

Stad Harelbeke  
Beperkte herziening RUP Marktpluin  
**Definitieve vaststelling**



oktober 2022, **definitieve vaststelling**

## Colofon

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

ontwerper - ruimtelijk planner:  
Karel Vercruysse  
Aurelie Van Obbergen

in samenwerking met:  
Jelle Scheerlinck  
Cindy Deprez

opdrachtgever:  
Stad Harelbeke

burgemeester:  
Alain Top

voorzitter gemeenteraad:  
Rita Beyaert

algemeen directeur:  
Caro Daelman

## Formele procedure

- Adviesronde (+/- 30 dagen): vanaf 22 augustus 2022 tot en met 21 september 2022
- Openbaar onderzoek (30 dagen): vanaf 22 augustus 2022 tot en met 21 september 2022
- Definitieve vaststelling van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van: 17 oktober 2022

Dit ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) bestaat uit de volgende niet te scheiden onderdelen:

- toelichtingsnota
- oorspronkelijk verordenend grafisch plan 2014
- aangepaste stedenbouwkundige voorschriften
- RUP Marktpllein, oorspronkelijke versie uit 2014

Alle onderdelen maken deel uit van de definitieve vaststelling.

# Inhoudsopgave

<b>1.</b>	<b>Onderwerp herziening RUP .....</b>	<b>7</b>
<b>2.</b>	<b>Situering en feitelijke toestand.....</b>	<b>7</b>
<b>3.</b>	<b>Nota omgevingsambtenaar.....</b>	<b>7</b>
3.1.	Aanleiding herziening	7
3.2.	Wetgeving	7
3.3.	Advies	7
3.4.	Conclusie	10
<b>4.</b>	<b>Verordend grafisch plan, RUP Marktplein 2014 .....</b>	<b>12</b>



Toelichting







## 1. Onderwerp herziening RUP

Het bestaande gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Marktplein' werd definitief goedgekeurd op 8 mei 2014.

Deze herziening van dit RUP gebeurt op basis van een nota door de omgevingsambtenaar van Stad Harelbeke. Binnen deze nota worden eerst de aanleiding tot de herziening van het RUP en de wetgeving geschetst. Vervolgens wordt een advies gegeven.

## 2. Situering en feitelijke toestand

De ligging en begrenzing van het plangebied zijn ongewijzigd ten opzichte van het oorspronkelijke RUP Marktplein uit 2014. Hiervoor wordt dan ook verwezen naar het oorspronkelijke RUP in bijlage.

De aangepaste feitelijke toestand op vlak van bebouwing heeft geen invloed op de onderdelen van het RUP die herzien worden. Ook hier wordt beroep gedaan op het oorspronkelijke RUP in bijlage.

## 3. Nota omgevingsambtenaar

In onderstaande tekst wordt de nota door de omgevingsambtenaar overgenomen.

### 3.1. Aanleiding herziening

Sociale Huisvestingsmaatschappij Mijn Huis wenst een samenwerking aan te gaan met De Achthoek, i.f.v. een project begeleid wonen voor personen met een psychische kwetsbaarheid. Men wenst daartoe Marktplein 3 (gekend als 'Huis Byttebier') te slopen en te heropbouwen. Het perceel grenst eveneens aan de achterliggende Vrijdomkaai, waar men een bijkomend volume wil plaatsen. In totaliteit komen er 8 woongelegenheden met 8 parkeerplaatsen.

Het project zou aan de Marktpleinzijde 5 bouwlagen en (door het niveauverschil) 6 bouwlagen aan de zijde van de Vrijdomkaai bedragen. Dit is telkens één bouwlaag meer dan in het vigerende RUP Marktplein. Tevens impliceert het ontwerp dat er afgeweken wordt van het aantal parkeerplaatsen (1 i.p.v. 1,5).

Het college ging principieel akkoord met deze wijziging op 8.10.2019 op voorwaarde dat het geheel van lichten/zichten inzake het buurperceel uitgeklaard werden. Dit is ondertussen gebeurd.

De procedure voor het aanpassen van het aantal bouwlagen in de voorschriften van een RUP kan middels een zgn. beperkte procedure zoals voorzien in de Codex-trein. Daartoe is een advies van de omgevingsambtenaar vereist.

