

Bijgaand bij het besluit van deputatie van de Provincie West-Vlaanderen houdende de goedkeuring van het RUP Lokaal bedrijventerrein Harelbeke - Zuid (gemeente Harelbeke)

Goedkeuringsbeslissing met ref.: RP/DEP/15/020  
Brugge, 29/01/2015

De provinciegriffier,  
(Get.) Geert ANTHIERENS



De voorzitter (wd),  
(Get.) Guido DECORTE

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT,  
Namens de deputatie,  
Stephaan Barbery  
De adviseur  
Dienst ruimtelijke planning

stad Harelbeke  
RUP Lokaal bedrijventerrein Harelbeke-Zuid  
**toelichtingsnota**



januari 2015, 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:

Koen Van den Troost

### In samenwerking met:

Griet Lannoo

### Opdrachtgever:

Stad Harelbeke

### De Burgemeester:

Alain Top

### De voorzitter gemeenteraad:

Michaël Vannieuwenhuyze

### De Gemeentesecretaris:

Carlo Daelman

## Formele procedure

Plenaire vergadering voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: 6 januari 2014

Voorlopige vaststelling van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van: 14 juli 2014

Openbaar onderzoek van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:  
28 juli 2014 tot en met 25 september 2014.

Advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO):  
9 oktober 2014

Definitieve vaststelling van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van: 17 november 2014

Definitieve goedkeuring van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: 29 januari 2015

# Inhoudsopgave

<b>1.</b>	<b>Situering</b>	
1.1.	Onderwerp van het RUP	
1.2.	Ligging van het plangebied	
1.3.	Begrenzing van het plangebied	
<b>2.</b>	<b>Feitelijke toestand</b>	
2.1.	Deelgebied 1	
2.2.	Deelgebied 2	
<b>3.</b>	<b>Juridische toestand</b>	
<b>4.</b>	<b>Planningscontext</b>	
4.1.	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen	
4.2.	Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen	
4.3.	Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan	
4.4.	Revitaliseringstraject bedrijventerrein Harelbeke- Stasegem	
<b>5.</b>	<b>Doelstellingen RUP</b>	
<b>6.</b>	<b>Inrichting deelgebied 1</b>	
6.1.	Programma	
6.2.	Ontsluiting langs spoor	
6.3.	Waterhuishouding	
6.4.	Parkeren	
6.5.	Inrichtingsschetsen	
<b>7.</b>	<b>Technische screening</b>	
7.1.	Watertoets	
7.2.	Toets m.b.t. Ruimtelijk Veiligheidsrapport	
7.3.	Screening plan-MER	
<b>8.</b>	<b>Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften</b>	
<b>9.</b>	<b>Ruimtebalans</b>	
<b>10.</b>	<b>Planbaten, planschade, kapitaalschade of gebruikerscompensatie</b>	

# Figurenindex

	figuur 01: Situering	5
	figuur 02: Ligging en deelgebieden	6
<b>4</b>	figuur 03: Mobiliteit	6
4	figuur 04: Orthofoto	7
4	figuur 05: Open ruimte	8
6	figuur 06: Interne circulatie en verharding	8
	figuur 07: Feitelijke toestand	9
<b>8</b>	figuur 08: Reliëf	10
8	figuur 09: Functies	10
12	figuur 10: Fotoreportage	11
	figuur 11: Open ruimte	12
<b>16</b>	figuur 12: Circulatie en verharding	12
	figuur 13: Oppervlakte percelen	13
	figuur 14: Feitelijke toestand	13
<b>23</b>	figuur 15: Reliëf	14
23	figuur 16: Fotoreportage	15
23	figuur 17: Gewestplan	17
24	figuur 18: Overzicht BPA's en RUP's	18
	figuur 19: BPA 007A - Groendreef - 9/9/1981	19
<b>26</b>	figuur 20: Verkavelingen	20
	figuur 21: Buurtwegentoets	21
	figuur 22: GRS	22
<b>26</b>	figuur 23: Revitalisatieproject Harelbeke- Stasegem	24
26	figuur 24: Presentatieplan revitaliseringsproject bedrijventerrein Harelbeke-Stasegem	25
28	figuur 25: Schematische voorstelling - verschillende module/perceelsgroottes	26
30	figuur 26: Schematische voorstelling - inrichtingsschets	26
30	figuur 27: Gewenste ruimtelijke structuur bedrijventerrein Harelbeke-Stasegem	27
32	figuur 28: Schematische voorstelling - bestaande circulatie Harelbeke-Stasegem	28
<b>36</b>	figuur 29: Schematische voorstelling - ontsluiting	28
36	figuur 30: Voorstellen wegprofiel	29
38	figuur 31: Waterhuishouding	30
42	figuur 32: Parkeren	30
	figuur 33: Basisstructuur bedrijventerrein	33
<b>42</b>	figuur 34: Alternatief inrichtingsvoorstel	34
	figuur 35: Alternatief inrichtingsvoorstel	35
	figuur 36: Watertoetskaart	37
	figuur 37: Basiskaarten screening plan-MER - deel 1	38
	figuur 38: Basiskaarten screening plan-MER - deel 2	39
<b>42</b>	figuur39: Ruimtebalans	41

# 1. Situering

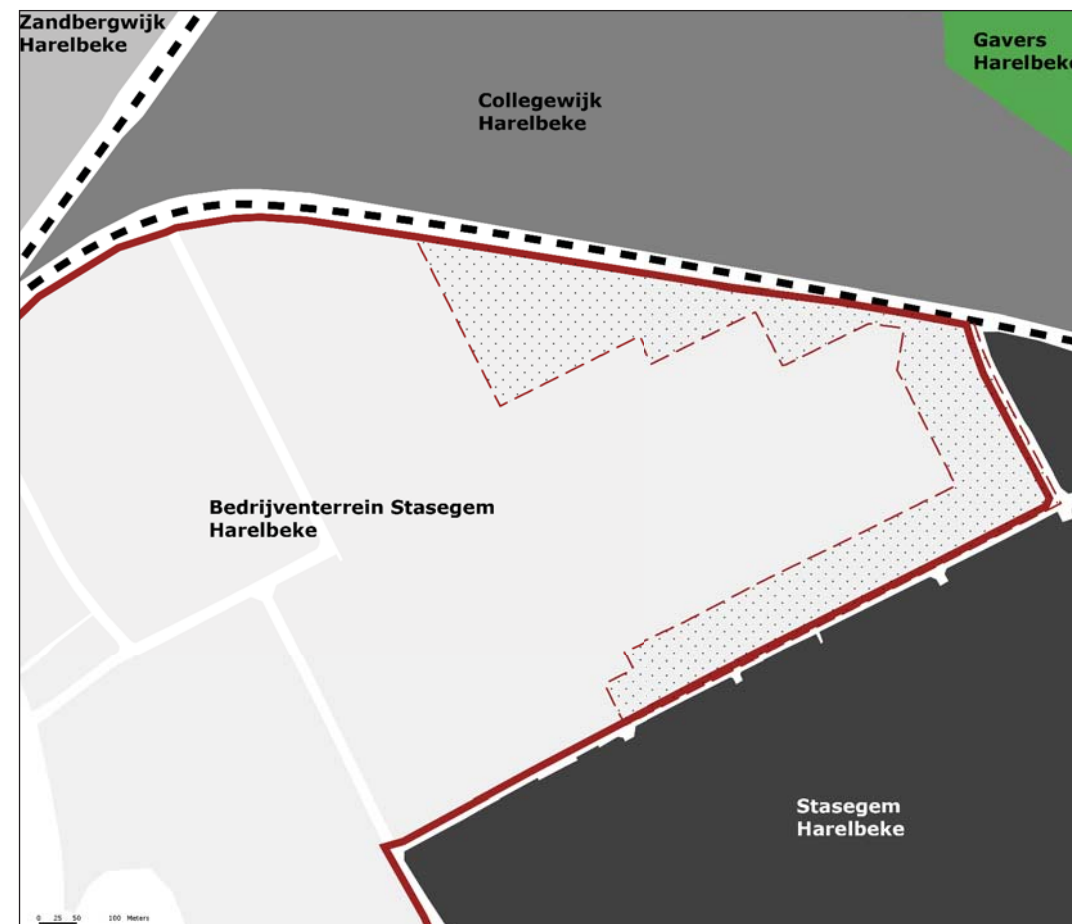
## 1.1. Onderwerp van het RUP

Dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) wordt opgemaakt voor de herbestemming van een zone gelegen binnen het industriegebied Harelbeke-Stasegem.

Via het plan worden volgende elementen behandeld:

- In eerste instantie zal het RUP worden aangewend om op een deel van de bedrijfssite Lefevere de bestemmingswijziging van milieubelastende naar lokale bedrijvigheid mogelijk te maken. Hierbij zal een vlotte ontsluiting van het lokale bedrijventerrein naar de Generaal Deprezstraat worden gegarandeerd.
- Daarnaast zal het RUP worden ingezet om langs de Generaal Deprezstraat en de Politieke Gevangenenstraat een kleinere schaal van bedrijven toe te laten die de geleidelijke overgang maakt tussen grootschalige milieubelastende bedrijven op het bedrijventerrein Harelbeke-Stasegem en de aanpalende woonomgeving. De aanwezigheid van een bedrijfswoning langs de straatzijde zal als onderdeel van de overgangszone worden bevestigd.

Het RUP wordt opgemaakt ter uitvoering van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan met herziening, definitief goedgekeurd door de Deputatie van de provincie West-Vlaanderen op 12 juli 2012.



Voor deze zone wenst het RUP een stedenbouwkundig onduidelijke situatie recht te trekken. Deze situatie is historisch gegroeid. Vroeger werd milieubelastend geïnterpreteerd als een bovengrens: in een zone voor milieubelastende industrie mochten ook KMO's worden ingeplant, niet omgekeerd. Het is pas recent dat men veel strenger is geworden in dat onderscheid. De huidige situatie is dus onduidelijk: lokale bedrijven zijn vroeger vergund in de bestemming van milieubelastende industrie, echter, als men op vandaag als lokaal bedrijf een uitbreiding zou vragen, dan kan dit strikt genomen niet. Het RUP moet de lokale bedrijvigheid en de bufferzone bestendigen.

Tijdens de ontwikkeling van het bedrijventerrein, in een periode waarin een stedenbouwkundig referentiekader (RUP, BPA,...) ontbrak, heeft Intercommunale Leiedal, als verkoper, een aantal stedenbouwkundige regels in de verkoopvoorwaarden laten opnemen.

Zij blijven gewoon van kracht als overeenkomst in burgerlijk recht. In de standaard verkoopovereenkomsten is er een opsplitsing tussen industriegebied en artisanale zone. Die laatste ligt langs 'de verlengde Politieke Gevangenenstraat'.

De voorschriften zijn hier strenger dan in de industriezone. Het was hier duidelijk de bedoeling om een overgangszone naar de woonzone van Stasegem te voorzien. De verkoopvoorwaarden stellen dat er langs de 'verlengde Politieke Gevangenenstraat' (dit is tussen huidige Ommegangstraat en Hallestraat) 'kleine artisanale gebouwen op een perceelsdiepte van ongeveer 80 m' ingeplant worden. Het gedeelte tussen Ommegangstraat en Generaal Deprezstraat is over eenzelfde diepte als lokale bedrijvigheid in het vigerende BPA Groendreef bestemd.

In die verkoopvoorwaarden met stedenbouwkundige impact is voorzien dat men een bouwvrije zone moet laten liggen van 10 m voor de woning en 20 m voor de eigenlijke bedrijfsgebouwen (t.a.v. de rooilijn).

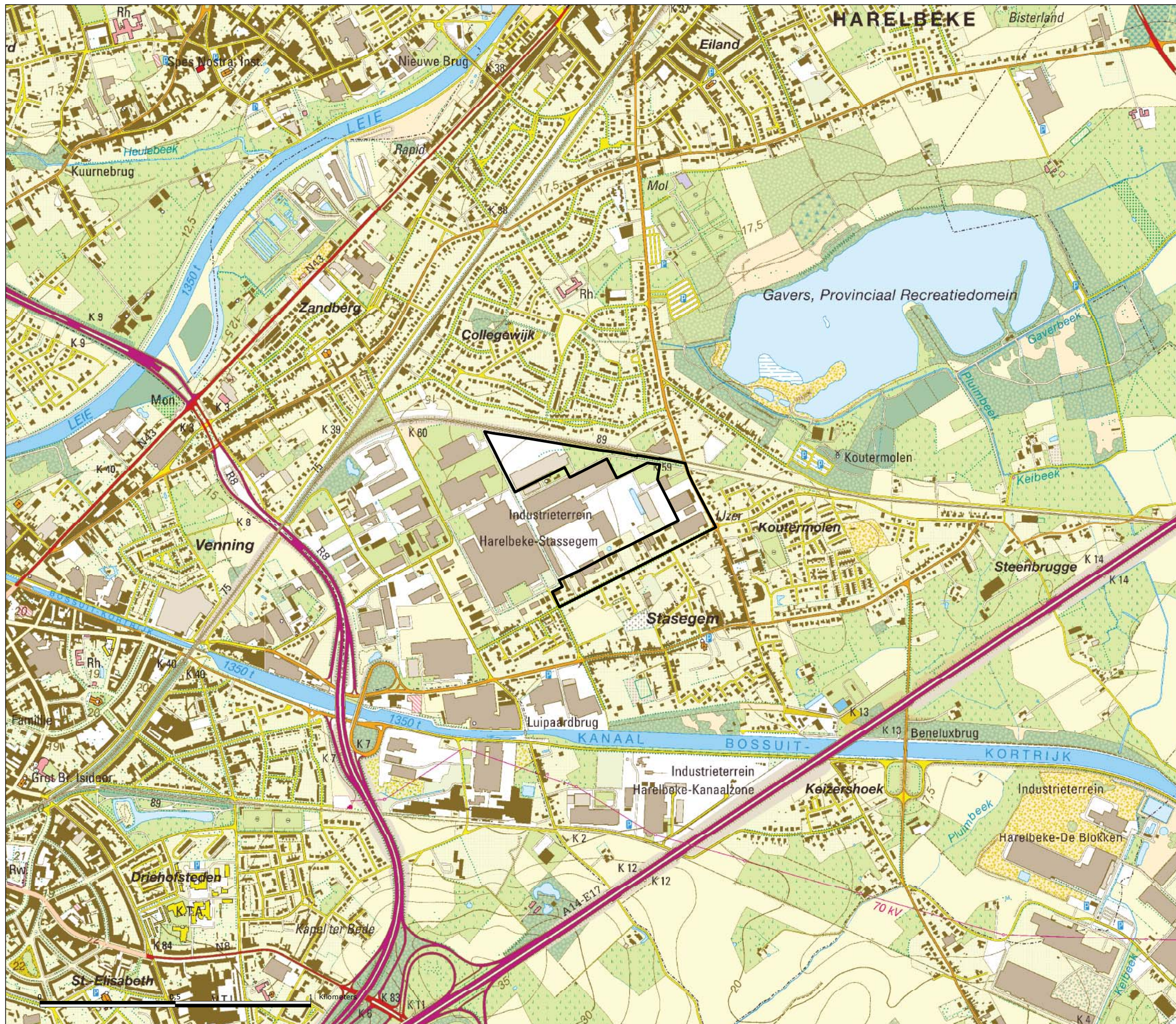
Het RUP verankert dit op een stedenbouwkundige manier, zodat de informatie gebundeld is.

Het RUP is mogelijk niet strenger dan wat er in de individuele verkoopovereenkomsten is vastgelegd. Hierdoor kan potentieel een onduidelijke situatie ontstaan. Het is echter niet mogelijk en buiten de geest van dit RUP om rekening te houden met de verschillende, op maat gemaakte, verkoopovereenkomsten. In geval van twijfel of conflict zal een overeenkomst moeten gezocht worden met de stad Harelbeke en Leiedal.

## 1.2. Ligging van het plangebied


Het plangebied maakt deel uit van het dorp Stasegem, dat aansluit bij het noordelijker gelegen stadscentrum van Harelbeke. Beide worden van elkaar gescheiden door de spoorwegverbindingen van Kortrijk naar Brussel en Oudenaarde. Ten zuiden grenst het plangebied aan het centrum van Stasegem.

Stasegem wordt fysisch begrensd door de spoorweg Kortrijk-Brussel in het noorden en het kanaal Bossuit-Kortrijk in het zuiden en is gelegen binnen de afbakeningslijn van het regionaalstedelijk gebied Kortrijk.



figuur 01: Situering

Legende

 plangebied

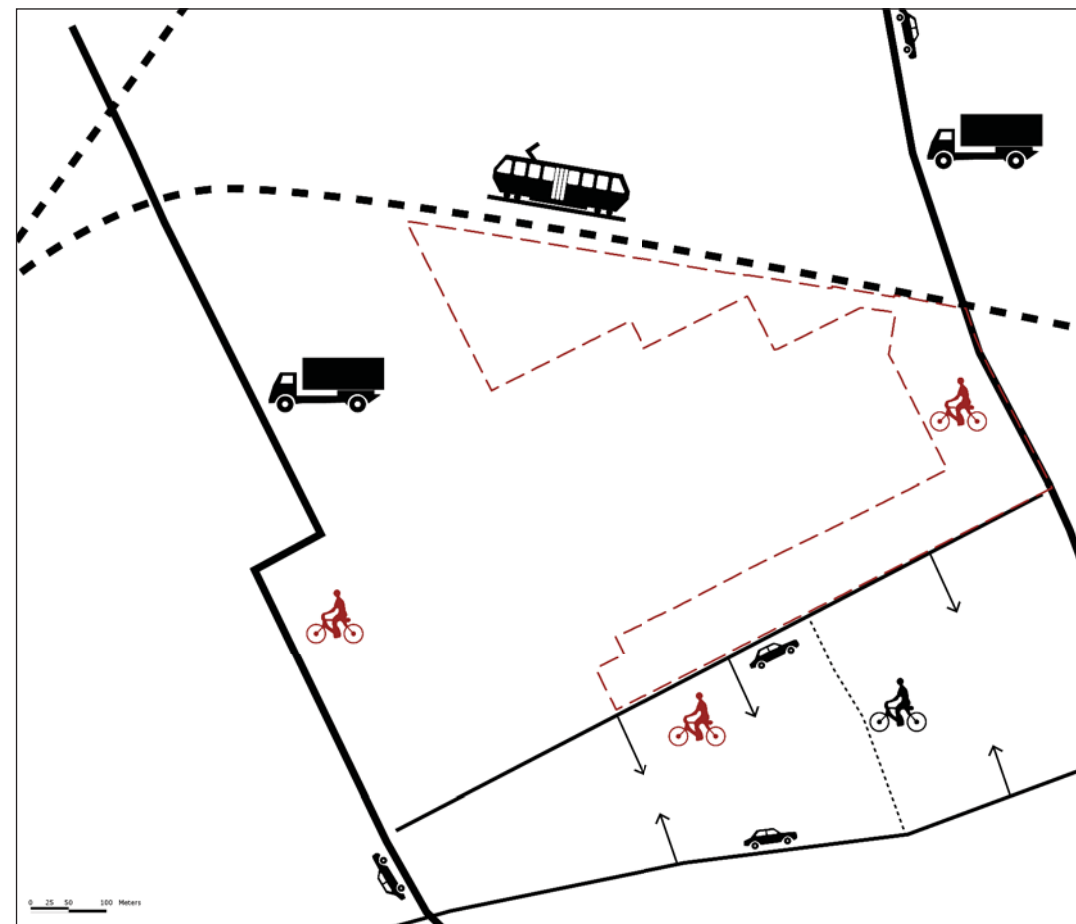
Bron: Nationaal Geografisch Instituut (NGI), 1997



figuur 02: Ligging en deelgebieden



figuur 03: Mobiliteit



### 1.3. Begrenzing van het plangebied

Het plangebied is onderdeel van het milieubelastend industriegebied Harelbeke-Stasegem en wordt begrensd door:

- noorden: spoorweg Kortrijk-Brussel,
- oosten: Generaal Deprezstraat,
- zuiden: Politieke Gevangenenstraat,
- westen: bestaande bedrijfsgebouwen en -percelen op het industrieterrein, Harelbeke-Stasegem.

De spoorweg heeft een overgang en onderdoorgang, respectievelijk ten oosten en ten westen van het plangebied.

De Generaal Deprezstraat bestaat vooral uit een mix van woningen, kleine en grotere winkels, buurtwinkels en KMO's. De winkels en KMO's bevinden zich vooral aan de westzijde van de weg, grofweg tussen de spoorweg en de kruising met de Politieke Gevangenenstraat. De oostzijde, en beide zijdes vanaf de kruising met de Politieke Gevangenenstraat bestaan vooral uit woningen en buurtwinkels.

De Politieke Gevangenenstraat begrenst het plangebied aan de zuidzijde. Ze ontsluit het noordelijke deel van de woonwijken van het centrum van Stasegem en maakt bovendien deel uit van de lokale ontsluitingsweg van Harelbeke naar Kortrijk. De noordzijde van de straat bestaat voornamelijk uit woningen met bedrijfshallen in tweede orde. Meestal zijn deze bedrijfshallen verbonden aan een voorliggende woning. Verder zullen we dit soort woningen bedrijfswoningen noemen.

Ten westen wordt het plangebied voor het grootste deel begrensd door het bedrijf Lano. Lano Carpets is een belangrijke producent in de productie van kamerbreed tapijt, karpotten en tapijttegels. Lano Sports, een zelfstandige eenheid sinds 2003, produceert synthetisch gras voor sportterreinen, voor particulieren en openbare domeinen (landscaping) (bron: <http://www.lano.com>). Een private weg en een smalle strook buffergroen vormt de grens tussen het plangebied en het bedrijfsperceel van Lano.


