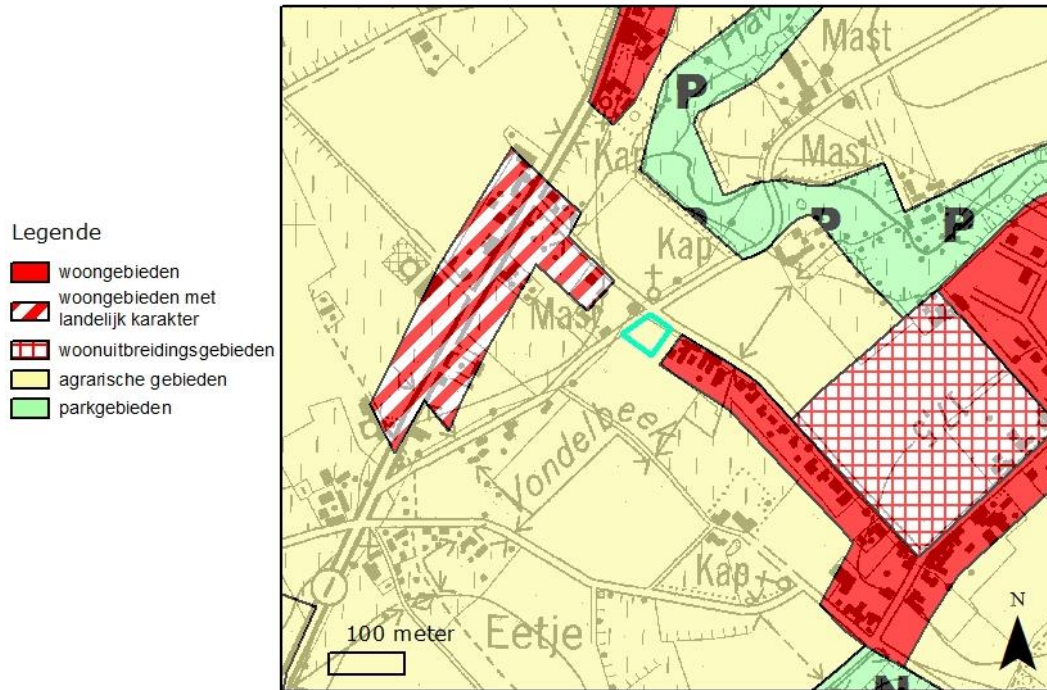
De loten 1 en 2 uit de oorspronkelijke verkaveling zijn samengevoegd tot 1 kadastraal perceel.

In het plangebied zijn er geen beschermde monumenten, landschappen of stads- en dorpsgezichten, noch waardevolle gebouwen uit de inventaris bouwkundig erfgoed.