### 3.2. Wetgeving

De Vlaamse Codex ruimtelijke ordening kadert een herziening of opheffing van voorschriften in onderstaand artikel:

Artikel 7.4.4. (07/03/2019- ...)

§ 1. Op initiatief van het college van burgemeester en schepenen en na advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar of de gemeentelijke omgevingsambtenaar kunnen de stedenbouwkundige voorschriften van algemene en bijzondere plannen van aanleg worden herzien of opgeheven wat betreft:

1° de perceelsafmetingen

2° de afmetingen en de inplanting van constructies

3° de dakvorm en de gebruikte materialen

4° de maximaal mogelijke vloerterreinindex

5° het aantal bouwlagen

6° de voortuinstroken, de tuinzones met inbegrip van tuinconstructies, de binnenplaatsen, de afsluitingen, de buitenaanleg rond gebouwen met inbegrip van verhardingen, de bouwvrije stroken en de bufferstroken

7° het aantal toegelaten woongelegenheden of bedrijfseenheden per kavel

8° de toegelaten functies in bebouwbare zones of van bebouwde onroerende goederen

9° de parkeergelegenheden

De herziening of opheffing kan, voor het gebied waarop ze betrekking heeft, niet tot gevolg hebben dat de oppervlakte aan openbare groen- of recreatievoorzieningen kleiner wordt.

De herziening of opheffing kan geen afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan voor het gebied in kwestie tot gevolg hebben.

De herziening of opheffing kan niet worden toegepast voor stedenbouwkundige voorschriften die afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan voor het gebied in kwestie.

De herziening of opheffing strookt met de opties van, al naargelang het geval, het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan of het gemeentelijk beleidsplan ruimte.

Het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar of de gemeentelijke omgevingsambtenaar geeft aan welke projecten, soorten projecten, functies of activiteiten in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening voor het plangebied, maar verhinderd worden door de bestaande stedenbouwkundige voorschriften van het plan. Het advies staat de conformiteit van de voorgenomen herziening of opheffing met de opties van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan of het gemeentelijk beleidsplan ruimte, en toont aan hoe de voorgenomen herziening of opheffing van stedenbouwkundige voorschriften bijdraagt aan een kwalitatieve verhoging van het ruimtelijk rendement op plaatsen waar die rendementsverhoging verantwoord is, of aan ingrepen gericht op energiebesparing.

De herziening of opheffing neemt de vorm aan van tekstuele wijzigingen en, zo nodig, een grafisch plan.

§ 2. De procedure, vermeld in dit artikel, is ook van toepassing voor de herziening of opheffing van stedenbouwkundige voorschriften van gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, met uitsluiting van voorschriften over de toegelaten functies.

De inhoudelijke beperkingen, vermeld in paragraaf 1, eerste en tweede lid, zijn voor het overige van overeenkomstige toepassing.

### 3.3. Advies

Het RUP Marktplein werd goedgekeurd door de Deputatie op 8.05.2014.

Dit advies is conform de wetgeving opgebouwd uit 3 delen:

- **Welke projecten, soorten projecten, functies of activiteiten zijn in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening voor het plangebied, maar worden verhinderd door de bestaande stedenbouwkundige voorschriften van het plan**

Sociale Huisvestingsmaatschappij Mijn Huis wenst een samenwerking aan te gaan met De Achthoek, i.f.v. een project begeleid wonen voor personen met een psychische kwetsbaarheid. Men wenst daartoe Marktplein 3 (gekend als 'Huis Byttebier') te slopen en te heropbouwen. Het perceel grenst eveneens aan de achterliggende Vrijdomkaai, waar men een bijkomend volume wil plaatsen. In totaliteit komen er 8 woongelegenheden met 8 parkeerplaatsen, verdeeld over twee volumes met resp. 5 en 6 bouwlagen.