Vanwege de aard van het RUP wordt het plangebied opgedeeld in twee zones:

- Deelgebied 1 omvat een deel van de bedrijfsterreinen van houtproducent Lefevere. Het bedrijf verwerkt hout, voornamelijk afkomstig uit Polen, voor de Europese meubel- en interieurmarkt. Het ruwe hout wordt in Stasegem gedroogd, verwerkt en verpakt en verzonden naar afnemers over de hele Europese Unie. Het bedrijf werd gesticht in 1900 in Kortrijk en verhuisde in 1974 naar de site in Stasegem. Het bedrijf kende zijn bloeiperiode rond 2005, maar werd hard geraakt door de crisis van 2009 en kromp drastisch. Ook werd een deel van de productie verlegd naar lage loonlanden. In deelgebied 1 liggen enkele onbebouwde bedrijfspercelen en een bedrijfshal die de Lefevere groep wil verkopen.
- Deelgebied twee omvat de zone langs de Politieke Gevangenenstraat en de Generaal Deprezstraat. De zone bestaat uit een amalgaam van functies en gebouwen. Langsheen de Generaal Deprezstraat gaat het voornamelijk over bedrijfsbebouwing, met eventueel kantoor- of woonfunctie als nevenbestemming. Langsheen de Politieke Gevangenenstraat gaat het vooral over een mix van wonen bij bedrijvigheid, met kantoren en/of handel als nevenfunctie.



figuur 04: Orthofoto

Legende




 plangebied

Bron: AGIV/Middenschalg, mei 2012



figuur 05: Open ruimte




Legende

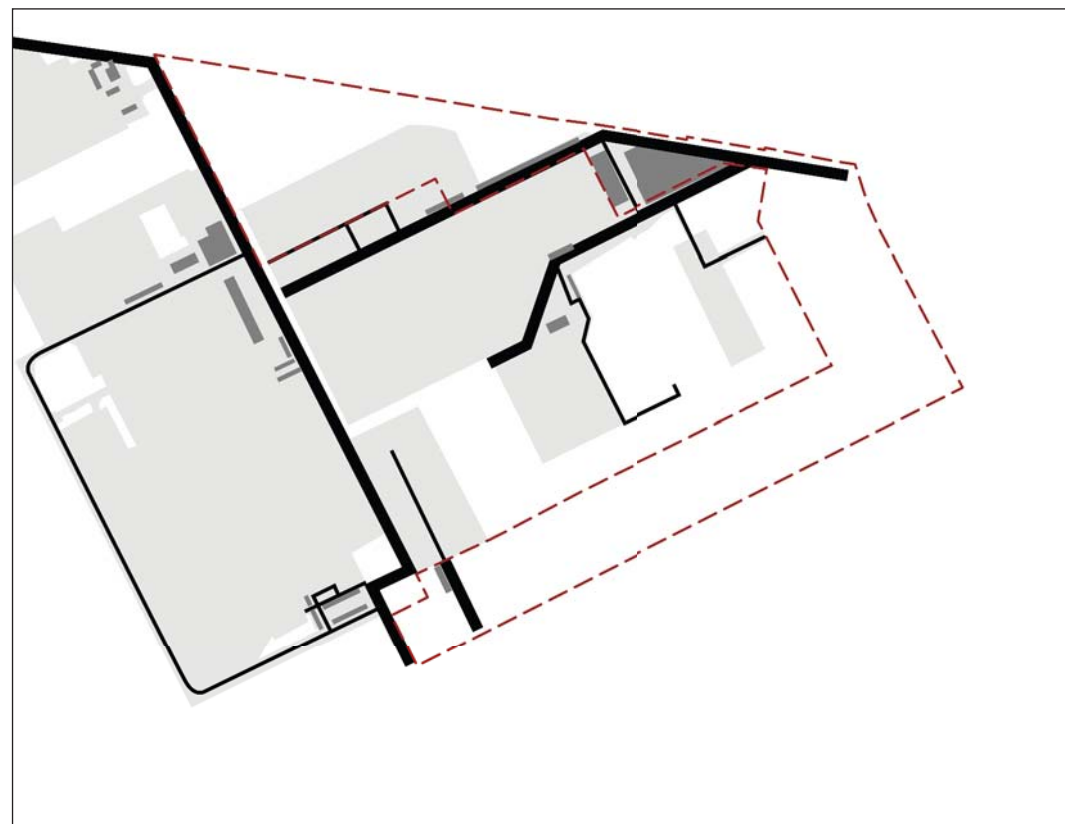
-  plangebied
-  open ruimte
-  bomenrij



figuur 06: Interne circulatie en verharding

Legende

-  parking
-  verharding (inclusief bebouwing)
-  hoofdcirculatie



Bron: Gemeente/Leiedal), december 2012



## 2. Feitelijke toestand

### 2.1. Deelgebied 1

Deelgebied 1 behoort tot de bedrijfssite van het houtverwerkingsbedrijf Lefevere. De nieuwe bedrijfsontwikkelingen zullen aansluiten bij en deels geïntegreerd worden in de bestaande bedrijfsgebouwen.

#### Bebouwde ruimte

Het plangebied (deelgebied 1) overlapt gedeeltelijk met de bedrijfsgebouwen die momenteel in gebruik zijn door Lefevere. De inplanting van de bedrijfsgebouwen op de site volgt een orthogonaal raster.

Qua typologie en bedrijfsgrootte sluiten de gebouwen a en e aan bij de industriegebouwen ten westen (Lano). Tussen beide gebouwen bevinden zich nog enkele kleine gebouwtjes (b,c en d), waarvan d, de oude houtstookoven, vervangen zal worden door een verwarmingssysteem op gas. Lefevere plant om het grootste deel van gebouw a af te stoten, maar wil de droogkamers het dichtste bij het stookgebouw behouden.

De meeste gebouwen in en rond deelgebied 1 zijn nog in gebruik van Lefevere, enkel de westelijke kop van e wordt bezet door het bedrijf Xinnix Door Systems.

Nog meer zuidelijk bevinden zich enkele bedrijfsgebouwen van een gemiddelde schaal (f-l).

#### Open ruimte

Momenteel bevat deelgebied 1 nog vrij grote delen open ruimte. Ten oosten, aan de ingang van de site bevindt zich de parking. Ten westen wordt de open ruimte nog gebruikt als landbouwperceel. Langsheen de spoorweg loopt een groene buffer, met aangeplante wilgenrij.

Buiten het deelgebied, maar aansluitend, bevinden zich, tussen f t.e.m. l, nog enkele onbebouwde percelen die momenteel dienst doen als landbouwgrond.

#### Ontsluiting

Deelgebied 1 en de rest van de Lefevere-site wordt ontsloten vanaf de Generaal Deprezstraat.

Ook de middelgrote bedrijven (f t.e.m. l) worden ontsloten via privaat domein. De interne ontsluiting volgt het orthogonaal grid van de bebouwing.

Rondom de bedrijven zijn verharde zones voorzien, die meestal gebruikt worden als parkeerplaats of als stapelplaats.



figuur 07: Feitelijke toestand

a	12.842m <sup>2</sup>	f	3.504m <sup>2</sup>
b	1.372m <sup>2</sup>	g	5.222m <sup>2</sup>
c	265m <sup>2</sup>	h	2.715m <sup>2</sup>
d	258m <sup>2</sup>	i	2.470m <sup>2</sup>
e	40.503m <sup>2</sup>	j	4.169m <sup>2</sup>
		k	156m <sup>2</sup>
		l	4.024m <sup>2</sup>



m	18.441m <sup>2</sup>
n	16.934m <sup>2</sup>
o	75.607m <sup>2</sup>

Legende

-  plangebied
-  Lefevere - wordt verkocht
-  Lefevere - blijft in eigendom
-  bedrijvigheid - niet Lefevere
-  Lano


Bron: Gemeente/Leiedal), december 2012

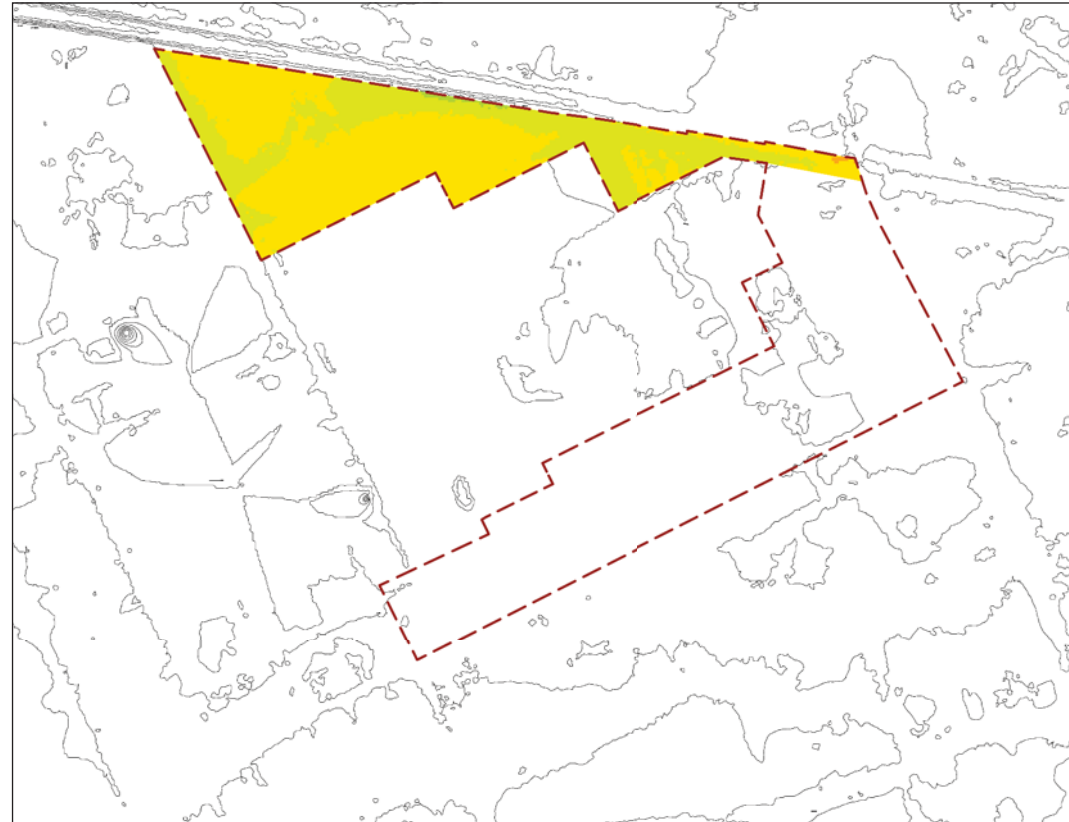


0 100 200 Meters

figuur 08: Reliëf

Legende

 plangebied



**Reliëf**

Deelgebied 1 is relatief vlak, er zijn geen al te grote hoogteverschillen. De spoorwegberm loopt op van oost naar west en komt ter hoogte van de Lano-site zo'n twee tot drie meter boven het maaiveld uit.

**Functies**

Het overgrote deel van de bestaande bebouwing op de site Lefevere is ingenomen door:

**Houtmagazijnen F. Lefevere**

Overige groothandel, fabricage & industrie  
Hout (groothandel en industrie)

1. stapelruimte
2. af te breken stapelruimte
3. droogkamers die worden herbestemd
4. droogkamers die behouden blijven na de herbestemming
5. kantoren Lefevere
6. bedrijfsruimte onderverhuurd aan:  
**Xinnix Door Systems**  
Schrijnwerken & timmerwerken
7. bedrijfsruimte Lefevere
8. bedrijfsruimte Lefevere

Volgende bedrijven zijn ook nog gehuisvest op de site (Generaal Deprezstraat 2):

**Lefkor NV**

Chemie, rubber & kunststof industrie

**Luke Furniture**

Overige bouw

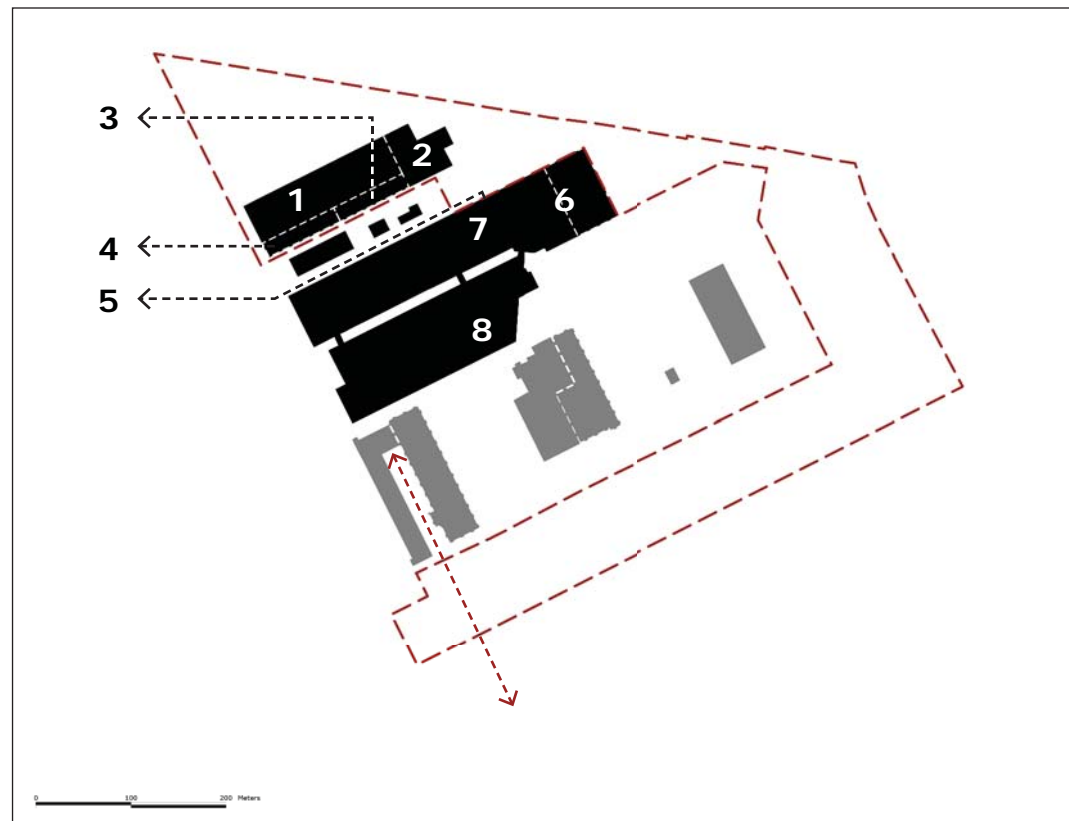
**Triplaco**

Hout (groothandel en industrie)

De meest westelijke bedrijfshallen worden ingenomen door Bemarmi bvba, zij hebben hun toegang via de Politieke Gevangenenstraat 40.

Bron: <http://www.harelbeke.be/bedrijvengids> - geraadpleegd 11-06-2013

figuur 09: Functies



Bron: Gemeente/Leiedal, december 2012



figuur 10: Fotoreportage



foto 1: stapelruimte



foto 4: parking zuidzijde



foto 7: voorgevel Xinnix



foto 2: eerste reeks droogovens



foto 5: vrijliggend perceel naast de spoorlijn



foto 8: verkochte loods



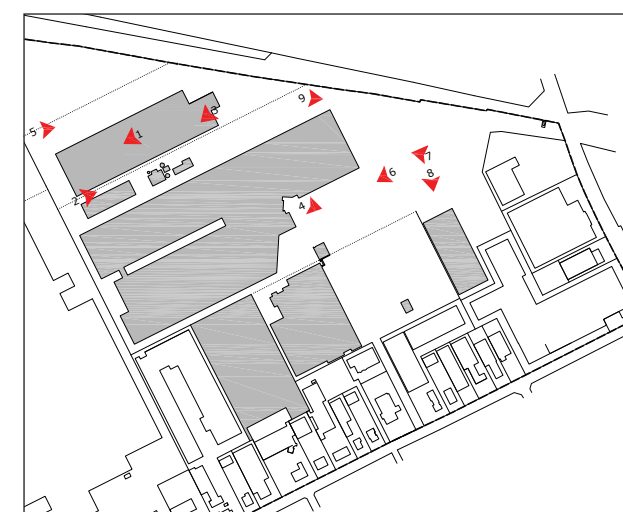
foto 3: tweede reeks droogovens



foto 6: toegang en parking hoofdgebouw






foto 9: toegangsweg



figuur 11: Open ruimte




Legende

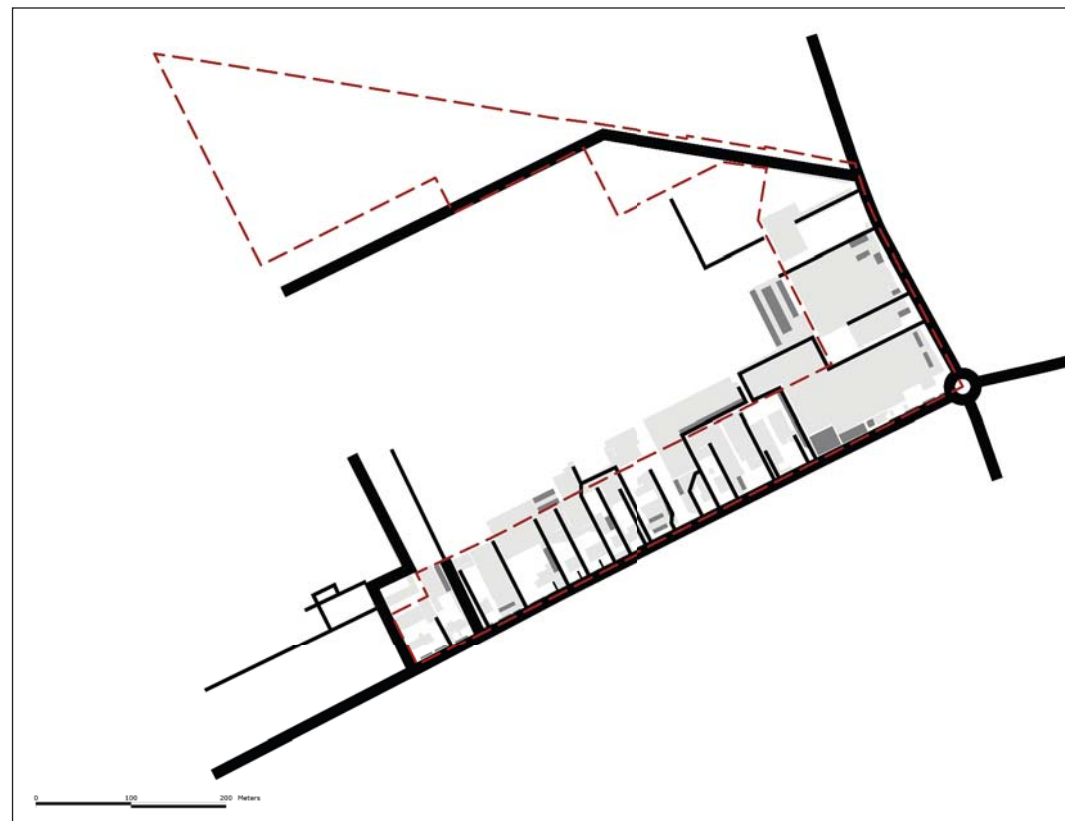
-  plangebied
-  open ruimte
-  bomenrij



figuur 12: Circulatie en verharding

Legende

-  parking
-  verharding (inclusief bebouwing)
-  hoofdcirculatie



## 2.2. Deelgebied 2

Deelgebied 2 omvat alle ontwikkelingen ten westen van de Generaal Deprezstraat en ten noorden van de Politieke Gevangenenstraat, tot aan de ingang van Lano. Langs de Generaal Deprezstraat gaat het vooral om grotere bedrijven met eventueel kantoorfunctie, terwijl het langs de Politieke Gevangenenstraat vooral om kleinere KMO's met bedrijfswoning gaat. Aan de overzijde van de Politieke Gevangenenstraat bevinden zich woningen. De meeste woningen nemen echter geen toegang vanaf de Politieke Gevangenenstraat. Bovendien is de straat voor het grootste gedeelte uitgerust met een dubbele bomenrij.

### Bebouwde ruimte

Langs de Generaal Deprezstraat bevinden zich een tweetal grote bedrijfsgebouwen, een kleinere KMO en in tweede lijn de verhuurde open loods van Group Lefevere. Het straatbeeld van de Politieke Gevangenenstraat wordt vooral bepaald door de parkeerstrook met bomen, gecombineerd met de private voortuinen en huizen. De bedrijfsloodsen zijn hier onttrokken aan het straatbeeld. Enkel vlak aan het kruispunt met de Generaal Deprezstraat zijn de bedrijfsloodsen zichtbaar vanaf de straatkant.

De bebouwing volgt het orthogonaal grid van het bedrijventerrein en staat loodrecht op de twee aanliggende straten. De percelen zijn wel gevoelig kleiner dan die van deelgebied 1.

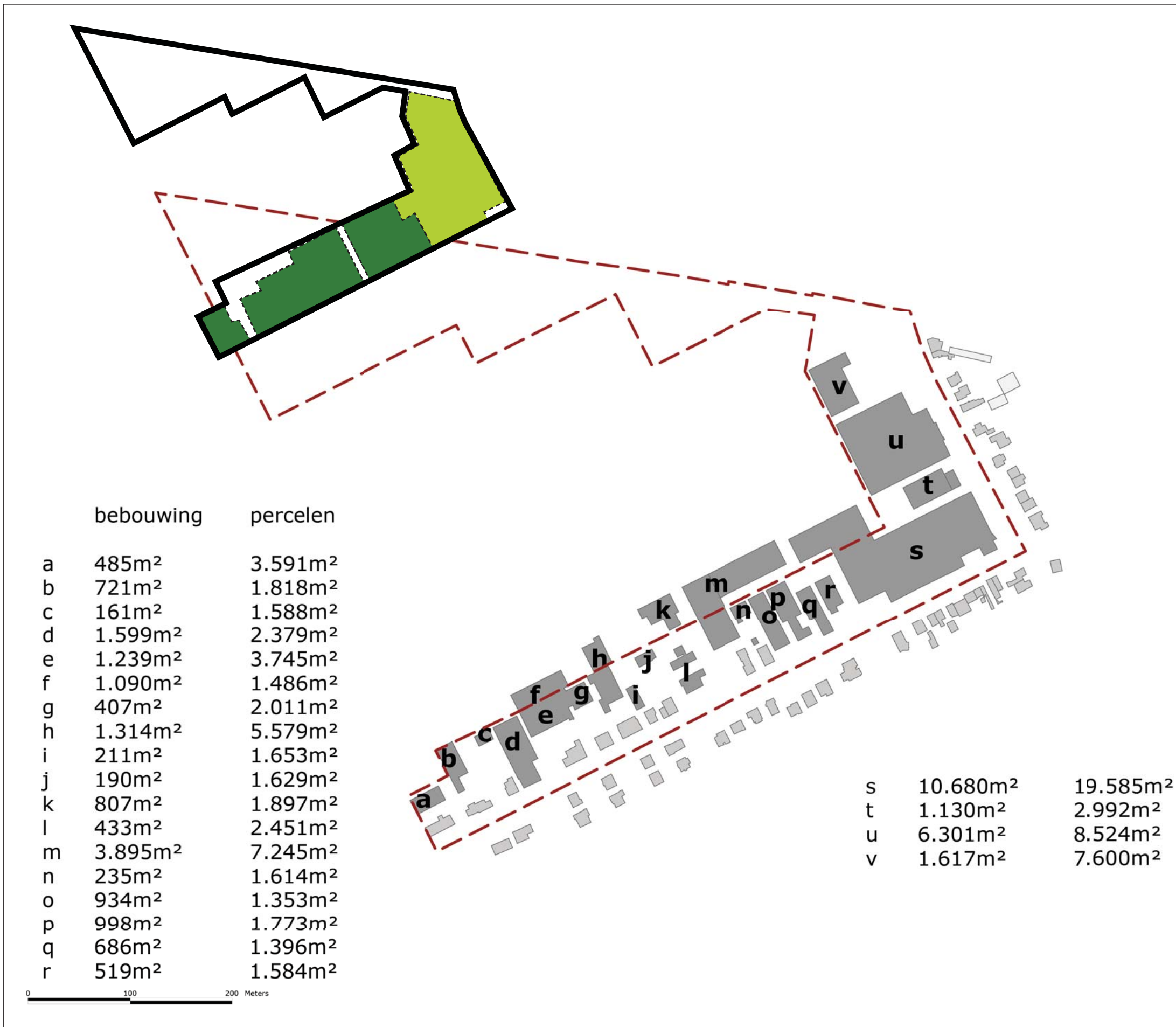
Volgens het Gewestplan bevinden al deze woningen en bedrijfsgebouwen zich in een zone voor milieubelastende industrieën. Dit houdt in dat deze zones bestemd zijn voor bedrijven die om economische of sociale redenen moeten worden afgezonderd. In deelgebied 2 bestaat er momenteel een menging van lokale bedrijvigheid, grootschaligere, milieubelastende bedrijvigheid en wonen. Er zijn echter, tot nu toe, weinig tot geen meldingen gekend van overlast of hinder. De intentie is om deze mix ook in de toekomst te handhaven en specifiek langs de Politieke Gevangenenstraat de kleinschaligheid van bedrijven met woningen/kantoren langs de straatzijde te bestendigen.