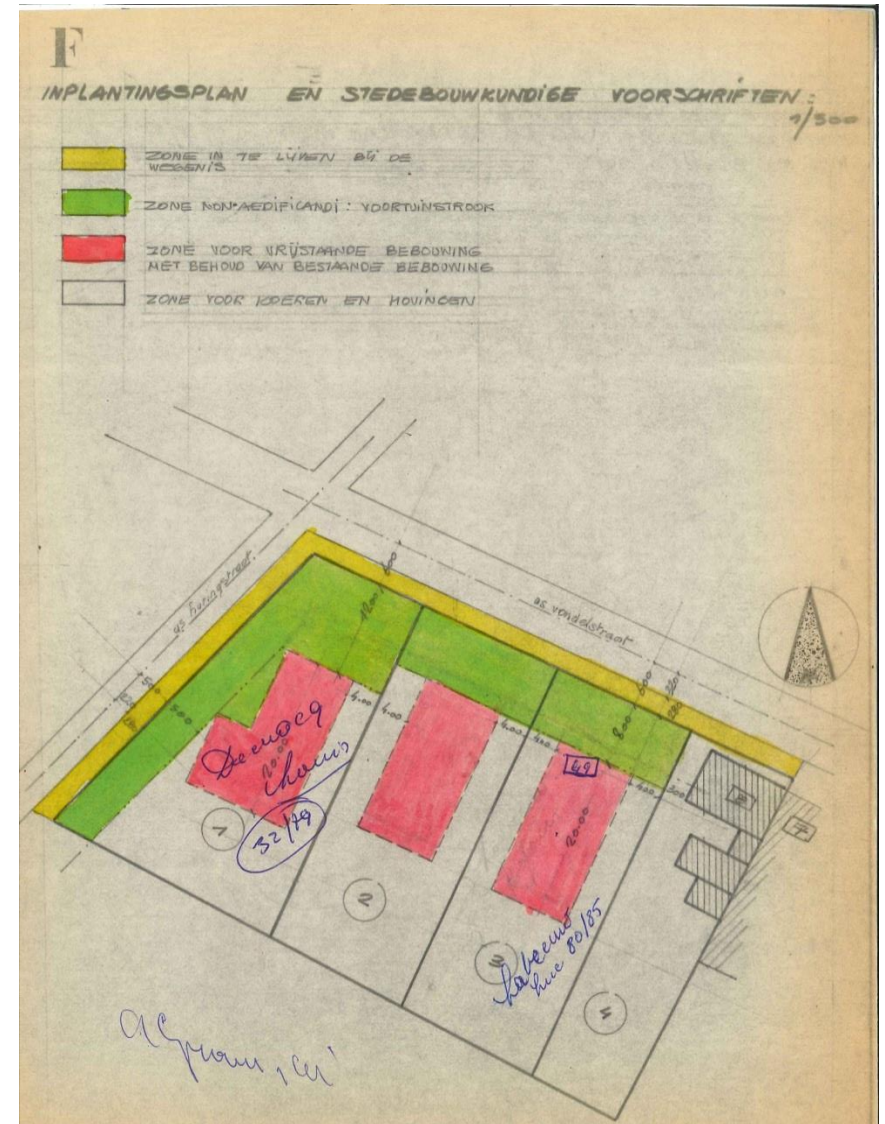
Het plangebied is geen onderdeel van een VEN of IVON gebied, noch van een vogelrichtlijn- of habitatrichtlijngebied.

Er bevinden zich geen wegen, buurtwegen of waterlopen, in het plangebied.

