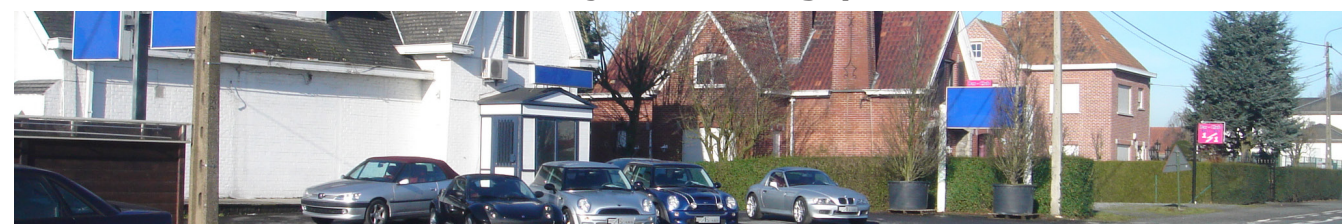


Stad Harelbeke
Ruimtelijk Uitvoeringsplan Activiteitskorrels N50



september 2016, definitief vastgesteld na schorsing



Colofon

Dit document is een publicatie van:
Intercommunale Leiedal
President Kennedypark 10 - BE-8500 Kortrijk
tel +32 56 24 16 16 - fax +32 56 22 89 03
rup@leiedal.be

Ontwerpers:
Griet Lannoo

Nagelezen door:
Aurelie Van Obbergen

Opdrachtgever:
Stad Harelbeke

De Burgemeester:
Alain Top

De Voorzitter van de Gemeenteraad:
Filip Kets

De Stadssecretaris:
Carlo Daelman

Formele procedure

Plenaire vergadering voorontwerp 1 gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:
9 april 2009

Plenaire vergadering voorontwerp 2 gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:
14 november 2014

Voorlopige vaststelling van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de
gemeenteraadszitting van: 19 oktober 2015

Openbaar onderzoek van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:
30 oktober 2015 tot en met 28 december 2015

Advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO):
10 februari 2016

Definitieve vaststelling van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de
gemeenteraadszitting van: 23 mei 2016

Schorsingsbesluit: 7 juli 2016

Definitief vastgesteld na schorsing: 12 september 2016

Inhoudsopgave

| | |
|--|-----------|
| 1. Situering | 4 |
| 1.1. Harelbeke | 4 |
| 1.2. Ligging van het plangebied | 4 |
| 1.3. Begrenzing van het plangebied | 4 |
| 1.4. Onderwerp van het RUP | 6 |
| 2. Feitelijke toestand | 8 |
| 2.1. Activiteitenkorrel noord..... | 8 |
| 2.2. Activiteitenkorrel zuid | 10 |
| 2.3. Doorzichten en randen van de clusters | 12 |
| 2.4. Brugsesteenweg (N50) | 12 |
| 2.5. Beken | 12 |
| 3. Juridische toestand | 16 |
| 4. Planningscontext | 24 |
| 4.1. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen..... | 24 |
| 4.2. Provinciaal structuurplan West-Vlaanderen | 24 |
| 4.3. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan | 26 |
| 4.4. Gemengd lint N50: actie in het bindend gedeelte..... | 29 |
| 5. Concrete aanpak van het RUP | 30 |
| 6. Technische screening | 38 |
| 6.1. Watertoets | 38 |
| 6.2. Screening plan-MER | 40 |
| 6.3. Buurtwegentoets..... | 44 |
| 6.4. Relatie met herbevestigd agrarisch gebied | 44 |
| 6.5. Evaluatie inventaris bouwkundig erfgoed | 46 |
| 7. Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften | 52 |
| 8. Ruimtebalans | 52 |
| 9. Planbaten, planschade, kapitaalschade of gebruikerscompensatie | 52 |
| 10. Grafisch plan en verordenende stedenbouwkundige voorschriften | 54 |
| Bijlage | 70 |
| Hoofdfuncies - toestand 23.05.2016 | 70 |

Figurenindex

| | |
|---|----|
| figuur 01: Situering | 5 |
| figuur 02: Feitelijke toestand (topokaart) | 7 |
| figuur 03: Orthofoto | 14 |
| figuur 04: Functiekaart | 15 |
| figuur 05: Gewestplan | 17 |
| figuur 06: Aanduiding verkavelingen | 22 |
| figuur 07: Aanduiding Milieuvergunningen | 23 |
| figuur 08: De gewenste ruimtelijke structuur | 29 |
| figuur 09: Afbakening van de activiteitenkorrels | 31 |
| figuur 10: Problematieken Vanassche | 33 |
| figuur 11: activiteitenkorrel noord grenscorrecties t.o.v. het gewestplan | 34 |
| figuur 12: activiteitenkorrel zuid grenscorrecties t.o.v. het gewestplan | 35 |
| figuur 13: Watertoets | 39 |
| figuur 14: Screening plan-MER - deel 1 | 41 |
| figuur 15: Screening plan-MER - deel 2 | 42 |
| figuur 16: Buurtwegentoets | 43 |
| figuur 17: Buurtwegentoets | 45 |
| figuur 18: Buurtwegentoets | 47 |
| figuur 19: Planschade, planbaten, kapitaal-schade of gebruikers- compensatie | 53 |

1. Situering

1.1. Harelbeke

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

De belangrijkste infrastructuur, die over het grondgebied van Harelbeke lopen, zijn de E17, de Leie, de N36, de N43, de N50 en de spoorlijn Kortrijk-Gent.

1.2. Ligging van het plangebied

De activiteitenkorrels langs de N50 behoren tot Hulste, een deelgemeente van Harelbeke, gelegen in het noordelijke buitengebied. De N50 vormt nagenoeg de grens tussen Harelbeke en de gemeente Lendeledede.

De Brugsesteenweg, zoals de N50 is benoemd op het grondgebied van Harelbeke, is een onderdeel van de oude steenweg tussen Kortrijk in het zuiden van West-Vlaanderen en Brugge. Dit was de belangrijkste verbinding tussen beide steden, tot de A17 werd aangelegd en de N50 zijn regionale verbindingfunctie verloor.

Het is dan ook niet verwonderlijk dat een mix van functies zich gedurende decennia heeft gevestigd langs deze weg. Dit is ook het geval in Harelbeke, waar een lint van activiteiten zich heeft vastgegrepen op de weg.

Nochtans doorkruist de N50 hier een landbouwgebied die zich uitstrekt tussen Kuurne, Lendeledede, Ingelmunster en Hulste (Harelbeke). Maar als uitloper van de verstedelijkte Brugsesteenweg in Kuurne is de N50 in Hulste nog steeds een geliefde vestigingsplaats voor suburbane activiteiten, zoals bedrijvigheid, autogerichte handelsactiviteiten en bars.

1.3. Begrenzing van het plangebied

Het plangebied van het RUP wordt begrensd door:

- In het westen: de gemeentegrens van Lendeledede
- In het noorden: de gemeentegrens van Ingelmunster
- In het noordoosten: de grens van de RUP's zonevreemde woningen -buitengebied 'landelijk gebied rond Bavikhove en Hulste' en 'Hoog-Walegem'
- In het zuiden: de gemeentegrens Kuurne

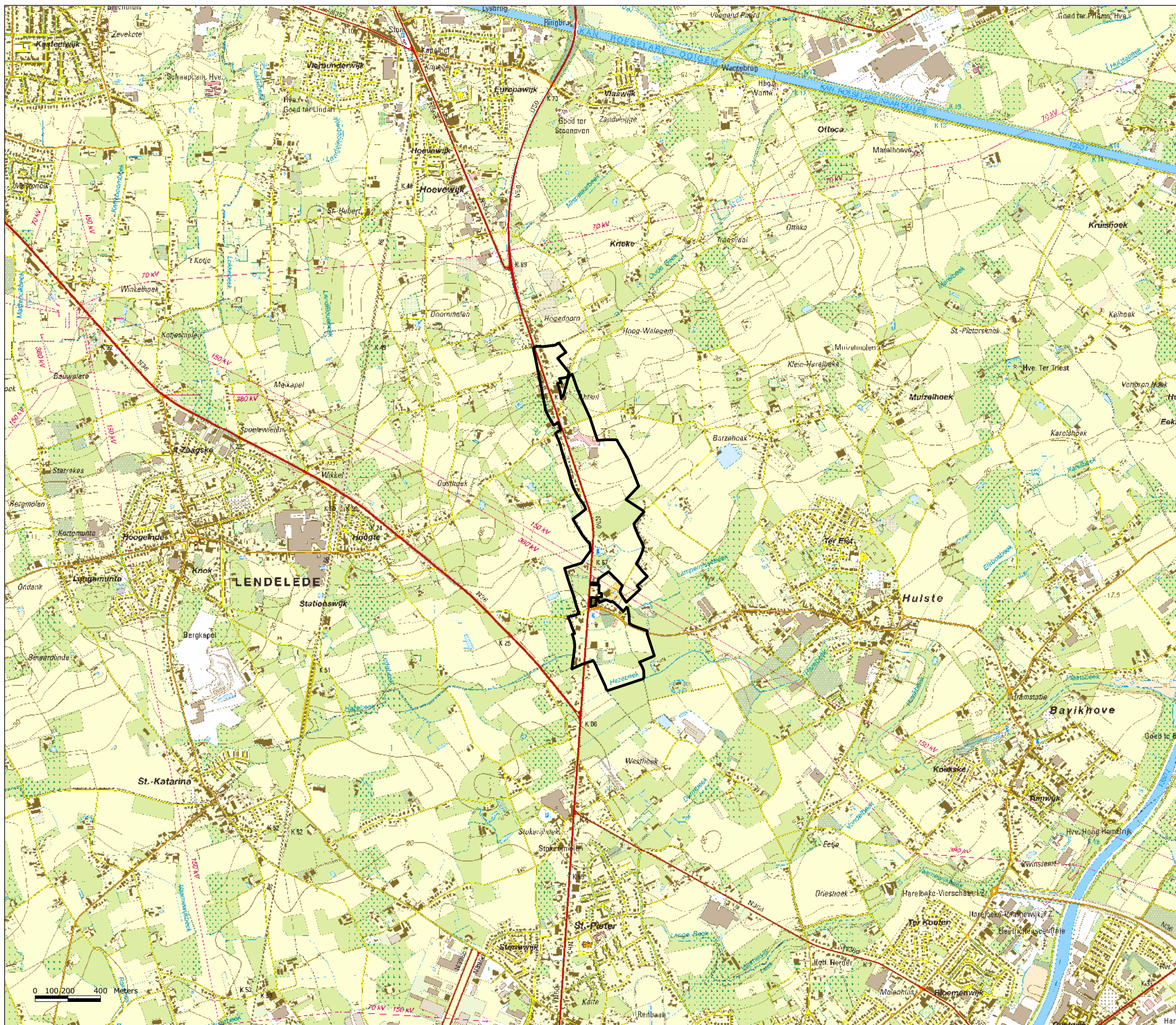
Naar aanleiding van het schorsingsbesluit (zie hoofdstuk 1.5) maakt de site Holvoet niet langer deel uit van het plangebied van het RUP. Omwille van de sterke verweving van de site in de activiteitenkorrel zuid is er voor gekozen om de toelichtingsnota slechts beperkt aan te passen. De site maakt immers inherent deel uit van de omgeving van de N50. Een beschrijving van site Holvoet in de feitelijke toestand is dan ook logisch. De weergave van de vergunningstoestand in hoofdstuk 3 - Juridische toestand is ook zinvol, aangezien hier de aanleiding wordt geschetst voor de schorsing uit het RUP, namelijk de onvergunde toestand van Holvoet.

De begrenzing van het plangebied op de verschillende kaarten in de toelichtingsnota werden om dezelfde reden niet aangepast.

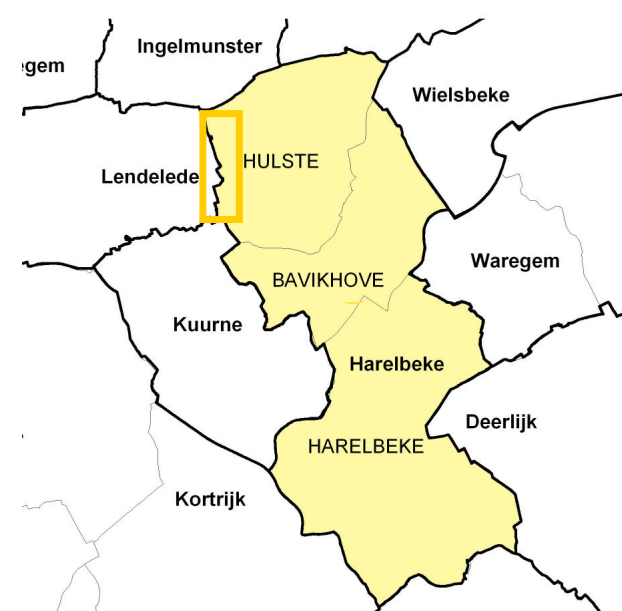
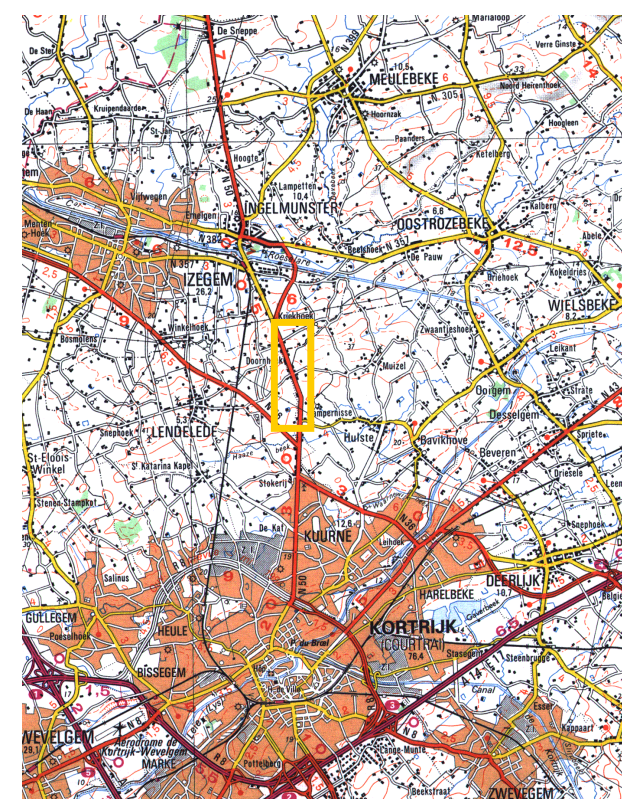
Het verordenende plan, die rechtsgeldig is en bij deze ook bindend voor de burger, werd wel aangepast. Hierbij werd de site Holvoet, meerbepaald de zone voor handel met specialisatie, weggelaten.

Tekstuele aanpassingen zijn doorgevoerd daar waar specifiek wordt gefocust op de case Holvoet. Het betreft onder meer:

- pag. 6 - hfst 1.5 Schorsingsbesluit site Holvoet,
- pag. 20 - hfst 3 Juridische toestand - vergunningstoestand Holvoet,
- pag. 28 - hfst 4.3 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan - afwijkende oplossingen voor twee precaire ruimtelijke knelpunten,
- pag. 36 - hfst 5 Concrete aanpak van het RUP - oplossen van de zonevreemde activiteiten
- pag. 52 - hfst 9 Planbaten, planschade, kapitaalschade of gebruikerscompensatie
- Volledige schrappen van pag. 59 - verordenende voorschriften - zone 3: zone voor handel met specialisatie.



figuur 01: Situering



1.4. Onderwerp van het RUP

Het onderwerp van het voorliggende RUP is de bebouwde omgeving van de N50 op het grondgebied van Harelbeke. Langsheen deze gewestweg heeft zich een verzameling van activiteiten gevestigd. De weg heeft een fragmentarische opbouw, oogt hierdoor rommelig en roept bij sommigen een desolaat gevoel op.

De bebouwde omgeving van de Brugsesteenweg is een complexe menging van gebouwen en functies, die soms wel en dan weer niet zonevreedzaam gelegen zijn volgens het gewestplan. De N50 in Hulste is het voorbeeld van de klassieke verlinting die structuurloos is gegroeid langs een historische steenweg. Boerderijen, rijwoningen, grootschalige en kleine handelszaken, bedrijven, restaurants en bars wisselen elkaar af met een willekeur die je enkel langs deze steenwegen kan aantreffen. Ook ruimtelijk mist het geheel samenhang. Ondanks het rooilijnenplan opgemaakt door de Afdeling 'Wegen en Verkeer' van Vlaanderen in de jaren '70, staan gebouwen afgewisseld eens dichtbij de rooilijn, dan weer zeer diep op de percelen. Omwille van de grote verscheidenheid werden de linten langs de N50 benoemd als 'activiteitenkorrels' in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van Harelbeke. Door deze grote mix ontstaan soms problemen tussen burens over lawaai en parkeerhinder. Maar ook de functie van de N50 wordt op deze plaats vaak ondermijnd: moet de weg verbinden of ontsluiten?

Met dit RUP wenst het stadsbestuur van Harelbeke de complexe ruimtelijk-juridische structuur van de activiteitenkorrels langs de N50 uit te klaren. Dit betekent: waar planologisch toegelaten de zonevreedzaamheid oplossen, de toekomstige bouwmogelijkheden van de verschillende activiteiten consequent bepalen en de functievermenging in de korrels vastleggen.

De verlinting heeft er voor gezorgd dat het landbouwgebied tussen Lendeledede en Hulste in twee delen werd gesplitst. Slecht op één plaats is er nog een opening tussen de bebouwing. De stad wil vermijden dat deze ruimte verder verdicht. Er zullen in het RUP de nodige maatregelen worden opgenomen om het dichtslippen van de beide linten tegen te gaan.

Ook naar het achterliggende agrarische gebied moet een duidelijke grens worden gesteld door het principe van vergroening toe te passen; deze methode werd ook al ingeschreven in de andere drie RUP's opgemaakt voor het buitengebied.

1.5. Schorsingsbesluit site Holvoet

Het gemeentelijk RUP versie definitieve vaststelling door de gemeenteraad d.d. 23/05/2016 werd door de Deputatie geschorst (in zitting van 07/07/2016) aangezien het plan onverenigbaar is met het provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen.