### Open ruimte

De open ruimte is voor het grootste deel verhard. Enkel tuinen en hagen zorgen voor kleine groene snippers tussen de verharde draaipleinen, opritten en doorsteken. Vooral langs de Politieke Gevangenenstraat wordt de verharding getemperd door de hagen, bomen, bermen en tuinen.

### Ontsluiting

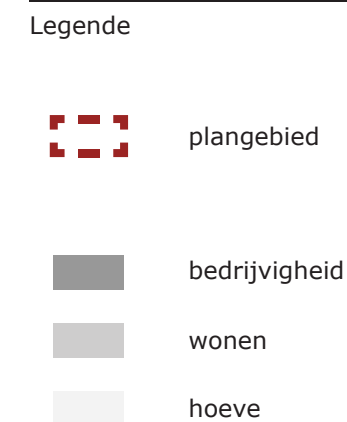
Deelgebied 2 wordt ontsloten door de Generaal Deprezstraat en de Politieke Gevangenenstraat. Ieder bedrijf heeft zijn eigen toegang, die aansluit op de openbare weg. Langs deze doorsteken worden de parkeerplaatsen en bedrijfshallen geplaatst. Deze circulatie is volledig verhard en niet waterdoorlatend. Enkele woningen hebben hun eigen aansluiting op de Politieke Gevangenenstraat. Deze doorgangen zijn meestal semi-verhard.



figuur 13: Oppervlakte percelen



figuur 14: Feitelijke toestand




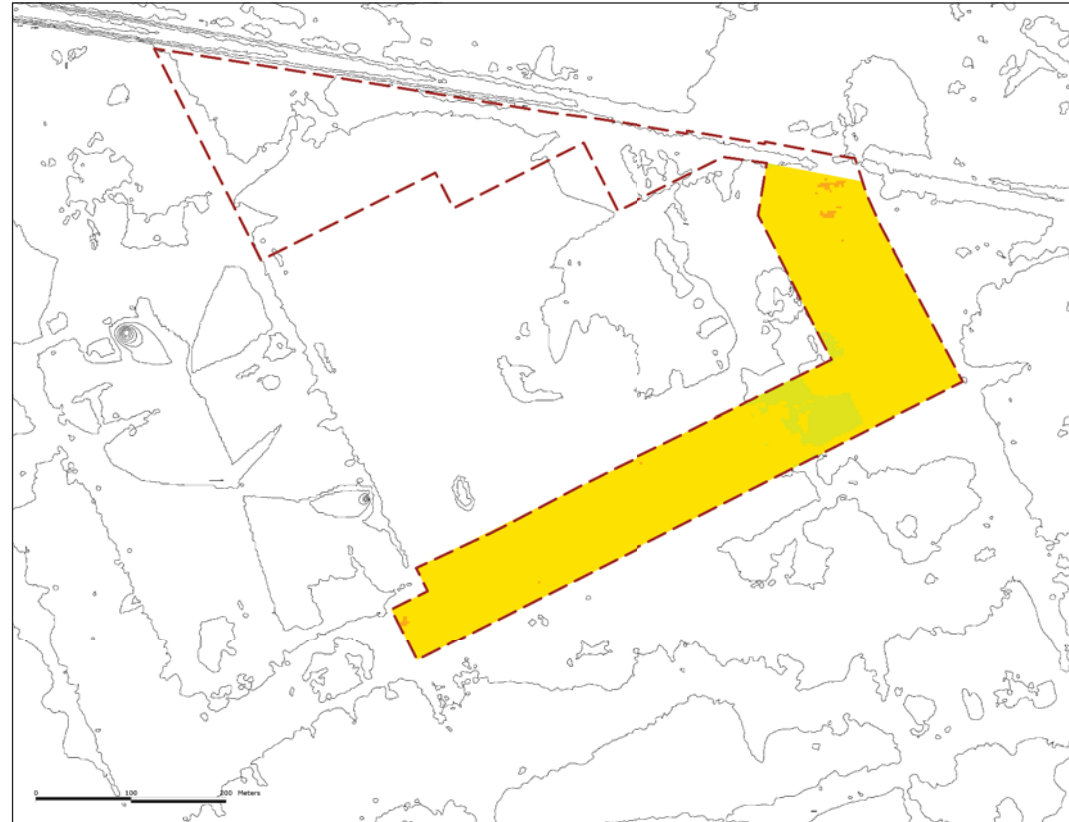
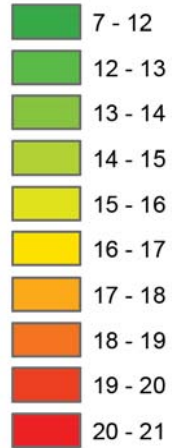
Bron: Gemeente/Leiedal), december 2012



figuur 15: Reliëf

Legende

 plangebied



**Reliëf**

Deelgebied 2 is vrij vlak. Het geheel helt minimaal af in noord-westelijke richting.

**Functies**

Langsheen de Politieke Gevangenenstraat staan, binnen het plangebied, een tiental woningen. Verschillende bedrijven hebben hier hun zetel:

**Vantiegheem Johan En Co** (nr. 10)  
Dakwerken Loodgieterij & sanitair

**Floorline** (nr. 12)  
Textiel, kledij, leder, schoenen (groothandel en industrie)

**Bouwwerken Denis Derveaux** (nr. 16)  
Annemers

**AltEnerPro** (nr. 18)  
Overige diensten

**C.p.s.** (nr. 22)  
Computeronderhoud & computerherstelling

**Sanitair Coucke** (nr. 26)  
Loodgieterij & sanitair

**Tele Signal Electronics** (nr. 28)  
Elektrische toestellen (groothandel en industrie)

**Bella Fabrica** (nr. 30)  
Textiel, kledij, leder, schoenen (groothandel en industrie)

**NV Luc Callens** (nr. 32)  
Dakwerken

**Marluc** (nr. 32)  
Naaigerei, stoffen & modeartikelen

**Vs-invest** (nr. 3)  
Reclame, communicatie en marketing (adviesbureaus)

**Frietshop** (nr. 3F)  
Frituren

**Altore** (nr. 10)  
Overige zakelijke dienstverlening

**Floorpul** (nr. 10)  
Elektro, computer & informatica

**Versele Global Marketing** (nr. 10)  
Overige niet-voeding

**Versele logistic services** (nr. 10)  
Vervaardigen van machines, apparaten & werktuigen (industrie)

**Brooklyn** (nr. 34)  
Kleding Dames en Heren

**Schrijnwerkerij Servaeghe** (nr. 36)  
Schrijnwerken & timmerwerken

**Beltrami Platenafdeling** (nr. 40)  
Bouwmaterialen (groothandel en industrie)

**Bemarmi bvba** (nr. 40)  
Bouwmaterialen (groothandel en industrie)

**Natuca nv** (nr. 40)  
Bouwmaterialen (groothandel en industrie)  
Voor de Generaal Deprezstraat (zowel binnen het plangebied als aan de andere zijde van de weg) gaat het over de volgende bedrijven:

**Apotheek Derumeaux** (nr. 3)  
Apothekers

**Dexa BVBA** (nr. 3)  
Overige niet-voeding

**Ranson NV** (nr. 16)  
Overige groothandel, fabricage & industrie  
Voeding & drank (groothandel en industrie)

Bron: <http://www.harelbeke.be/bedrijvengids> - geraadpleegd 11-06-2013



foto 1: zicht op de residentiële bebouwing van de Generaal Deprezstraat



foto 4: fietsstrook, parkeerstrook en bomenrij in de Politieke Gevangenenstraat



foto 7: zicht zuidzijde van de Politieke Gevangenenstraat



foto 2: de bedrijvigheid langs de Generaal Deprezstraat



foto 5: profiel van de Politieke Gevangenenstraat



foto 8: zicht op bedrijfswoning



foto 3: kruispunt Generaal Deprez- en Politieke Gevangenenstraat



foto 6: zicht vanaf één van de woonstraten vertrekkend van de Politieke Gevangenenstraat



foto 9: zicht op bedrijfswoning met bedrijfshal

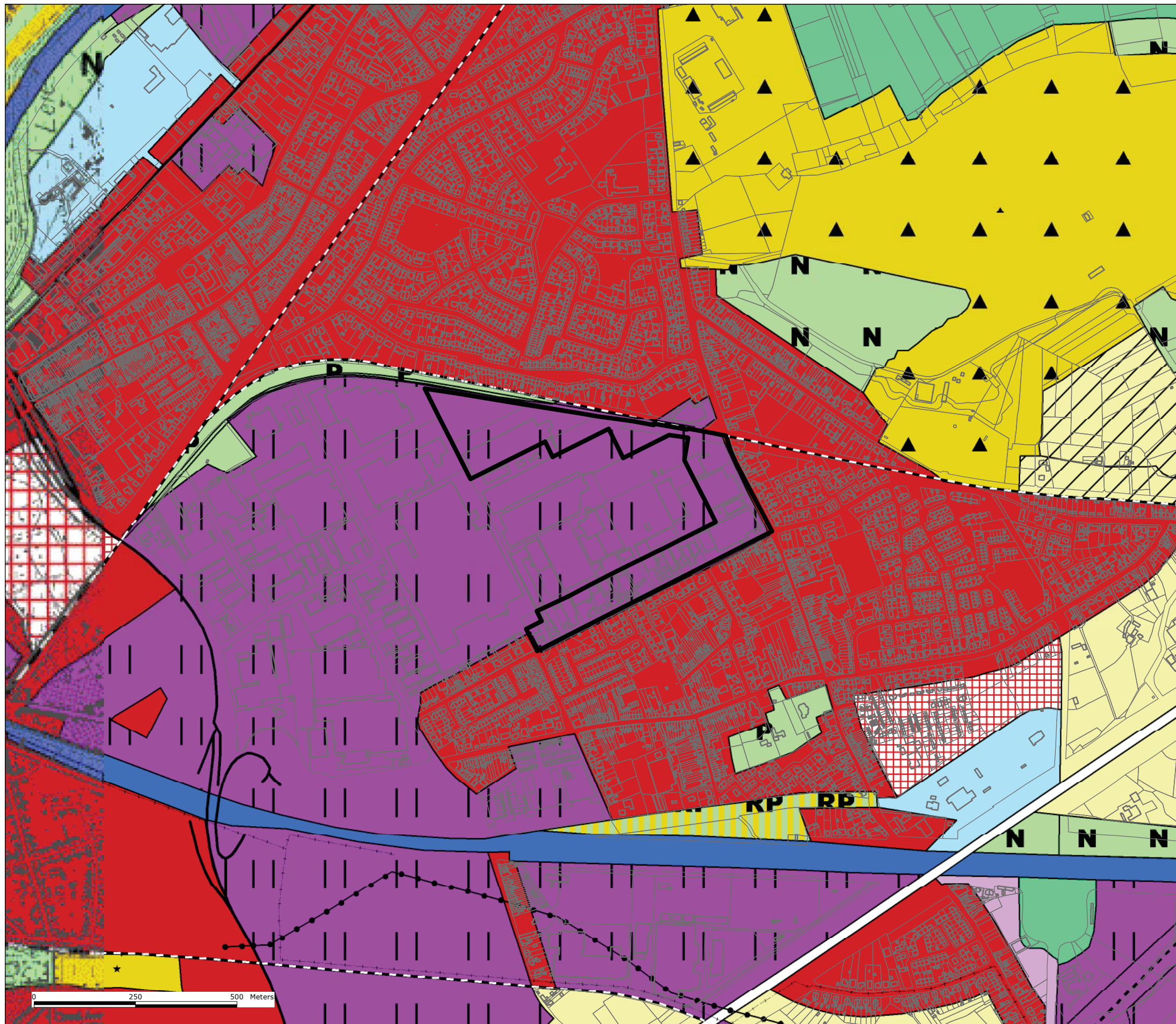


### 3. Juridische toestand

Type plan	Referentie
Gewestplan	Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) deelt het plangebied onder in gebied voor milieubelastende industrie.
BPA	BPA HAR 007A - Groendreef 09/09/1981 BPA HAR 007B - Groendreef 19/02/2004
RUP	/
Goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen	/
Milieuvergunningen	<p><b>Deelgebied 1. Generaal Deprezstraat 2:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Houtmagazijnen F. Lefevere – houtbewerking - klasse 1 – 04.10.2027</li> <li>WVEM – transformator - klasse 3</li> </ul> <p><b>Deelgebied 2. Politieke Gevangenenstraat:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Politieke Gevangenenstraat 18 Assemblics – electronica – klasse 2 – 21.06.2022</li> <li>Politieke Gevangenenstraat 36 Schrijnwerkerij Servaeghe – schrijnwerken en timmerwerken – klasse 2 – 20.05.2023</li> <li>Politieke Gevangenenstraat 40 Bemarmi – bouwmaterialen (groothandel en industrie) – klasse 1 – 08.10.2018</li> <li>Politieke Gevangenenstraat 40 Natuca – bouwmaterialen (groothandel en industrie) – klasse 1 – 08.10.2018</li> </ul> <p><b>Deelgebied 2. Generaal Deprezstraat:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Generaal Deprezstraat 14 Vanwijnsberghe G. – elektriciteitswerken – klasse 3</li> <li>Generaal Deprezstraat 16 Ranson – overige groothandel, fabricage en industrie. Voeding en drank (groothandel en industrie) – klasse 2 – 08.09.2029</li> <li>Generaal Deprezstraat 16 WVEM – transformator – klasse 3</li> </ul> <p style="text-align: right;"><i>bron: stad Harelbeke</i></p>

Beschermde monumenten, landschappen, beschermde stads- en dorpsgezichten	/
Vogelrichtlijngebied Habitatrichtlijngebied	/
Buurtwegen	Sentier 31, 31.2 (met tracé-wijziging) en sentier 39
Waterlopen (categorisering)	/
VEN-gebied, IVON-gebied	/
Herbevestigd agrarisch gebied	/
Gemeentelijke verordeningen	
Andere	





figuur 17: Gewestplan

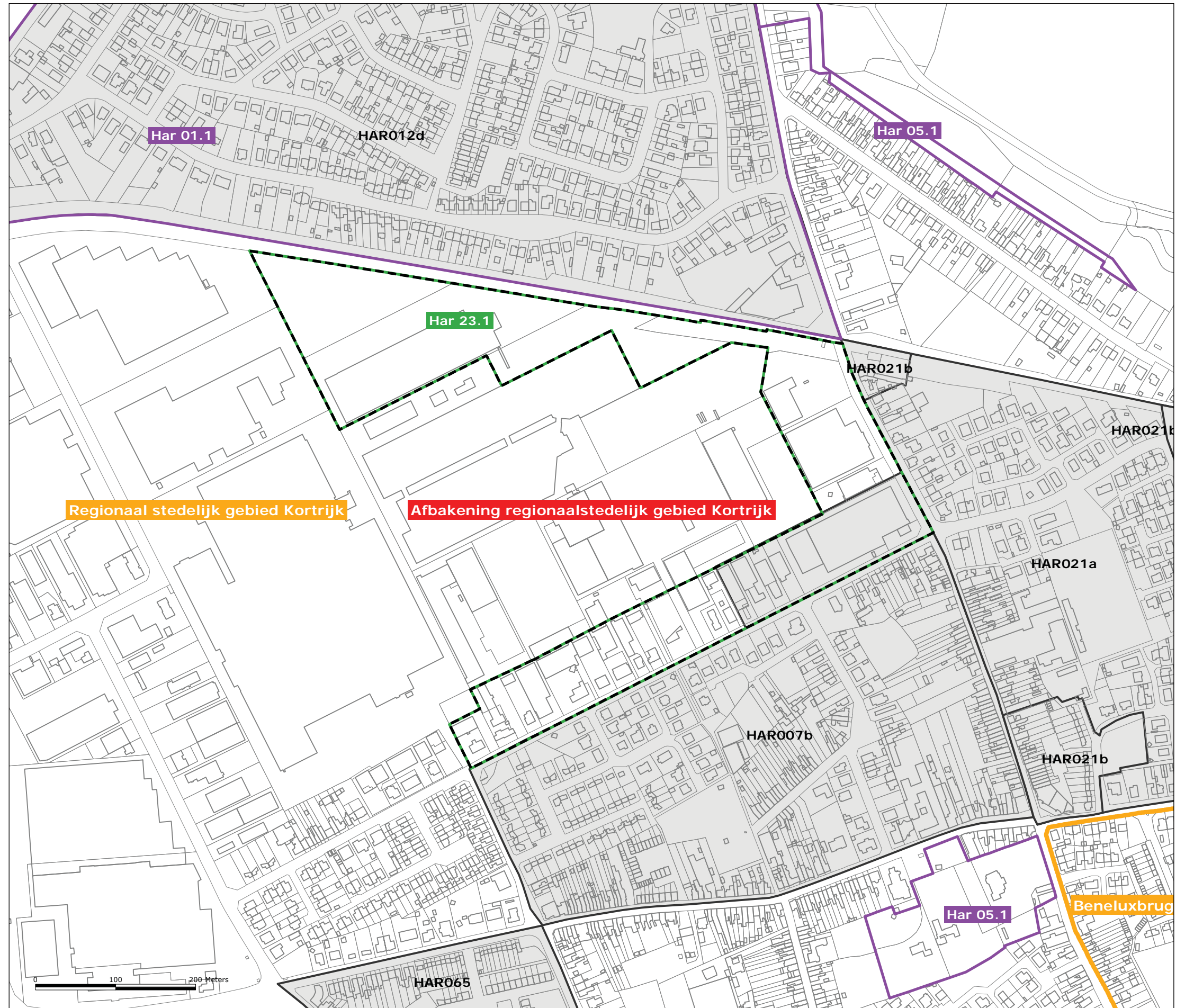
Legende

-  plangebied
-  woongebieden
-  woongebieden met landelijk karakter
-  woonuitbreidingsgebieden
-  gemengd woon en industriegebied
-  milieubelastende industrieën
-  industriegebieden
-  ambachtelijke bedrijven en kmo's
-  reservegebied voor beperkte industriële uitbreiding
-  reservegebied voor beperkte industriële uitbreiding
-  ontginningsgebieden
-  ontginningsgebieden
-  agrarische gebieden
-  landschappelijk waardevolle agrarische gebieden
-  parkgebieden
-  natuurgebieden
-  bosgebieden
-  gebieden voor dagrecreatie
-  gebieden voor verbijfsrecreatie
-  recreatieve parkgebieden
-  gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
-  bestaande hoogspanningsleidingen
-  reservatiegebieden
-  bestaande spoorwegen







Bron: RWO/AGIV, januari 2002



figuur 18: Overzicht BPA's en RUP's

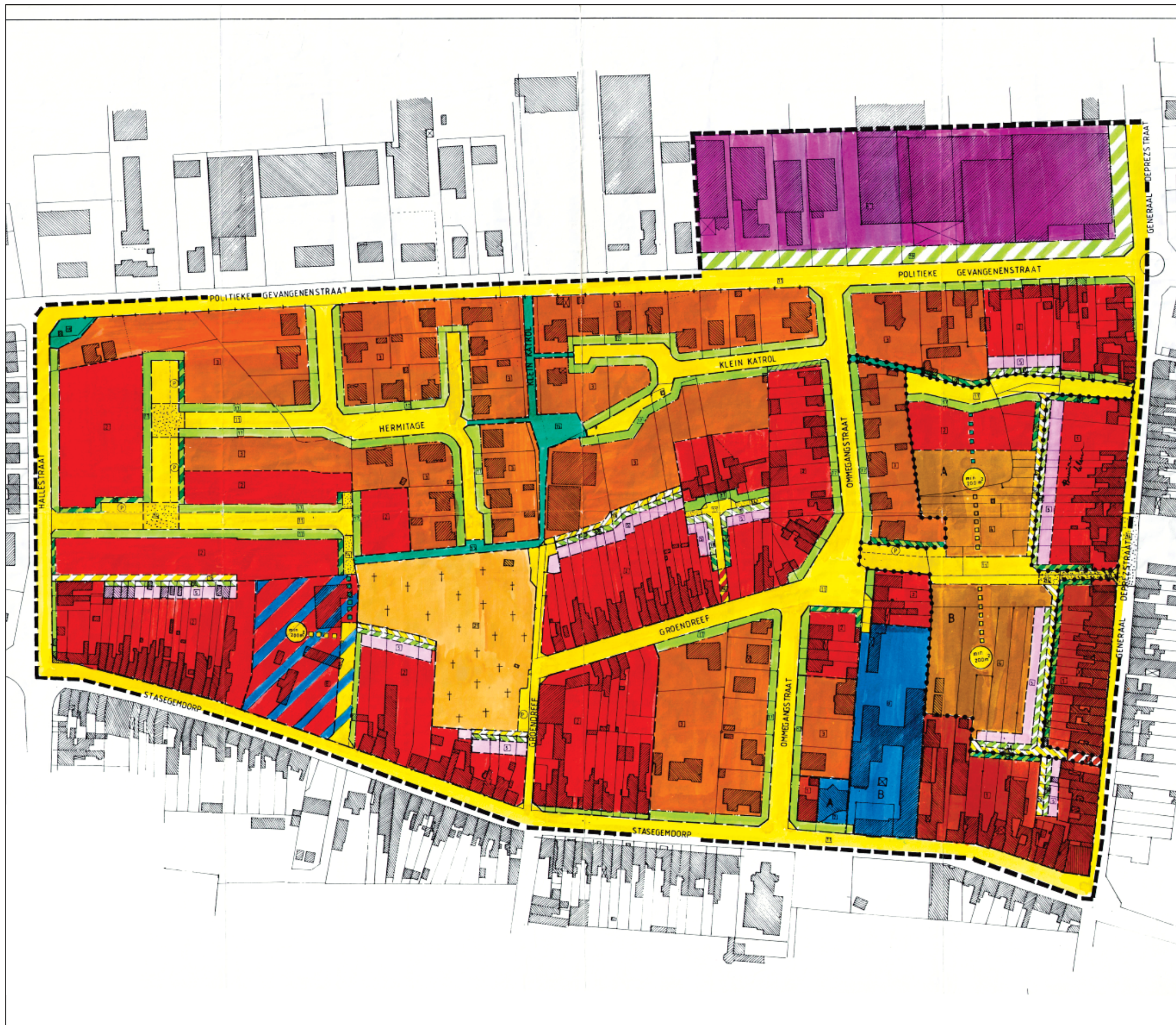


Legende

-  plangebied
  
- RUP's**
-  Gemeentelijke RUP's - in opmaak
-  Gemeentelijke RUP's - besluit
-  Provinciale RUP's - contouren
-  Provinciale RUP's - deelgebieden
-  Gewestelijke RUP's - contouren