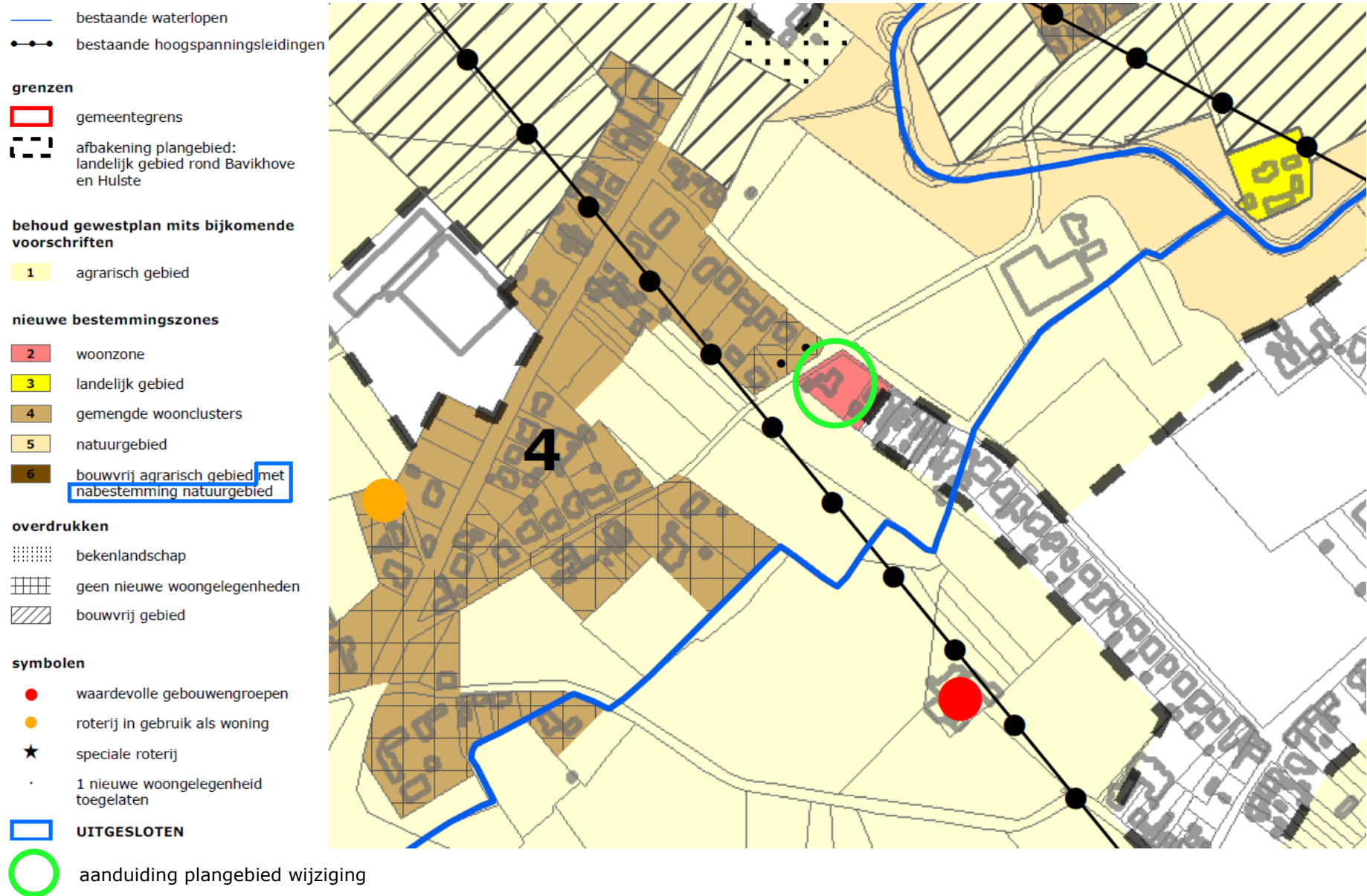
Figuur 4: Gewestplan



Figuur 5: Verkaveling 77/9 afgegeven aan Fam. Victor d.d. 18.05.1997 en vernietigd bij de goedkeuring van het RUP Landelijk gebied rond Bavikhove en Hulste



Figuur 6: Gedeelte RUP Landelijk gebied rond Bavikhove en Hulste



4 Planningscontext

4.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

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

Volgende ontwikkelingsperspectieven voor de nederzettingsstructuur in het buitengebied staan voorop:

- differentiatie van de nederzettingsstructuur in o.m. kernen, linten en verspreide bebouwing
- wonen en werken concentreren in de kernen van het buitengebied

- geen verdere groei van linten en verspreide bebouwing

4.2 Herbevestiging natuurlijke en agrarische structuur

Het plangebied is gelegen binnen herbevestigd agrarisch gebied (BVR 24.10.2008). Huidige wijziging heeft geen invloed op de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische macrostructuur, gezien het sedert de opname in de verkavelingsvergunning niet meer tot het landbouwareaal behoorde. Het initiële RUP landelijk gebied rond Bavikhove en Hulste, alsook deze wijziging zijn enkel een formalisatie van een reeds bestaande toestand.

4.3 Provinciaal Structuurplan West-Vlaanderen

In het RSV werden de stedelijke gebieden geselecteerd. Het PRS-WVI selecteert de dorpen en woonkernen.

Bavikhove werd geselecteerd als bedrijfsondersteunend hoofddorp. Dit is een kern die ondersteunend is voor wonen en werken in het buitengebied en hierbij een bovenlokale verzorgende rol vervult.

4.4 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Harelbeke

Beleidskader zonevreemde woningen buitengebied (GRS-RD – p.25)

Het structuurplan formuleert een algemene aanpak ten aanzien van de zonevreemde woningen. De stad wil in eerste instantie rechtszekerheid bieden aan zonevreemde woningen, op basis van

gelijkheid voor alle zonevreemde woningen over het grondgebied van Harelbeke. De stad steunt hiervoor op het feit dat de open ruimte in Harelbeke eerder als randstedelijk versnipperd buitengebied dient beschouwd te worden dan als volwaardig landelijk buitengebied. Het beleidskader hieronder geformuleerd beoogt een eenvormig afwegingsmodel voor zowel geclusterde als verspreide zonevreemde woonbebouwing. De concrete uitwerking dient te gebeuren in ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Ruimtelijk beleid (GRS – RD p.26-27)

Categorie A: woningen met oog op herbestemming tot woonzone: Woningen die gelegen zijn in een dorpskern of nauw aansluiten bij een dorpskern, krijgen omwille van deze ruimtelijke context de ruimste ontwikkelingsperspectieven. De geselecteerde woningen kunnen zich ontwikkelen als in een woonzone. (...)

