

## **Uittreksel uit de notulen van het college van burgemeester en schepenen**

Vergadering van 18 februari 2026

---

Aanwezig: Denis Fraeyman, Burgemeester  
Annick Debonné, Chris Marreel, Heidi Lievrouw, Stijn Vandenhende, Schepenen  
Carl Couckuyt, Algemeen directeur

Afwezig: /

Verontschuldigd: /

---

### **Ruimtelijke planning - Firma BKPS BV - Joos de ter Beerstlaan 52 - plan-mer-screening bij planologisch attest - advies - 2026/CBS/194**

Het college van burgemeester en schepenen,

#### **Aanleiding**

Op 19/01/2026 heeft het bedrijf BKPS BV, gevestigd in de Joos de ter Beerstlaan 52, een adviesvraag ingediend in het kader van een plan-mer-screening bij een nog in te dienen planologisch attest. Het bedrijf wil immers uitbreiden naast de bestaande site.

Indien het plan-mer-screening door de verschillende instanties gunstig wordt geadviseerd kan de initiatiefnemer een planologisch attest indienen. Op basis van het verkrijgen van een positief attest kan men dan een omgevingsvergunning bekomen.

Dergelijk planologisch attest vermeldt o.a. het volgende:

- ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden op korte en lange termijn;
- eventuele voorwaarden gesteld aan het behoud en de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden;
- eventuele opmaak of wijziging van een ruimtelijk uitvoeringsplan;
- de gelijktijdige afweging van de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten en de effecten van het behoud voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu, en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen (artikel 4.4.24 lid 3 VCRO).

#### **Regelgeving**

Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening  
Afdeling 4. Planologische attesten (art. 4.4.24 - 4.4.29)

#### **Context en argumentatie**

Het gaat om een uitbreiding van een bedrijf dat bouwkransen verhuurt en verkoopt. Dit was vroeger een bedrijf voor aluminiumconstructies.

BKPS handelt in bouwkransen en biedt als service ook het opstellen, verplaatsen en onderhouden van deze kransen aan. Voor het onderhouden van de kransen wordt een werkplaats (smederij) voorzien en de opslag van gevaarlijke stoffen (oliën en mazout).

Onderstaande nota werd door de eigenaar opgemaakt:

#### Behoeftte op korte termijn

De behoefte van het bedrijf BKPS BV is het bekomen van bijkomende ruimte voor opslag van kransen en toebehoren, alsook het inrichten van een veiligere en praktische inrit van de bedrijfssite voor transporten. Op de korte termijn wenst het bedrijf hiervoor de aangekochte aanliggende voormalige bedrijfssite van Elektro Clarysse voor aan te wenden. Daarbovenop wenst het bedrijf een herschikking

van de bestemde oppervlakte voor bedrijvigheid van het noordoosten van de bedrijfssite (wegens niet praktisch) naar het westen van de bedrijfssite. Het tekort aan opslagruimte vertaalt zich op vandaag naar een stuk niet-regulariseerbare verharding voor opslag van kranen ten noorden van de huidige bedrijfssite en het stallen van remorques aan het nabijgelegen rondpunt.

Concreet omvat de behoefte op de korte termijn een toevoeging van de bedrijfssite Clarysse met ca. 490 m<sup>2</sup> aan bedrijfsgebouwen en ca. 2.003 m<sup>2</sup> aan verharding voor opslag.

Daarbovenop is het op de korte termijn de bedoeling om het bureaugebouw en verharding in het noordoosten van de huidige bedrijfssite te ontharden, slopen en schrappen in functie van praktisch in te richten bijkomende verharde oppervlakte in het westen. Dit herschikken van de bestemde oppervlakte voor bedrijvigheid door het BPA resulteert in een oppervlakte van ca. 596 m<sup>2</sup> die geschrapt wordt in het noordoosten en die hervertaald wordt naar het westen. Er wordt benadrukt dat op de korte termijn de oppervlakte bestemd voor bedrijvigheid dezelfde oppervlakte blijft die in het BPA Zonevreemde Bedrijven werd toegewezen (zijnde totaal ca. 8.086m<sup>2</sup> voor de beide bedrijfssites samen). Bij de verdere opmaak van het RUP ter uitvoering van voorliggend planologisch attest zouden de zones waar de bedrijvigheid wordt geschrapt terug de onderliggende bestemming krijgen conform het gewestplan, zijnde woongebied (met landelijk karakter).