Bron:  
 Gemeentelijke RUP's & BPA's/ Leiedal, oktober 2014  
 Gewestelijke en Provinciale RUP's/ GISWest, juli 2014





figuur 19: BPA HAR 007A - Groendreef  
09/09/1981  
(Herziening BPA HAR 007B - Groendreef  
19/02/2004)

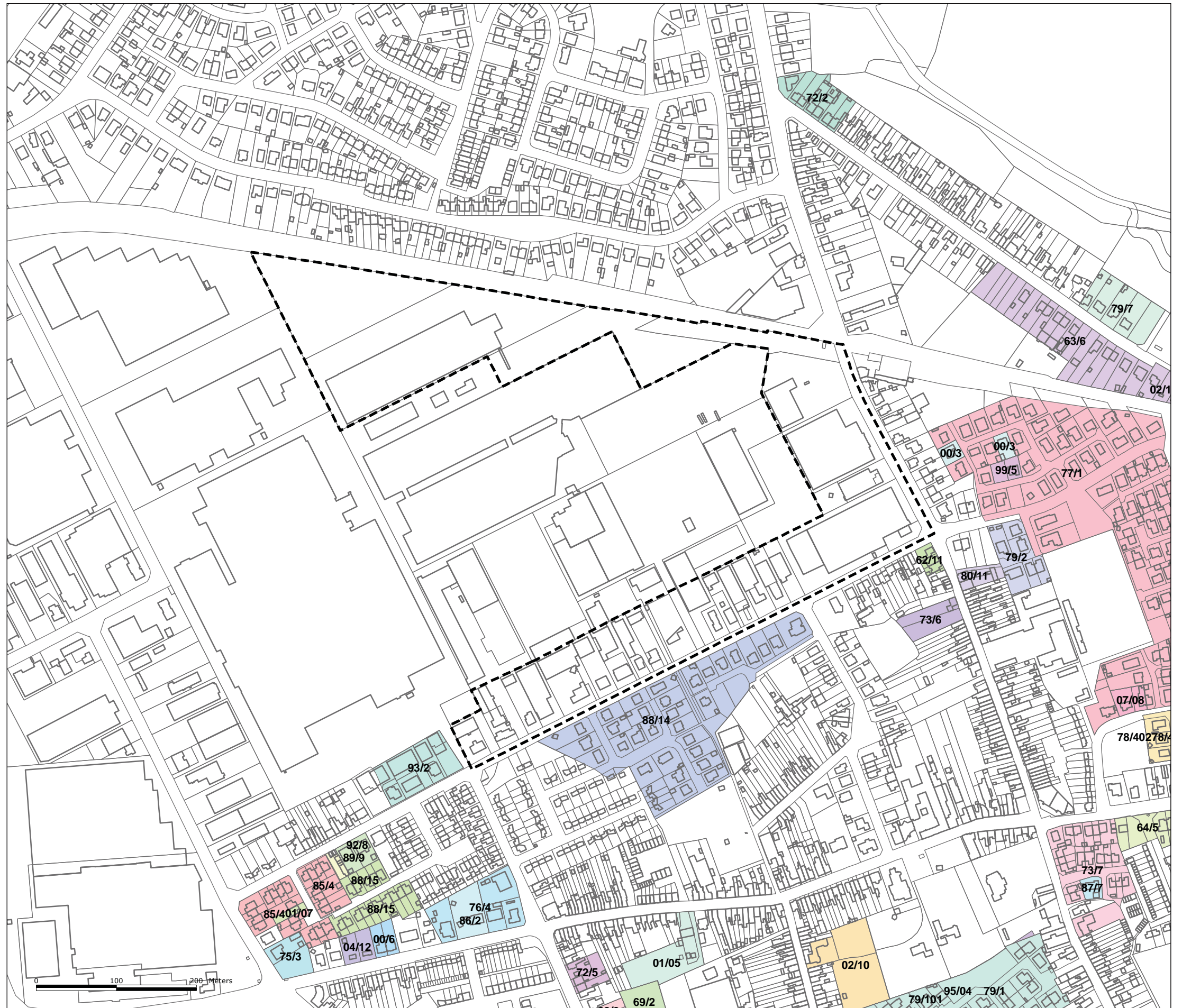
Legende

NR	ZCNE	BESTEMMING	TYPOLOGIE	MAXIMUM OPPERVLAKE VAN DE GEBOUWEN		
				In %	In m2	V/T
1	slenna	CF	AB/1,2	100	—	—
2	vermijoen	W 30	AB/1,2	50	—	—
3 a	oranje	W 30	OB/1,2	40	—	—
3 b	oranje	W 30	HB/1,2	33	—	—
4	oker	W 30	AB/1,2	60	—	—
5	rose	GB	—	100	—	1
6	violet	SB	—	—	—	1
7	blauw	GV	—	50	—	—
8	blauw/rood	NB	—	40	250	—
9	blauw	GV	—	50	—	—
10	vermijoen/geel	OD	—	100	—	—
11	geel	STR	—	—	—	—
12	geel	STR	—	—	—	—
13	geel	STR	—	—	—	—
14	geel	STR	—	—	—	—
15	bronsgroen	G/VF	—	—	20	—
16	geel/wit	GW	—	—	—	—
17	loofgroen	AS	—	—	—	—
18	loofgroen/wit	ASG	—	—	—	—
19	groen/wit	ASI	—	—	—	—
20	loofgroen/bronsgroen	ASZ	—	—	—	—
21	lichtoker	BEG	—	5	—	—
22	slenna/wit	PD	—	100	—	—
1	2	3	4	5	6	


Bron: Stad Harelbeke



figuur 20: Verkavelingen



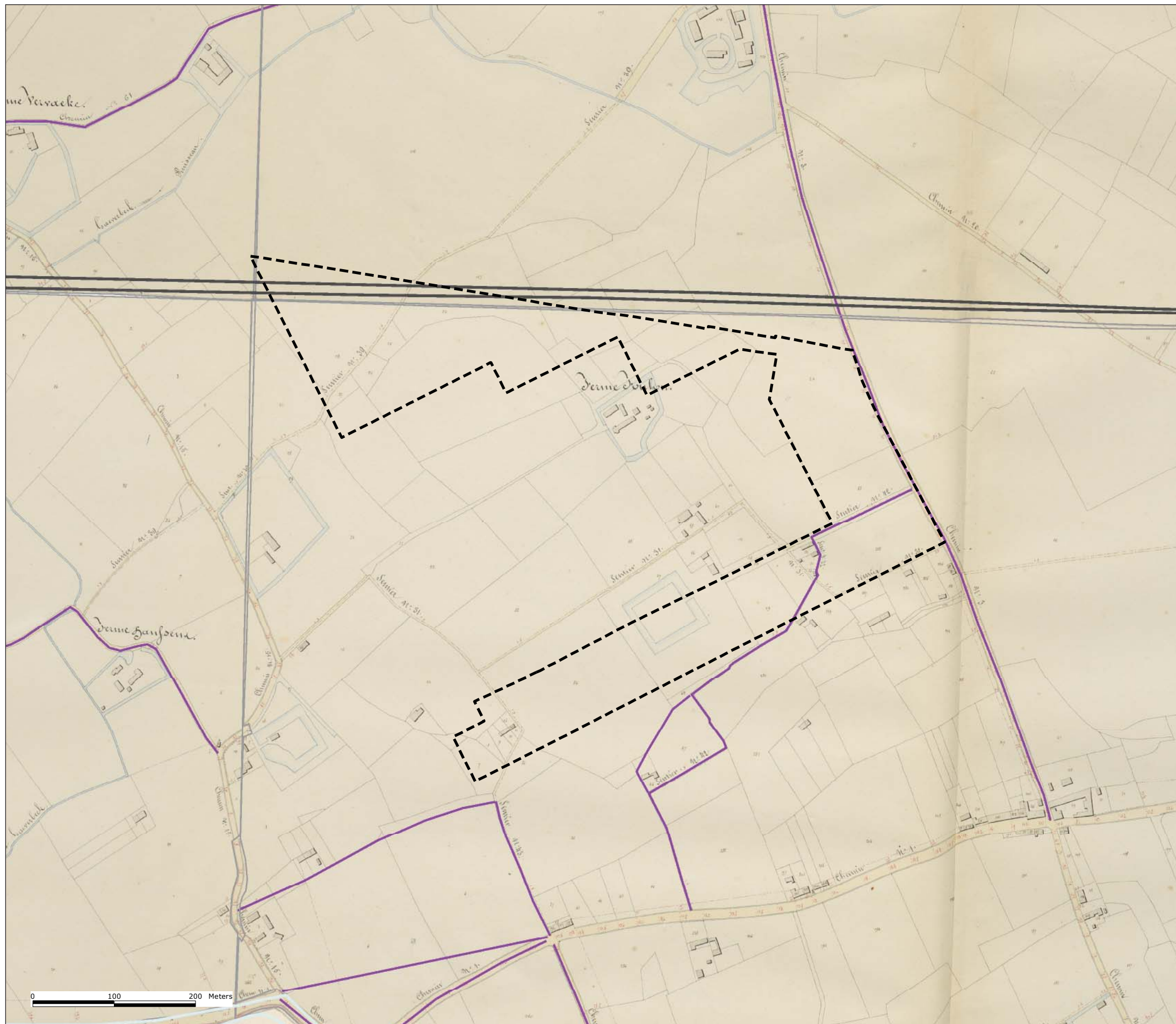
Legende

 plangebied

Bron: Stad Harelbeke, januari 2013



0 100 200 Meters



figuur 21: Buurtwegentoets

Legende

-  plangebied
-  wijzigingen

Bron: GISWest, oktober 2014

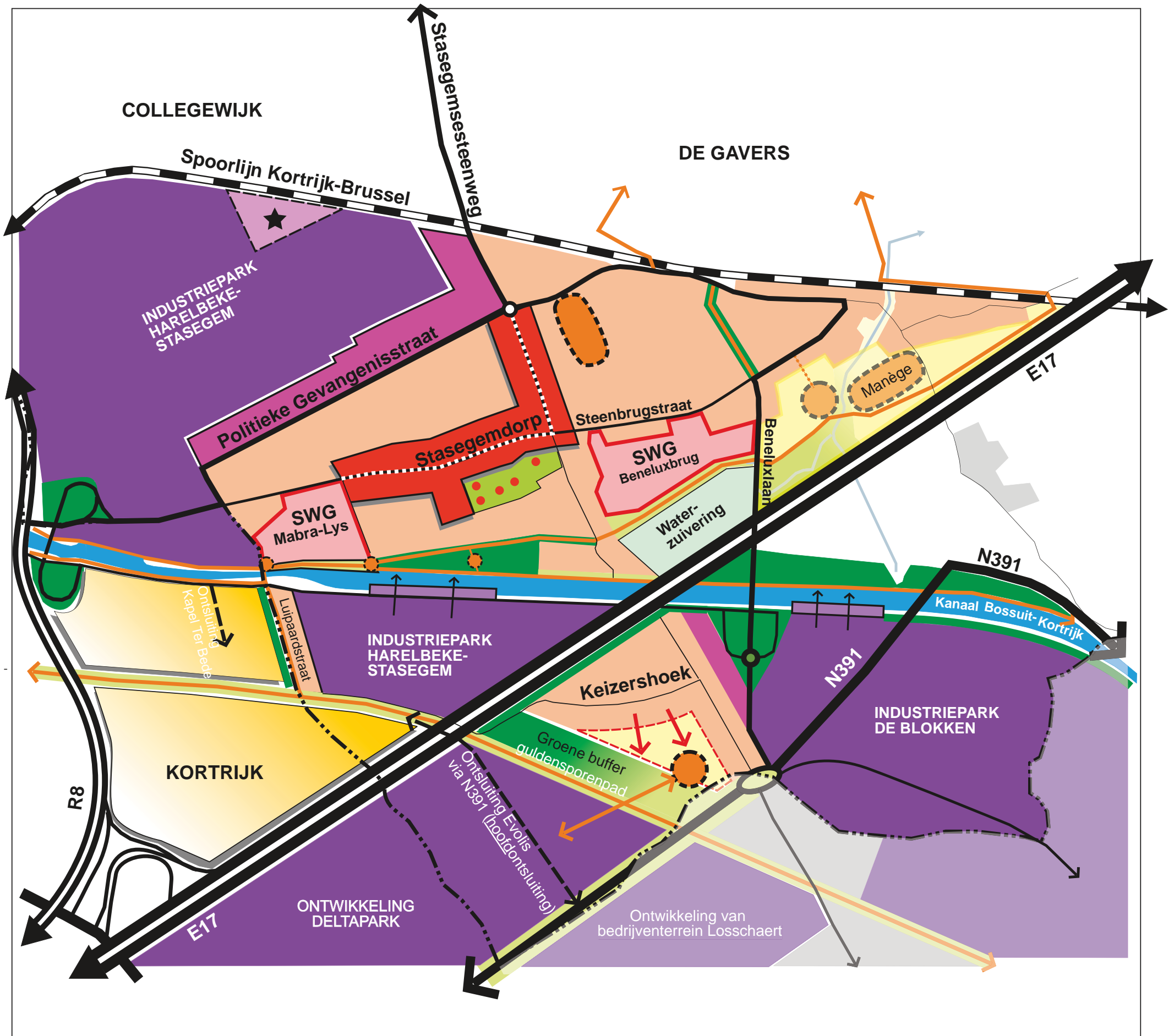


figuur 22: GRS

Legende

-  Streven naar verdichting en multi-functionaliteit in het centrumgebied
-  Behoud van woondiversiteit in de verblijfsgebieden
-  Ontwikkeling van stedelijke woongebieden (reeds deels gerealiseerd)
-  op korte termijn: agrarische bestemming - suggestie op lange termijn: uitbreiding van de woonomgeving Keizershoek
-  Herbestemmen van parkgebied naar woonomgeving met een groen karakter
-  Ontwikkeling van grootstedelijke functies op schaal van de regio Kortrijk
-  Behoud/ontwikkeling van gemengde regionale bedrijvigheid
-  Behoud van watergebonden bedrijfsactiviteiten (via de bestaande kades)
-  Behoud van ambachtelijke bedrijvigheid (geen zwaar milieubelastende industrie)
-  Creëren van een nieuwe (lokale) bedrijvenzone (reconversie bestaand terrein)
-  Toeristisch-recreatieve infrastructuur, langs recreatieve routes en het Kanaal
-  Behoud van gebied voor openbare nutsvoorzieningen (waterzuivering)
-  Ontwikkeling van omgeving van Plum beek tot multifunctioneel groengebied
-  Behoud van groen (kanaalbos) als buffer tussen woonomgeving en Kanaal + herstel kanaalbos tussen kanaal en N391

Deze figuur is een schematische weergave, geen bestemmingsplan



## 4. Planningscontext

### 4.1. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Het plangebied maakt deel uit van het bedrijventerrein Harelbeke-Stasegem, dat onderdeel is van het regionaalstedelijk gebied Kortrijk. Over economische ontwikkeling binnen stedelijke gebieden worden volgende beleidsopties vermeld in het richtinggevend deel van het RSV:

(pag. 202) Vanuit het principe van de gedeconcentreerde bundeling moeten de stedelijke gebieden zo worden versterkt dat die een ruimtelijke en maatschappelijke meerwaarde oplevert. Deze meerwaarden uiten zich o.m. in een zuiniger ruimtegebruik en dus in lagere maatschappelijke kosten, een verhoogde efficiëntie voor het functioneren van de voorzieningen (o.m. collectief vervoer), een breder draagvlak voor hoogwaardige economische voorzieningen en het vrijwaren van het buitengebied.

(pag. 307) De geselecteerde stedelijke gebieden worden in het RSV aangeduid als economische knooppunten, ... De economische activiteiten zijn in de economische knooppunten geconcentreerd op goed uitgeruste regionale bedrijventerreinen en lokale bedrijventerreinen of komen verweven voor met andere functies.

(pag. 308) Economische knooppunten zijn van essentieel belang voor het aantrekken van nieuwe investeringen: zij worden door het beleid van het gewest, de provincies en de gemeenten optimaal uitgebouwd en krijgen de nodige groeimogelijkheden.

(pag. 316) De keuze voor een gedeconcentreerde bundeling van de groei van de economische activiteiten moet een verdere uitverming tegengaan. Dit kan een verandering van het lokalisatiepatroon inhouden voor sommige regio's. De groei zal immers meer dan in het verleden, nu gericht worden naar de stedelijke gebieden en minder naar het buitengebied.

### 4.2. Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen

In het PRS West-Vlaanderen worden onderstaande beleidsopties vermeld voor wat betreft het plangebied van dit RUP:

#### Gewenste ruimtelijke structuur bedrijvigheid

(pag. 165) Wat de inrichting van bedrijventerreinen betreft moet zuinig intensief ruimtegebruik (bv. hoge bezettingsgraden, bouwen in niveaus, gezamenlijke parkeervoorzieningen) en een hoogwaardig kwalitatieve beeldvorming (bv. d.m.v. materiaalgebruik en vormgeving, groenvoorzieningen) voorop staan. Niet alleen bij nieuwe bedrijventerreinen moet hiernaar aandacht gaan, ook bestaande bedrijventerreinen dienen zoveel mogelijk geoptimaliseerd te worden.

(pag. 167) Lokale bedrijventerreinen: Visievorming in Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan op basis van de beleidscategorieën van de gewenste nederzittingsstructuur. Vastleggen van de bedrijventerreinen in gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen.

#### Specifieke beleidskaders met betrekking tot bedrijvigheid

(pag. 249) Wanneer gemeenten nieuwe bedrijventerreinen willen aanleggen, dan moet de behoefte daaraan aangetoond worden. Voor lokale bedrijventerreinen komt dit aspect aan bod in Gemeentelijke Ruimtelijke Structuurplannen.

Een lokaal bedrijventerrein wordt afgestemd op de plaatselijke behoefte aan bedrijven. Dit specifieke beleidskader geeft aan wat een dergelijke behoeftebepaling dient te omvatten. Dit moet in aanvulling gezien worden met de ontwikkelingsmogelijkheden voor lokale bedrijventerreinen zoals bepaald in de gewenste ruimtelijke nederzittingsstructuur en in het RSV.

(pag. 251) Wanneer de behoefte aangetoond wordt, kunnen lokale bedrijventerreinen worden aangelegd in de economische knooppunten geselecteerd in het RSV.

Binnen de provinciale planningscontext is het stedelijk gebied van Harelbeke opgenomen in de deelruimte 'Leieruimte'.

(pag. 2012) 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.

Volgende elementen zijn bepalend voor deze ruimte en het ruimtelijke beleid:

- de Leieas als multifunctionele drager;
- wegeinfrastructuur als economische drager;
- stedelijke gebieden Kortrijk-Waregem-Menen als knooppunten van ontwikkeling;
- open-ruimteverbindingen als groene longen in de Leieband.

### 4.3. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan

In het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan, met volledige herziening, goedgekeurd door de Deputatie op 12/07/2012, staat volgende concrete ontwikkelingsmogelijkheid m.b.t. het plangebied:

(R.D. pag. 111) Het bedrijventerrein 'Harelbeke-Stasegem' wordt behouden als gemengd regionaal bedrijventerrein. Dit houdt in dat de **randen van de Generaal Deprezstraat en de Politieke Gevangenestraat** een 'zachtere' bestemming kunnen krijgen die de geleidelijke overgang tussen grootschalige bedrijven en woonomgeving maakt. Specifieke situaties in de randen vragen immers naar een **kleinere schaal van bedrijven als overgang naar het wonen**. Deze dynamiek is reeds op heden zichtbaar. De randen van het bedrijventerrein langs de openbare wegen zijn immers op vandaag reeds opgevuld met lokale bedrijven en commerciële functies zijn reeds aanwezig langs de overzijde van de Generaal Deprezstraat. Er wordt m.a.w. een functieverbreiding met een gerichte beschikbaarheid voorgesteld voor lokale bedrijven (bevestiging van bestaande toestand) langs de randen van het bedrijventerrein ter hoogte van de Politieke Gevangenestraat en Generaal Deprezstraat. Hiervoor dient wel een RUP te worden opgemaakt.

Ook bij uitdoving van bestaande grootschalige regionale bedrijfspercelen, aansluitend bij het dorp van Stasegem, moet de mogelijkheid bestaan om deze percelen te herverdelen voor **lokale bedrijvigheid**. In eerste instantie wordt hierbij gedacht aan de **bedrijfssite Lefevere**. Een vlotte ontsluiting van het lokale bedrijventerrein moet wel worden gegarandeerd.

Hiervoor dient wel een **RUP** te worden opgemaakt, om de bestemmingswijziging van milieubelastende naar lokale bedrijvigheid mogelijk te maken.

*(B.D. pag. 6) Actie 6 - Opmaak van een inrichtingsplan en/of RUP voor de site Lefevere gelegen op het industrieterrein Harelbeke-Stasegem, in functie van toekomstige bedrijvigheid. Hierbij dient de mogelijkheid te worden voorzien om de site te herverkavelen in meerdere bedrijfspercelen.*

Ook moet het voorzien van bijkomende lokale bedrijfspercelen worden gemotiveerd vanuit een **behoefte**.