Het project, zoals geschetst in de inleiding, is niet mogelijk door het vigerende RUP. Het gaat enerzijds over het voorzien van een extra bouwlaag t.a.v. de stedenbouwkundige voorschriften waartoe in de wetgeving geen afwijkingmogelijkheden voorzien zijn en anderzijds over een lagere parkeernorm (1 pp/wgl. i.p.v. 1,5 pp/wgl.). Ook het voorschrift inzake terreinbezetting moet nagekeken worden met mogelijke schrapping tot gevolg (onderdeel te laten worden van de beoordeling goede ruimtelijke ordening). Immers, door een verleende

afwijking i.f.v. niet-waterdoorlatende verharding voor de aanleg van het aanpalende binnenhof en Marktplein, zal het onmogelijk zijn om daar aan te voldoen over de ganse bestemmingszone.

Het voorzien van een extra bouwlaag is conform de goede ruimtelijke ordening: De vraag tot het voorzien van een extra bouwlaag spruit voort uit het aanbouwen aan bestaande gebouwen (aan weerszijden) die hoger zijn dan de vigerende voorschriften. Het bestaande Huis Byttebier is 5 bouwlagen hoog en de vraag is dus om deze op dezelfde hoogte te herbouwen (zonder dakappartement).

Aan de zijde Vrijdomkaai komt het nieuwe volume tegen het hoekgebouw (6 bouwlagen) en het recent opgetrokken nieuwe gebouw van 2 bouwlagen.

Door het overschrijden van de voorschriften met één bouwlaag komt de kwaliteit en/of de goede ruimtelijke ordening van het gebied niet in gevaar. De bouwhoogtes komen voor in de omgeving en door de beschikbare openbare ruimte (Leie, Hogebrug, pleinen) rondom zijn er geen negatieve gevolgen naar schaduw. Mogelijke conflicten met lichten/zichten werden op voorhand besproken.

Het gebouw paalt niet rechtstreeks aan het binnenhof waardoor de bouwhoogte van dit gebouw geen invloed heeft op het gevoel van openheid/beslotenheid van dit plein. Aan de zijde Vrijdomkaai verdwijnt zo goed als volledig, de minder esthetische blinde gevel van het hoekgebouw. Een kwalitatieve afwerking van de zijgevel van het nieuwe gebouw is noodzakelijk om dit niet te herhalen.

Het is aangewezen de extra bouwlaag tevens toe te laten voor het hoekgebouw. Op die manier kunnen de beide gebouwen even hoog gebouwd worden zodat op lange termijn een aangesloten geheel tot aan de Hogebrug ontstaat.

Wat betreft het aantal parkeerplaatsen is de dichtheid van het project enkel mogelijk door 1 parkeerplaats i.p.v. 1,5 pp/wgl. te voorzien. Het is een doelgroepgericht project met een beperktere auto-afhankelijkheid van de bewoners. Om aan deze vraag te voldoen, wordt geadviseerd de parkeernormen in het RUP te schrappen. Dit betekent niet dat er voor een privaat project automatisch een daling is van de parkeernorm. Het schrappen van de parkeernorm maakt dat een beoordeling op maat, volgens de goede ruimtelijke ordening, mogelijk is. Op die manier kan ook ingespeeld worden op mobiliteitsevoluties (modal shift, fietsparkeren...). Hetzelfde geldt voor het aantal openbare parkeerplaatsen op het binnenhof.

**Huis byttebier**  
Zicht kant Marktplein



**Huis byttebier**  
Zicht kant Vrijdomskaai



ADRES	ID KADASTRAAL PERCEEL	HUIDIGE AANTAL GEREALISEERDE BOUWLAGEN	VOORZIENE AANTAL BOUWLAGEN OORSPRONKELIJK RUP 2014	GEWENSTE AANTAL BOUWLAGEN HERZIENING RUP
Marktplein 3, kant Marktplein (Huis Byttebier)	34013A0399/00R000	5 (zonder dakappartement)	4	5
Marktplein 3, kant Vrijdomskaai (Huis Byttebier)	34013A0399/00R000	6	5	6
Marktplein 1/Leiestraat 12, kant Marktplein	34013A0399/00P000	5 (zonder dakappartement)	4	5
Marktplein 1/Leiestraat 12, kant Vrijdomskaai	34013A0399/00P000	6	5	6



- Conformiteit van de voorgenomen herziening of opheffing met de opties van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

### 4.3. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (herziene versie, april 2012)

#### 4.3.1. Stedelijke woonomgeving (R.D. pag. 89-90)

Het centrum van Harelbeke en de omrandende monofunctionele woonwijken vormen samen een stedelijke woonomgeving. De stadskern wordt gekenmerkt door een typisch langgerekt ruimtelijk profiel. Dit profiel is historisch gegroeid langs de Leie en is in het verleden verder versterkt als gevolg van de oost-west-gerichte aanleg van de verschillende lijninfrastructuren (N43 en spoor). Met de recente herinrichting van de N43 volgens de principes van een doortocht (met 'poorten' en verschillende profielen al naargelang de aanliggende functies) wordt deze unieke ruimte gestructureerd.