Op de voormalige bedrijfssite van Elektro Clarysse kunnen zo ook 8 volwaardige parkeerplaatsen worden ingericht voor het personeel van BKPS en sporadische klanten. Werknemers nemen tijdens de week hun camionetten mee naar huis, in het weekend en tijdens verlofperiodes zijn deze parkeerplaatsen nodig voor het stallen van de voertuigen op de bedrijfssite.

Op de korte termijn wenst het bedrijf ook bijkomende overdekte opslag te bekomen centraal in het plangebied, het betreft een oppervlakte van ca. 124 m<sup>2</sup>. Dit in functie van het beschermen van materiaal (specifiek liften) tegen weer en wind. Zowel in de korte termijn als in de lange termijn wordt rekening gehouden met de bouwkaders ingetekend op het sBPA voor gebouwen en overkappingen. De oppervlakte bestemd voor gebouwen en overkappingen (ca. 3.015 m<sup>2</sup>) wordt in de korte en lange termijn niet overschreden.

De wijzigingen op korte termijn houden verder nog het slopen van vergader- en opslagcontainers op de site van Clarysse in functie van de verharde buitenopslag voor kranen. Te allen tijde wordt de doorgang van de Joos de ter Beerstlaan naar de woning gelegen ten westen van de bedrijfssite gegarandeerd

#### Behoefte op lange termijn

Op de lange termijn, waarbij een divers en ruim aanbod aan verschillende kranen om te verhuren en verkopen essentieel zal zijn voor het verder bestaan van het bedrijf, is de wens er om bijkomende verharding voor buitenopslag te voorzien op gronden in eigendom ten westen van de bedrijfssite Clarysse. De beoogde uitbreiding zou volgens het bedrijf plaats moeten bieden aan een totaal van ongeveer 60 kranen, 5 remorques, 10 liften en een viertal vrachtwagens om relevant te blijven in de toekomst.

Dit vertaalt zich, met inbegrip van een volwaardige groenbuffer waar nodig alsook waterhuishouding, in een bijkomende oppervlakte voor bedrijvigheid van ca. 1.683 m<sup>2</sup> ten opzichte van de korte termijn (en dus ook ten opzichte van de in het BPA voorziene oppervlakte voor bedrijvigheid).

Op de lange termijn is het ook de bedoeling om een bijkomend deel verharding te overkappen om materieel droog te kunnen stallen. Concreet gaat het om een uitbreiding van de overkapping op de korte termijn en wordt er in totaal een oppervlakte van ca. 810 m<sup>2</sup> overkapt.

Te allen tijde wordt de doorgang van de Joos de ter Beerstlaan naar de woning gelegen ten westen van de bedrijfssite gegarandeerd.

#### **Financiële impact**

Grondcompensatie is vereist, waarbij in dit geval het in te nemen agrarisch gebied dient gecompenseerd door eenzelfde oppervlakte grond met een andere bestemming.

**Besluit :**

De plan-mer-screening gaat gedetailleerd in op de diverse disciplines bodem en water, biodiversiteit/fauna en flora, klimatologische factoren, atmosfeer (lucht en geur), licht en gelij, energie, gezondheid, mobiliteit, ruimtelijke ordening en stoffelijke goederen, cultureel erfgoed en grensoverschrijdende effecten. De disciplines energie en grondstoffenvoorraad, grensoverschrijdende effecten en cumulatieve effecten worden niet verder opgenomen.

De uitbreiding wordt voorzien nabij wateroverstromingsgevoelige percelen. Zeker voor de uitbreiding op lange termijn waarbij er nog bijkomende uitbreiding wordt overkapt met een oppervlakte van ca. 810 m<sup>2</sup>, kan dit problemen opleveren. Omtrent de andere disciplines dient aandacht besteed aan o.a. mobiliteit en gezondheid, gezien het bedrijf rechtstreeks paalt aan een woonlint (bestemming woongebied met landelijk karakter).

Er is geen budget voorzien in het meerjarenplan van de gemeente voor de aankoop van gronden inzake een compensatie.

Hieromtrent dient er voorafgaand aan het indienen van de aanvraag overleg te worden gepleegd met de gemeente, departement omgeving en de Provincie.

Het statuut van de weg naar de achterliggende woning Joos de ter Beerstlaan 58 B dient bekeken. Het gaat hier wellicht nog om een trage weg met een private erfdienstbaarheid van doorgang.

Namens het schepencollege,

De Algemeen directeur,  
(get.) Carl Couckuyt.

De Burgemeester,  
(get.) Denis Fraeyman.

Voor éénsluitend afschrift – Pittem, 20 februari 2026

De Algemeen directeur,  
Carl Couckuyt.

De Burgemeester,  
Denis Fraeyman.