Criteria:

De afstand van een zonevreemde woning tot de dorpskern om als woonzone bestemd te kunnen worden, kan variëren in functie van de gewenste ruimtelijke structuur en de visie van de deelgebieden. De afstand van circa 20 m (tussen het woongebied en de woning en tussen de zonevreemde woningen onderling) wordt als leidraad gehanteerd.

Uitwerking(GRS – RD p.29)

Na goedkeuring van het structuurplan werden door de stad Harelbeke drie gemeentelijke RUP's opgemaakt, op basis van de bovenstaande categorisering. Het betreft de RUP's voor de buitengebieddelen van Harelbeke waarbij de mogelijkheden voor zonevreemde woningen werden uitgewerkt op basis van een gedetailleerdere beoordeling. Naargelang de specifieke plaatselijke ruimtelijke situatie werd de regelgeving omtrent bestaande zonevreemde woningen uit de Vlaamse Codex R.O. gekoppeld aan een aantal landschappelijke randvoorwaarden.

4.5 RUP Landelijk gebied rond Bavikhove en Hulste

De grenscorrectie naar woonzone werd in het RUP opgenomen onder 'grenscorrectie 7': Twee woonpercelen die deel uitmaken van een verkaveling worden in woongebied opgenomen vanwege de logica in het straatbeeld. Ze sluiten op minder dan 20 m aan bij woongebied. De weg (Vondelstraat – Haringstraat) lijkt een logische grens tussen het woongebied en een andere cluster: gemengde wooncluster. (RUP – toelichtingsnota p.15).

Figuur 7: Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan

STAD HARELBEKE
Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan
Herziening - april 2012

Gewenste ruimtelijke structuur
Het landelijk woongebied
De Leieband t.h.v. buitengebied