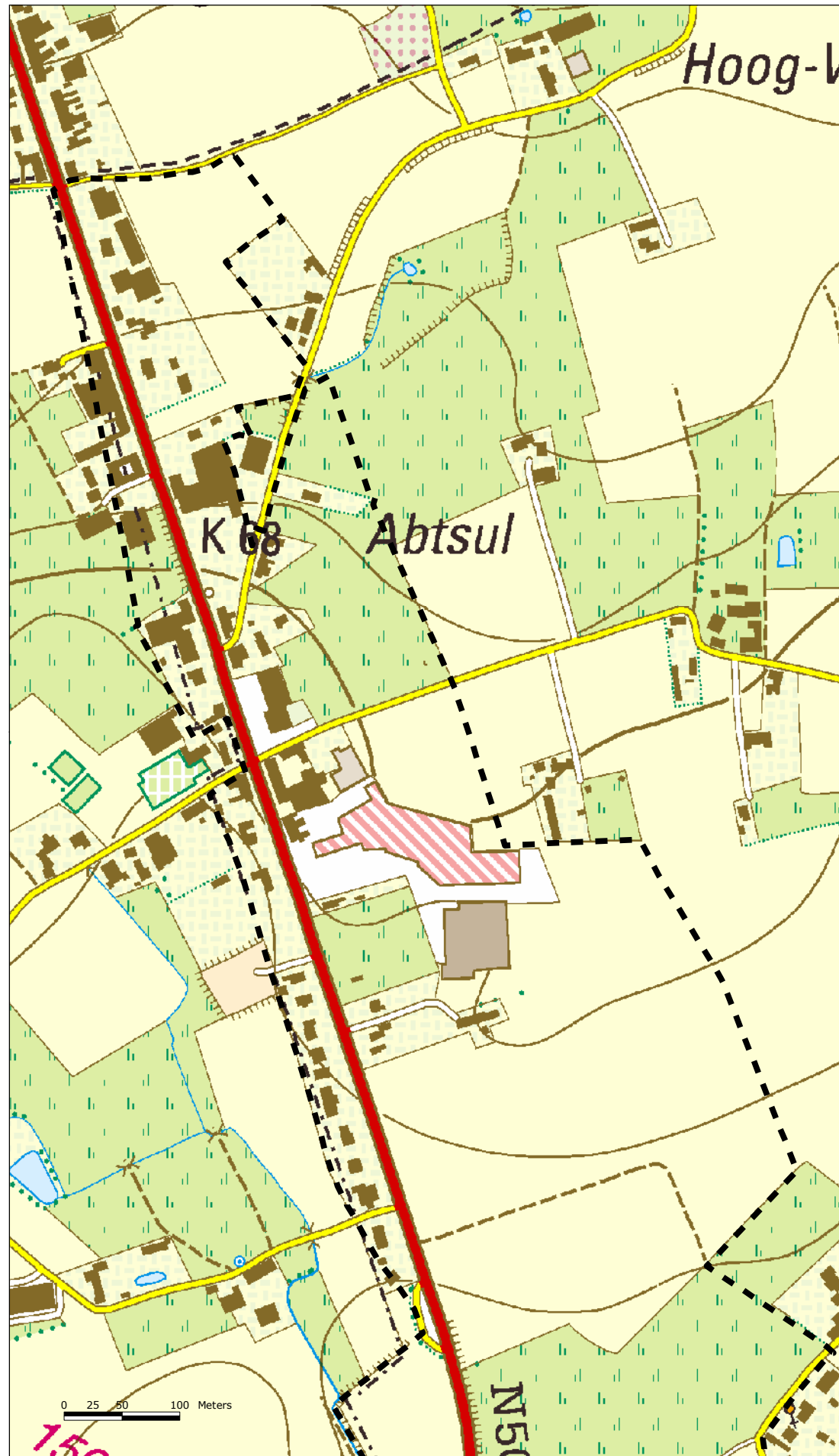
De reden tot schorsing was volgende (paragraaf uit het schorsingsbesluit):
Het gemeentelijk RUP werd getoetst aan het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV). Binnen de gewenste ruimtelijke structuur kleinhandel wordt omtrent de vestiging van nieuwe kleinhandelszaken gesteld dat deze zich enkel kunnen vestigen in de stedelijke gebieden, in de kernen van het buitengebied en in de overige woonconcentraties volgens het schaalniveau en de ruimtelijke draagkracht van de desbetreffende nederzetting. Daarmee wordt een halt toegeroepen aan de lintvorming of inplanting van nieuwe alleenstaande kleinhandelszaken aan invalswegen of verbindingswegen gesitueerd in de open ruimte. Ook op bestaande bedrijventerreinen die niet als kleinhandelszone zijn aangemerkt, kunnen geen nieuwe kleinhandelszaken worden opgericht. Voor wat betreft de bestaande kleinhandelszaken buiten de kernen en de overige woonconcentraties wordt gesteld dat deze niet kunnen uitbreiden. Dit betekent dat de totale vloeroppervlakte (deels voor verkoop, deels voor berging) van de kleinhandelsactiviteit niet mag toenemen, tenzij om dwingende maatregelen (bv. met het oog op de veiligheid). Dit principe uit het PRS wordt door het voorliggende RUP geschonden voor wat betreft de site Holvoet. Juridisch gezien betreft dit een niet bestaande zaak, ze is namelijk in haar totaliteit niet vergund. Een nieuwe handelszaak op deze locatie is volgens het beleidskader uit het PRS-WV niet mogelijk. Een GRUP mag niet tot doelstelling hebben om wederrechtelijk tot stand gekomen zaken te regulariseren. De opname van deze zone moet worden beschouwd als een loutere regularisatie die niet kan worden aanvaard. Daarenboven is de activiteit niet meer op het niveau van de woonconcentratie en dient deze te worden ondergebracht op kleinhandelzones binnen de kernen of steden.

Naar aanleiding van deze schorsing beschikt de gemeenteraad over een termijn van 60 dagen die ingaat de dag na de verzending van het schorsingsbesluit aan de gemeente, om het gemeentelijk RUP opnieuw definitief vast te stellen. Onverminderd artikel 2.2.14, § 6, tweede lid, kunnen **bij de definitieve vaststelling van het plan ten opzichte van het geschorste plan slechts wijzigingen worden aangebracht, die gebaseerd zijn op of voortvloeien uit het schorsingsbesluit.**


Het RUP werd aangepast: de site Holvoet, meerbepaald de zone voor handel met specialisatie, werd weggelaten uit het verordenende plan. De site Holvoet behoudt haar bestemming op het gewestplan, met name agrarisch gebied.

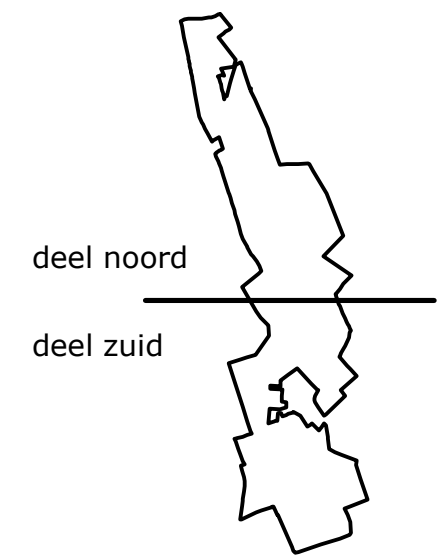
De zone voor handel met specialisatie werd in zijn totaliteit geschrapt uit de stedenbouwkundige voorschriften. Vervolgens werd de nummering van zones/voorschriften, overal waar nodig, aangepast. De teksten uit de toelichtingsnota werden tevens aangepast.

Het gemeentelijk RUP werd opnieuw definitief vastgesteld door de Gemeenteraad op 12/09/2016. Vervolgens werd het dossier opnieuw overgemaakt aan de Deputatie van de Provincie West-Vlaanderen en aan de Vlaamse Regering.

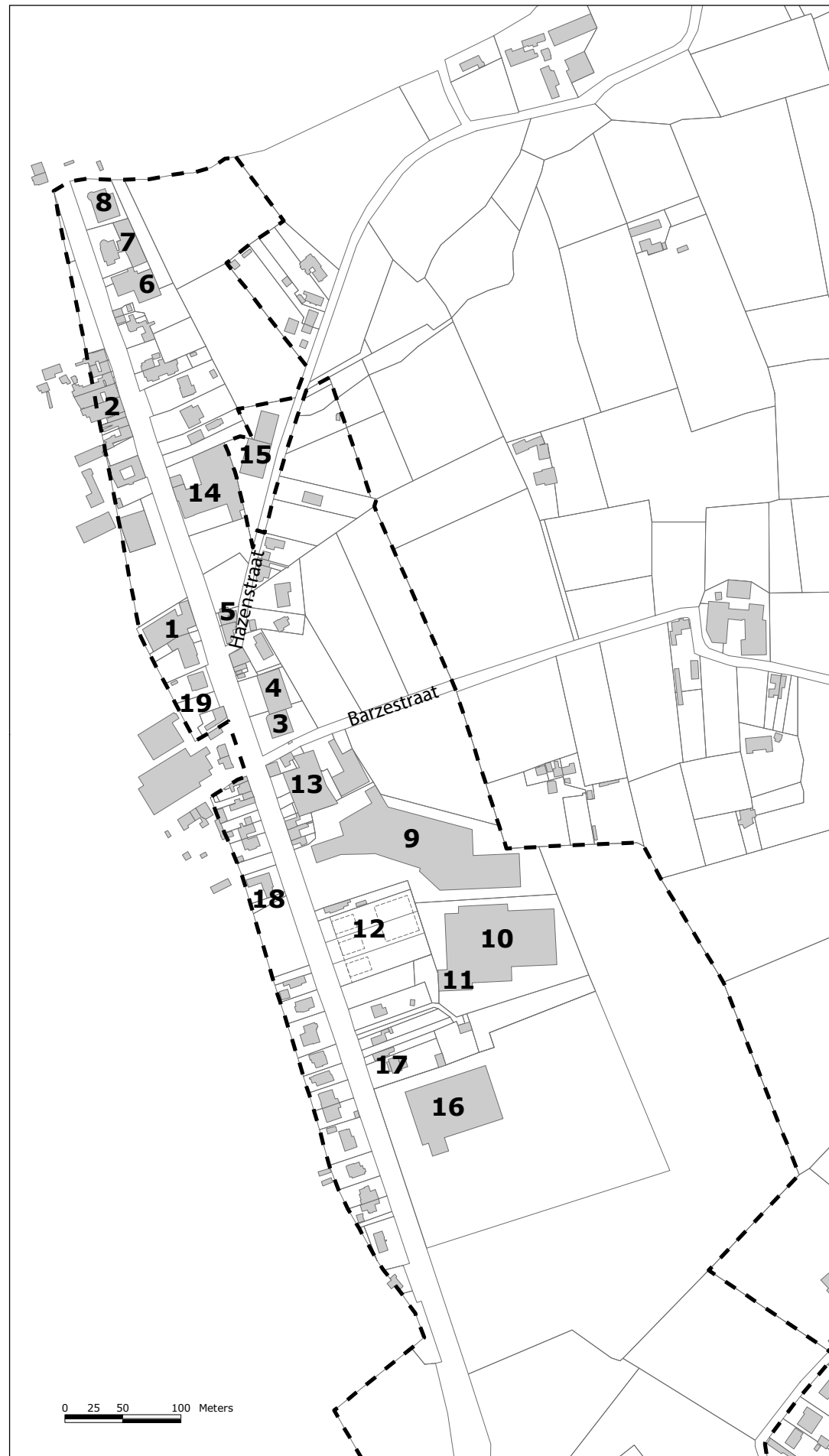


figuur 02: Feitelijke toestand (topokaart)

 plangebied



1. garage Spiessens
2. Running Center Hulste en Lightelec
3. Biljard Center Vlasbloem/Napoleon Games
4. gezondheidscentrum Estheomed (te huur)
5. restaurant Flintstones
6. garage Vandenberghe
7. danscafé Odessa (gesloten)
8. Dejonghe vloeren, wandtegels, terrassen
9. Supra Bazar
10. confectiebedrijf Castellino
11. verkoopsruimte/showroom Kid's House
12. verkaveling bouw woningen met loods
13. Martin chauffage, sanitair en riolering
14. Debruyne werktuigen
15. Cloet koeltechniek
16. V-plant (in opbouw)



2. Feitelijke toestand

2.1. Activiteitenkorrel noord

De **activiteitenkorrel noord** vormt de noordwestelijke grens met Lendeledede en Ingelmunster. De korrel ligt op de uitloper van de heuvelrug van Lendeledede en loopt hierdoor op naar Ingelmunster toe.

In deze korrel overheerst **het wonen** volgens het gewestplan. Langs weerszijden van de N50 werd een 50 m brede strook aangeduid als woongebied met landelijk karakter. Er werden ook twee industriegebieden ingekleurd. Slechts een smalle strook tussenin, waar een loods van de aanpalende hoeve werd opgetrokken, werd als landbouwgebied behouden.

Van zuid naar noord verdicht het woonlint aan de westelijke straatzijde. De meest zuidelijk gelegen woningen van de activiteitenkorrel noord zijn alleenstaande woningen en villa's. Een aantal woningen zijn omgevormd tot erotische clubs. Naast het wonen worden ook nevenfuncties uitgeoefend, zoals de organisatie van ballonvaarten (Ciers) en verzekeringsactiviteiten. Naar het noorden overheerst de rijwoning. In het dichtbebouwde woonlint hebben zich **handels- en bedrijfsactiviteiten** gevestigd. Zo is er de garage Spiessens (1) met haar werkplaats ondergebracht in een gerenoveerde historische loods en een showroom in een nieuwbouw. Het geheel met een bedrijfswoning heeft zich volledig genesteld binnen de historische configuratie van het woonlint. Ook Running Center Hulste en Lightelec (2), hebben een aantal aangrenzende leegstaande gebouwen binnen het lint omgevormd tot moderne handelszaken, wat zich ook weerspiegelt in de architectuur van de gevel.

Aan de overzijde van de straat, waar het woongebied in het gewestplan werd bevestigd, wisselen brede en smalle percelen elkaar af. Dit heeft zijn gevolg voor de **differentiatie** van de aanwezige **functies**. Op de hoek van de Brugsesteenweg met de Barzestraat hebben zich een tweetal grotere activiteiten naast elkaar gevestigd: Biljard Center Vlasbloem/Casino Napoleon Games (3) en het gezondheidscentrum Estheomed (te huur) (4). In het smallere woonlint ernaast vinden we een krantenwinkel en het restaurant Flintstones (5). Iets verder loopt de woonbebouwing uit in drie ruime percelen, waar zich opeenvolgend de garage Vandenberghe (loods met bedrijfswoning) (6), het danscafé Odessa (gesloten) (7) en de handelszaak Dejonghe (vloeren, wandtegels, terrassen) (8) hebben gevestigd.

Zoals reeds aangegeven werden in de activiteitenkorrel noord ook **twee industriegebieden** aangeduid.

Het grootste gebied wordt vanuit de N50 gedomineerd door de Supra Bazar (9), ondergebracht in de knalgeel geschilderde industriedoos, en het bedrijf 'Castellino NV'. Aansluitend bij de Supra Bazar is een ruime verharde parking voorzien, die tevens toegang heeft tot de achterliggende parking en toeleveringszone van Castellino (10) en Kid's House (11). Castellino NV ontwerpt en produceert kinderkledij. In de bedrijfsgebouwen wordt in hoofdzaak de opslag, verpakking en verdeling naar de kleinhandel georganiseerd. De productie gebeurt grotendeels in het buitenland. Er is nog een confectieatelier aanwezig in Hulste. In het gebouw bevinden zich ook het hoofdkantoor, de ontwerpafdeling en de verkoopsruimte/showroom 'Kid's House'. Het bedrijf werd opgericht op de achterliggende gronden op het industrieterrein. Het perceel aansluitend op de N50 is momenteel een grasvlakte. Het perceel is eigendom van Castellino NV. Het perceel mag worden verkaveld in drie bouwloten, waarvan op twee loten, naast een woning, ook een kleine loods mag worden opgericht (verkavelingsvergunning 01/02/1988) (12). Tussen de parking en de grasvlakte staat een smalle rijwoning verloren op het industriegebied. Castellino wordt deels van de N50



Ook de klassieke villabouw is een typologie dat langs de N50 te vinden is. Een aantal werden omgevormd tot erotische clubs. De eigenaar van de villa op de bovenstaande foto heeft zich gespecialiseerd in ballonvaarten.



De garage Spiessens (1) heeft een oude loods gerestaureerd als atelier. Aan de andere zijde van de bedrijfswoning werd de showroom nieuwgebouwd.



De Forche Light (2) bouwde ook geen nieuw pand, maar nestelde zich in het bestaande woonlint. Ondertussen werd het pand overgenomen door Running Center Hulste, die hier een gespecialiseerde handelszaak heeft geopend.

Wonen en handelspanden in het woongebied met landelijk karakter



Op de hoek van de Brugsesteenweg met de Barzestraat hebben zich een tweetal activiteiten naast elkaar gevestigd: het Biljard Center 'Vlasbloem' (3) en het gezondheidscentrum 'Estheomed' (4). Dit pand staat ondertussen te huur.



Hogerop langs de N50 heeft de garage Vandenberghe (6) zich gevestigd. De garage ligt naast een villa, waar tot voor kort danscafé Odessa was gevestigd (7).



Het bedrijf De Bruyne (13) is specialist voor compressoren, machines, werktuigen en gereedschappen voor de professionele gebruiker. Op het aanpalende perceel van het bedrijf werd een parkeerstrook aangelegd.

Bedrijvigheid in het woongebied met landschappelijk karakter



Zicht op het onbebouwd perceel vanuit de parking van Castellino nv (10). Het perceel is eigendom van het bedrijf en is nu een grasvlakte. In de toekomst wenst de eigenaar het perceel voor lokale bedrijvigheid te ontwikkelen.



Castellino maakt kinderkledij. De fabricatie gebeurt in het buitenland. Het ontwerp en de verdeling/verkoop van de kledij wordt georganiseerd op de site in Harelbeke. Op de foto is de inkom van de showroom/winkel 'Kid's House' (11) te zien.