Deze sterk verstedelijkte deelruimte moet plaats blijven bieden aan hoogwaardig wonen, met een grote woondichtheid. Hierbij wordt ingezet op nieuwe woontypologieën, die zich vermengen met de aanwezige diensten, kleinhandel en bedrijvigheid. De verdichting en functievermenging dienen gepaard te gaan met een verdere opwaardering van het centrumgebied, waar de verblijfsfunctie primeert boven de verkeersfunctie.

Ook de link met de Leie wordt versterkt. Uitspraken hieromtrent dienen gekoppeld te worden aan de visie en doelstellingen geformuleerd voor de deelruimte Leie.

#### 4.3.2. Doelstellingen

- Streven naar een gerichte verweving van functies
- Opwaarderen van de leefomgeving
- Ontwikkelen van strategische woonprojecten
- Optimaliseren van de kleinhandelszone langs de Gentsesteenweg
- Optimaliseren van het gemengd activiteitenlint langs de Kortrijksesteenweg

#### 4.3.3. Strategische projecten (R.D. pag. 97)

- Ontwikkeling van het woonpark Harelbeke-Kuurne
- Ontwikkeling van de Westwijk
- Herinrichting van het Marktpllein

De drie acties zijn nauw verbonden met de geplande Leiewerken in kader van het Seine-Schelde project, waarbij verbredingswerken aan de de Leie zullen worden uitgevoerd. Deze werken betekenen voor Harelbeke ook de vernieuwing en de verhoging van de twee bruggen en de bouw van een nieuw sluiscomplex. De stad wil deze context ook aangrijpen om de relatie tussen het water en de stad te herstellen en de Leieboorden opnieuw aantrekkelijk te maken.

#### 4.3.4. Visie Marktpllein (R.D. pag. 99-101)

In de visie voor het Marktpllein, uitgeschreven door de stad naar aanleiding van de open oproep van de Vlaamse Bouwmeester, werd volgende ambitie geformuleerd:

*Het Marktpllein moet meer te bieden hebben dan enkel een plaats om te parkeren of om markt te houden. Er moet zuinig worden omgesprongen met de ruimte ten voordele van de woon- en leefkwaliteit van de stadskern, zonder hierbij nieuwe initiatieven uit te sluiten. De aanleg van een ondergrondse parking onder het Marktpllein behoort tot de mogelijkheden.*

*Het Marktpllein moet een ontmoetingsplaats worden, waarbij gezelligheid en*

*levendigheid kernwoorden zijn. Het plein moet iedereen iets te bieden hebben of men nu het plein doorkruist, elkaar ontmoet, eventjes uitrust of een luchtje komt scheppen als bewoner van een appartementsgebouw in de omgeving. In die optiek moet het plein voor iedereen toegankelijk zijn, ook voor minder mobiele.*

*Het plein moet een stedelijke uitstraling hebben. Groen mag niet ontbreken om het geheel te verzachten. Het plein moet vnl. in het teken staan van de trage weggebruiker. Om de verblijfskwaliteit te garanderen moet er rekening gehouden worden met zowel positieve omgevingsfactoren zoals de nabijheid van het water als negatieve omgevingsfactoren zoals het verkeer op de N43. Het is nodig om aan de architecturale vormgeving te werken en aandacht te besteden aan de randen van het plein.*

*Naast de vermelde rustige en gemoedelijke ontmoetingen op het plein moet er ook ruimte zijn voor dynamiek, met name kleinschalige evenementen. Dergelijke evenementen zijn noodzakelijk om het plein tot leven te brengen, ze dragen bij tot de economische bloei en versterken de sociale samenhang.*