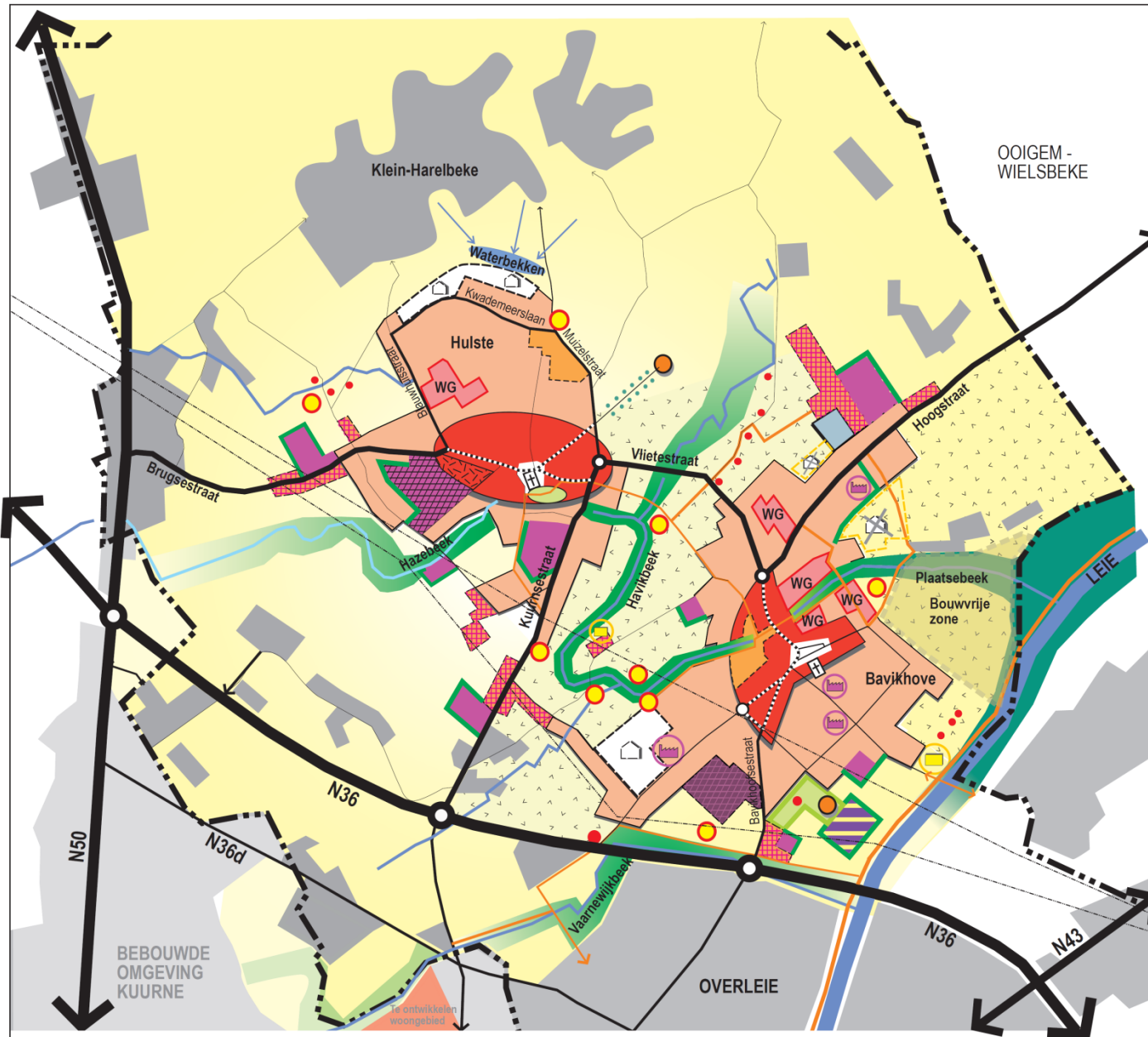
kaartnr. 12
legende

-  Streven naar verdichting in kerngebieden
-  Behoud van woondiversiteit in de verblijfsgebieden
-  Zone voor centrumfuncties
-  Te ontwikkelen woongebieden
-  Woonlinten en -concentraties in het buitengebied = landelijke woonzone
-  Behoud en optimalisatie van de lokale recreatieve infrastructuur
-  Behouden van woonuitbreidingsgebied
-  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
-  Bevestiging lokaal bedrijventerrein Hulste
-  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
-  Beekvalleien uitbouwen tot ecologisch-waardevolle groene linten
-  Recreatieve fietsroute

Deze figuur is een schematische weergave, geen bestemmingsplan



leiedal



Figuur8: Uittreksel toelichtingsnota RUP Landelijk gebied rond Bavikhove en Hulste (grenscorrectie 7)






STAD HARELBEKE
RUP nr. 4 Zonevrije woningen

Landelijk gebied rond Bavikhove en Hulste Grenscorrectie deelplan 07


legende - figuur nr. 31

 afbakening plangebied :
landelijk gebied rond Bavikhove
en Hulste

gewestplan: bestaande toestand

-  woongebieden
-  woongebieden met landelijk karakter
-  parkgebieden
-  agrarische gebieden
-  bestaande hoogspanningsleidingen

nieuwe toestand

-  nieuw woongebied
o.i.v. grenscorrectie

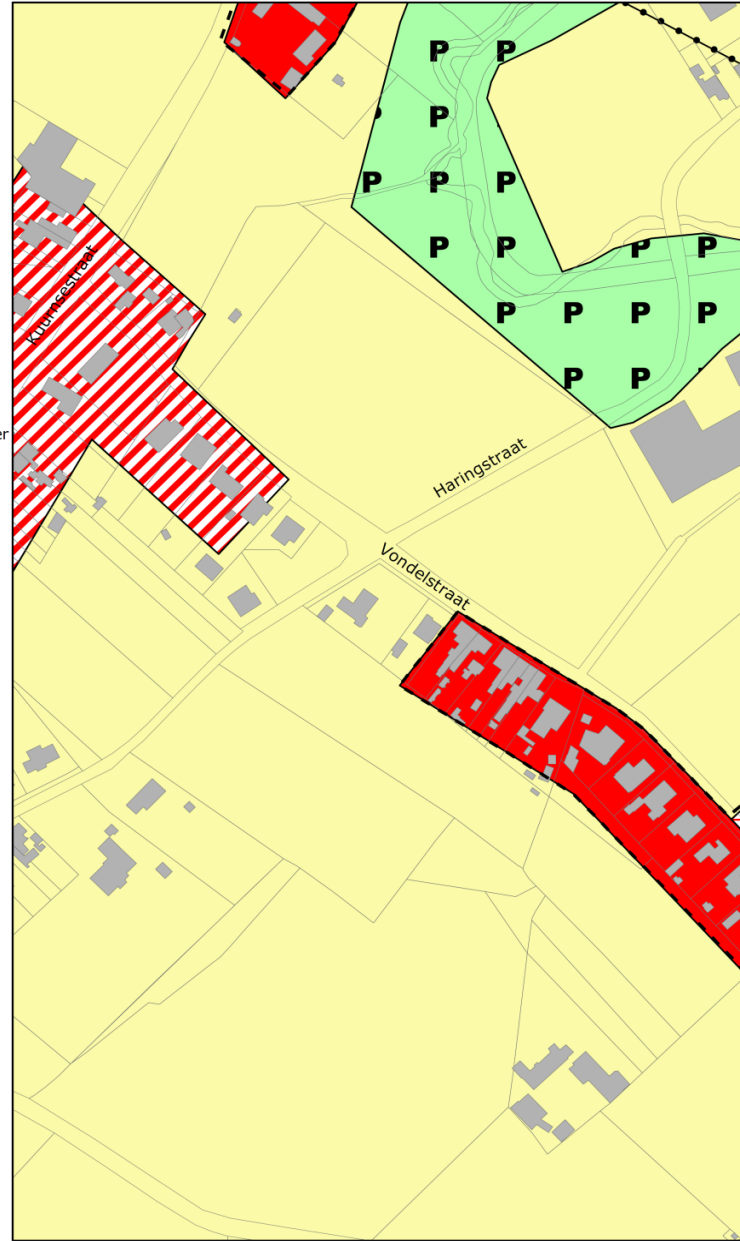
ondergrond: grootschalige basiskaart 2005