*(R.D. pag. 36) In het informatief gedeelte wordt in het hoofdstuk 'ruimtebehoeften van de maatschappelijke sectoren – bedrijvigheid' de behoefte aan lokale bedrijventerreinen afgewogen t.o.v. het bestaande aanbod. Uit dit onderzoek blijkt dat Harelbeke behoefte heeft aan een lokaal bedrijventerrein in het stedelijk gebied van ongeveer netto 4,6 ha (vanuit de extrapolatie van de grondverkoop).*

Gezien deze behoefte nog niet werd ingevuld, bestaat de mogelijkheid om op vrij korte termijn een bijkomend aanbod te realiseren.

In het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan worden de **aangrenzende wegen**, Generaal Deprezstraat en Politieke Gevangenestraat, geselecteerd als lokale wegen categorie 1 met een verbindende functie vanuit het stadscentrum van Harelbeke naar Kortrijk en de R8 (Ring rond Kortrijk).

figuur 23: Revitalisatieproject Harelbeke-Stasegem



Door de herinrichting van de Venetiëlaan wordt doorgaand verkeer richting de woonzone afgeleid richting de Generaal Deprezstraat.  
bron: Revitalisering bedrijventerrein Harelbeke Stasegem - Vectris - april 2012 - pg 56

#### 4.4. Revitaliseringstraject bedrijventerrein Harelbeke-Stasegem

De intercommunale Leiedal startte in 2009 met steun van Harelbeke, Menen, Waregem en de Vlaamse Overheid het project Actieplan Revitalisering met als doel de herinrichting van het openbaar domein op een aantal verouderde bedrijventerreinen op het grondgebied van de betrokken gemeenten te bestuderen. Het resultaat van dit project is een globaal masterplan voor de herinrichting van elk terrein dat gefaseerd en op lange termijn wordt gerealiseerd. Gezien de leeftijd van het terrein (eerste bebouwing begin jaren '70) kwam het bedrijventerrein Harelbeke-Stasegem in aanmerking.

Uit de analyse komen volgende knelpunten en potenties naar voor:

- Ontsluiting naar het hogere wegennet en gebrek aan bewegwijzering
- Onduidelijke en verkeersonveilige verkeersstructuur en kruispunten op de interne wegen en randwegen
- Gebrek aan comfortabele en verkeersveilige voorzieningen voor fietsers
- Gebrek aan parkeervoorzieningen met als gevolg parkeren en deels laden/lossen op de rijweg
- Gebrek aan keerzones
- Gemengd rioleringsstelsel en plaatselijk wateroverlast
- Lage beeldkwaliteit

In 2012 werd een projectnota door studie bureau Vectris voorgesteld. Deze nota werd in de loop van 2011 en 2012 voorgelegd aan verschillende stuurgroepen.

Het project voorziet in korte-termijnacties en acties op lange termijn. De korte termijnacties focussen zich voornamelijk op het heraanleggen van het publiek domein en het heraanleggen van het rioleringsstelsel.

De lange-termijnacties voorzien in het veranderen van de mobiliteitsstructuur en het verder herinrichten van het openbaar domein.

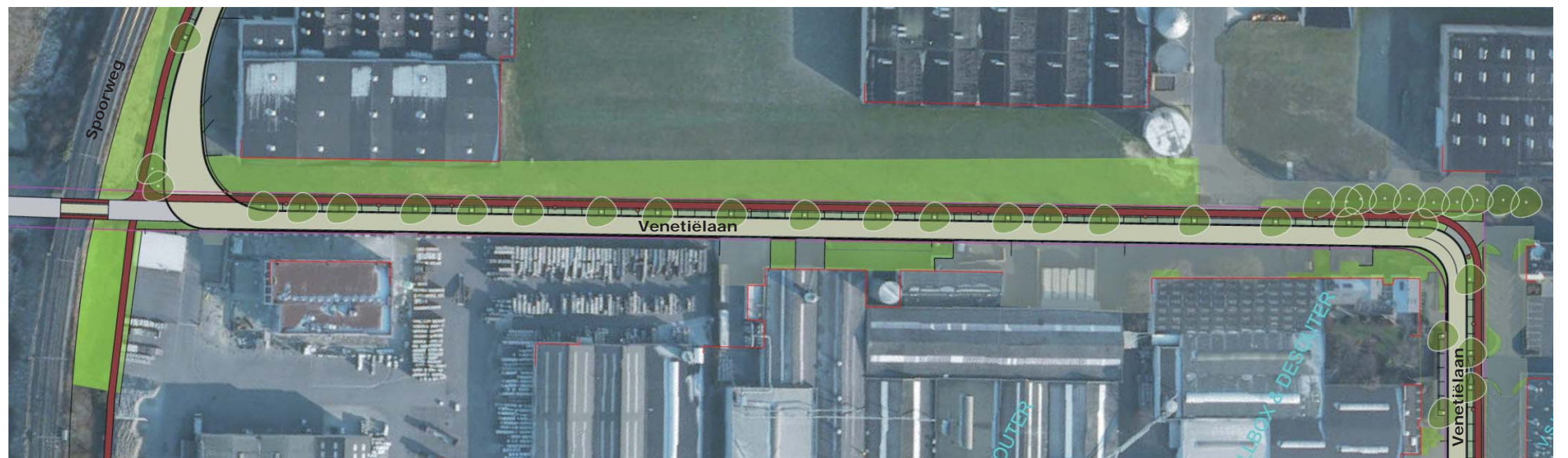
Uiterst relevant voor het plangebied is de vernieuwing en opsplitsing van het rioolstelsel. Dit heeft verregaande consequenties voor de organisatie van het nieuwe project op de site Lefevere.

Bovendien wordt in het revitalisatieproject, bij de lange-termijnacties, een nieuwe verbinding voorzien tussen de Venetiëlaan en de Generaal Deprezstraat. Alle verkeersassen, ook de nieuwe, worden van fietspaden voorzien.

#### Legende

-  rijweg (in beton)
-  groene parking in grasdallen
-  fietspad (in asfalt)
-  oprit bedrijf / woning
-  verlichtingspaal
-  signalisatieplan

bron: Revitalisering bedrijventerrein Harelbeke Stasegem - Vectris - april 2012







figuur 24: Presentatieplan  
revitaliseringsproject bedrijventerrein  
Harelbeke-Stasegem

bron: Revitalisering bedrijventerrein Harelbeke Stasegem - Vectris - april  
2012

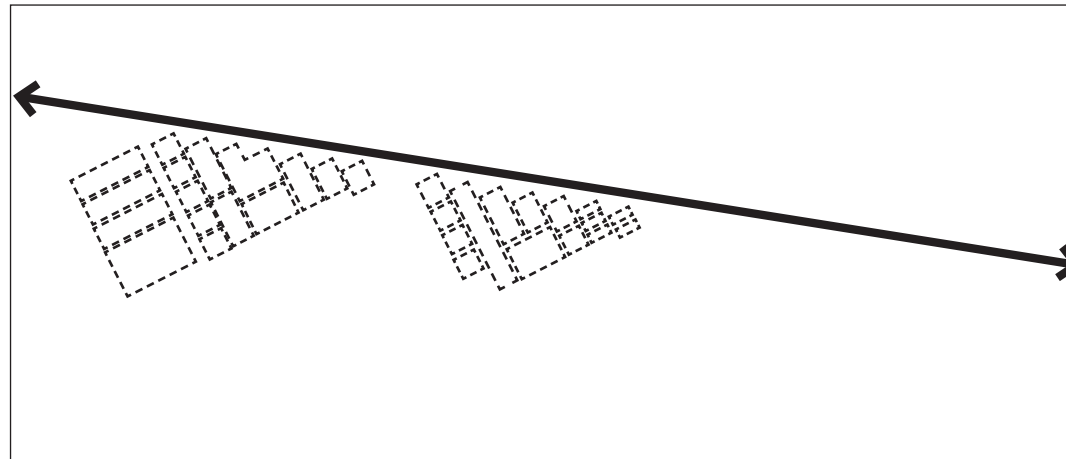


## 5. Doelstellingen RUP

Dit RUP zal uitvoering geven aan de planopties van het gemeentelijk structuurplan Harelbeke. Het zal in deelgebied 1 plaats bieden aan andere vormen van bedrijvigheid dan de huidige bestemming. Voor de inrichting van het deelgebied wordt beroep gedaan op een ontwerpend onderzoek.



In deelgebied 2 worden de specifieke bestemmingen (lokale bedrijvigheid qua schaal op een regionaal bedrijventerrein) geregulariseerd. Aangezien deze zone al volledig volgebouwd is, is er geen nood aan een inrichtingsplan.

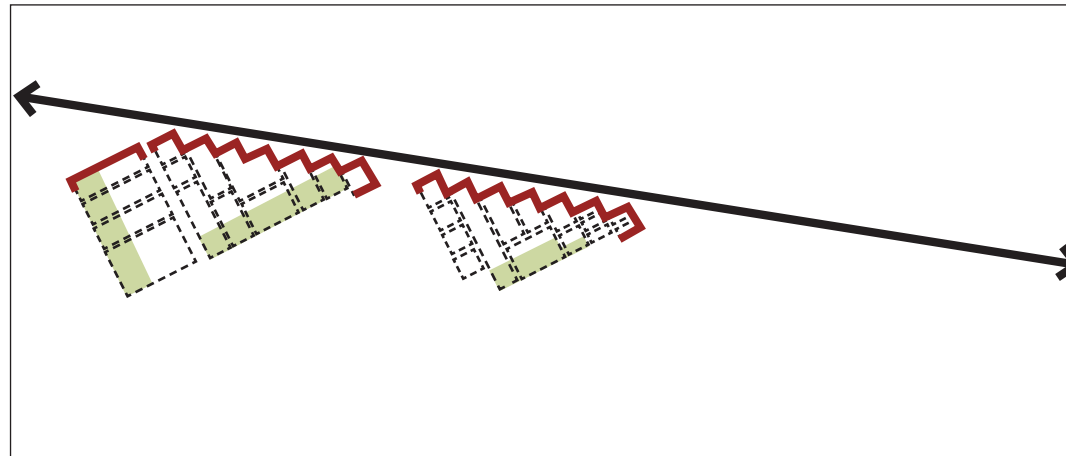
figuur 25: Schematische voorstelling - verschillende module/perceelsgroottes



figuur 26: Schematische voorstelling - inrichtingsschets

Legende

-  front naar ontsluitingsas
-  open lucht bedrijfsruimte



## 6. Inrichting deelgebied 1

### 6.1. Programma

In gebouw A (zie bestaande toestand) wordt het HISE (Harelbeekse Initiatief voor Sociale Economie) ondergebracht. De eerste 6 droogkamers worden echter behouden en blijven in eigendom van Lefevere.

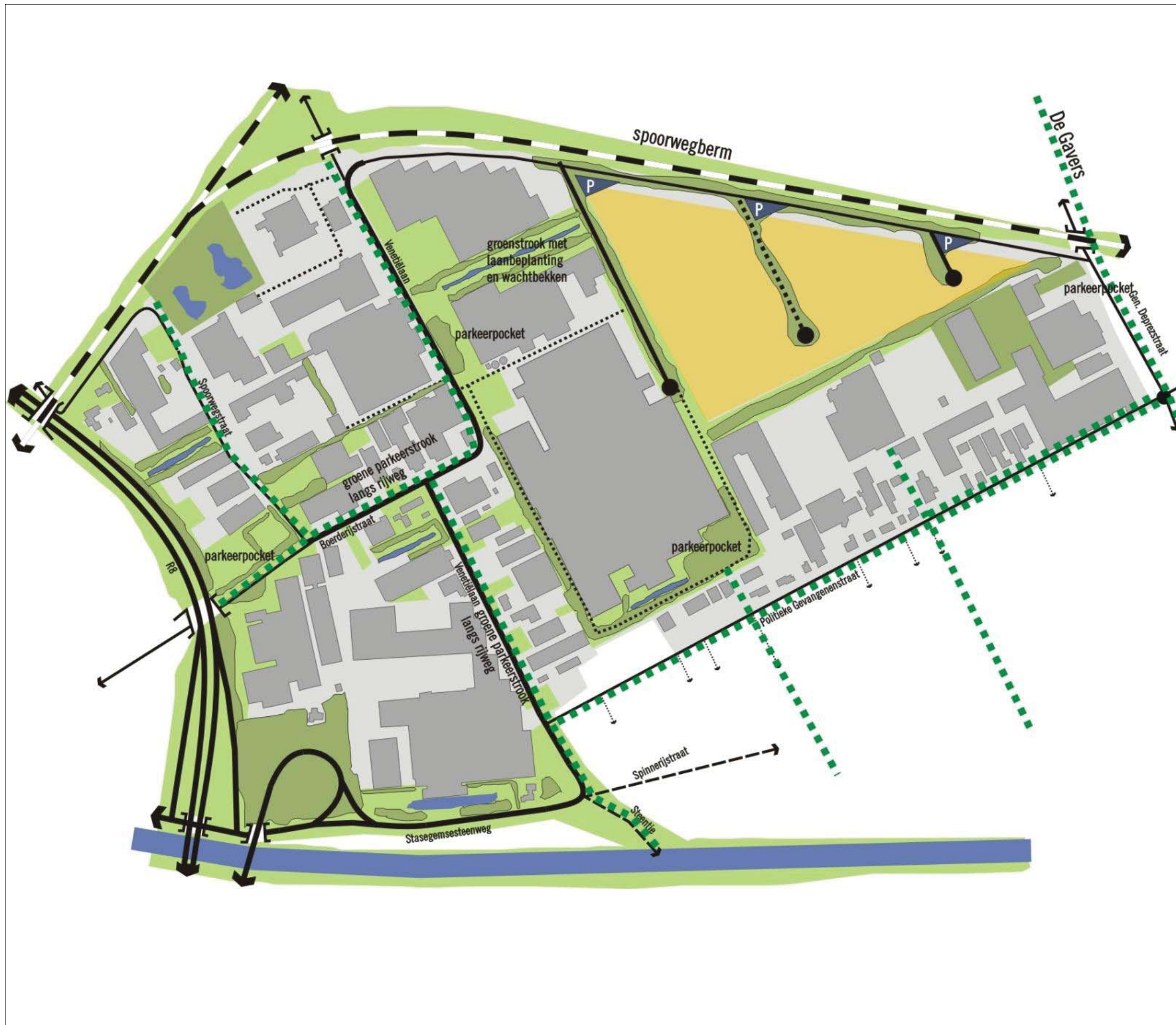
Voor de ontwikkelingen van de vrije percelen B, C en D (zie inrichtingsschetsen) wordt gekozen voor een mix van percelen/modulegroottes (de opdeling in oppervlaktes werd afgeleid uit een behoeftestudie, uitgevoerd door de stad Harelbeke).

Volgende argumenten worden hiertoe naar voor geschoven:

- Een aantal kleinere percelen (minimaal 300 m<sup>2</sup>) kunnen worden voorzien.
  1. Dit soort bedrijvigheid is ook geschikt voor menging in het bestaand woonweefsel, waardoor het aanbod beperkt dient te blijven.
  2. Hun aanwezigheid lijkt echter te verantwoorden in combinatie met een bedrijfsverzamelgebouw.
- Deze minimale modules dienen ook schakelbaar te zijn tot grotere gehelen.
  1. Dit kan al dan niet gebeuren binnen het concept van een bedrijfsverzamelgebouw.
  2. De schakeling vangt de nood aan uitbreiding en de nood aan een 'middenmaat' (450 m<sup>2</sup> - 600 m<sup>2</sup>) op.
- Tegelijkertijd dient er ook voldoende grote percelen te worden voorzien (rond 2.400 m<sup>2</sup>).
  1. Hierbij is het ook belangrijk dat er voldoende aandacht gaat naar niet-bebouwde bedrijfsruimte voor opslag in open lucht, parkeren en manoeuvreren van grotere wagens, drogen, ...
  2. Deze percelen vormen de koppeling tussen de kleine percelen en de grotere percelen van het bestaande bedrijventerrein, zowel vormelijk als bedrijfstechnisch (doorgroeimogelijkheden, spin-off, ...).

Hierbij worden volgende inrichtingsprincipes gehanteerd:

- Langs de ontsluitingsas parallel aan het spoor wordt een front gecreëerd.
  1. Dit front zorgt voor een esthetisch uitzicht vanaf het spoor en vormt een aangename toegang tot het bedrijventerrein.
  2. Het front bestaat uit bedrijfsgevels die een duidelijke (vormelijk en op kleurvlak) relatie hebben met elkaar, parkeerplaatsen en de aansluitingen op de ontsluitingsas.
  3. (Bestaande) bomenrijen zorgen voor een groen karakter.
- Naar de bestaande bedrijfsgebouwen toe wordt open-lucht bedrijfsruimte voorzien.
  1. Hierbij wordt aandacht besteed aan de kwaliteit van de afsluitingen.
  2. Er worden maximale stapelhoogtes opgelegd.





figuur 27: Gewenste ruimtelijke structuur  
 bedrijventerrein Harelbeke-Stasegem  
 Schets uit revitaliseringsdossier opgemaakt door  
 Vectris

bron: Revitalisering bedrijventerrein Harelbeke-Stasegem - Vectris - april  
 2012 - pg 76

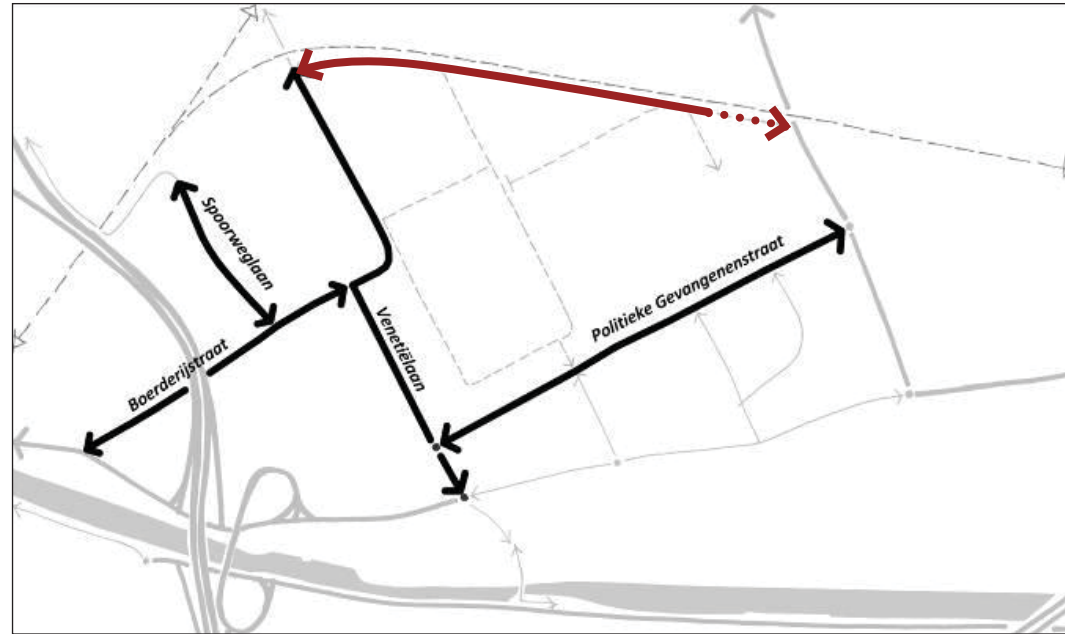


figuur 28: Schematische voorstelling -  
bestaande circulatie Harelbeke-Stasegem

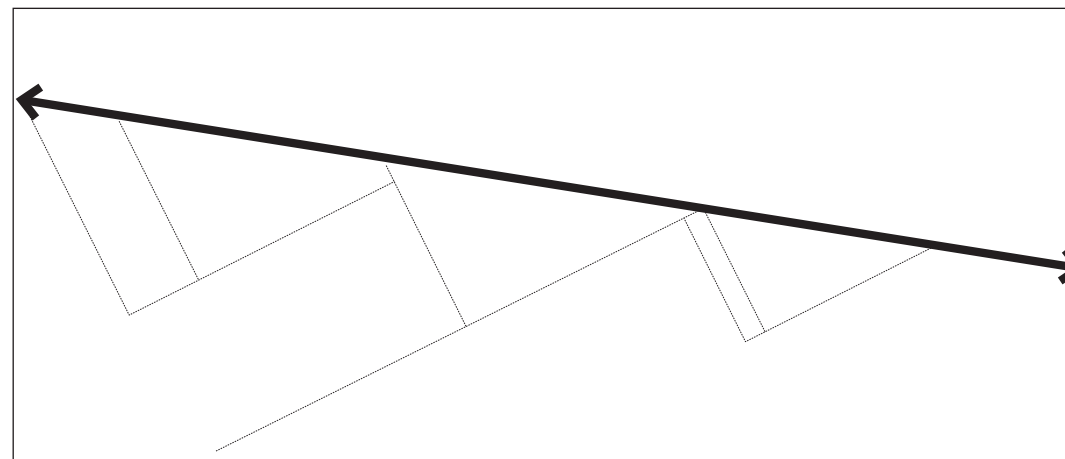
Legende

-  bestaande assen
-  nieuwe as

bron: Revitalisering bedrijventerrein Harelbeke Stasegem - Vectris - april 2012



figuur 29: Schematische voorstelling -  
ontsluiting



## 6.2. Ontsluiting langs spoor

De ontsluiting van deelgebied 1 gebruikt de bestaande ingang van de Lefevere-site. Hierdoor blijven ook de bestaande bedrijfsgebouwen bereikbaar. Belangrijk is dat de aangelegde, publieke weg voldoende is uitgerust om het verkeer van de doelgroep (kleine en middelgrote KMO's) vlot en veilig af te wikkelen. De weg dient daarom te zijn voorzien van uitwijkstroken van minimaal 1 meter, zodanig dat laden en lossen, indraaien en andere manoeuvres vlot kunnen verlopen. Deze strook hoeft niet publiek te zijn.

Bovendien bestaat de kans dat deze as in de toekomst over de terreinen van Lano wordt doorgetrokken tot in de Venetiëlaan. Dan wordt deze as ook een doorgangsweg voor heel het bedrijventerrein Harelbeke-Stasegem, wat de aanwezigheid van een uitgerust fietspad, afgescheiden van de weg, noodzakelijk maakt.