Het gebouw van de nieuwe activiteit V-plant maakt de rand van de open ruimte. Dit zorgt voor een vrij dominante aanwezigheid van de gebouwen in het landschap.

Activiteiten in het industriegebied

1. bedrijf Vanassche services
2. SWD auto-onderdelen en signalisatie
3. voormalige locatie Huis Maria
4. nieuwe locatie Huis Maria
5. Lepo Decoratio
6. Casino Games Carroussel
7. restaurant Populierenhof
8. dierenspecialzaak Holvoet
9. club Acanthus
10. boerderij



gecamoufleerd door een aantal rijwoningen. Op de hoek met de Barzestraat werd nog een klein deel van het industriegebied ingenomen door een loods van 'Martin' chauffage, sanitair en riolering (13). Een ander deel van het bedrijf ligt binnen het woongebied langs de N50.

De kleinere industriezone werd grotendeels gebouwd door de Debruyne werktuigen (14). Het bedrijf verkoopt aan professionelen, maar staat ook in voor het ontwerp, de plaatsing en de diensten na verkoop. Het aanpalende perceel op het industriegebied, langs de Hazenstraat, wordt gebruikt door Cloet koeltechniek (15). Het bedrijf verkreeg uitbreiding via het sectoraal BPA Fase 2 en werd daarom uitgesloten uit dit RUP.

In het agrarisch gebied, ten zuiden van Castellino, werd op 07.06.2012 een bouwvergunning afgeleverd (stilzwijgende weigering door CBS, vergund door de Deputatie) voor V-plant, in opbouw (16). Dit, aan landbouw gerelateerd, bedrijf is gespecialiseerd in de kweek, veredeling en handel van bloembollen.

In het woonlint, tussen het industriegebied en V-plant heeft zich de autohandel AE-cars zich gevestigd. Aan de overzijde, eveneens in het woonlint, bevinden zich nog een aantal privé-clubs en een bedrijf Ciers gespecialiseerd in luchtballonnen (18). Iets meer naar het zuiden ligt het bedrijf Rybell (19), met de parking op Harelbeeks grondgebied en de loods op Lendeledede.

2.2. Activiteitenkorrel zuid

De **activiteitenkorrel zuid** situeert zich nabij de rotonde van de N50 en de N36, op de grens met Kuurne. Naast woningen en kleine bars wordt de cluster gedomineerd door een aantal grootschalige activiteiten.

Een aantal functies zijn gelegen in **industriegebied** volgens het gewestplan. Er is echter maar één echt bedrijf op gevestigd, namelijk het bedrijf Vanassche services (1a), dat zich heeft gespecialiseerd in de dienst na verkoop en onderhoud en herstel van brandweervoertuigen. Naast de bedrijfssite ligt de bedrijfswoning. Vanassche services is nauw gelinkt aan het bedrijf P. Vanassche & Cie (1b), dat brandweervoertuigen produceert en verkoopt. Dit bedrijf is eveneens gevestigd in deze gemengde wooncluster, maar verkreeg recent uitbreidingsmogelijkheden via het sectoraal BPA zonevreedende bedrijven - Fase 2 en Fase 4. Omwille van deze reden werd het bedrijf uit het plangebied gesloten.

De andere activiteit op het industriegebied is de handelszaak SWD (2). SWD is een groot- en kleinhandel in auto-onderdelen en in signalisatie voor voertuigen, aannemers en wegenwerken. Bij verkaveling van het perceel in 2011 is naast SWD de mogelijkheid gecreëerd voor een nieuw bedrijfsperceel. Hier zal constructie Demyttenaere binnenkort haar zetel vestigen, waarvoor een bouwvergunning is verleend op 25/03/2014. Op de rest van het perceel staat de bedrijfswoning, voorzien van een grote tuin. De restgrond is gekocht door het bedrijf Vanassche om zijn perceelsgrens recht te trekken.

De supermarkt 'Huis Maria' (3) was tot voor kort gehuisvest langs de Brugsestraat. Ze zijn verhuisd en hebben een nieuw gebouw opgericht op de voormalige site van de handelszaak Slaapcomfort Gheeraert (4). Het leegstaande gebouw langs de Brugsestraat werd ondertussen gekocht door het bedrijf Vanassche. De functiewijziging is hiervoor recent vergund en de gebouwen zijn geïntegreerd binnen de activiteiten van het bedrijf Vanassche.

Naast Huis Maria (3) hebben zich binnen het aansluitende **woongebied met landelijk karakter** nog een twee aan wonen verwante functies gepland binnen de mogelijkheden van de verkaveling: Lepo Decoration gespecialiseerd in interieurinrichting (5) en de Casino Games Carroussel (6). Alle drie zijn voorzien van parking langs de N50. Hierdoor is de voorbouwstrook van deze woonomgeving nagenoeg volledig verhard, waardoor de scheiding tussen weg en privaat domein is vervaagd. De omgeving oogt zeer stedelijk en hard, zonder enige visuele kwaliteit.



(1) Het bedrijf 'Vanassche services' heeft zich gespecialiseerd in de dienst na verkoop en onderhoud en herstel van brandweervoertuigen. Het bedrijfsperceel is volledig verhard als parking en stelplaats voor de brandweervoertuigen.



(2) De handelszaak 'SWD' is groot- en kleinhandel in auto-onderdelen en in signalisatie voor voertuigen, aannemers en wegenwerken. Vooraan ligt een ruime parking in waterdoorlaatbare materialen.



(3) De supermarkt 'Maria' was tot voor kort gevestigd langs de Brugsestraat en is nu verhuisd naar een nieuwbouw langs de Brugsesteenweg. De gebouwen zijn ondertussen door Vanassche opgekocht en geïntegreerd in zijn bedrijf.

Activiteiten in het industriegebied



(4) Nieuwe site 'Huis Maria' is ondertussen in gebruik.



(5) De werkactiviteiten van 'Lepo Decoration' vinden plaats in de loods opgetrokken op achterliggende perceel. Langs de Brugsesteenweg werd de bedrijfswoning gebouwd.



(6) Ernaast is Casino Games Carroussel gevestigd. De verharde voorbouwstrook vormt één geheel met de parking van de buur.

Activiteiten in het woongebied met landschappelijk karakter



(7) Een voormalige hoeve is omgebouwd tot de horecazaak 'Populierenhof'. De oorspronkelijke configuratie van het hoevecomplex werd bewaard.



(8) Holvoet, dierenspecialzaak en tuincentrum, heeft naast een publiciteitsbord een rij van vlaggemasten geplaatst als promotie langs de N50.



Drie rijwoningen naast een alleenstaande woning: een typisch beeld langs de N50. De woningen liggen zonevreemd.

Activiteiten in het agrarische gebied

Tenslotte hebben zich ook een aantal activiteiten ontwikkeld in het **agraris** gebied. Het zijn het restaurant 'Populierenhof' (7), het tuin- en vijvercentrum annex dierenpeciaalzaak 'Holvoet' (8) en de erotische club/restaurant 'Acanthus' (9).

De functiewijziging van hoeve naar het restaurant Populierenhof met bijhorende woning werd in 1987 vergund. Ondertussen vroeg het restaurant nog een aantal bijkomende vergunningen aan, ondermeer voor het plaatsen van een reclamebord.

De handelszaak Holvoet en Acanthus grenzen aan elkaar. Beide functies vormden in het verleden één activiteit. In 1977 werd een vergunning aangevraagd voor de bouw van een bedrijfswoning met burelen (nu Acanthus) behorende bij het serrebedrijf Sierflor (nu Holvoet). In 1988 werd een vergunning verleend om de bedrijfswoning af te splitsen van de serres en om te vormen tot horeca (met binnenkoer, terras en oprit). Vanaf dan leiden beide sites een eigen leven.

In de villa is de parenclub 'Acanthus' momenteel gevestigd. Het geheel is omzoomd met groen en bomen. De bebouwing op de site is ondertussen verdubbeld. Voor deze uitbreidingen werden geen vergunningen aangevraagd. De voorliggende grond wordt als parking gebruikt en werd verhard met kiezels. De zaak heeft ondertussen verschillende pogingen ondernomen om deze onvergunde toestand te regulariseren. Recent werd hiervoor nog een planologisch attest ingediend. Hierop verkreeg de zaak een provinciaal advies waarbij enkel de bestaande vergunde toestand mag worden bestendig.

De serre werd uitgebouwd tot de dierenzaak Holvoet. In het winkelcomplex wordt de klant langs een japanse tuin, visvijvers, vogelkooien, tuinmeubels, diervoeding, terraria, ... geleid. Tussenin bevindt zich het cafetaria. Het onbebouwde perceel gelegen tussen beide activiteiten langs de N50 werd ingelijfd door Holvoet als parking. Langs de Brugsesteenweg gebruikt Holvoet een strook van de parking als openlucht-etalage. Noch voor alle uitbreidingen en de verhardingen, noch voor de functiewijziging (PV 19/01/1994) beschikt de kleinhandel over vergunningen. Deze activiteit heeft hierdoor een heel moeilijk juridisch-planologisch statuut. Op piekmomenten, tijdens het weekend, is de parking vaak te klein waardoor langs de N50 wordt geparkeerd, met alle verkeersonveilige situaties als gevolg. Het vele verkeer zorgt ook soms voor overlast in de onmiddellijke omgeving van Holvoet.

In het agrarisch gebied liggen ook nog een aantal zonevreemde woningen en een boerderij (10) .

Langs de Brugsestraat bevindt zich binnen het woonlint nog het bedrijf Vannassche (11).

2.3. Doorzichten en randen van de clusters

Het plangebied van het RUP wordt naar Hulste niet begrensd door het woongebied met landelijk karakter en het industriegebied; de grens wordt bepaald door de plangrenzen van de aanpalende RUP's in het buitengebied. Dit maakt dat een strook landbouwgrond werd opgenomen in het RUP. Deze keuze biedt mogelijkheden om enerzijds een aantal **doorzichten** naar het achterliggende open landschap van Lendeledede en Hulste te vrijwaren; anderzijds wordt hiermee de kans geboden om de **randen** van de activiteitenkorrels volgens de correcte perceelsbegrenzing af te bakenen en stappen te ondernemen om de korrels te bufferen en te vergroenen naar het achterliggende landbouwgebied.

Op het terrein garandeert de bestemming van agrarisch gebied binnen het plangebied twee doorzichten naar het open landschap. Jammer genoeg liggen de doorzichten slechts voor enkele meters in elkaars verlengde. Komende vanuit Kuurne geniet je eerst van het zicht op de landbouwgronden van Lendeledede, om vervolgens een blik te werpen op het licht golvend landschap rond Hulste. Het bestaande doorzicht op het industriegebied - dit is het onbebouwde perceel naast SWD - zal verdwijnen.

2.4. Brugsesteenweg (N50)

De Brugsesteenweg in Harelbeke is een onderdeel van de N50, die Kortrijk met Brugge verbindt. De weg heeft in eerste instantie een verbindende functie voor (boven)lokaal verkeer. De aanwezige bedrijvigheid en handel langs de Brugsesteenweg zijn volledig autogericht. De ontsluiting en bediening van deze activiteiten komt vaak in conflict met de primaire functie van de N50.

Binnen het plangebied werd de N50 volledig heraangelegd. Hoewel deze herinrichting de verkeersveiligheid en de leefkwaliteit zeker ten goede komt, oogt de N50 over de ganse lengte nog zeer hard. De oorzaak is te vinden bij de verharding van de meest private voorbouwstroken. Visueel verbreedt de Brugsesteenweg hierdoor, met als gevolg dat nog al te vaak sneller wordt gereden dan wettelijk is toegelaten. Gekoppeld aan het incorrecte parkeren in het weekend ter hoogte van Holvoet en Acanthus zorgt dit voor verkeersonveilige toestanden.

De weg is onderdeel van het openbaar vervoersnetwerk van de Lijn. De buslijn 52 tussen Kortrijk en Tielt stopt op drie plaatsen langs de N50, op het grondgebied van Hulste: het zijn de haltes Kalsijde, Vlasbloem en Hoge Doorn.

De N50 werd door de Provincie ook opgenomen in het bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk.

Landschappelijk stijgt de weg vanuit Kortrijk naar de heuvelrug van Lendeledede.

2.5. Beken

Dwars over de Brugsesteenweg lopen twee beken van de categorie 2, de Lampernissebeek en de Hazebeek. Beide beken lopen van de hoger gelegen gronden van Lendeledede naar Hulste.

De Hazebeek vormt nagenoeg de zuidelijke grens van het plangebied.

De Lampernissebeek loopt over de zuidelijke activiteitenkorrel en maakt de perceelsgrens tussen de Acanthus en de aangrenzende hoeve. Langs de beek zijn bomen aangeplant.



Foto 1: Doorzicht naar Lendeledede ter hoogte van de stoeterij.



Foto 2: Achter de bebouwing langs de N50 (zicht op de achterperceelsgrens Acanthus) spreidt de open ruimte rond Hulste zich uit.



Foto 3: De onbebouwde industriegronden tussen de bedrijven SWD en Vanassche services zorgen voor een doorzicht vanuit de Brugsesteenweg naar het achterliggende landbouwgebied van Hulste.



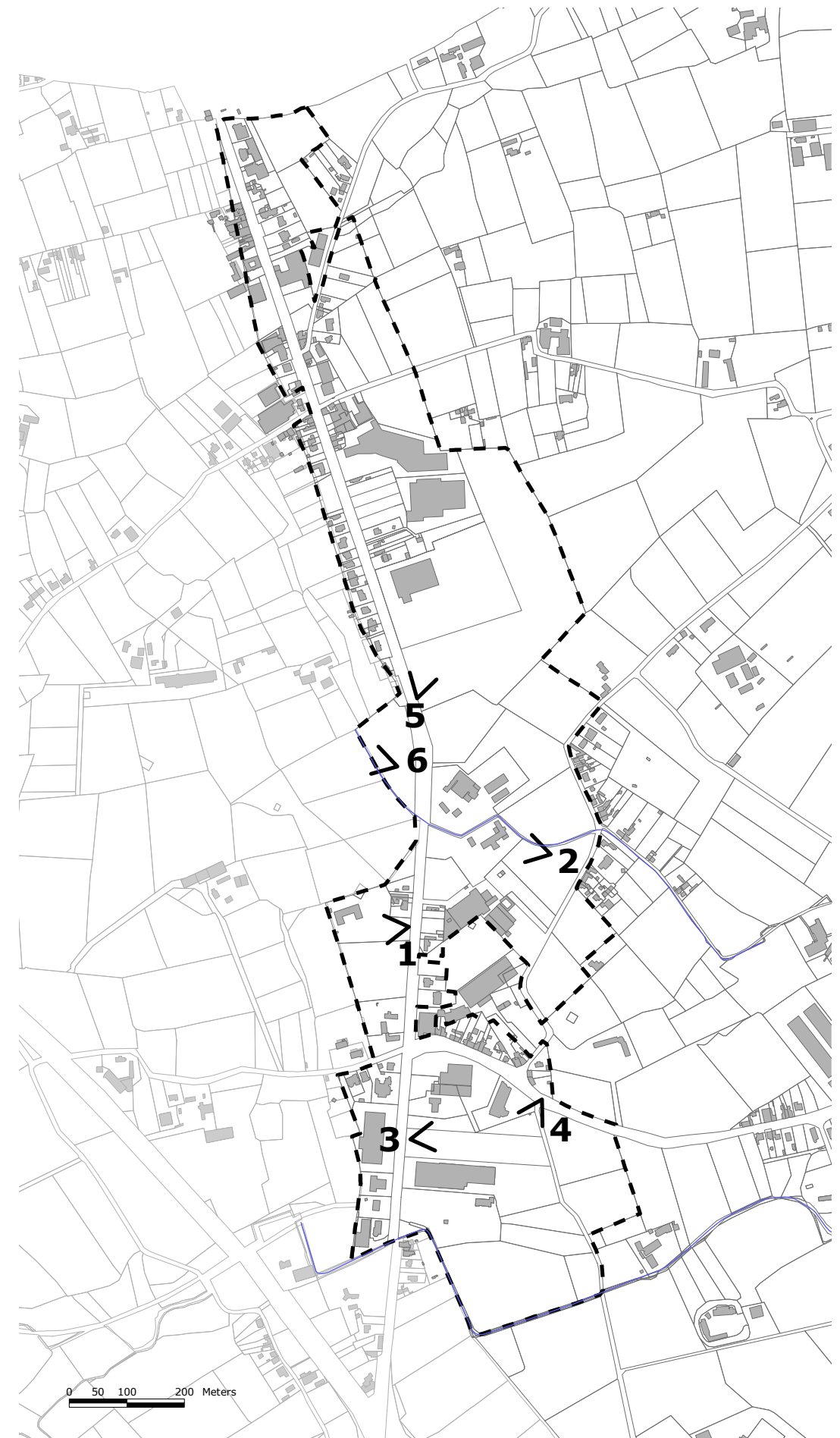
Foto 4: Een aardeweg vanuit de Brugsestraat heeft toegang tot de landbouwstrook tussen SWD en Vanassche services. Dit doorzicht zal verdwijnen wanneer de industriegronden worden aangesneden.



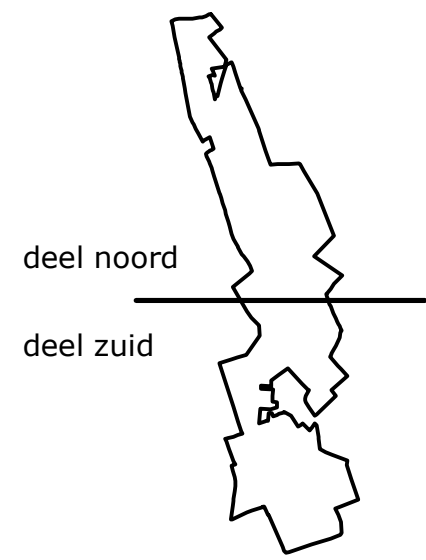
Foto 5: Het grootste doorzicht naar het open landschap van Hulste wordt gecreëerd door de brede landbouwstrook tussen de beide activiteitenkorrels. Een boerderij begrenst het doorzicht langs de zuidkant.