0 125 250 500 m

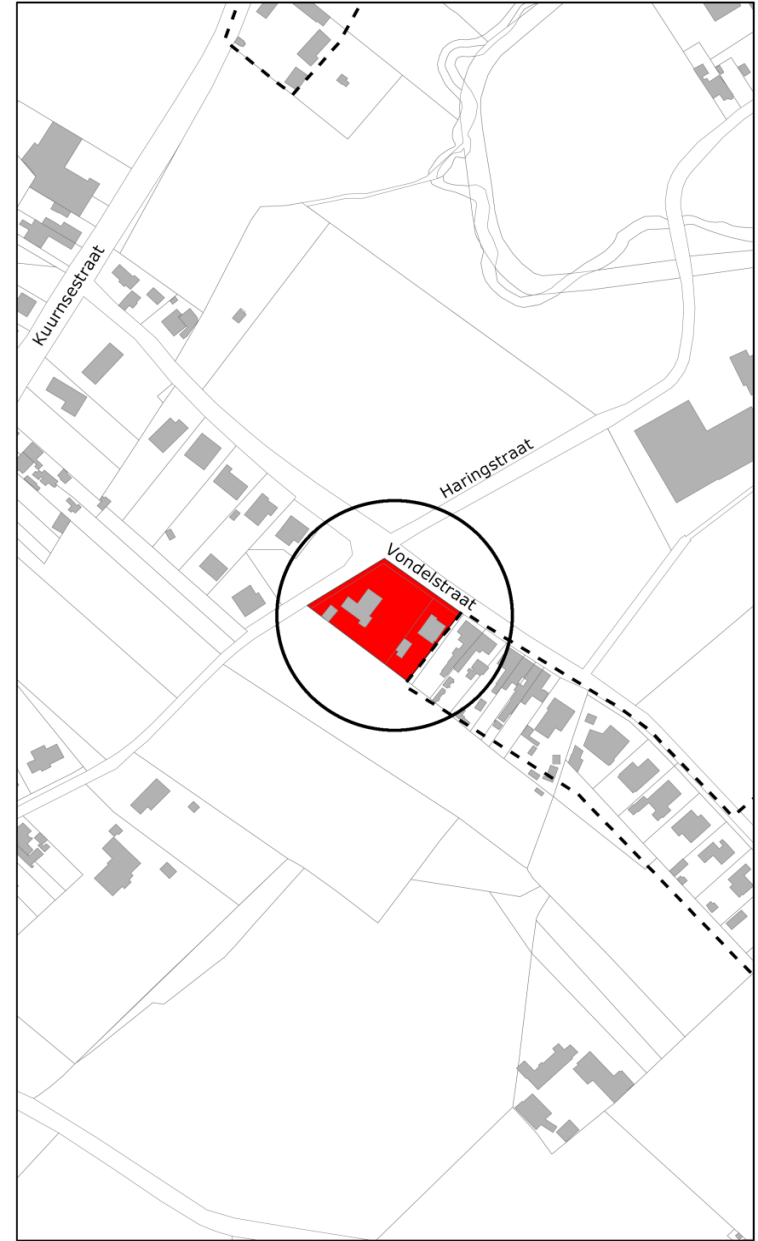
schaal 1:2,500



bestaande toestand : begrenzing volgens gewestplan



nieuwe toestand : woongebied o.i.v. grenscorrectie



5 Technische screening

5.1 Screening Plan mer

5.1.1 Situering

Het RUP is niet van rechtswege Plan-MER-plichtig.