Het profiel van de ontsluitingsas bestaat minimaal uit:

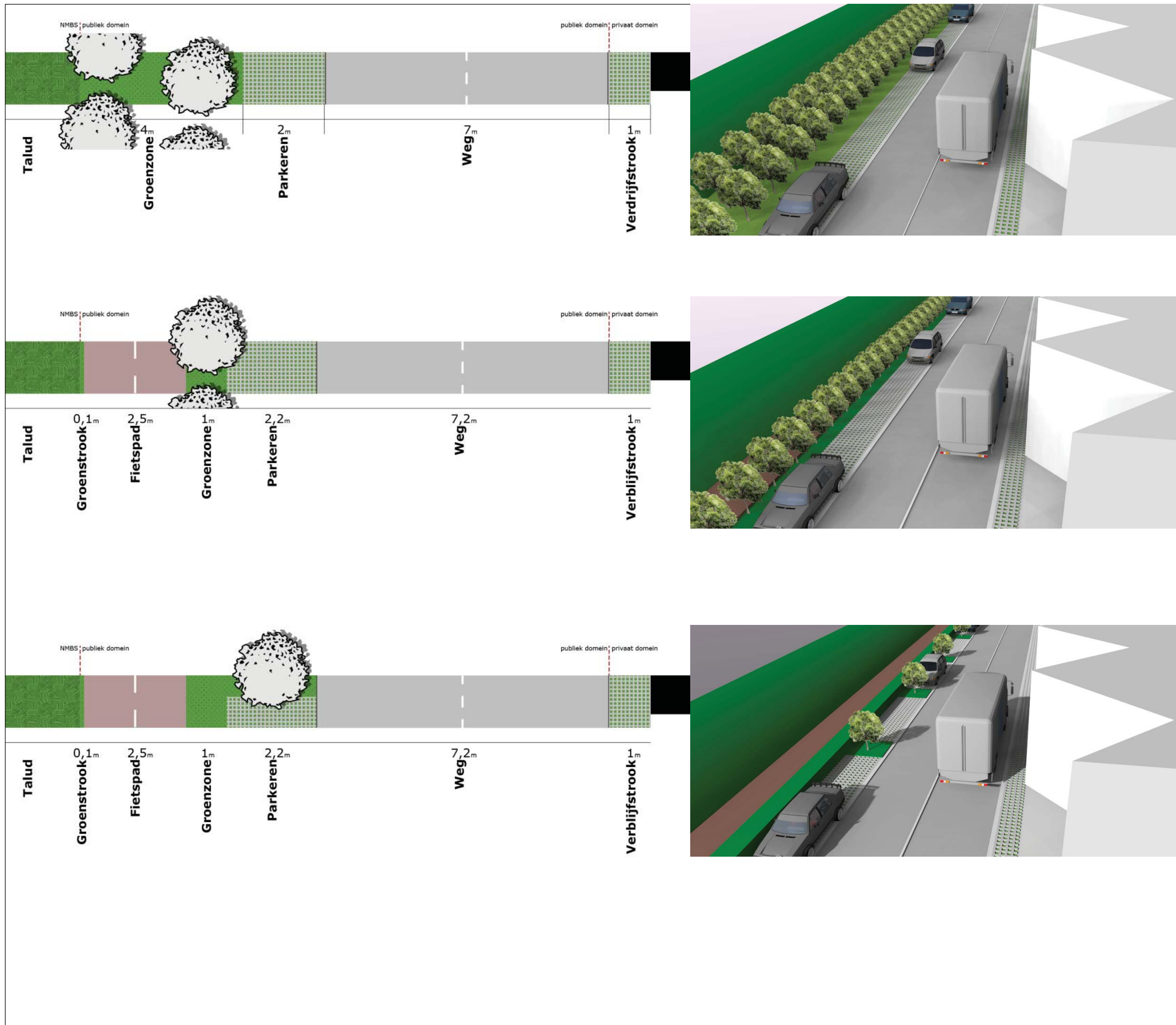
- Een voldoende brede rijweg (7 m - 7,20 m)
- Uitwijkstrook van 1 m
- Een parkeerstrook (2 m - 2,2 m)
- Een dubbelrichting fietspad (2,5 m)
- Minimaal 1 bomenrij

De aangeduide maten zijn indicatief.

Aanvullend kunnen volgende elementen zorgen voor een veiliger verkeerssituatie voor zwakke weggebruikers en een landschappelijke inplanting van de waterhuishouding:

- Extra bomenrij, zodat er afwisselend gesnoeid kan worden en er een significante buffer ontstaat
- Een waterloop

De hiernaast afgebeelde profielen zijn het resultaat van een eerste overleg tussen de gemeente en de eigenaar. Er bestaat nog geen sluitende consensus over de exacte maten en het te gebruiken profiel.







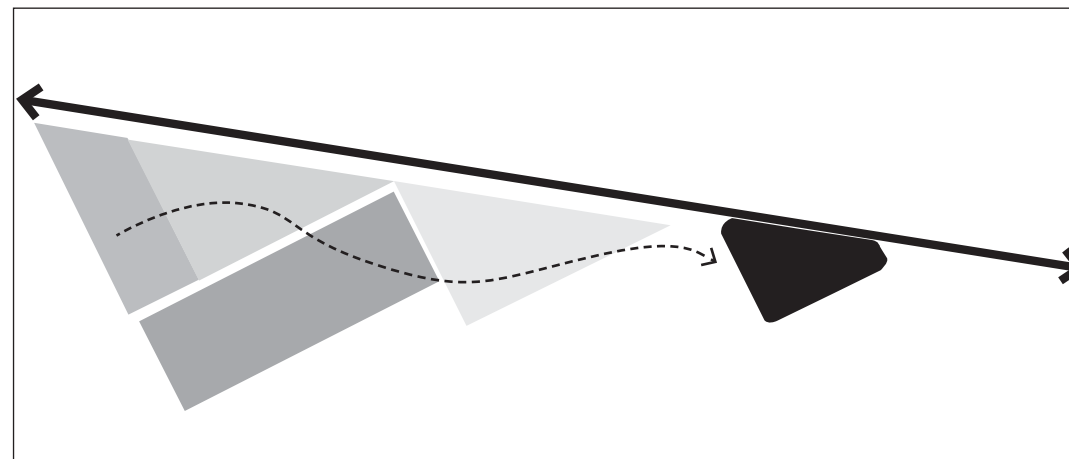
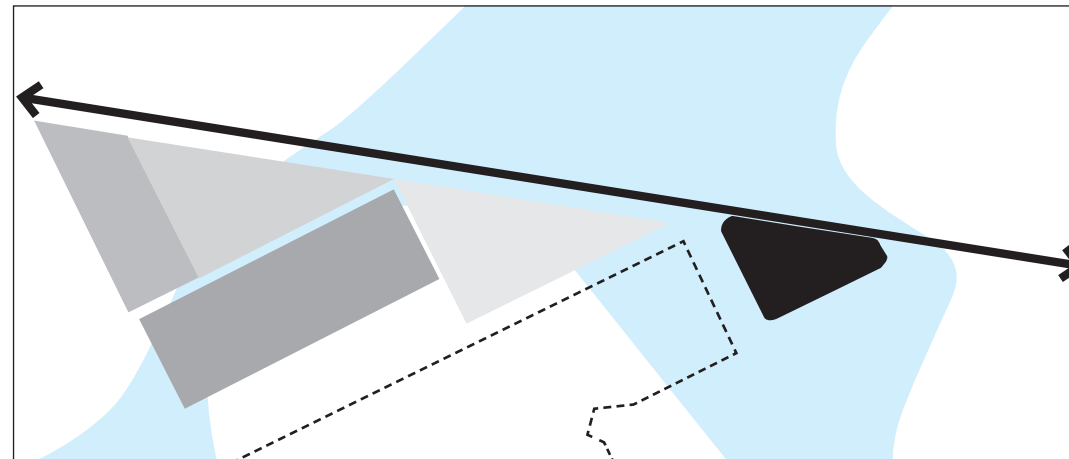
figuur 30: Voorstellen wegprofiel





schaal: 1:100

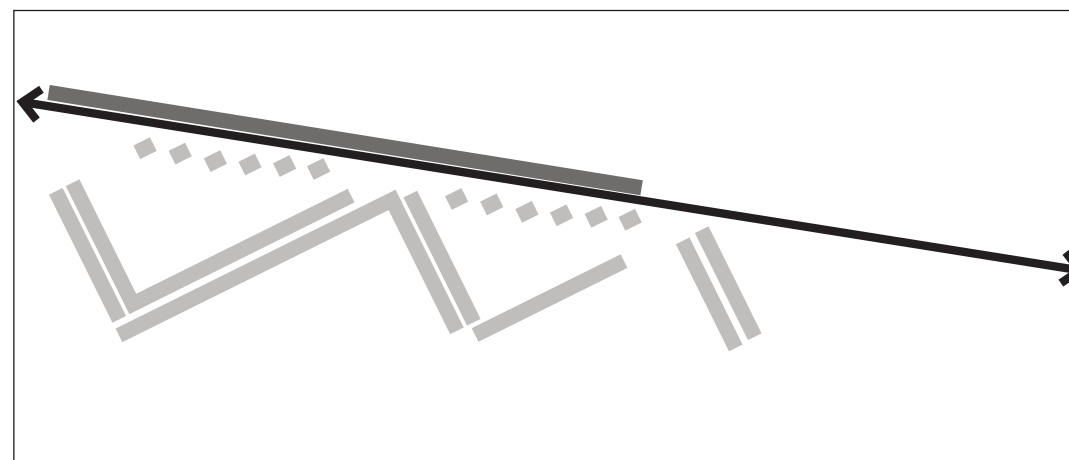
figuur 31: Waterhuishouding

- Legende
-  zones fasering
  -  mogelijks overstromingsgevoelig
  -  waterbuffering
  -  afwatering oppervlaktewater



figuur 32: Parkeren

- Legende
-  publieke parkeerzones
  -  private parkeerzones



### 6.3. Waterhuishouding

De waterbuffering van de site wordt voorgesteld op zone A -waar zich nu de parking bevindt. Het centreren van de buffer verhoogt de kostefficiëntie en zorgt voor een beeldkwalitatieve inkom voor de zone.

Een deel van het terrein ligt in mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Dit heeft in principe gevolgen voor de 'verhardbaarheid' van het terrein, maar aangezien de situatie hier zo kunstmatig is (de bestaande af open zijn gedempt, breuken zoals de spoorlijn, ...), kan geargumenteed worden dat het overstromingsrisico afwezig is. Wel dient men rekening te houden met kwelwater (geen ondergrondse bouwlagen) en het feit dat infiltratie van regenwater onmogelijk is. Als bufferquota voor oppervlaktewaterbuffering wordt hier 250 m<sup>3</sup> per verharde hectare genomen.

In het huidige voorstel is een buffer voorzien in het meest westelijke perceel. Het voorgestelde buffervolume bedraagt 1.750 m<sup>3</sup>, met een maximaal hoogteverschil van 0,75 m.

Een grove meting leert dat de verharde oppervlakte van de nieuwe ontwikkelingen, de herin te richten loods (gebouw a) en de omliggende wegen 3,1 hectare verharding bedraagt.

Lefevere Industries heeft zich bereid verklaard de regel van de verdubbeling van de buffermaatregelen toe te passen. Dit werd overeen gekomen na onderhoud met de bevoegde instanties (VMM). Men bekomt dus 6,2 ha verharding, of  $6.2 \times 250 = 1.550$  m<sup>3</sup> als streefgetal. In hetzelfde gesprek is overeengekomen om een buffercapaciteit van 1.750 m<sup>3</sup> te voorzien, zodat nog een stevige bijkomende marge wordt gerealiseerd.

Er moet wel extra aandacht worden besteed aan de afvoer naar de buffer, vanwege het gebrek aan natuurlijke topografie. Vroeger bestond er een waterdoorgang onder de spoorwegtalud, ter hoogte van Xinnix Door Systems, maar deze is ondertussen gedempt.

In het maximale wegprofiel kan een waterloop worden voorzien die het oppervlaktewater afvoert naar de bufferzone.

### 6.4. Parkeren

Indien de drie zones volledig worden ingenomen door kleine en middelgrote KMO's, gedeeltelijk of volledig gevestigd in bedrijfsverzamelgebouwen, met units variërend van 300 m<sup>2</sup> - 700 m<sup>2</sup>, dan zouden er ongeveer een 35-tal units kunnen worden gebouwd. Ook het HISE heeft een belangrijke parkeervraag.

Met een parkeercoëfficiënt van 5 parkeerplaatsen per bedrijfsunit op privaat domein (richtcijfer ontwikkelingen Leiedal), zou dit neerkomen op een 175 parkeerplaatsen. Daarenboven kunnen we een 20-tal parkeerplaatsen rekenen voor het HISE. Dit brengt het totaal van parkeerplaatsen op een 195-tal. Deze kunnen verdeeld worden over het publieke en het private domein.

Deze cijfers zijn natuurlijk richtcijfers: de exacte parkeernood dient te worden bepaald bij de keuze van de inrichting en het bepalen van de aanwezige activiteiten.



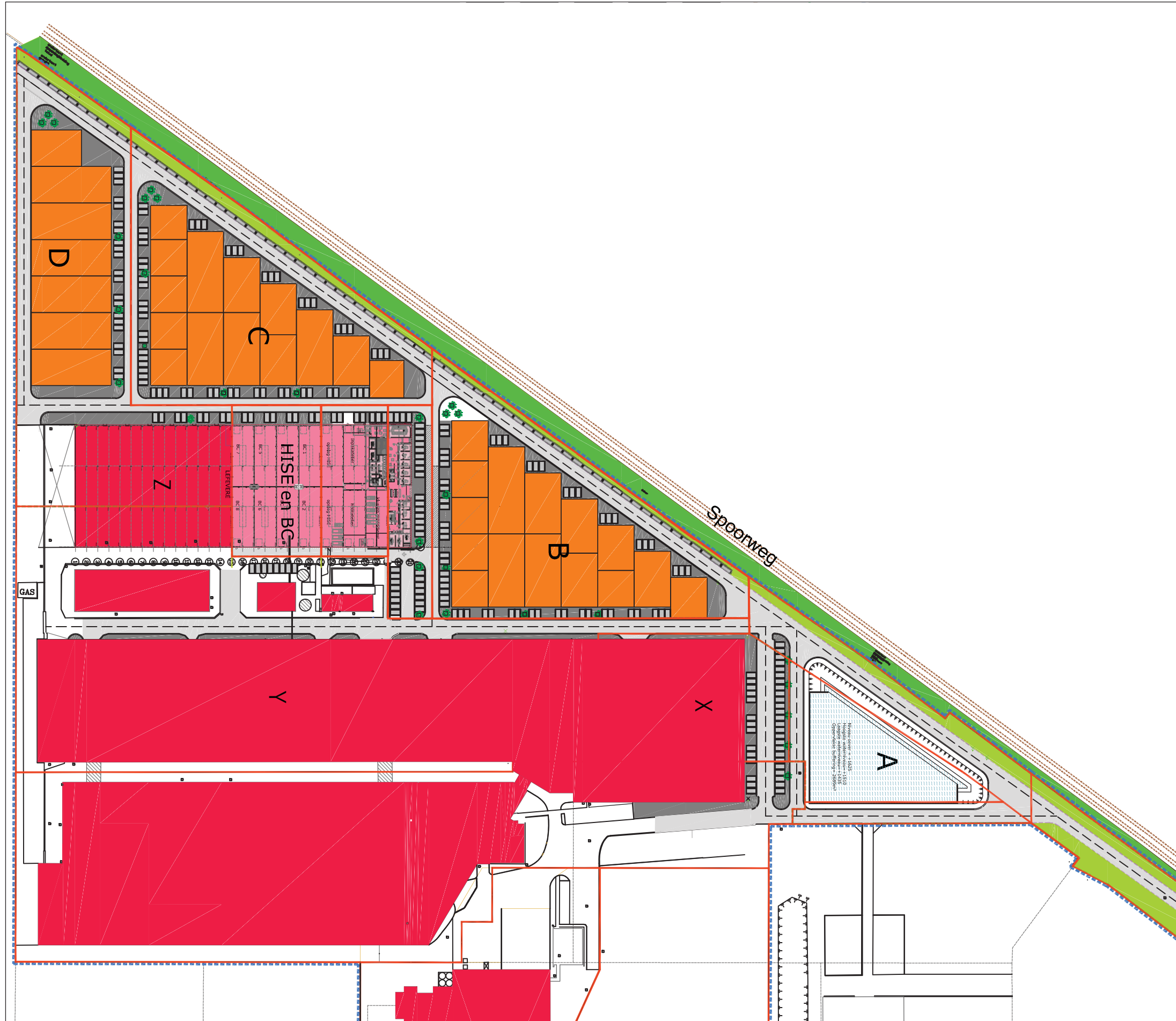


## 6.5. Inrichtingsschetsen

Op basis van bovenstaande principes werden enkele inrichtingsschetsen uitgewerkt. Zij worden toegevoegd om als indicator te kunnen dienen voor de uiteindelijke ontwikkeling van de site Lefevere.



figuur 33: Basisstructuur bedrijventerrein



Legende

- ⋯⋯⋯⋯⋯ Grens Lefevere
- Voorwerp van STDBK studie
- ⋯⋯⋯⋯⋯ Spoorweg
- Groenzone
- Wegenis
- Bestaande bebouwing
- Bebouwing nieuw
- Bebouwing te renoveren

Bron: inrichtingsschets Bureau D'hondt architecten+ingenieurs



schaal: 1:2.000

figuur 34: Alternatief inrichtingsvoorstel

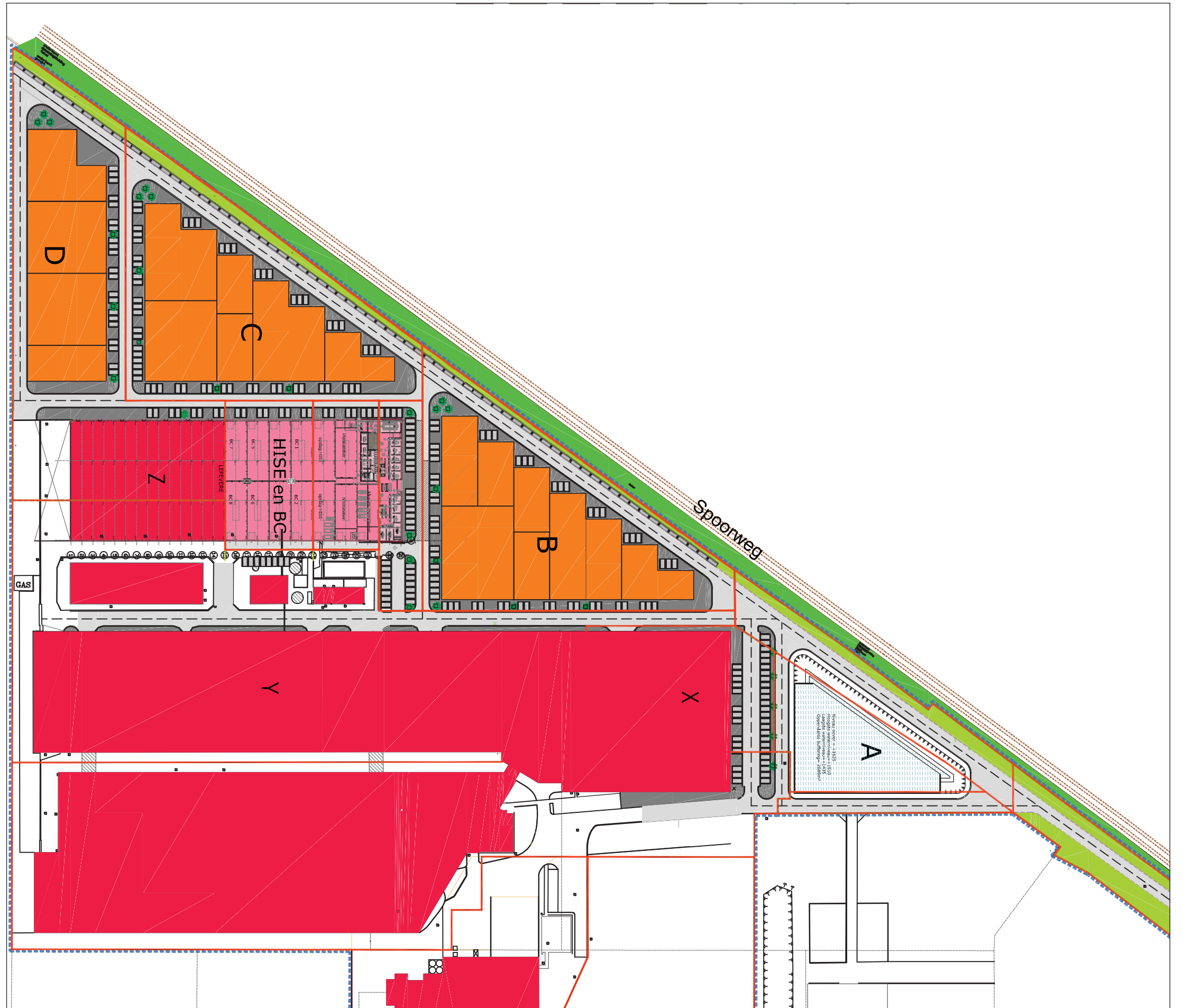
Legende

-  Grens Lefevere
-  Voorwerp van STDBK studie
-  Spoorweg
-  Groenzone
-  Wegenis
-  Bestaande bebouwing
-  Bebouwing nieuw
-  Bebouwing te renoveren

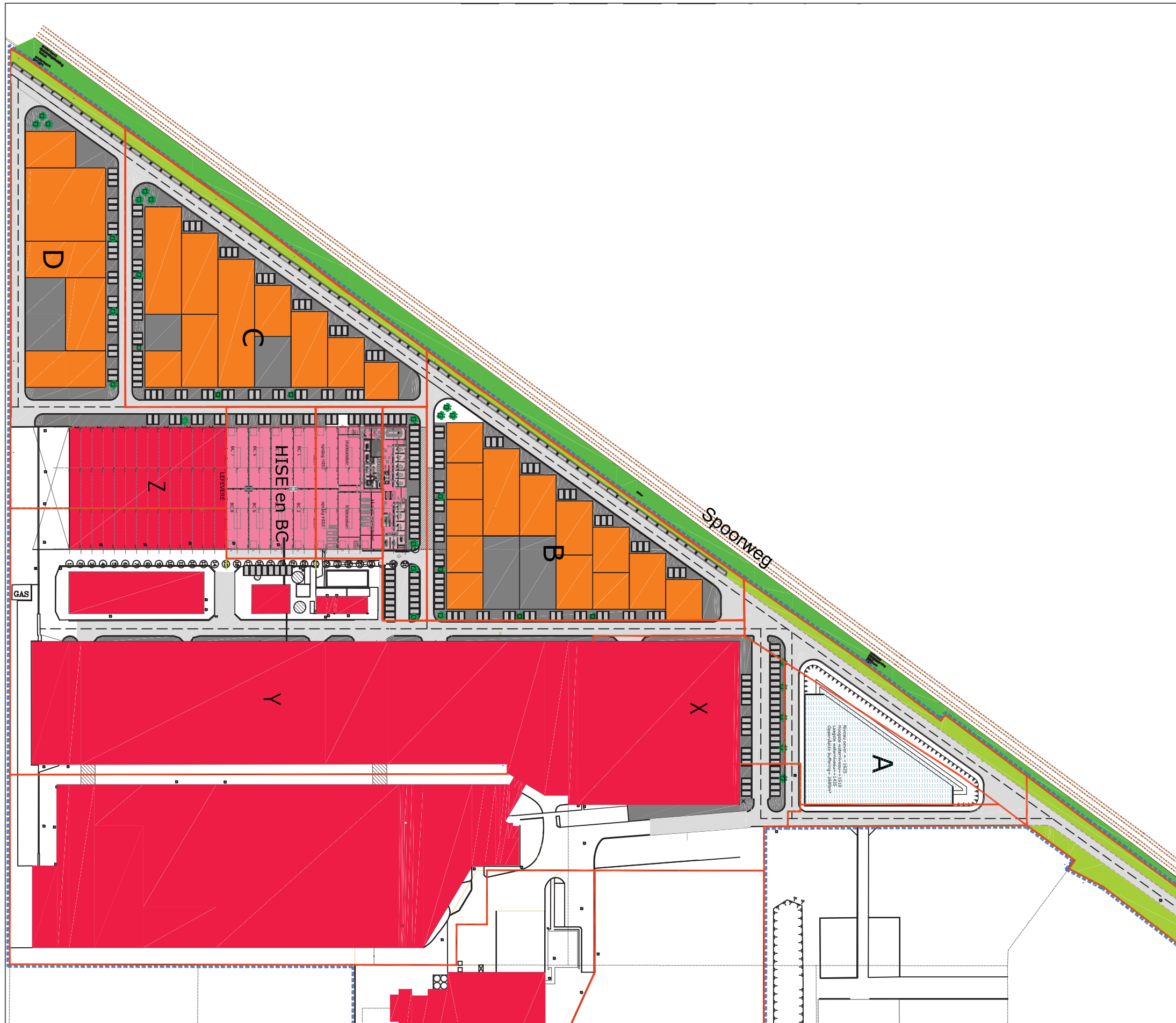
Bron: inrichtingsschets Bureau D'hondt architecten+ingenieurs



schaal: 1:2.000



figuur 35: Alternatief inrichtingsvoorstel



Legende

- - - - - Grens Lefevere
- Voorwerp van STDBK studie
- - - - - Spoorweg
- Groenzone
- Wegenis
- Bestaande bebouwing
- Bebouwing nieuw
- Bebouwing te renoveren

Bron: inrichtingsschets Bureau D'hondt architecten+ingenieurs



schaal: 1:2.000

## 7. Technische screening

### 7.1. Watertoets

#### 7.1.1. Watertoetskaart

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

Binnen het plangebied liggen geen erkende, gecategoriseerde waterlopen.