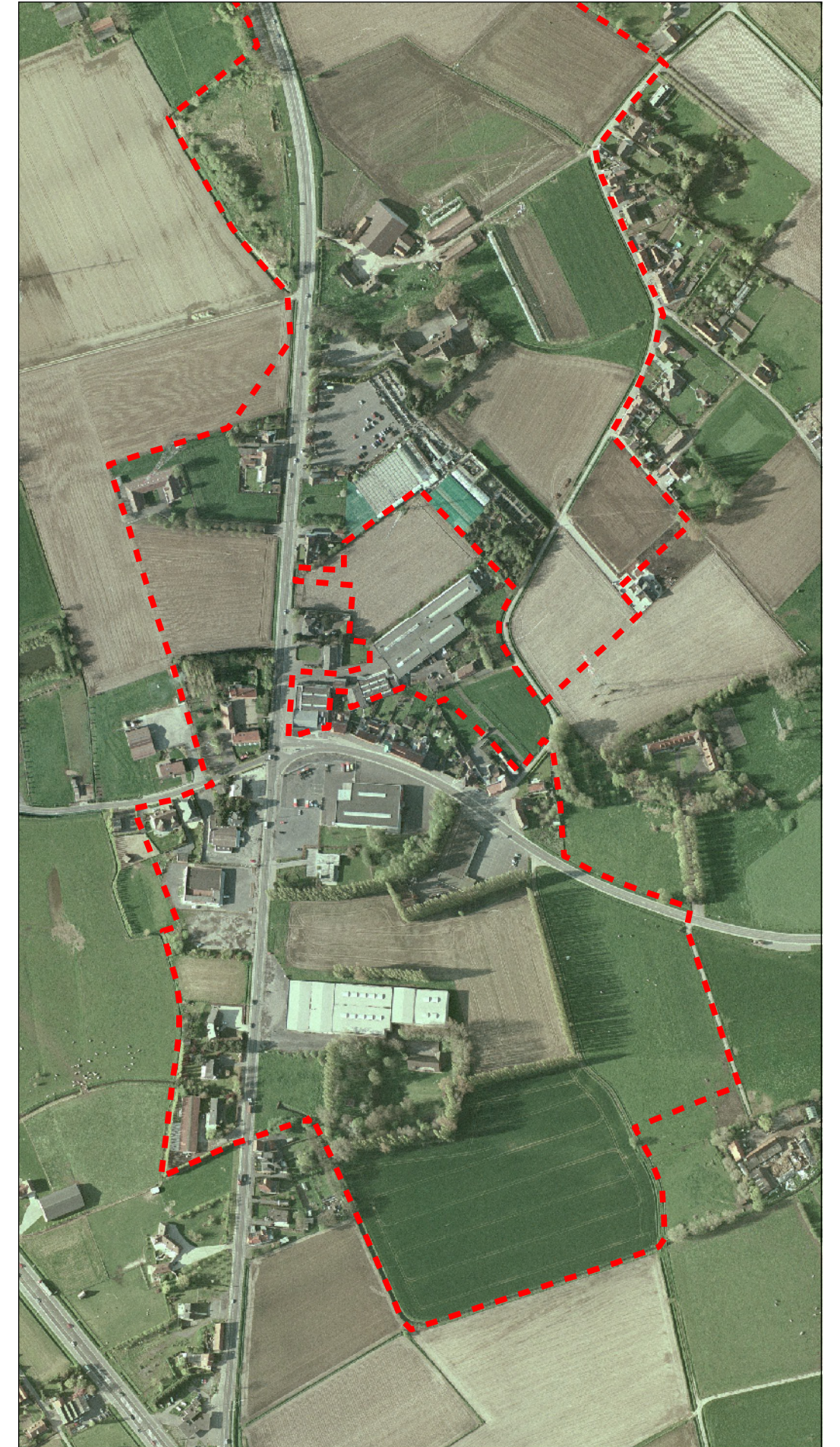
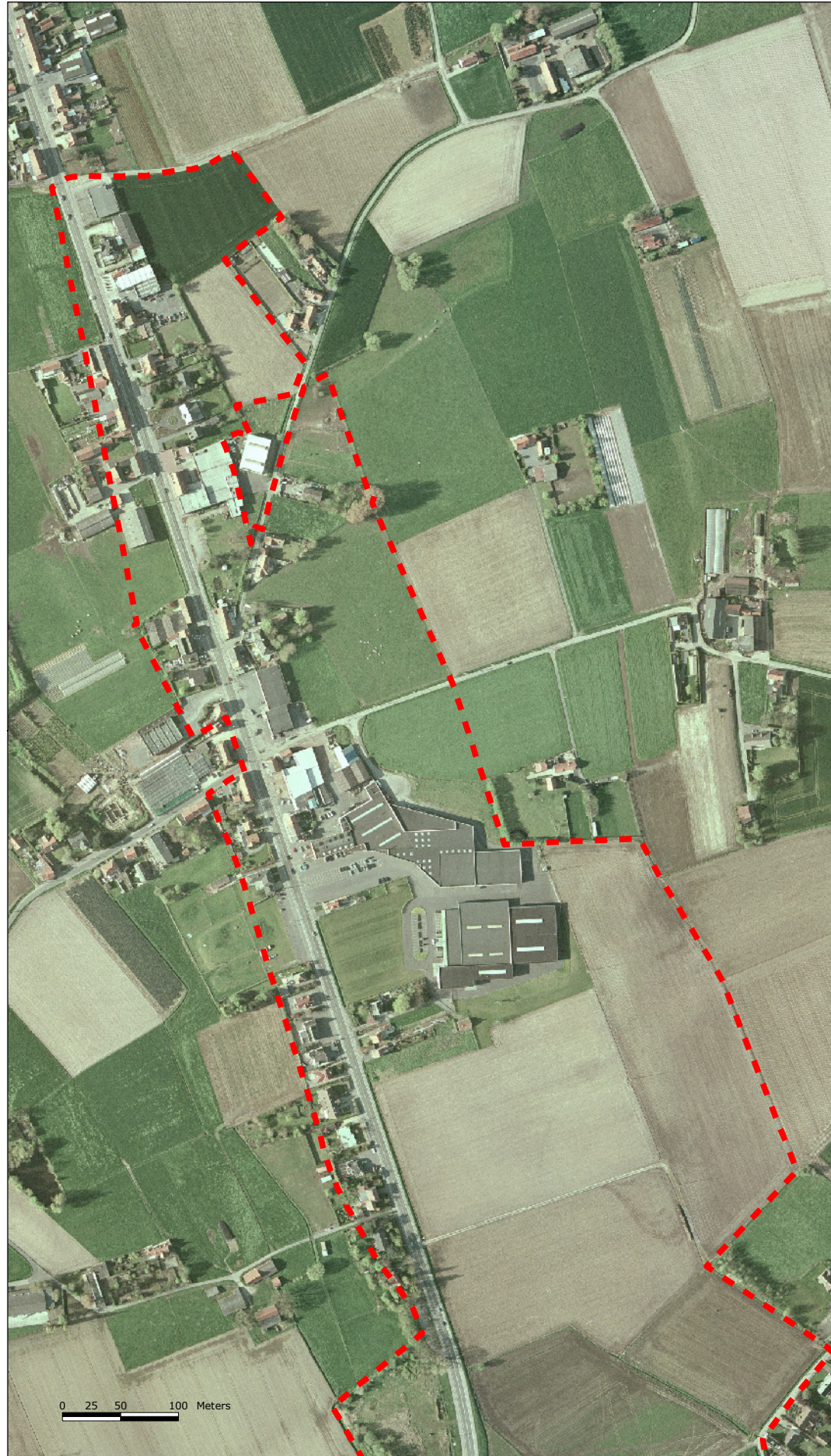
Foto 6: Naar Lendeledede wordt het doorzicht naar de open ruimte belemmerd door een groene buffer. Dit groen begrenst de kleine publieke parking langs de N50.



figuur 03: Orthofoto



schaal: 1:5.000





figuur 04: Functiekaart

Legende

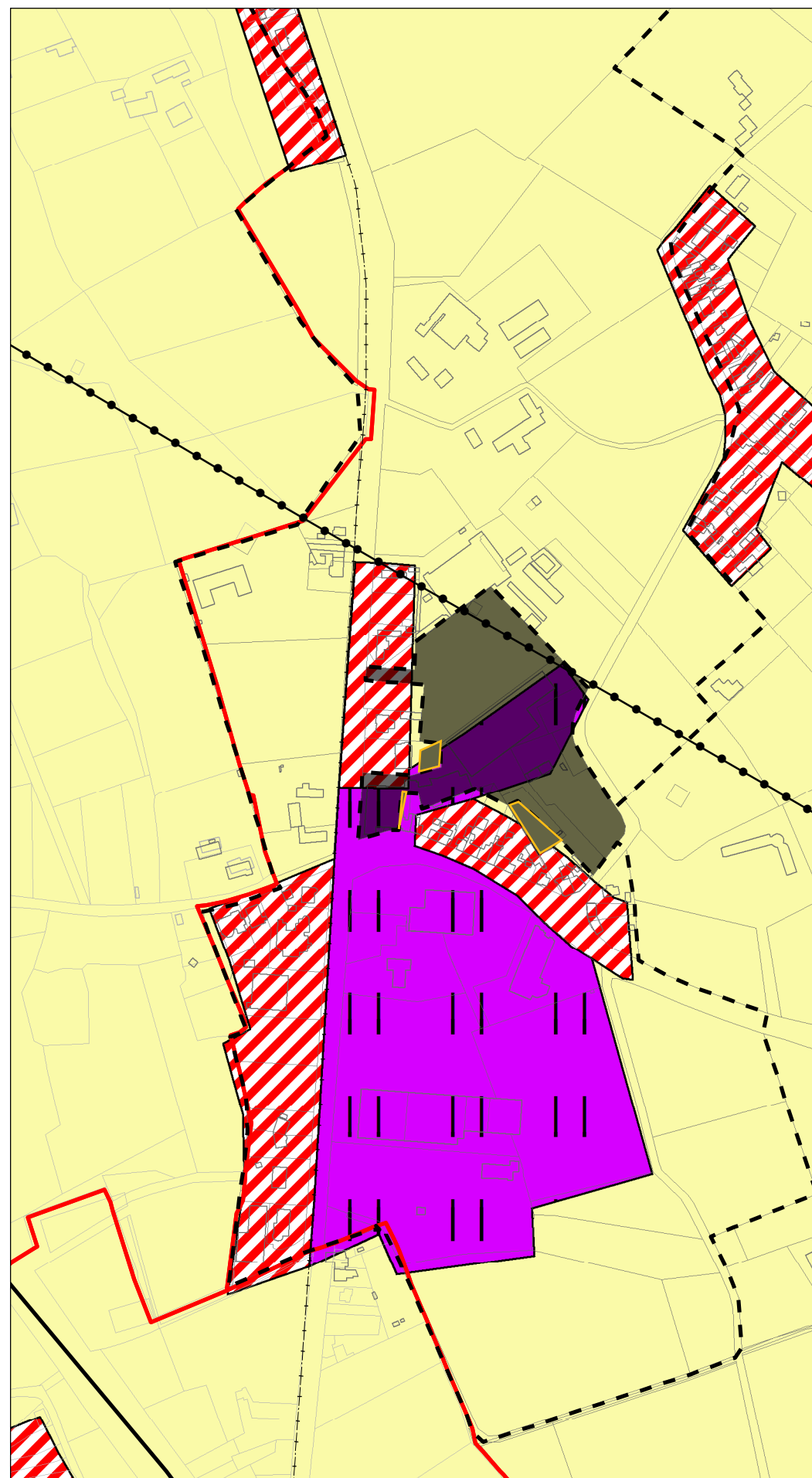
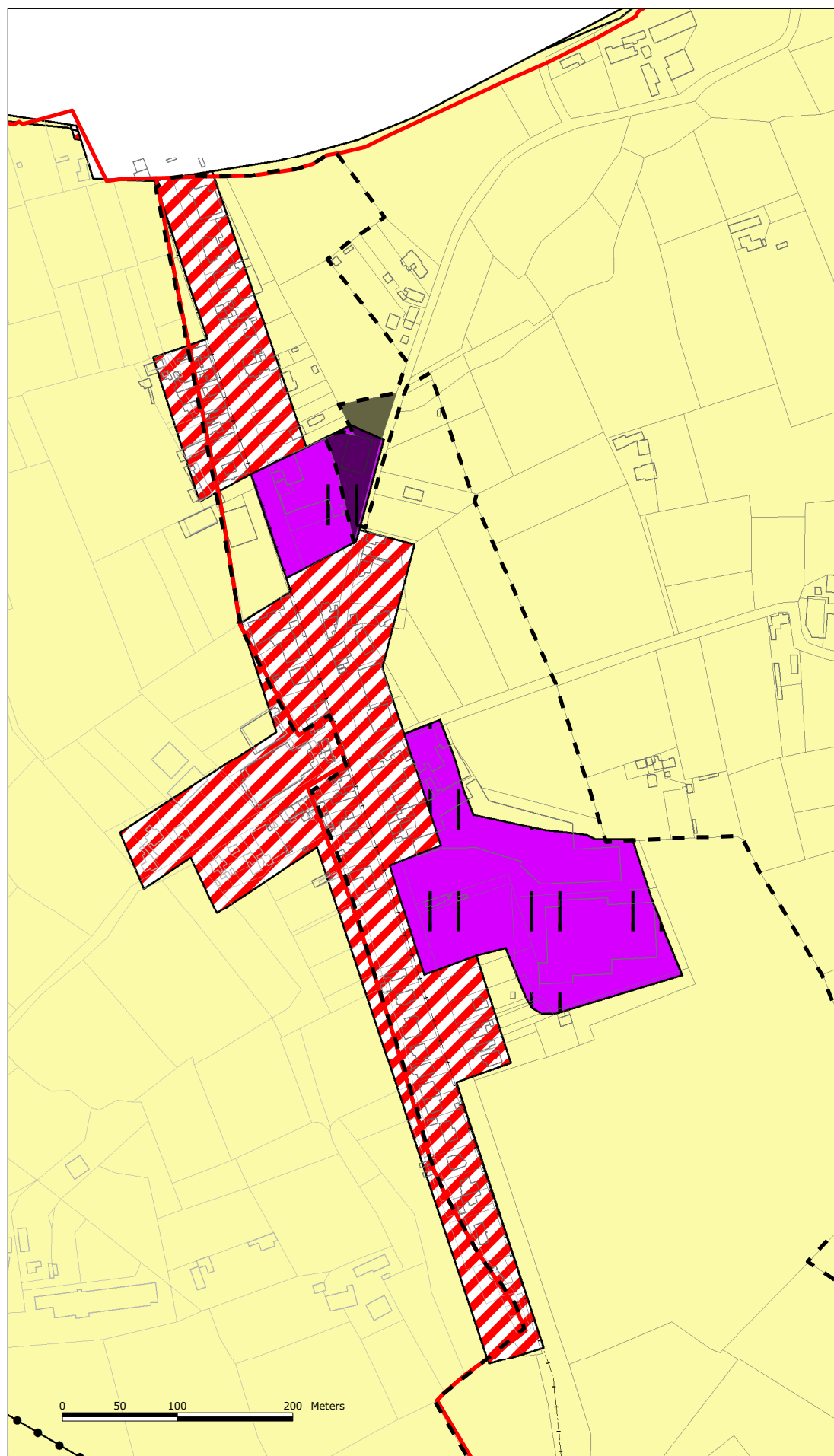
-  plangebied
-  woning
-  horeca
-  handel
-  bedrijf en handel
-  autohandel
-  boerderij
-  leegstaand gebouw
-  tuinbouwbedrijf (met handel)