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

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

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

5.1.2 Basisinformatie

In functie van de inschatting van de mogelijke aanzienlijke milieueffecten voor de verschillende effectdisciplines wordt naast de feitelijke en juridische toestand en de watertoets onder ander gebruik gemaakt van volgende gegevens:

- Biologische waarderingskaart: biologisch minder waardevol.
- Landschapsatlas: horend bij de traditionele landschappen meerbepaald Land van Roeselare –Kortrijk, geen aanduiding van ankerplaatsen, lijn- of puntrelikten en reliktenzones in het plangebied.
- Bodemkaart: vochtig zandleem.
- Seveso: geen Seveso bedrijven.









5.1.3 Verloop van de procedure

Uit de nota 'onderzoek tot plan – MER – plicht (screening) blijkt dat het voorliggende RUP geen aanzienlijke milieueffecten met zich brengt.

In een schrijven d.d. 19.07.2013 werd door het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie meegedeeld dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

Figuur 9: Screening Plan - MER

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



bodemkaart

-  01. Antropogeen
-  03. Nat zand
-  04. Vochtig zand
-  05. Droog zand
-  07. Vochtig zand antropogeen
-  09. Nat zandleem
-  10. Vochtig zandleem
-  11. Droge zandleem
-  15. Natte klei
-  16. Vochtige klei



5.2 Watertoets

5.2.1 Terreinkenmerken

Het plangebied is gelegen in het Leiebekken. De bodem in het plangebied is vochtig zandleem. Het plangebied is niet gelegen binnen recent overstromd gebied. In het plangebied en directe omgeving bevinden zich geen geklasseerde waterlopen. Verderop in het noordwesten (ca. 100 m) is de onbevaarbare waterloop van de Vondelbeek (categorie 3) gelegen.

De verschillende watertoetskaarten zijn afgewogen voor het plangebied:

- Overstromingsgevoelige gebieden:
het plangebied is niet overstromingsgevoelig.
- Grondwaterstromingsgevoelige gebieden:
het plangebied is volledig gelegen binnen een gebied matig gevoelig voor grondwaterstromingen (type 2).
- Infiltratiegevoelige bodems:
het plangebied is gelegen binnen infiltratiegevoelige bodem.
- Erosiegevoelige gebieden:
het plangebied is niet erosiegevoelig.
- Reliëf:
het plangebied is vlak tot licht hellend (0,5 – 5%).

De percelen zijn volgens het zoneringsplan van de VMM behorend tot het collectief te optimaliseren buitengebied.

5.2.2 Plankenmerken

Het plan zal, geen invloed hebben op de waterhuishouding. Het RUP zorgt immers enkel voor een verfijning van het bestaande RUP waarbij geen grootschalige ingrepen in het




bebouwd weefsel worden voorzien.

5.2.3 Conclusie





De toepassing van de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater is voldoende om de watertoets te doorstaan.

Figuur 10: Watertoets



overstromingsgevoelige gebieden

-  niet overstromingsgevoelig
-  effectief overstromingsgevoelig
-  mogelijk overstromingsgevoelig





grondwaterstromingsgevoelige gebieden

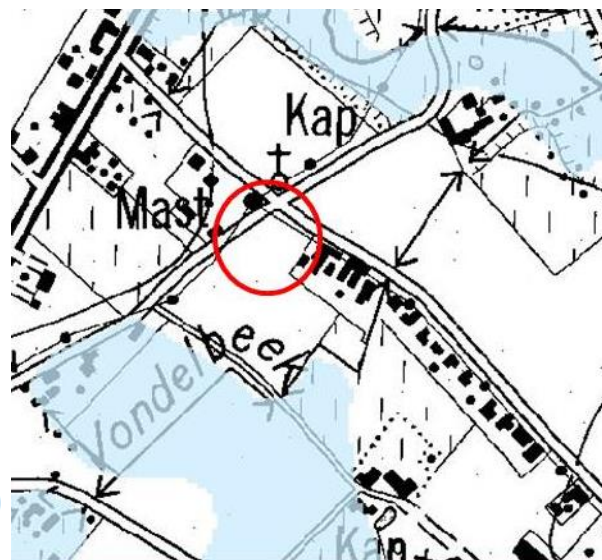
-  geen informatie beschikbaar
-  zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1)
-  matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2)
-  weinig gevoelig voor grondwaterstroming (type 3)