*Op het Marktpllein vinden vandaag allerhande evenementen plaats, van iets kleiner zoals de kermis of kerstboomverbranding tot grootschalig zoals de aankomst van de E3-prijs. Het Marktpllein moet ruimte bieden aan dergelijke activiteiten. Dit mag echter niet leiden tot het inrichten tot een kale vlakte. De kermis, enkele tenten, een klein concert moeten tot de mogelijkheden behoren.*

*Bij de heraanleg van het Marktpllein moet de relatie met de Leie worden hersteld. Het Marktpllein heeft zich afgekeerd van de Leie. De enige smalle doorgang naar de Leie verloopt via de Hospitaalstraat. Zelfs een zichtrelatie met het water is onbestaande. De waterloop bij het centrum is een troef die moet worden uitgespeeld. De Leie moet een sleutelfunctie vervullen en als centraal element in de centrumstructuur fungeren i.p.v. als een achterkant. Het contact met de Leie geldt zowel op vlak van bereikbaarheid als op vlak van zicht- en beeldrelatie.*

*Een aantal mogelijkheden om de link met de Leie te herstellen zijn ondermeer het sterker uitwerken van de doorgang tussen het marktpllein en de Leie en de opwaardering van de stapelplaats van het bedrijf Geldof (aan de overkant van het water) tot een nieuwe publieke ruimte met bijkomende bebouwingmogelijkheden.*

#### 4.3.5. Bindend gedeelte (B.D. pag. 6)

Het bindend gedeelte van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan legt de opmaak van een RUP Marktpllein vast.

Op de vorige pagina wordt de toepasselijke tekst uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan geciteerd. Het verhogen van het aantal bouwlagen strookt binnen het voorzien van hoogwaardig wonen met een hoge dichtheid én met een inzet van nieuwe woontypologieën.

Het GRS doet geen uitspraak over het aantal bouwlagen, terreinbezetting of aantal parkeerplaatsen.

- **Hoe draagt de voorgenomen herziening of opheffing van stedenbouwkundige voorschriften bij aan een kwalitatieve verhoging van het ruimtelijk rendement op plaatsen waar die rendementsverhoging verantwoord is**

Het verhogen van de voorschriften met één bouwlaag is een rendementsverhoging en leidt tot meer woongelegenheden op dezelfde oppervlakte.

Het Marktpllein is gelegen in het centrum van de stad, vlakbij verschillende voorzieningen zoals scholen, openbaar vervoer (bushalte, station), handel/diensten... Het project is tevens gelegen nabij de vernieuwde Leieboorden en het vernieuwde Marktpllein, met een kwalitatieve en omvangrijke openbare (verblijfs)ruimte. Op dergelijke plaatsen is een rendementsverhoging verantwoord, als ze strookt met de goede ruimtelijke ordening (zie eerder).

Dergelijke projecten van alternatieve woonvormen (met begeleiding) zijn slechts mogelijk bij een bepaalde omvang. Dit gaat dan niet alleen over het aantal woongelegenheden, maar het voorzien van, berging, fietsenstalling... zodat ook het eigen woongebouw garant staat voor kwalitatief wonen op een beperkte oppervlakte.

### 3.4. Conclusie

Er wordt positief advies gegeven over de aanpassing van bepaalde inrichtingsvoorschriften van het RUP Marktpllein.

29.09.2021  
Cindy Deprez  
Omgevingsambtenaar stedenbouw








Oorspronkelijke  
verordenend plan  
2014

## 4. Verordend grafisch plan, RUP Marktplein 2014









### Legende

 plangebied

### zones

- 1  zone voor wonen met gemengde functies
- 2  zone voor gemeenschapsvoorzieningen
- 3  zone voor waterweg en wegenis
- 4  zone voor openbare wegenis
- 5  zone voor plein

### overdrukken

- 6  kerktuin
- 7  voetgangers- en fietsersverbinding (indicatief)
- 8  ontsluiting (ondergrondse) parking (indicatief)
- 9  beschermd gebouw
- 10  waardevol element
- 11  paviljoen (indicatief)
- 12  verplichte voorbouwlijn
- 13  voorkooprecht