3. Juridische toestand

| Type plan | Referentie |
|---|---|
| Gewestplan | Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) deelt het plangebied grotendeels onder in: <ul style="list-style-type: none"> woongebied met landelijk karakter industriegebied agrarisch gebied |
| BPA | Het plangebied voor de bedrijven Cloet Koeltechniek en P. Vanassche & Cie, respectievelijk opgemaakt in Fase 2 en Fase 4 van het sectorale BPA Zonevreemde bedrijven worden uit het RUP gelaten. |
| Gemeentelijke RUP's | Aangrenzend op het grondgebied Harelbeke: <ul style="list-style-type: none"> RUP Hoog-Walegem/Klein Harelbeke RUP Landelijk gebied rond Bavikhove en Hulste |
| Milieuvergunningen Exploitatievergunningen | <ol style="list-style-type: none"> Cloet / Hazenstraat 22 koel-, diepvries- en airconditioning installatie en onderhoud Coeman / Brugsestraat 166 vast bovengronds gasreservoir Dewinter / Brugsestraat 170 gasreservoir Huis Maria / Brugsestraat 149-151 handelszaak food en non-food met slagerij Lepo decoratie / Brugsesteenweg 1 schrijnwerkerij SWD / Brugsesteenweg 2A Productie van rembekleding WVEM exploiteren transfo Wautelet / Brugsesteenweg 13 exploitatie feestzaal Carrousel Holvoet / Brugsesteenweg 24A <ul style="list-style-type: none"> houden van meer dan 10 papegaaien uitbreiden handel in levende dieren overname vogel- en vijvercentrum Declercq / Brugsesteenweg 26 varken- en runderveefokkerij met smidse Castellino NV / Brugsesteenweg 42 confectieatelier Supra Bazar / Brugsesteenweg 44 <ul style="list-style-type: none"> exploiteren propaangastank exploitatie stalplaats voertuigen exploitatie opslag gassen Ciers / Brugsesteenweg 49 propaangastank Distri Europe / Brugsesteenweg 49 verdeelinstallatie propaangas |

| | | | |
|---|--|--|---|
| | | | 15. Dooms / Brugsesteenweg 64 opslag propaangas |
| | | | 16. Loncke / Brugsesteenweg 64 exploitatie restaurant Flintstone |
| | | | 17. WVEM / Brugsesteenweg 68 exploiteren transfo |
| | | | 18. Garage Spiessens / Brugsesteenweg 71 exploiteren garagewerkplaats |
| | | | 19. Dendauw / Brugsesteenweg 75 <ul style="list-style-type: none"> exploiteren landbouwbedrijf uitbreiden vergund landbouwbedrijf |
| | | | 20. Deforche / Brugsesteenweg 83 exploiteren metaalwarenhandel |
| | | | 21. Vandenberghe / Brugsesteenweg 88 <ul style="list-style-type: none"> veranderen van garage exploitatie garagewerkplaats |
| | | | 22. Artina / Brugsesteenweg 92 lozen afvalwater en exploitatie mazouttank |
| Goedgekeurde niet-vervallen verkavelingen | 63/6 | 23.04.1964 | Brugsesteenweg alleenstaande woningen + artisanale gebouwen |
| | 64/1 | 20.05.1965 | eengezinswoningen |
| | 70/1 | 15.09.1970 | alleenstaand gebouw |
| | 79/5 | 10.10.1979 | eengezinswoning |
| | 87/6 | 10.02.1988 | eengezinswoningen (verkaveling in 3 loten) + ambachtelijke gebouwen (voorzien op 2 loten) |
| | 88/11 | 12.10.1988 | eengezinswoningen |
| | 90/1 | 24.04.1990 20.06.2001 27.08.2003 | Herverkaveling VK 63/6 lot 3 Lendeledestraat verdeling in 2 loten wijziging 1 - lot 3 wijziging 2 - lot 3 wijziging 3 - lot 3 |
| | 11/3 | 17.05.2011 | Brugsesteenweg 7-9 wijziging VK 63/6 zone artisanale gebouwen |
| | 12/7 | 12.02.2013 | Brugsesteenweg 7-9 wijziging VK 63/6 zone artisanale gebouwen |
| | 13/10 | 18.02.2014 | Brugsesteenweg 5 wijziging VK 63/6 afbraak van bestaand woongebouw en bouw van meergezinswoning |
| Vergunningstoestand zonevreemde constructies andere dan wonen | Zie gegevens hieronder: <ul style="list-style-type: none"> Supra Bazar / Brugsesteenweg 44 Acanthus / Brugsesteenweg 24B Holvoet / Brugsesteenweg 24A Populierenhof / Brugsesteenweg 15 A en 17 Ex Huis Maria / Brugsestraat 149-151 Chauffage Martin / Brugsesteenweg 52-56 | | |



figuur 05: Gewestplan

Bij opmaak van het sectoraal BPA zonevrije bedrijven - deelplan Vanassche **Fase 4** werden een 3-tal kleine delen van het geldende sectorale BPA zonevrije bedrijven - deelplan Vanassche **Fase 1** niet meegenomen. Hierdoor is er nu in het plangebied (deel zuid) nog stukjes van het BPA zonevrije bedrijven - deelplan Vanassche **Fase 1** geldig. Dit moet worden gecorrigeerd met dit RUP. Deze 'rest'bestemmingen van Fase 1 moeten worden overschreven met dit RUP en Fase 1 moet bijgevolg ook worden vermeld in de te vervallen voorschriften.

Legende

-  milieubelastende industrieën
-  agrarische gebieden
-  bestaande hoogspanningsleidingen
-  sectorale bpa's (goedgekeurd)
-  ligging van de restbestemmingen sectoraal BPA Fase 1 t.o.v. Fase 4



| | |
|--|---|
| Beschermde monumenten, landschappen, beschermde stads- en dorpsgezichten | / |
| Inventaris bouwkundig erfgoed | Zie hoofdstuk 'Evaluatie inventaris bouwkundig erfgoed' <ul style="list-style-type: none"> • Brugsesteenweg 15-17 • Brugsesteenweg 26 • Brugsesteenweg 57-61 • Brugsesteenweg 58 • Brugsesteenweg 64 • Brugsesteenweg 75 • Brugsesteenweg 77 • Brugsestraat 164 • Brugsestraat 166 • Brugsestraat 168 • Brugsestraat 182-184 |
| Vogelrichtlijngebied Habitatrichtlijngebied | / |
| Buurtwegen | |
| Waterlopen categorie 2 | Langs weerszijden moet een strook van 5 m vanaf de oeverrand onbebouwd en vrij van aanplanting blijven voor onderhoud (Wet op onbevaarbare waterlopen dd.28/12/1967). Opsomming waterlopen: <ul style="list-style-type: none"> - Lampernissebeek - Hazebeek |
| VEN-gebied, IVON-gebied | / |
| Gemeentelijke verordeningen | / |
| Andere | Langs de N50 loopt een gasleiding van Fluxys. Hier geldt het 'KB 21.09.1988 - B.S. 08.10.1988' betreffende de voorschriften en de verplichtingen van raadpleging en informatie bij het uitvoeren van werken in de nabijheid van installaties van vervoer van gasachtige en andere producten d.m.v. leidingen. Dwars over het plangebied, ter hoogte van Holvoet kruisen 2 hoogspanningsleidingen van Elia het plangebied. Op de perceelsgrens van het bedrijf Vannassche/Holvoet staat een pyloon. Er dienen bepaalde afstanden te worden in acht genomen t.o.v. hoogspanningsleidingen. |

Vergunningstoestand Supra Bazar (Brugsesteenweg 44)

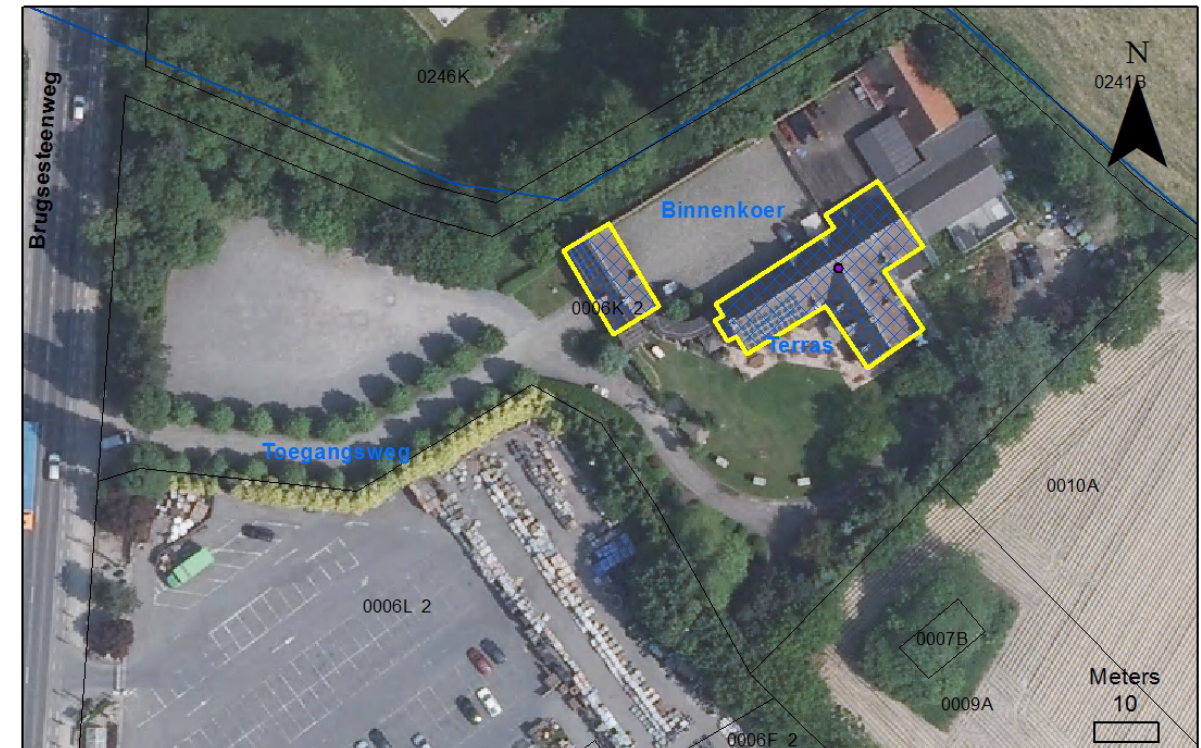
- 1971/300009
- 1973/300016
- 1993/183
- bestaande toestand 77/139
- bestaande toestand 83/105 + 93/183



| Dossiernummer | Vergunningsdatum | Onderwerp | Opmerking |
|---------------|------------------|--|--|
| 1971/300009 | 24.11.1971 | Bouwen van een magazijn | |
| 1973/300016 | 28.08.1973 | Bouwen van een handelsgebouw na afbraak bestaande bouwvallige magazijnen | Parking aangeduid op het plan |
| 1977/139 | 20.07.1977 | Uitbreiden van het bedrijf | Niet uitgevoerd |
| 1983/105 | 5.10.1983 | Aanpassen van de bedrijfsgebouwen | |
| 1993/183 | 2.03.1994 | Verbouwen en uitbreiden verkoopruimte en stapelplaats | Vergunde aanpassing uit 1983 wordt opnieuw afgebroken Vluchtweg niet aangelegd zoals op plan Groenbuffer zoals op plan niet aanwezig |

Vergunningstoestand Acanthus (Brugsesteenweg 24B)

- 1977/259
- 1987/177



| Dossiernummer | Vergunningsdatum | Onderwerp | Opmerking |
|---------------|------------------|---|--|
| 1977/259 | 7.12.1977 | Bouwen bedrijfswoning en bureau | Bedrijfswoning bij vergunde serres |
| 1987/177 | 13.04.1988 | Wijzigen woning tot horecabedrijf | Afsplitsing van serres. Toegangsweg in kasseien, binnenkoer en terras bij woning inbegrepen |
| 2002/239 | 16.10.2002 | Regularisatie van een verbindinggebouw | WEIGERING Beroep bij Deputatie ongegrond (6.03.2003) |
| 2006/213 | 20.09.2006 | Regularisering verbouwing aan een zonevreemde horecazaak | WEIGERING Beroep bij Deputatie ongegrond (8.03.2007) |
| 2002/501 | 21.12.2001 | PV Bouwmisdrijf Verbinding tussen 2 gebouwen dienstig als doorgang, sauna-ruimte en douche | Herstelvordering in oorspronkelijke staat |
| 2004/507 | 15.03.2004 | PV Bouwmisdrijf Doorgang tussen 2 bestaande gebouwen | Herstelvordering in oorspronkelijke staat |
| 2009/505 | 24.07.2009 | PV Bouwmisdrijf Aanleg terras en whirlpool zonder vergunning – instandhouding van 2 verbindingconstructies | Herstelvordering in oorspronkelijke staat |
| | 22.10.2013 | Planologisch attest voor de vergunde bestaande toestand | |
| 2015/28 | 12.05.2015 | Regularisatie van het verbindinggebouw/chalet met aanpalend de technische ruimte, gedeeltelijke sloop van het toeganggebouw | Zolang de sloop niet uitgevoerd wordt, is de vergunning en dus ook de regularisatie niet uitgevoerd. |

Vergunningstoestand tuincentrum Holvoet (Brugsesteenweg 24A)

1977/131



| Dossiernummer | Vergunningsdatum | Onderwerp | Opmerking |
|---------------|------------------|--|---|
| 1977/131 | 22.06.1977 | Bouwen van serres | |
| 1997/93 | 10.12.1997 | Regulariseren van dierenspecialzaak en vijvercentrum | WEIGERING Deputatie vergunning 5.03.1998 VI. Reg.: weigering 6.11.1998 RvSt: verzoekschrift bouwheer vernietigd 27.10.2009 |
| 1993/501 | 19.01.1994 | PV Bouwmisdrijf bestemmingswijziging omvorming serre tot commercieel complex | Herstellvordering |

Juridisch gezien betreft dit een niet bestaande handelszaak, ze is namelijk in haar totaliteit niet vergund. Het regulariseren van wederrechtelijk tot stand gekomen zaken mag niet het doel zijn van dit gemeentelijk RUP. Bovendien zou met dergelijke regularisatie een nieuwe handelszaak worden toegelaten op deze locatie. Dit is niet mogelijk volgens het beleidskader van het PRS-WV (voor meer toelichting: zie ook hoofdstuk 1.5). Om deze reden wordt de site Holvoet weggelaten uit het verordenende plan en de bijhorende voorschriften.

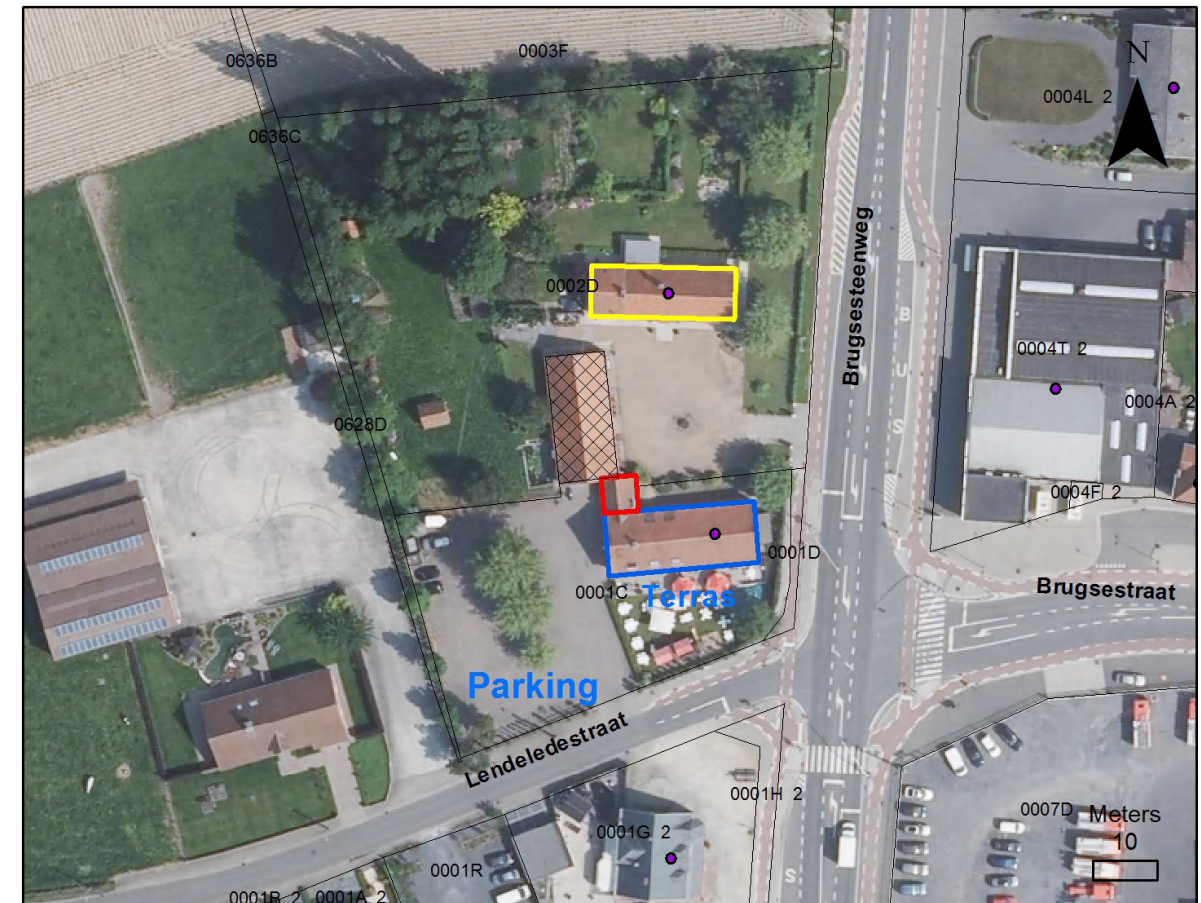
Vergunningstoestand Populierenhof (Brugsesteenweg 15 A en 17)

1975/30004

1987/75

1989/100091

bouwjaar voor 1962



| Dossiernummer | Vergunningsdatum | Onderwerp | Opmerking |
|---------------|------------------|---|---|
| 1975/30004 | 11.06.1975 | verbouwen woonhuis en slopen schuur | Brugsesteenweg 17 |
| 1987/75 | 17.06.1987 | ombouwen schuur tot restaurant met woonst | Brugsesteenweg 15A, aanduiding terras (6m t.a.v zuidelijke gevel) + parking |
| 1989/100091 | 25.04.1989 | bijgebouw | |

Dit betekent dat voor het Populierenhof heel concreet twee vergunde woonegelegenheden gelden.