infiltratiegevoelige bodems

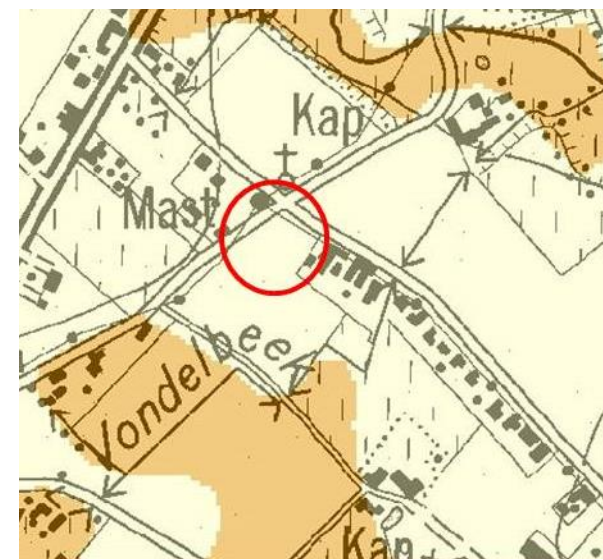
-  niet infiltratiegevoelig
-  infiltratiegevoelig

zoneringsplan

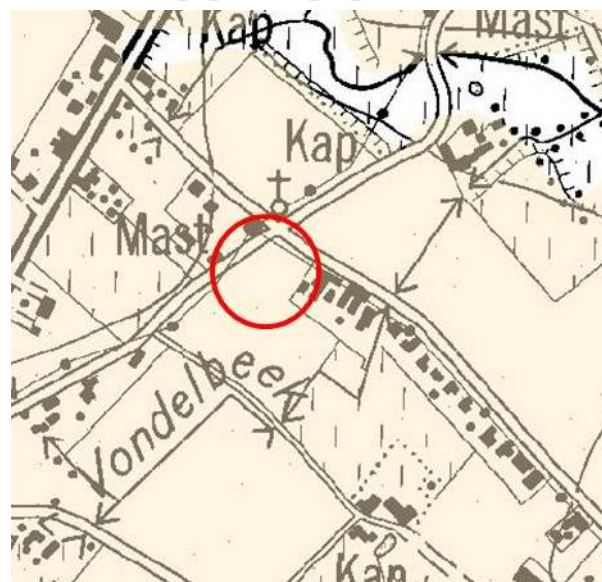
-  centraal gebied (reeds of binnenkort berioleerd en aangesloten op zuiveringsstation)
-  collectief geoptimaliseerd buitengebied (reeds of binnenkort berioleerd en aangesloten op zuiveringsstation)
-  collectief te optimaliseren buitengebied (nog te berioleeren, en/of aan te sluiten op zuiveringsstation)
-  individueel te optimaliseren buitengebied (individuele zuiveringsinstallatie te voorzien op eigen perceel)



overstromingsgevoelige gebieden



grondwaterstromingsgevoelige gebieden



infiltratiegevoelige bodems



zoneringsplan

6 Planbaten, planschade, kapitaalschade, 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 mogelijks in aanmerking kunnen komen voor planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikersschade 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 RUP landelijk gebied rond Bavikhove en Hulste en de bestemmingen in het voorliggende RUP komen geen percelen in aanmerking voor planbaten.

Percelen die in aanmerking kunnen komen voor planschade

Op basis van de vergelijking van de bestemmingen van het RUP landelijk gebied rond Bavikhove en Hulste en de bestemmingen in het voorliggende RUP komen geen percelen in aanmerking voor planschade.

7 Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften

Het verordenend plan en de bijhorende voorschriften van het RUP landelijk gebied rond Bavikhove en Hulste (Deputatie 19.03.2009) worden integraal opgeheven voor het voorliggend plangebied.

8 Ruimtebalans

Er zijn geen wijzigingen in de ruimtebalans.