#### 7.1.2. Plankenmerken

Op de watertoetskaart staat een deel van het projectgebied van de Lefevere-site aangeduid als mogelijk overstromingsgevoelig. Dit is echter momenteel minder relevant: door het bestaande riolerings- en drainagesysteem is de kans op overstroming op deze plaats beperkt tot uitzonderlijke omstandigheden.

Wel dient zich een globale waterproblematiek aan voor het bedrijventerrein. Onder de riool- en waterbeheerders worden de nodige maatregelen getroffen om in de toekomst de kans op wateroverlast te reduceren, onder meer door een bypass via een knijpstuw naar de Gaverbeek.

De buffer- en infiltratiequota, opgelegd in de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater bedragen:

- een hemelwaterput met totale minimale inhoud van 50l/m<sup>2</sup> horizontale dakoppervlakte voor her- en nieuwbouw gebouwen andere dan eengezinswoningen, met een maximum van 10.000 l (tenzij een effectief groter gebruik kan aangetoond worden);
- de infiltratieoppervlakte bedraagt minimaal 4 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> afwaterende oppervlakte;
- het buffervolume van de infiltratievoorziening bedraagt minimaal 25l/m<sup>2</sup> afwaterende oppervlakte.

Bij de uitwerking van het lokaal bedrijventerrein en infrastructuur dient de nodige ruimte gereserveerd te worden voor een duurzaam waterconcept dat beantwoordt aan de regelgeving zoals de gewestelijke stedenbouwkundige verordening 'Hemelwater'.

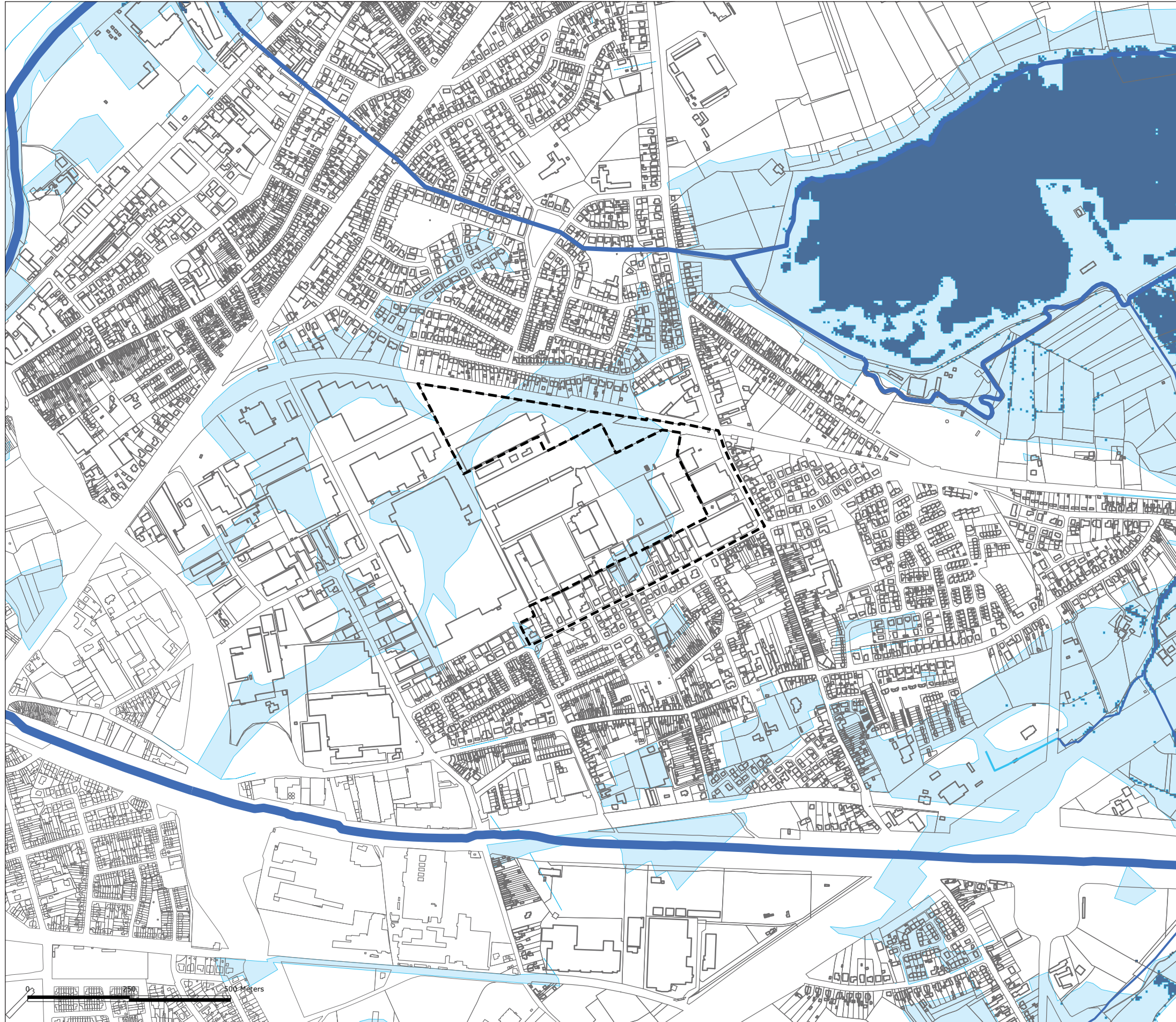
Op 10 april 2014 werd een breed overleg opgezet waarbij alle actoren i.v.m. het waterbeheer op Harelbeke zuid aanwezig waren. Het verslag van dit overleg is opgenomen als bijlage bij deze plan-MER-screening en dient als leidraad voor een toekomstgericht en duurzaam waterbeheer op het bedrijventerrein Harelbeke zuid en de site Lefevere in het bijzonder.

De conclusies specifiek voor het RUP 'Lokaal bedrijventerrein' zijn de volgende:


- 1. In het RUP worden geen verplichtingen opgenomen t.a.v. wat buiten het plangebied ligt.** Wel wordt in de verordenende stedenbouwkundige voorschriften opgenomen dat
  - binnen het plangebied een bufferbekken met een nuttig buffercapaciteit van 1.750 m<sup>3</sup> dient te worden voorzien.
  - de mogelijkheden tot infiltratie dienen te worden benut, ten minste voor de wegenis langs de spoorlijn
  - bij de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag (of verkavelingsvergunningsaanvraag) voor het lokaal bedrijventerrein een waternota dient gevoegd te worden

Het RUP wordt aangepast o.b.v. de resultaten van de bespreking op 10 april 2014 en de afspraken in het verslag genoteerd en door alle aanwezige actoren aanvaard. Het aangepaste RUP zal overgemaakt worden aan de dienst MER en de VMM om een ontheffing te verkrijgen.




figuur 36: 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 (Vlaamse Hydrografische Atlas), VMM/AGIV, juli 2014  
Overstromingsgevoelige gebieden, VMM/AGIV, april 2014



**2. De aanpak voor de afwatering van het lokaal bedrijventerrein op de site Lefevere wordt door het studie bureau D'Hondt verder uitgewerkt binnen volgende randvoorwaarden:**

- In de strook langs de spoorlijn zal, waar voldoende breedte beschikbaar is, infiltratie toegepast worden zodat de wegenis, parkeerstrook en fietspad op een natuurlijke wijze infiltreren in de groenstrook (principe van waterdoorlatende verharding en wadi).

- De overige nieuwe verhardingen worden gebufferd in een bufferbekken met een nuttig buffervolume van 1.750 m<sup>3</sup>. Dit laat toe dat naast de ca. 3 ha nieuwe verharding (exclusief de zone langs de spoorlijn), nog 4 ha bijkomende verharding gefaseerd in de tijd door Lefevere zou kunnen aangesloten worden op dit bufferbekken. Een waternota zal de haalbaarheid daarvan uitwijzen. In totaal wordt dus een buffering voorzien voor 7 ha met een buffervolume van 250 m<sup>3</sup>/ha).

- Er wordt verder onderzocht of het mogelijk is binnen dit bufferbekken ook nog gedeeltelijk te infiltreren. Dit zal afhangen van grondwaterpeilen, de bodemkarakteristieken, de topografie van het terrein, de peilen om te kunnen afwateren naar de Venetiëlaan en de ruimtelijke invulling van het lokaal bedrijventerrein. In geen geval mag de leegloop van de 1.750 m<sup>3</sup> buffering zich onder het normale grondwaterpeil bevinden indien het bufferbekken waterdoorlatend is. Als in de waternota aangetoond wordt dat infiltratie geen optie is, mag een bufferbekken uitgevoerd worden met een ondoorlatende bodem en zijwanden.

**3. De bijgevoegde waternota bij de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag**

dient de afwatering van de site Lefevere te beschouwen binnen een globale aanpak van het bedrijventerrein.

De watertoets bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag voor de infrastructuurwerken wordt afgetoetst aan de afspraken zoals in dit verslag. Bij de aanleg van een gescheiden stelsel in de Venetiëlaan zal de afkoppeling hemelwater van de bestaande verharding op de site Lefevere doorgevoerd worden. Het ontwerpverslag van deze bespreking werd voorgelegd aan de aanwezige actoren en de opmerkingen werden verwerkt (versie 13 mei 2014) en kan als goedgekeurd beschouwd worden. Dit verslag is weliswaar niet juridisch bindend, maar wordt gezien als een engagementsverklaring van de actoren om mee te werken aan de oplossingen van de waterproblematiek zoals in het verslag genoteerd.

Met dit engagement en afspraken binnen het geschetst kader, is het stadsbestuur van Harelbeke van mening dat het RUP geen aanzienlijk effect zal hebben op het waterbeheer.

De verordenende voorschriften bevatten volgende bepalingen om het effect op het watersysteem te beperken:

- Brongerichte maatregelen zoals hergebruik van hemelwater, oppervlakkige infiltratie en aanleg waterdoorlatende verhardingen worden aanbevolen.
- De ontwikkeling van het lokaal bedrijventerrein dient op een collectieve manier gebufferd en/of gefilterd te worden binnen de grenzen van het lokaal bedrijventerrein.
- De waterbuffering dient voor zover dit haalbaar is, gebruik te maken van de infiltratiemogelijkheden van het terrein.
- De voorziene ruimte voor waterbuffering en/of infiltratie dient ook voor zover dit haalbaar is, aangewend te worden voor een vertraagde afvoer van verhardingen afkomstig van aanpalend terrein.

Op basis van het overleg op 10 april worden volgende verordenende voorschriften opgenomen:

Een aanvraag voor een nieuwe ontwikkeling langs de aslijn ... dient een waternota te bevatten waarbij de afwatering en bronmaatregelen omschreven worden voor deze site binnen een globale aanpak van het bedrijventerrein... beoordeeld aan de hand van volgende criteria:

- De nieuwe ontwikkeling dient op een collectieve manier gebufferd en/of gefilterd te worden binnen de grenzen van het project, met een minimaal buffervolume van 1.750 m<sup>3</sup>.
- Er dient binnen de inrichting maximaal te worden ingezet op infiltratie.
- De wegenis en de parkeerstroken langs de spoorweg dienen zoveel mogelijk op een natuurlijke wijze af te wateren naar de groene berm of waterdoorlatend te zijn.
- De voorziene ruimte voor waterbuffering kan ook aangewend worden voor een vertraagde afvoer van verhardingen afkomstig van aanpalend terrein.

### 7.1.3. Conclusie

De planopties hebben geen aanzienlijk effect op de waterhuishouding mits de toepassing van de regelgeving en de bepalingen in de verordenende voorschriften van het RUP:

- De gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater bepaalt de minimale normen waaraan de afwatering moet voldoen.
- Bij de vergunningsaanvraag voor een lokaal bedrijventerrein dient een waternota te worden bijgevoegd met aanvullende maatregelen.

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

## 7.2. Toets m.b.t. Ruimtelijk Veiligheidsrapport

Het SEVESO-bedrijf Ghekiere Trans Shipment NV bevindt zich binnen een straal van 2 kilometer van het plangebied. Binnen het plangebied zelf zijn geen SEVESO-bedrijven toegelaten.


Ghekiere Trans Shipment NV doet aan opslag en overslag van potentieel brandbare grondstoffen als brandstoffen, hout, kolen etc...

In afwachting van de beslissing van de bevoegde dienst Departement Landbouw, Natuur en Energie, dienst Veiligheidsrapportage, oordeelt de ontwerper dat een Ruimtelijk Veiligheidsrapport niet noodzakelijk is.











figuur 37: Basiskaarten screening plan-MER - deel 1






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**

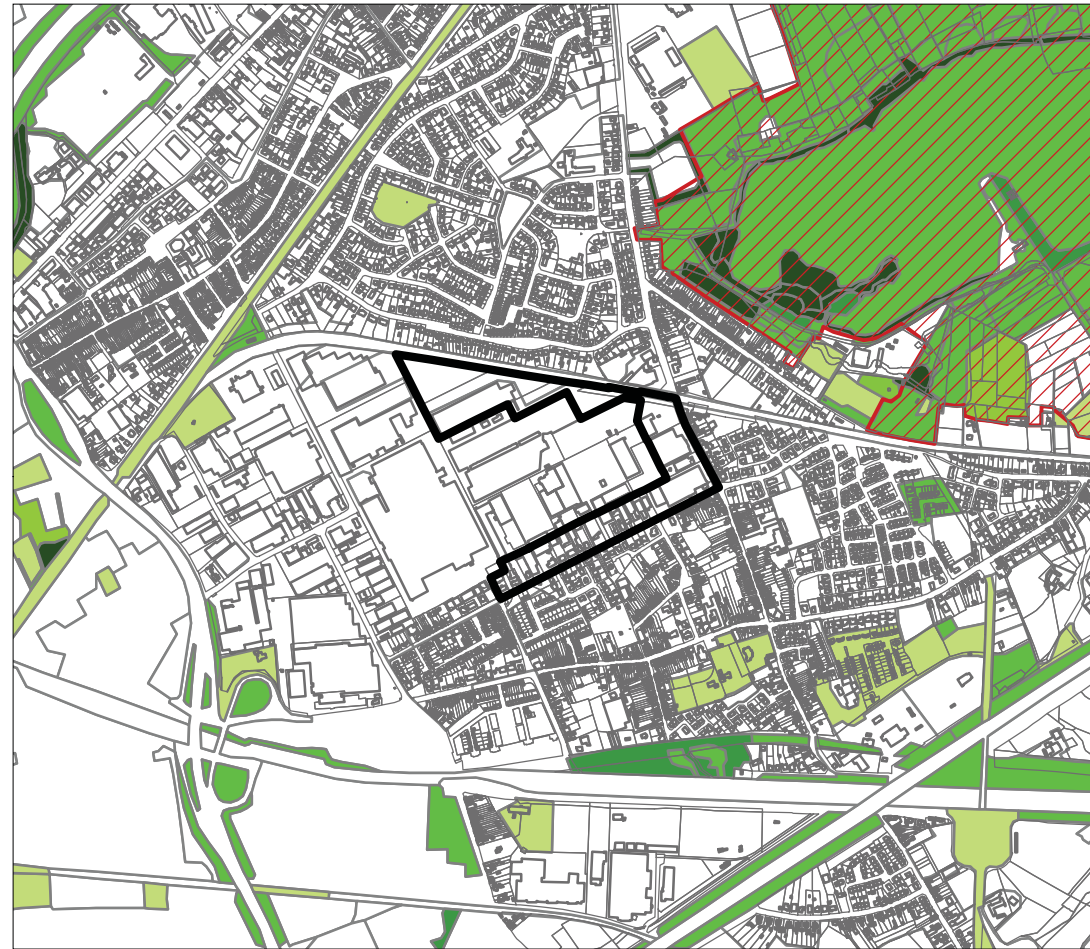
-  01. Antropogeen
-  03. Nat zand
-  04. Vochtig zand
-  05. Droog zand
-  07. Vochtig zand antropogeen
-  09. Nat zandleem
-  10. Vochtig zandleem
-  11. Droge zandleem
-  15. Natte klei
-  16. Vochtige klei