Vergunningstoestand ex Huis Maria (Brugsestraat 149)

1988/95
 1984/21
 2014/206
 2014/207



| Dossier-nummer | Vergunnings-datum | Onderwerp | Opmerking |
|----------------|-------------------|---|--|
| 1984/21 | | Regulariseren bestaand gebouw tot warenhuis en beenhouwerij | Parking voor en naast gebouw inbegrepen Geen tijdige beslissing genomen. Schrijven AROL 5.06.1984 '...bestemmingswijziging van een bestaande constructie wettelijk moet geregeld worden via een andere wetgeving dan deze op de stedenbouw en ruimtelijke ordening' |
| 1988/95 | 24.01.1988 | Uitbreiden drinkshop | |
| 1997/140 | 4.03.1998 | Uitbreiden warenhuis en verbouwen drinkshop | WEIGERING |
| 14/206 | 14.10.2014 | Aanpassing gebouw en aanpassing bestemming | Aanpassing gebouw: herstellen voorgevel in oorspronkelijke staat en steken sectionale poorten Bestemming van handelspand naar productiewerkplaats en opslagplaats |
| 14/207 | 14.10.2014 | Aaneensluiting parking ex Huis Maria en Vanassche Services | |

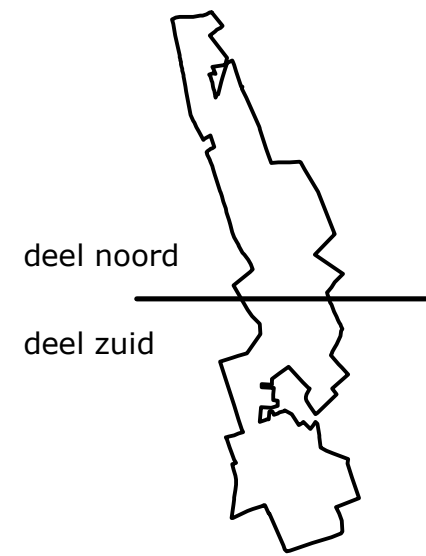
Vergunningstoestand Chauffage Martin (Brugsesteenweg 52-56)

bebouwing voor 1965
 1965/300027
 1975/300007
 2004/39

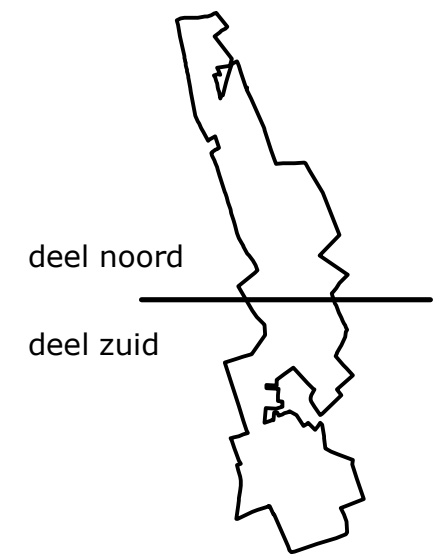


| Dossier-nummer | Vergunnings-datum | Onderwerp | Opmerking |
|----------------|-------------------|--|---|
| 1965/300027 | 2.02.1966 | Bouwen van een vlasloods | Bestaande toestand omvat nog aanwezige bebouwing |
| 1975/300007 | 25.06.1975 | Bouwen van een woongelegenheden met winkel en werkplaats na afbraak woning en werkplaats | Woning (huisnr. 52) met winkel en magazijn |
| 2003/291 | 11.02.2004 | Slopen woning – magazijn - loods | Afbraak vlasloodsen en rootputten behoudens loods vernoemd in 1965/300027 |
| 2004/39 | 23.06.2004 | Oprichten van een bedrijf + woning | woning (huisnr. 56) met bedrijf aanduiding van interne verbinding tussen magazijn achter woning nr. 56 naar magazijn achter woning nr. 52 + gemeenschappelijke parking vooraan |

figuur 06: Aanduiding verkavelingen



figuur 07: Aanduiding Milieuvergunningen



4. Planningscontext

4.1. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen behoort deze omgeving van de N50 tot het **buitengebied van Harelbeke**. Het buitengebied is – op het niveau van Vlaanderen bekeken – het gebied waarin de open (onbebouwde) ruimte overweegt en waar een buitengebiedbeleid wordt gevoerd. Elementen van bebouwing en infrastructuur die in functionele samenhang zijn met de niet-bebouwde ruimte maken er onderdeel van uit en kunnen plaatselijk overwegen. Het buitengebied is aldus een beleidsmatig begrip.

Voor het buitengebiedbeleid stelt het RSV de volgende **doelstellingen** voorop:

- Vrijwaren van de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden voor de essentiële functies in het buitengebied: landbouw, bos, natuur, wonen en werken op het niveau van het buitengebied
- Tegengaan van de versnippering van het buitengebied
- Bundelen van de ontwikkeling in de kernen van het buitengebied
- Streven naar goed gestructureerde gehelen voor landbouw, natuur en bos
- Nastreven van een gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied
- Afstemmen van het ruimtelijk beleid en het milieubeleid op basis van het fysisch systeem
- Bufferen van de natuurfunctie in het buitengebied ten opzichte van eraan grenzende functies

4.2. Provinciaal structuurplan West-Vlaanderen

Middenruimte

Het noorden van Harelbeke (Hulste en Hoog-Walegem), waartoe het plangebied van dit RUP behoort, is opgenomen binnen de Middenruimte. In de Middenruimte wordt de bedrijvigheid verder ondersteund (dit betekent o.a. de verwevenheid van diverse soorten land- en tuinbouwactiviteiten en de aan de landbouw gerelateerde bedrijvigheid). Dit heeft in het verleden reeds geleid tot een specifiek landschap met verspreide – al dan niet grootschalige – bebouwing. De evolutie van deze activiteiten moet dan ook passen in dit 'nieuwe landschap'. De omgeving van Tielt is tevens één van de belangrijkste gebieden van de agrarische structuur op het Vlaams niveau.

Volgende elementen zijn beleidsbepalend voor deze ruimte:

- Stedelijke gebieden en een gelijkmatig gespreid rasterpatroon van kernen als bundeling van activiteiten
- Concentraties van bestaande bedrijvigheid in specifieke economische knooppunten voor clustering en endogene economische ontwikkeling
- Kanaal Roeselare-Leie als drager van watergebonden industrie en ecologische potenties
- A17 als belangrijke noord-zuidverbinding tussen Brugge en Kortrijk.
- Beekvalleien, heuvelruggen, bosgebieden en open-ruimteverbindingen als natuurlijke bouwstenen van het industriële landschap

N50

Op het grondgebied van Harelbeke selecteerde het PRS-WV de N50 van de N399 (Ingelmunster) tot de R8 (Kortrijk) als secundaire weg 1. Deze categorie heeft als hoofdfunctie: verbinden op bovenlokaal en lokaal niveau.

Beleid voor kleinhandel buiten de kernen

Op provinciaal niveau wordt volgende beleidsdoelstelling vooropgesteld: Kleinhandelszaken buiten de kernen en de overige woonconcentraties kunnen niet uitbreiden. Dit geldt zowel voor de kleinere kleinhandelszaken als voor deze met een bovenlokale aantrekkingskracht.

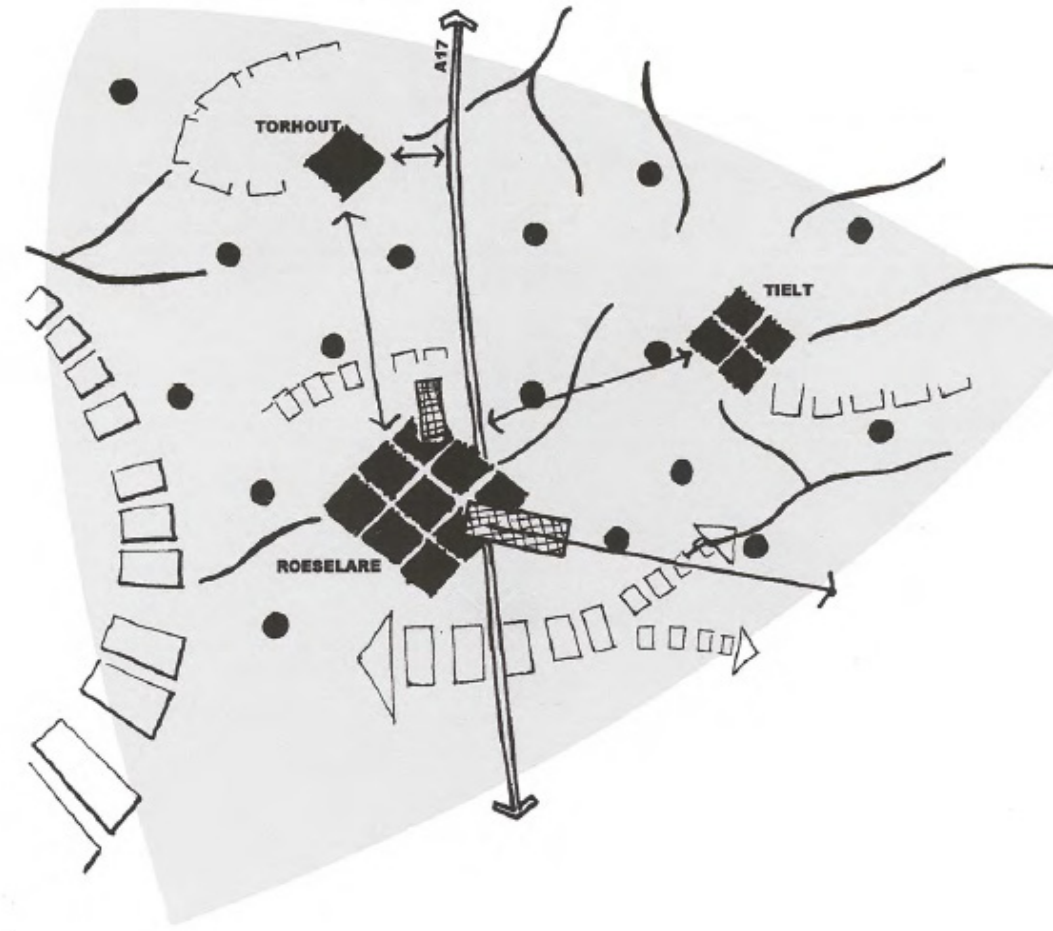
Beleid voor bestaande recazaken in de open ruimte

Verspreid in de open ruimte komen een aantal recazaken (restaurant en/of café) voor met de volgende opdeling:

- Recazaken die ontstaan zijn vóór 17 juli 1984 (besluit van de Vlaamse regering houdende het vergunningsplichtig maken van sommige gebruikswijzigingen) waarvan de bebouwing hoofdzakelijk vergund wordt geacht of;
- Recazaken die ontstaan zijn na 17 juli 1984 waarvan de bebouwing hoofdzakelijk vergund wordt geacht en waarvan de functie 'reca' werd vergund.

Voor beide gevallen zijn volgende ontwikkelingsmogelijkheden van toepassing:

- Basisontwikkeling:
Bovenstaande categorieën van recazaken kunnen minstens bestendig worden en functioneel uitbreiden vanuit sectorale wetgeving. Onder functionele uitbreiding wordt verstaan uitbreiding om dwingende maatregelen (met het oog op de veiligheid, vanuit sectorale wetgeving). Een functionele uitbreiding gaat niet gepaard met een capaciteitsverhoging. De horecazaak moet tevens voldoen aan de milieuwetgeving (o.a. op lozing van afvalwater).
Omwille van de economische leefbaarheid van de zaak is het mogelijk om een open buitenterras te voorzien. Dit terras kan een permanente constructie zijn, maar steeds onder een open vorm, een gesloten constructie is niet mogelijk. Deze terrasconstructie wordt in oppervlakte beperkt tot maximaal 100 m², onafhankelijk van de binnencapaciteit van de recazaak. Op deze manier wordt de nieuwe dynamiek gestuurd.
Voor elke situatie kan onderzocht worden of er nood is aan bijkomende parkeermogelijkheden bij de recazaak. Op deze manier kunnen eventuele verkeersproblemen aangepakt worden op de site zelf. Bij een nieuwe aanleg, of bij het vernieuwen van een bestaande parking, moet het gaan om een groene parking.
- Bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden
Bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden worden voorzien voor die recazaken in het buitengebied die een meerwaarde kunnen betekenen voor de bestaande toeristisch-recreatieve structuren.



Deze kaart is een schematische weergave, geen bestemmingsplan





4.3. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Harelbeke werd op 26 mei 2005 goedgekeurd door de Deputatie van West-Vlaanderen. Op 12 juli 2012 volgde de goedkeuring van een gedeeltelijke herziening door de Deputatie.

Werkmethode GRS Harelbeke

Als werkmethode wordt het grondgebied van Harelbeke in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan onderverdeeld in verschillende deelstructuren en deelruimten.

De **deelstructuren** benaderen de gewenste ruimtelijke structuur van Harelbeke vanuit een sectorale visie, zoals de economische structuur, natuurlijke structuur, Binnen de deelstructuren worden omtrent het wonen langs de N50 geen specifieke uitspraken geformuleerd. De zonevrije woningen binnen de activiteitenkorrels krijgen mogelijkheden binnen het beleidskader voor zonevrije woningen (zie verder). Gezien de ligging van de N50 in het buitengebied van Harelbeke en de grote menging van activiteiten werd beslist om de ontwikkelingsperspectieven voor de N50 gedetailleerder uit te werken in de deelruimten.

De **deelruimten** bekijken de gewenste ruimtelijke structuur gebiedsgericht. Binnen de ruimte van Harelbeke bestaan verschillende deelruimten. Elke deelruimte heeft typische kenmerken, kwaliteiten en knelpunten. Ze vervullen een bepaalde rol in de ruimte van Harelbeke en kunnen die eventueel ook op hoger niveau spelen. Deelruimten worden gebruikt om de diversiteit van Harelbeke te beklemtonen en uit te werken.

Zoals reeds aangehaald worden de beleidsopties voor de N50 specifiek beschreven in de gewenste structuur voor de deelruimte 'gemengd lint N50'. In het richtinggevend deel van het GRS wordt voor deze deelruimte *nadruk gelegd op het herstructureren van het discontinu lint op grond van het verkeer, de integratie van het landschap, de beeldvorming en de ruimtelijke samenhang (GRS - RD pag. 141)*. Het samenvattende ontwikkelingsschema voor het gemengd lint N50 wordt hiernaast weergegeven.

De stad wil in eerste instantie zoveel mogelijk de bestaande functies langs de N50 consolideren en, indien wenselijk en mogelijk, ontwikkelingsmogelijkheden bieden. Deze ontwikkelingen dienen in de hand te worden gehouden door het opleggen van een aantal randvoorwaarden (GRS - RD pag. 141).

Ontwikkelingsstrategie voor het gemengd lint N50

In het GRS - RD pag. 142 t.e.m. 146 worden de ontwikkelingsperspectieven geformuleerd voor de functies en bebouwing langs de N50. Ook omtrent het mobiliteitsaspect worden een aantal suggesties naar voor gebracht.

Behouden van de (bouw)mogelijkheden voor de verschillende activiteiten gelegen binnen de activiteitenkorrels

Ter hoogte van de Brugsestraat en de Barzestraat worden beleidsmatig twee activiteitenkorrels aangeduid. Deze omvatten alle (al dan niet zonevrije) bebouwing in de omgeving van de kruispunten van de N50 met de Brugsestraat en de Barzestraat.

Initieel vormen het gewestplan en eventuele goedgekeurde BPA's de basis voor het bepalen van de afbakening van deze activiteitenkorrels. Anderzijds wenst de stad ook verfijningen en aanvullingen toe te passen uitgaande van de huidige percelering, meer specifiek voor wat betreft een aantal beperkte

grenscorrecties tussen woongebied en agrarisch gebied. Hiermee wordt dezelfde methodiek gevolgd als toegepast in de RUP's buitengebied.

Vervolgens dient een onderscheid te worden gemaakt tussen de verschillende aanwezige functies. Naargelang de juridische correcte ligging van de functies en de invloed op de vlotte doorstroming van de N50 worden meer of minder ontwikkelingsperspectieven toegelaten. Het betreft wonen, kleinhandel, horeca en bedrijvigheid.

Wonen:

- De mogelijkheden voor juridisch correct gelegen woningen blijven behouden. Men kan m.a.w. instandhoudings-, onderhouds- en afbraakwerken uitvoeren, verbouwen, herbouwen en uitbreiden. Als neven- of hoofdbestemming is ook een kantoor- of dienstenfunctie, *horecazaak en detailhandel, ambacht* toegelaten op deze percelen, tot een maximum van 100 m² (Deze paragraaf in het GRS is strijdig met de beleidskaders van het RSV/PRS WVL en wordt om deze reden aangepast i.f.v. conformiteit RSV/PRS WVL).
- Vrijliggende, juridisch goed gelegen woonpercelen binnen deze afbakeningslijn mogen verder worden ingevuld. Meergezinswoningen zijn niet toegelaten.
- Bij een kantoor- of dienstenfunctie dient parkeren van voertuigen voor klanten, het eigen personeel, en het laden en lossen op het eigen terrein te worden voorzien.

Kleinhandel en bedrijvigheid (inclusief horeca):

- Omwille van de ligging langs de N50 wenst de stad de bestaande (grootschalige en/of zonevreemde) kleinhandelszaken te bevestigen. Maximum een consolidatie van de bestaande toestand wordt toegelaten. Enkel beperkte verbouwings- en instandhoudingswerken zijn mogelijk.
- Nieuwe kleinhandel wordt enkel toegelaten op erkende terreinen voor kleinhandel (bv. na bevestiging van de bestaande kleinhandel in een ruimtelijk uitvoeringsplan). Deze kleinhandel moet complementair zijn met de kleinhandel in het stadscentrum van Harelbeke. ~~Bij uitdoving van kleinhandelsactiviteiten mogen op deze gronden ook nieuwe bedrijfsactiviteiten worden opgestart (strijdig met beleidskaders RSV).~~ De nieuwe activiteiten mogen geen hogere dynamiek langs de N50 teweegbrengen. Vestigingen met een regionale aantrekkingskracht zijn dan ook niet mogelijk. Er worden geen bijkomende uitbreidingen of zware reconversie aan de bestaande gebouwen toegestaan.
- Omwille van de ligging langs de N50 worden wel nog uitbreidingsmogelijkheden aan de bestaande bedrijvigheid toegekend. Bij de afbakening van de activiteitenkorrels zal hiermee reeds rekening worden gehouden, door ingesloten gronden, met weinig of geen waarde voor de landbouw, als uitbreidingszone voor aangrenzende bedrijvigheid aan te duiden. Pas bij een dringende behoefte tot uitbreiding kan een bestaand bedrijf deze gronden aansnijden. Zolang deze behoefte niet kan worden aangetoond, behouden de gronden hun huidige agrarische bestemming.
- Kleinhandel als ondergeschikte functie en als blijvend onderdeel van een zonevreemd bedrijf (of zonevreemd bij uitbreiding) beperkt zich tot consolideren van de bestaande toestand.
- Bij bedrijven en handelszaken dient parkeren van voertuigen voor klanten, het eigen personeel, en het laden en lossen op het eigen terrein te worden voorzien.
- Toegangen tot bedrijven en handelszaken dienen zoveel mogelijk te worden gebundeld of te worden beperkt tot maximum één toe- en uitgang per bedrijf of handelszaak. Deze ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer moet gebeuren rechtstreeks op de N50. De lokale straten zonder handelsfunctie, die ontsluiten op de N50, blijven zo grotendeels van verkeersoverlast gespaard.

De begrenzing van beide activiteitenkorrels worden op korte termijn in een RUP geconcretiseerd. Tijdens de huidige planningsperiode werd het RUP reeds tot voorontwerp gebracht.

Beperken van (bouw)mogelijkheden voor activiteiten gelegen buiten de activiteitenkorrels

- Gelegen 'binnen' landelijk woongebied (volgens gewestplan):
Functies gelegen binnen landelijk woongebied kunnen verder ontwikkelen. Men kan m.a.w. instandhoudings-, onderhouds- en afbraakwerken uitvoeren, verbouwen, herbouwen en ruim-uitbreiden. En er kunnen – voor zover ruimtelijk aanvaardbaar – gedeeltelijke of volledige functiewijzigingen nevenfuncties worden toegelaten (horeca, detailhandel, diensten, kantoren...), met een maximum tot 100 m² (Deze paragraaf in het GRS is strijdig met de beleidskaders van het RSV/PRS WVL en wordt om deze reden aangepast i.f.v. conformiteit RSV/PRS WVL). De detailhandel moet complementair zijn met de kleinhandel in het stadscentrum van Harelbeke. Indien individuele percelen dieper zijn dan de strook landelijk woongebied langs de N50, mag de achterliggende strook enkel als tuinstrook worden gebruikt.
- Gelegen 'buiten' landelijk woongebied:
Bebouwing gelegen buiten landelijk woongebied wordt beschouwd als zonevreemde infrastructuur. Deze bebouwing krijgt dezelfde ontwikkelingsperspectieven toegekend zoals voorzien in de specifieke beleidskaders m.b.t. zonevreemdheid (zie gewenste nederzettingsstructuur en economische structuur). Horeca-activiteiten, binnen bestaande vergunde gebouwen, kunnen behouden blijven. ~~Een beperkte uitbreiding van oppervlakte voor horeca wordt enkel toegelaten, in aansluiting met de bestaande bebouwing. Herbouw en verbouwen is toegelaten binnen hetzelfde volume (zonder uitbreiding) (Deze paragraaf in het GRS is strijdig met de beleidskaders van het RSV/PRS WVL en wordt om deze reden aangepast i.f.v. conformiteit RSV/PRS WVL).~~ Parkeren van voertuigen voor klanten en het eigen personeel dient op het eigen perceel te worden opgelost. De zonevreemdheid van functies gelegen buiten landelijk woongebied dient te worden opgelost via een gemeentelijk RUP.

Aangezien de mogelijkheden binnen en buiten de activiteitenkorrels sterk gelijkend zijn, gezien de strijdigheden in het GRS met het PRS, treedt er een verflakking op in de voorschriften binnen en buiten de activiteitenkorrels. De afbakening van de activiteitenkorrels is dan ook niet afzonderlijk te lezen op het verordenend plan.

Behouden van zichtassen naar de open ruimte

We onderscheiden twee manieren om de open ruimte in deze deelruimte maximaal te beschermen:

- Op een aantal plaatsen zijn nog zichten op en dwarsrelaties mogelijk tussen de aanpalende open ruimten op Lendeleeds en Harelbeeks grondgebied. Deze 'kijkvensters' dienen maximaal behouden te worden.
- Door het voorzien van buffers naar de open ruimte toe of naar de meer kleinschalige bebouwing langs de N50 (bv. woningen) moet een goede overgang verzekerd worden tussen bedrijvigheid en handel enerzijds en open gebied en wonen anderzijds. Afhankelijk van de beschikbare ruimte kunnen verschillende technieken van bufferen worden toegepast.

Afwijkende oplossingen voor twee preciaire ruimtelijke knelpunten

De stad wenst voor twee specifieke gevallen een ruimtelijke oplossing tot stand te brengen die afwijkt van de vooropgestelde beleidskaders. Het betreft de historisch gegroeide kleinhandelszaak Holvoet en de ontwikkeling van de gronden van SWD. Beide gevallen zijn een gevolg van de bestaande feitelijke ruimtelijke toestand. Gezien de preciaire toestand moeten beide voorstellen worden beschouwd als suggesties aan de hogere besturen.

- De **handelszaak Holvoet** is gelegen in agrarisch gebied en maakt deel uit van de activiteitenkorrel zuid. Holvoet is ontstaan vanuit het serrebedrijf Sierflor, dat in

1977 een vergunning aanvraag voor de bouw van een bedrijfswoning met burelen (nu Acanthus) en een serrecomplex (nu Holvoet). In 1988 werd een vergunning verleend om de bedrijfswoning om te vormen tot restaurant. Vanaf dan leiden beide sites een eigen leven. De serre werd uitgebouwd tot een dieren- en vijvercentrum Holvoet met bijhorende parking. Noch voor recente uitbreidingen en de verhardingen, noch voor de functiewijziging beschikt de kleinhandel over alle nodige vergunningen. Holvoet heeft hierdoor een moeilijk juridisch-planologisch statuut. Het stadsbestuur pleit voor een oplossing van deze zonevreemde activiteit via de opname in het RUP voor de activiteitenkorrels.

Holvoet is volgens het gewestplan gelegen in agrarisch gebied. Gezien de huidige toestand zijn de gronden van geen waarde voor de beroepslandbouw. De gronden zijn niet in handen van een landbouwer en sinds de activiteit zich op deze site ontwikkelde, vanaf 1988, zijn de gronden voorgoed verloren voor de landbouw. Dit leidde trouwens tot het gunstig advies van Duurzame landbouw op het voorontwerp-RUP activiteitenkorrels, waartoe Holvoet behoort. Een bestending van het bedrijf kan niet worden beschouwd als een aantasting van de open ruimte. Ook al verdwijnt de activiteit van Holvoet, daarmee moeten alle constructies nog niet worden afgebroken, aangezien de hoofdconstructie op zich vergund (geacht) is. Bovendien hangt het bedrijf samen met de andere (bedrijfs-)gebouwen uit de omgeving zodat op de site helemaal geen sprake kan zijn van enige inname van de open ruimte.

Bij het opmaken van een RUP dienen de verschillende belangen gelijktijdig tegen elkaar te worden afgewogen en dient een goede ruimtelijke ordening te worden nagestreefd. Holvoet is gelegen binnen een activiteitenkorrel. Binnen deze korrel is de vergunningstoestand naar constructies zeer divers. De vergunningstoestand kan dus geen doorslaggevend criterium vormen om te komen tot een ruimtelijk samenhangend geheel. Bovendien bestaat er geen enkele wettelijke bepaling die bepaalt dat enkel vergunde constructies kunnen worden bestendigd in een RUP. Bovendien zou een herlokalisatie van Holvoet elders een aanzienlijke inname van de open ruimte innemen, terwijl de vergund (geachte) gebouwen en de bestaande site nog een nieuwe nuttige functie kunnen krijgen binnen de bestaande korrel. Momenteel kan een bestending van Holvoet dan ook niet worden beschouwd als een aantasting van de open ruimte. Vanuit deze optiek is een herlokalisatie moeilijk verzoenbaar met de goede duurzame ruimtelijke ordening. De vraag naar een ruimtelijke oplossing ter plekke is wel verdedigbaar.

Er dient te worden vastgesteld dat, zelfs indien de activiteit van Holvoet niet zou worden bestendigd middens een RUP, er op de site geen enkele nuttige landbouwfunctie kan worden voorzien. Indien deze vaststelling wordt afgewogen tegen de economische belangen van Holvoet, die reeds sinds 1992 hun activiteiten kunnen uitoefenen (en hier zelfs milieuvergunningen voor hebben gekregen) en tegen de bestaande feitelijke ruimtelijke toestand (een samenhangend bebouwde korrel met diverse activiteiten) lijkt de opname van Holvoet in een RUP verdedigbaar. Gelet op bovenstaande argumenten is een afwijking op het richtinggevend gedeelte van het PRS W-VI over kleinhandel verantwoord.

Deze motivatie bleek echter onvoldoende voor de Deputatie. De opname van de site Holvoet in het RUP op basis van bovenstaande argumentatie heeft geleid tot een schorsing van het gemeenteraadsbesluit van 23/05/2016 door de Deputatie in zitting van 07/07/2016 (voor meer toelichting: zie ook hoofdstuk 1.5). In het voorliggende RUP - definitief goedgekeurd door de Gemeenteraad d.d. 12/09/2016 - is daarom beslist om de site Holvoet volledig te schrappen uit het verordenende plan en uit de bijhorende voorschriften.

- Het **bedrijf SWD** is een groot- en kleinhandel in auto-onderdelen en in signalisatie voor voertuigen, aannemers en wegenwerken. Het bedrijf is gevestigd op industriegebied voor milieubelastende bedrijvigheid (volgens het gewestplan). De totale site betreft ongeveer 5 ha, aansluitend bij de N50, waarvan 2 ha bebouwd. Naast de handelsloods staat de bedrijfswoning. Een groot deel van de gronden is

onbebouwd en wordt bewerkt door een landbouwer (akkerland). Binnen de huidige beleidskaders kan zich hier een nieuw regionaal bedrijf vestigen. Dit is echter niet de wens van het stadsbestuur van Harelbeke, die de locatie wil omvormen tot een zone voor bedrijvigheid in ruime zin. Naargelang de vraag moeten enkele grotere bedrijven hier ook een vestigingsmogelijkheid kunnen verkrijgen. Door het ontbreken van hogere beleidskaders wordt hier een functieverbreiding naar zone voor bedrijvigheid in ruime zin, voor een 3-4 tal percelen, als suggestie meegegeven. Bij ontwikkeling worden volgende randvoorwaarden opgelegd: er moet maximaal gezocht worden naar een collectieve ontsluiting die ook ruimte-efficiënt werkt, er moet een breed groenscherm naar het open landschap worden voorzien en de dynamiek mag het lokale niet overstijgen. Om dit mogelijk te maken worden in dit RUP de voorschriften voorzien om het gebied voor milieubelastende industrie om te vormen naar een zone voor bedrijvigheid in ruime zin.

Ruimtelijk beleidskader voor zonevreemde woningen

Hoewel de meeste woningen langs de N50 correct gelegen zijn binnen woongebied met landelijk karakter liggen een klein aantal woningen zonevreemd.

Voor de zonevreemde woningen werd een specifiek beleidskader vooropgesteld: (GRS RD pg. 25-28):

Naast de algemene principes, wordt van volgende vaststellingen uitgegaan:

- Er wordt een lange-termijnoplossing gezocht voor de bestaande en vergunde zonevreemde woningen. Nieuwe zonevreemde woningen of bouwpercelen worden in geen geval toegelaten.
- De nevenbestemmingen dienen te worden afgewogen m.b.t. het niet ondermijnen van de verzorgende functie van landelijke kernen en het verkeersgenererende aspect.
- Bijzondere aandacht gaat uit naar de beeldwaarde en de landschappelijke integratie van de gebouwen. Bijkomende beperkingen kunnen opgelegd worden naar typologie, volumeverhoudingen, schaal.

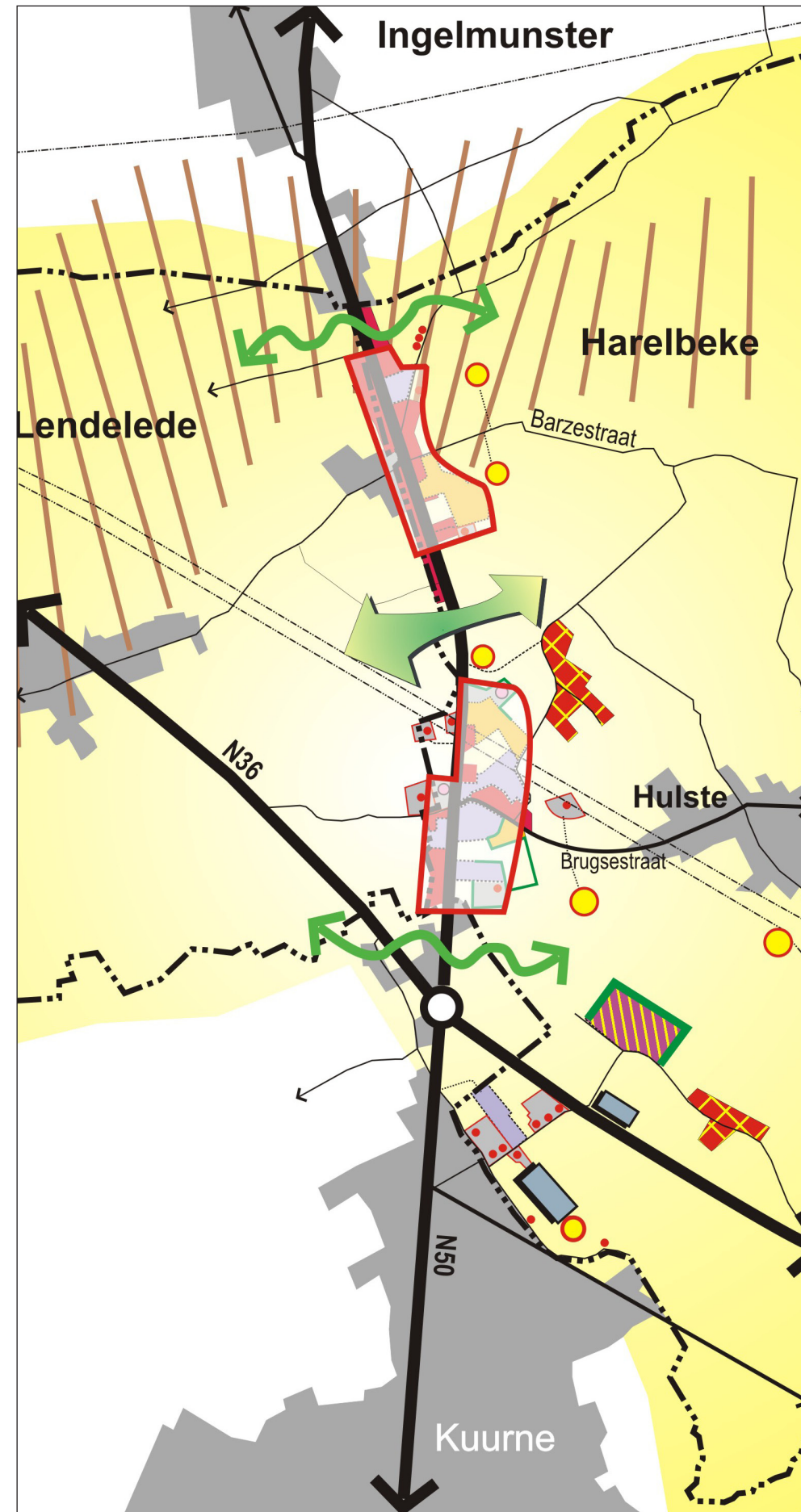
Er worden verschillende categorieën 'zonevreemde woningen' onderscheiden. De woningen in kwestie betreffen woningen met oog op herbestemming tot landelijke woonzone, aangezien ze aansluiten bij bestaand woongebied met landelijk karakter.

Een gelijkaardige aanpak wordt geformuleerd voor leegstaande hoeves (GRS RD pg. 30-31).

4.4. Gemengd lint N50: actie in het bindend gedeelte

Het herstructureren van de N50 werd als actie opgenomen in het bindend deel (GRS - BD pg. 7). Er staat vermeld dat gemeentelijke RUP's voor de twee beleidsmatig erkende activiteitenkorrels t.h.v. de Brugsestraat en de Barzestraat zullen worden opgemaakt.

In het voorliggende RUP wordt gans het traject van de N50 opgenomen, om zo ook een aantal zonevreemde functies rechtszekerheid te kunnen bieden en om uitspraken te kunnen formuleren omtrent de bestaande zichtassen.



figuur 08: De gewenste ruimtelijke structuur

Legende

- Behoud van bestaande juridisch correct gelegen (delen van) woonlinten
- Bestaande bedrijfsvestigingen, al dan niet (deels) zonevreemd gelegen
- Bestaande kleinhandelsvestigingen, al dan niet (deels) zonevreemd gelegen
- Aanduiden van verzameling van functies als gemengde activiteitenkorrels
- ↔ Categoriëren als lokale weg III
- ↔↔ Categoriëren als lokale weg II
- ↔↔↔ Categoriëren als secundaire weg I
- Maximaal behoud van zichtas
- Maximaal behoud van zichtas + ecologische doorgang
- Bevestiging van zonevreemd woning
- Bevestiging van zonevreemde horeca
- Regionaal agro-industrieel bedrijf dat een bovenlokale afweging vraagt
- Woonlinten = landelijke woonzone
- Grondgebonden en grondloze land- en tuinbouw als hoofdgebruiker met mogelijkheid tot verdere ontwikkeling van land- en tuinbouwactiviteiten (na uitdoving mogelijkheid tot wonen)
- Serrecomplex
- Uitloper van de heuvelrug van Lendelede