**sevesobedrijven**

-  lage drempel

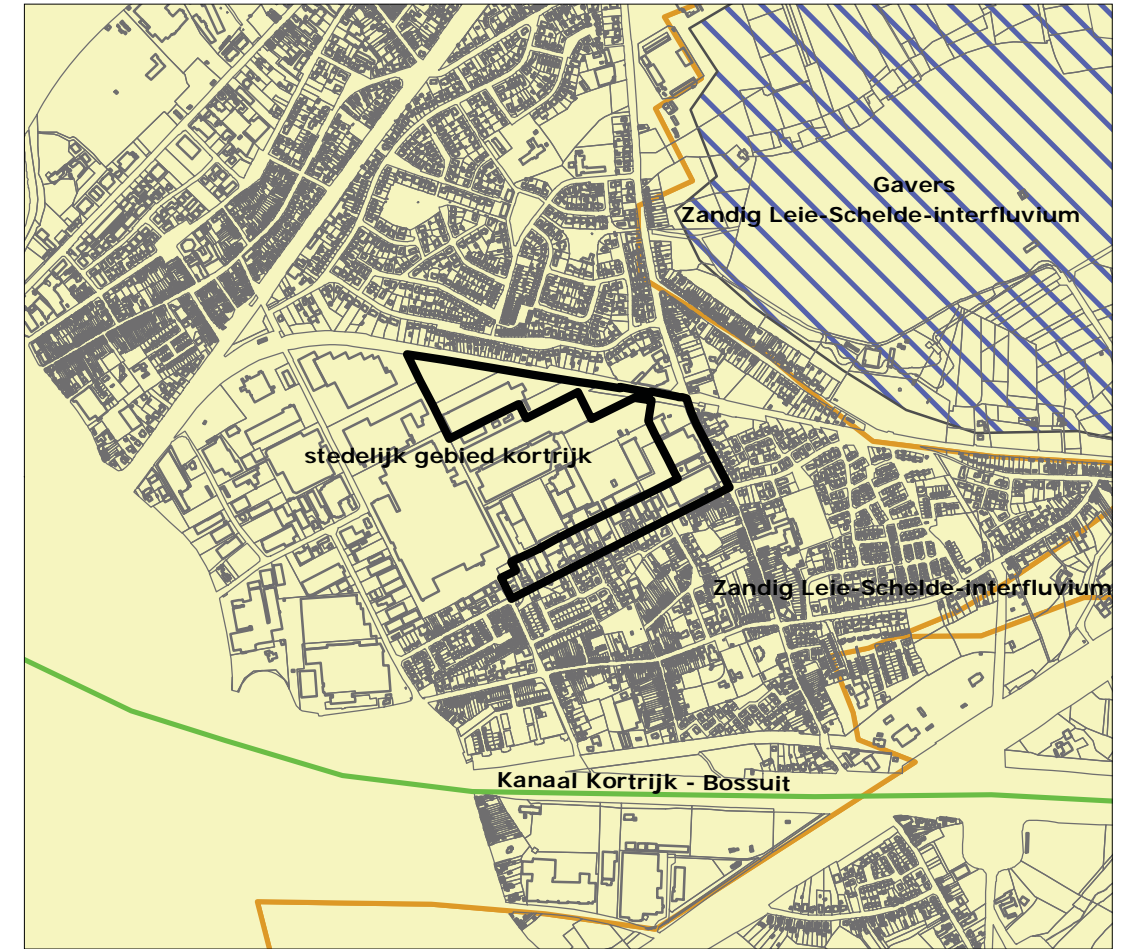


schaal: 1:20.000



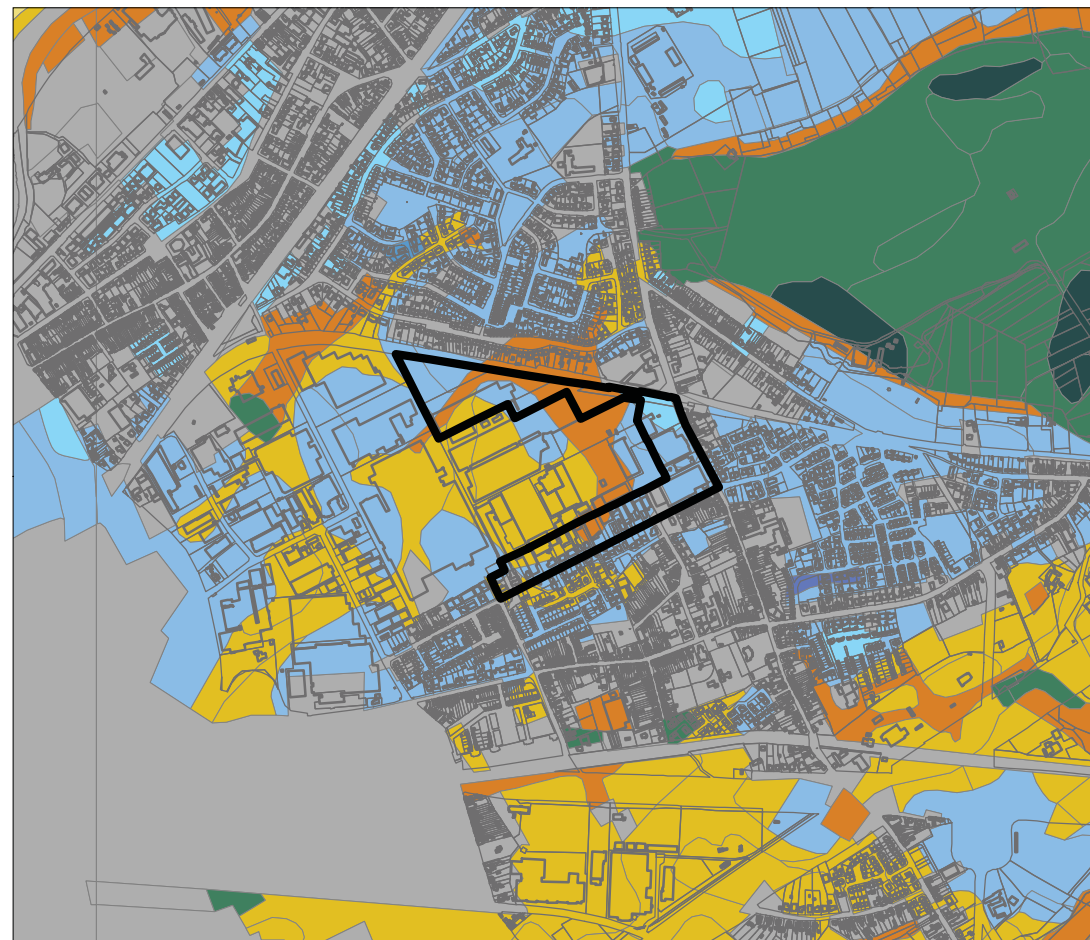
biologische waarderingskaart

INBO/AGIV, september 2010



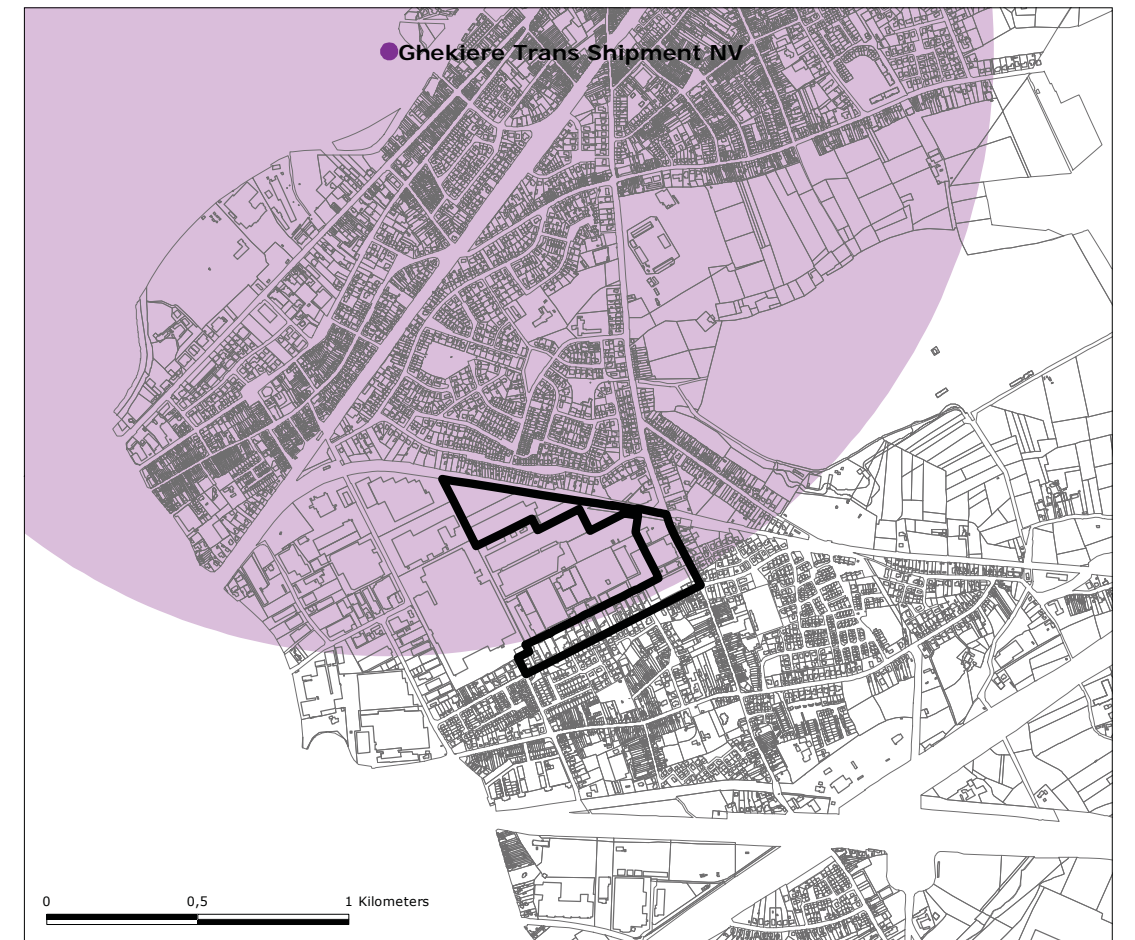
landschapsatlas

RWO/AGIV, augustus 2001



bodemkaart

VLM/AGIV, 2001

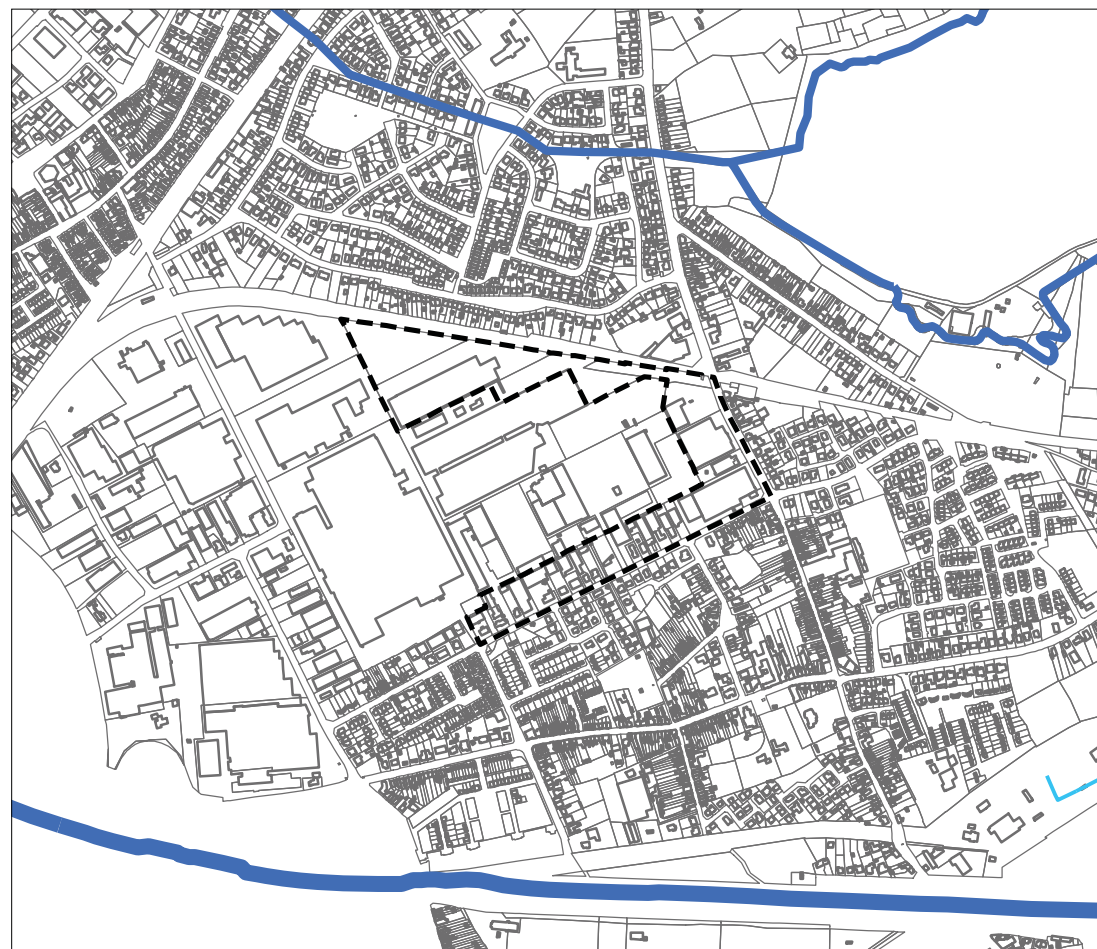


sevesobedrijven

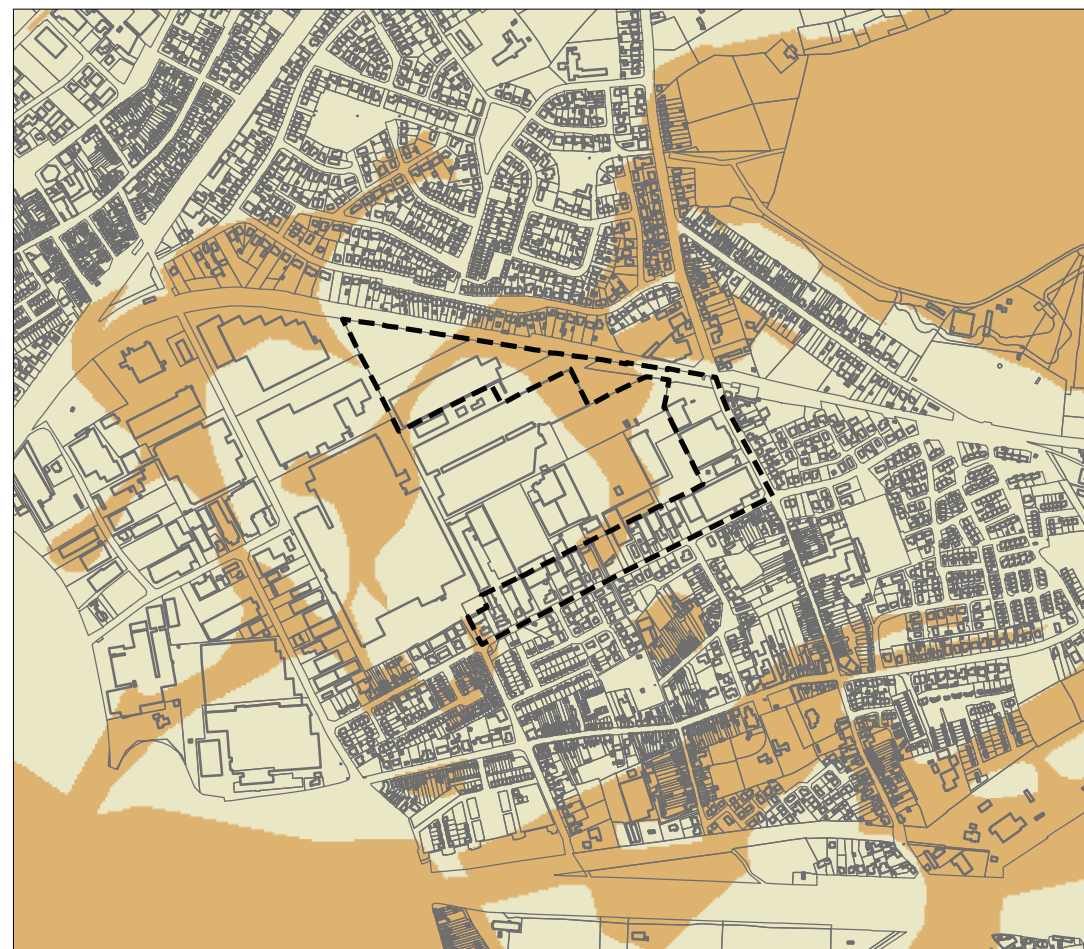
LNE, april 2012

januari 2015

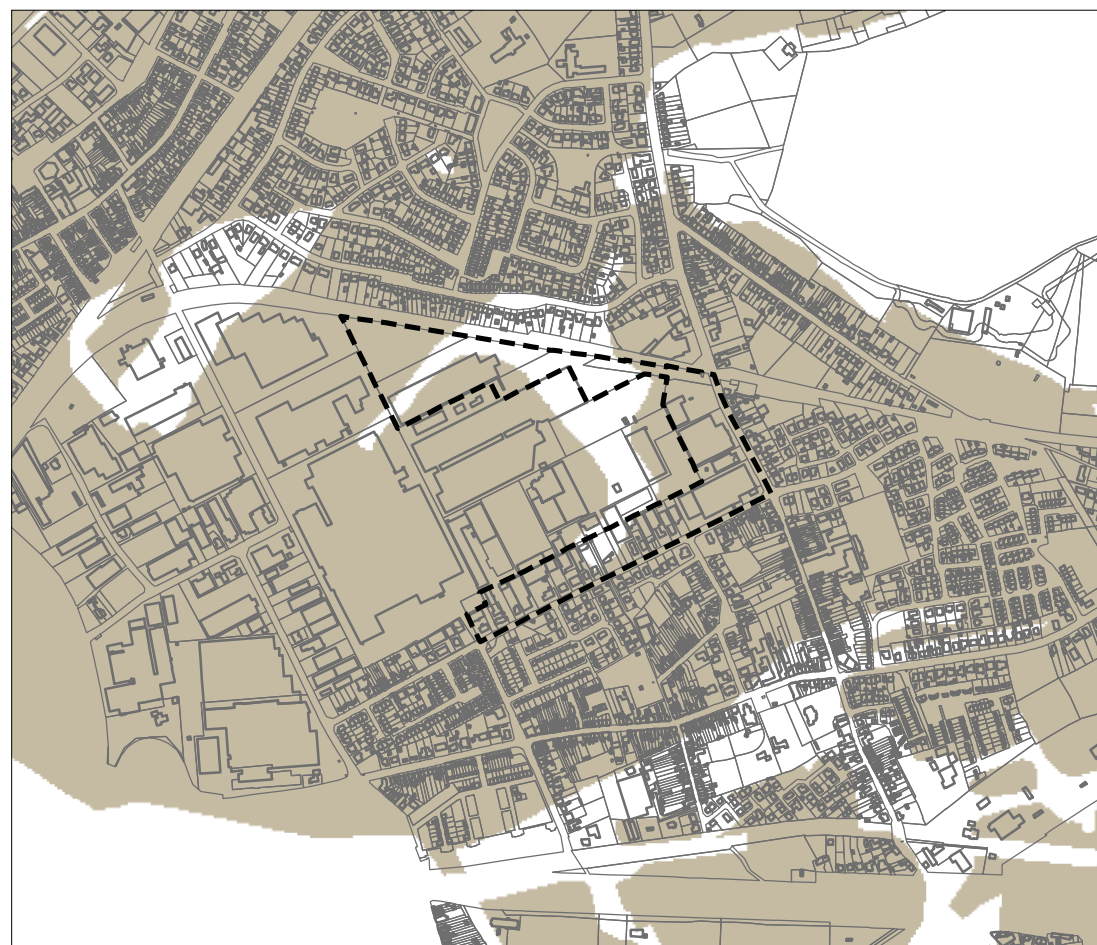




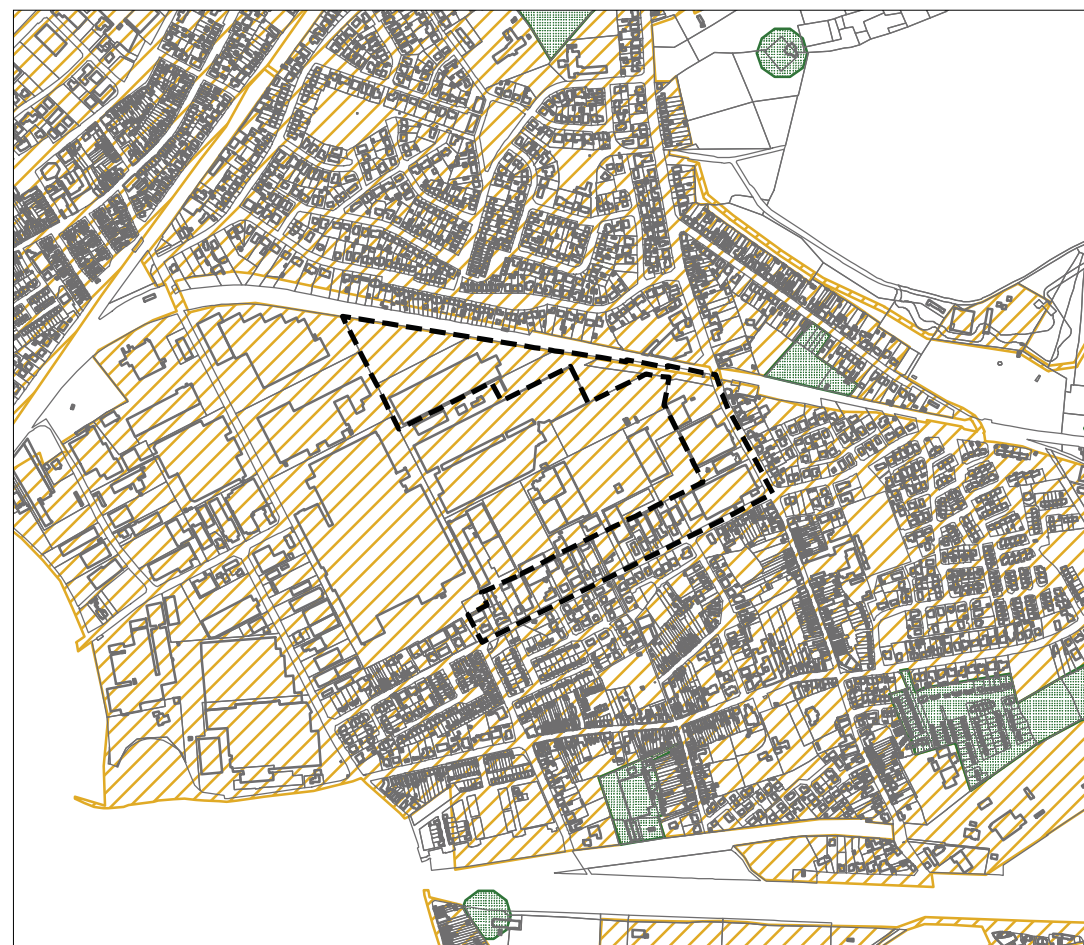
waterloopen VMM/AGIV, juli 2014



grondwaterstromingsgevoelige gebieden VMM/AGIV, juli 2006



infiltratiegevoelige bodems januari 2015 VMM/AGIV, juli 2006



zoneringsplan stad Harelbeke, RUP Lokaal bedrijventerrein Harelbeke-Zuid VMM/Gemeenten, 2009 41

figuur 38: Basiskaarten screening plan-MER - deel 2

Legende

plangebied

waterlopen (VHA)

- bevaarbare waterloopen
- 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)



schaal: 1:20.000

### 7.3. Screening plan-MER

#### 7.3.1. 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' van bijlage III. Het RUP bepaalt echter het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau. 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.

#### 7.3.2. 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
- zoneringsplan

#### 7.3.3. 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" blijkt uit een eerste eigen inschatting dat het voorliggende RUP geen aanzienlijke milieueffecten met zich meebrengt.

De nota "onderzoek tot plan-MER-plicht" is terug te vinden in bijlage.

## 8. Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften

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

- de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA HAR 007A Groendreef (09/09/1981) voorzover gelegen binnen het plangebied. Dit heeft betrekking op de volgende bestemmingen:

- zone voor industrie/ambacht, met nevenfunctie wonen
  - 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 milieubelastende industrieën.

## 9. Ruimtebalans

nr	bestemming gewestplan	bestemming RUP	opp (m <sup>2</sup> )
1	Milieubelastende industrie	zone voor bedrijvigheid	149.573 m <sup>2</sup>

## 10. 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 mogelijks 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

Er zijn geen percelen die in aanmerking kunnen komen voor planbaten.

#### Percelen die in aanmerking kunnen komen voor planschade

Er zijn geen percelen die in aanmerking kunnen komen voor planschade.

#### Percelen die in aanmerking kunnen komen voor kapitaalschade of gebruikerscompensatie

Er zijn geen percelen die in aanmerking kunnen komen voor kapitaalschade of gebruikerscompensatie.



**figuur 39: Ruimtebalans**

**Disclaimer**



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

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

De regeling over de planschade is te vinden in artikel 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De regeling over de planbatenheffing is te vinden in artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De regeling over de 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.ruimtelijkeordering.be](http://www.ruimtelijkeordering.be), rubriek wetgeving. De tekst van het decreet gebruikerscompensatie kan geraadpleegd worden op [www.codex.vlaanderen.be](http://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."

**Legende**

-  plangebied
-  van milieubelastende industrie naar bedrijvigheid opp = 130.529 m<sup>2</sup>

Bron: Stad Harelbeke, december 2012



schaal: 1:4.000

[www.leiedal.be](http://www.leiedal.be)

bedrijventerreinen  
stedenbouw  
milieu  
informatie- en communicatietechnologie  
mobiliteit  
herbestemmingsprojecten

intergemeentelijke samenwerking  
projectontwikkeling  
streekontwikkeling