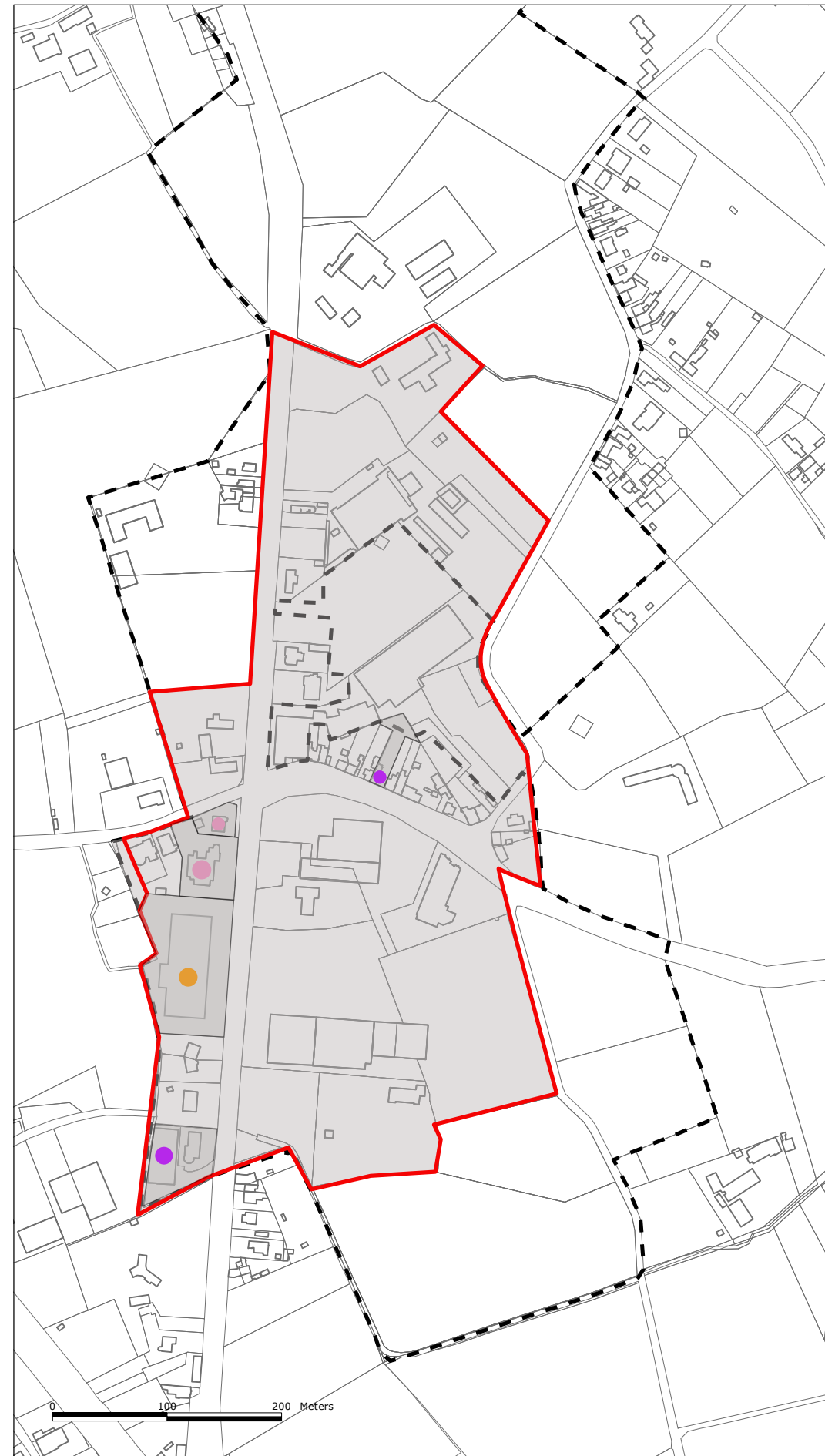
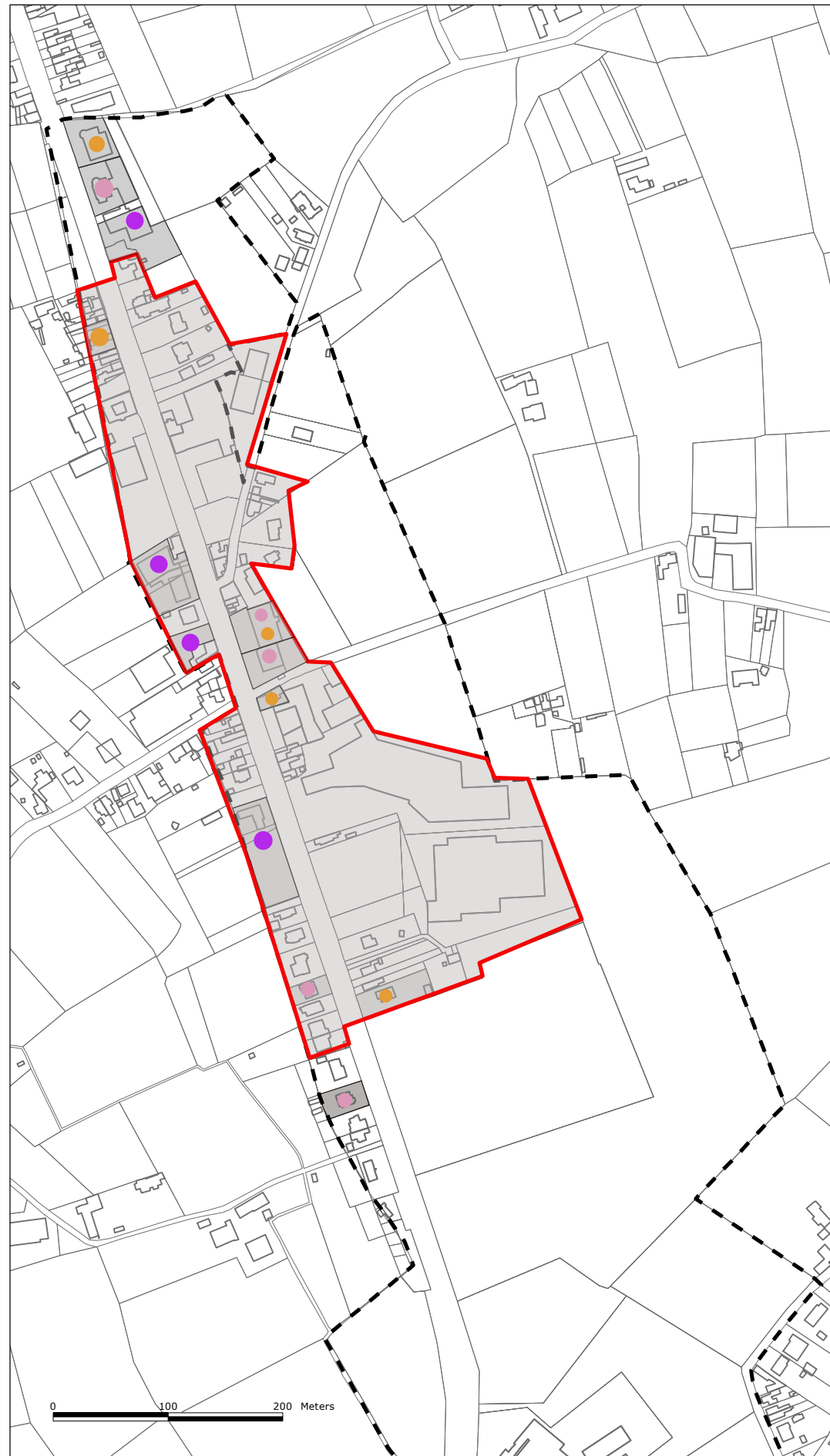


Schema GRS - RD kaartnr.14

5. Concrete aanpak van het RUP

STAP 1: Afbakening van de activiteitenkorrels





- Het gewestplan vormt als onderlegger de vertrekbasis voor de afbakening van de twee activiteitenkorrels. Voor beide korrels wordt de functievermenging van wonen, diensten, kantoren, horeca, kleinhandel en bedrijvigheid bevestigd. Er wordt gekozen om het bestaande onderscheid tussen de twee bestemmingsgebieden - woongebied en agrarisch gebied - van het gewestplan grotendeels te respecteren.
- Alle bestaande activiteiten gelegen in het 'woongebied met landelijk karakter' (volgens het gewestplan) blijven mogelijk binnen de nieuwe '**zone voor gemengde activiteiten**'. Hierbij wordt geopteerd om ook de functies, zoals deze in de verschillende goedgekeurde verkavelingen zijn voorzien, te behouden.
- De bestaande milieubelastende industriegebieden (volgens het gewestplan) krijgen binnen de activiteitenkorrels de bestemming '**zone voor bedrijvigheid**'. Op vandaag hebben zich niet alleen bedrijven gevestigd op het industriegebied, maar ook grootschalige handelszaken (Supra Bazar). Daarnaast werd ook een vergunning afgeleverd voor de bouw van kleine loodsen (verkaveling aan Castellino) binnen de bestemming milieubelastende industriegebied. Het stadsbestuur wil ook deze bestaande activiteiten kansen bieden via een bevestiging in het RUP, binnen de beleidsmogelijkheden opgenomen in het GRS.
- In de **zone voor bedrijvigheid** worden bestaande kleinhandelszaken als **overdruk** aangeduid, als '**zone voor kleinhandel**'. Naast de bestemming- en inrichtingsvoorschriften voor bedrijven gelden bijkomende stedenbouwkundige voorschriften om de bestaande kleinhandel op deze plaatsen mogelijk te maken en een functiewijziging naar bedrijvigheid toe te laten. Door het concreet aanduiden van deze lokale kleinhandelszones wordt vermeden dat de N50 ter hoogte van Hulste verder uitgroeit tot kleinhandelslint. Grootschalige kleinhandel hoort hier immers niet thuis. De kleinhandelszones kunnen niet verder uitbreiden. Dit betekent dat de consolidatie van de bestaande bebouwing verordenend wordt vastgelegd in het RUP. Enkel omwille van dwingende maatregelen (bv. met het oog op veiligheid of vanuit milieutechnische aspecten) kunnen uitbreidingen binnen de zone toegelaten worden. Interne herstructurering van de zone wordt wel toegestaan, bv. herinrichting van een betere ontsluiting, aanleg van parkeervoorzieningen, integratie in het landschap en verbetering van het imago. Een zware reconversie aan de bestaande gebouwen wordt niet toegelaten.
- Het noordelijke deel van het **bedrijf Vanassche** werd juridisch-planologisch bestendigd via het sectoraal BPA zonevreemde bedrijven Fase IV. Naast de problematiek omtrent de restbestemmingen van het sectoraal BPA zonevreemde bedrijven fase I (zie aanduiding kaart hiernaast), heeft het bedrijf ook nog een concrete vraag tot uitbreiding van de zone voor bedrijvigheid (zie aanduiding kaart hiernaast). Het betreft specifiek de percelen 11z, 412 en 4n2. Het perceel 11z is eigendom van het bedrijf en werd met het sectoraal BPA zonevreemde bedrijven Fase IV grotendeels ingekleurd als zone voor bedrijvigheid, met uitzondering van delen langs de N50. Het perceel 412 is in eigendom van de familie. Het perceel 4n2 is van derden. De drie percelen zijn volgens het gewestplan gelegen in woongebied met landelijk karakter.
Het bedrijf Vanassche en de drie percelen maken deel uit van de activiteitenkorrel noord, waar een menging van activiteiten wordt toegelaten. In het afwegingskader van het sectoraal BPA zonevreemde bedrijven werd NV Vanassche opgenomen in categorie 5 - onbeperkte ontwikkelingsmogelijkheden. Gezien het bedrijf nog geen concrete uitbreidingsplannen op tafel kan leggen, wordt daarom geopteerd om in dit RUP de drie percelen een wisselbestemming wonen/bedrijvigheid toe te kennen. Dit biedt de mogelijkheid aan NV Vanassche om uit te breiden, maar behoudt ook de mogelijkheden van wonen, indien een uitbreiding nooit zou worden gerealiseerd.



figuur 09: Afbakening van de activiteitenkorrels

Op deze kaart worden de alle bestaande aan wonen verwante activiteiten schematische weergegeven. Het volledige overzicht van deze activiteiten, met naam, adres, functieomschrijving, en relevant bouwdoossier is terug te vinden in de tabel in **bijlage**.

Legende

-  plangebied
-  bestaande kleinhandel in hoofdbestemming
-  bestaande horeca in hoofdbestemming
-  bestaande kleinschalige bedrijvigheid in hoofdbestemming of in nevenbestemming > 100m²



Om deze reden wordt dan ook als voorwaarde opgelegd dat een uitbreiding op deze percelen pas kan als de toegekende bebouwingsmogelijkheden van het sectorale BPA zonevreemde bedrijven fase IV op het perceel 11z voor meer dan 50% zijn gerealiseerd. Er zullen in het RUP ook randvoorwaarden worden opgenomen omtrent de beeldkwaliteit langs de N50 en de toegang tot het bedrijf.

- De afwijkende oplossing voor het precaire knelpunt **SWD**, opgenomen in de herziening van het GRS Harelbeke stelt zich niet langer. Zoals reeds beschreven in de feitelijke toestand, heeft het bedrijf SWD het perceel opgesplitst zodat een tweede bedrijf zich kan vestigen op het industriegebied. Binnenkort bouwt constructie Demyttenaere hier een loods. De resterende stukken van het industriegebied werden door Vanassche gekocht.

STAP 2: (Grens)correcties t.o.v. het agrarisch gebied en het industriegebied

- De verfijningen en aanvullingen op het gewestplan zijn in eerste instantie een aantal grenscorrecties tussen woongebied en agrarisch gebied/industriegebied. Bij de afbakening van de korrels stellen we vast dat delen van percelen, al dan niet bebouwd en/of in gebruik als tuin, soms in agrarisch gebied, soms in industriegebied opgenomen zijn. Dit heeft voornamelijk te maken met de rigide zonering van het gewestplan, waarbij landelijk woongebied als een 50 m brede strook wordt aangeduid. In het RUP worden de effectief gebruikte eigendommen volledig als 'zone voor gemengde activiteiten' bestemd. Hiermee wordt een kwaliteitsvolle en rechtlijnige randoplossing gehanteerd, die bovendien overeenstemt met dezelfde principes als de andere drie RUP's voor het buitengebied. Uitzondering hierop zijn de percelen waar de tuinen of delen van de bebouwing gelegen zijn op het grondgebied van Kuurne. In deze gevallen wordt enkel het deel van het perceel gelegen in Harelbeke opgenomen in het RUP. Een andere aanpak wordt ook gevolgd voor twee percelen gelegen buiten de activiteitenkorrel, waar het deel van het perceel gelegen in agrarisch gebied als overdruk 'tuinstrook' wordt bestemd. Hiermee wordt gevolg gegeven aan het GRS Harelbeke, waar vermeld staat dat 'indien individuele percelen dieper zijn dan de strook landelijk woongebied langs de N50, dan mag de achterliggende strook enkel als tuinstrook worden gebruikt'.
- Specifiek voor Supra Bazar worden drie grenscorrecties t.o.v. het gewestplan doorgevoerd. Het betreft de smalle strook langs de achtergevel van de Supra Bazar die behoort tot het perceel maar in agrarisch gebied is gelegen. Deze strook wordt opgenomen in de overdruk voor kleinhandel, net zoals de toegangsweg langs de achtergevel van het bedrijf Martin. Aan deze correctie wordt een vergroening van de perceelsrand naar het open landschap gekoppeld. Een derde correctie gebeurt tussen het industriegebied en het woongebied met landelijk karakter. Hierbij wordt de zone voor gemengde bedrijvigheid (met overdruk kleinhandel) deels afgestemd op perceelsgrens met de aanpalende woning. Op die manier wordt het volledige gebouwencomplex opgenomen in de zone voor gemengde bedrijvigheid (met overdruk kleinhandel).
- Het kleine woonperceel naast het bedrijventerrein en gelegen in 2e orde achter de woonstrook langs de N50, wordt als grenscorrectie, opgenomen in de 'zone voor gemengde activiteiten'.

figuur 10: Problematieken Vanassche

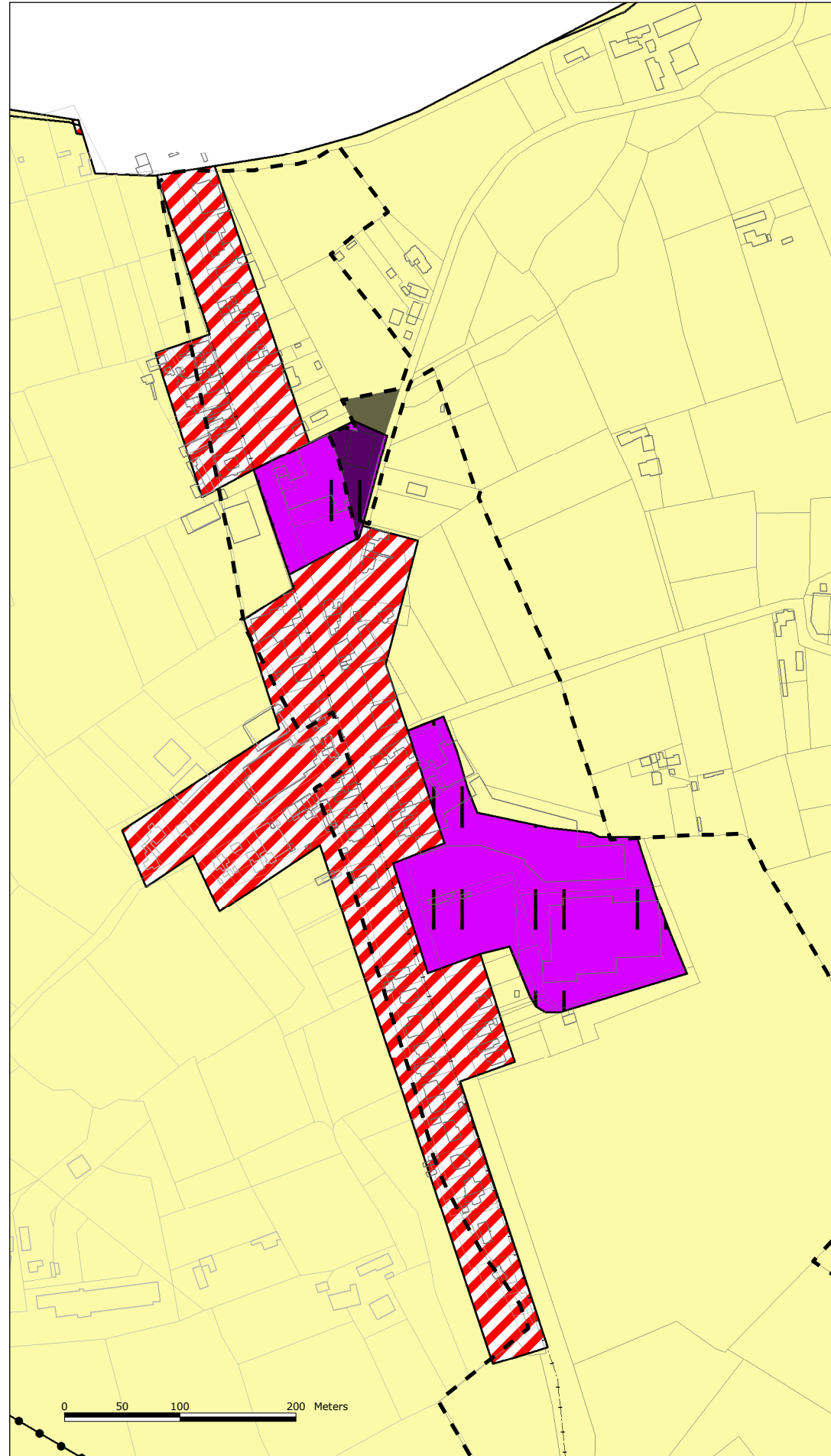


Legende

- vraag uitbreiding zone voor bedrijvigheid - aanduiding percelen
- aanduiding restbestemmingen Fase 1 t.o.v. Fase 4

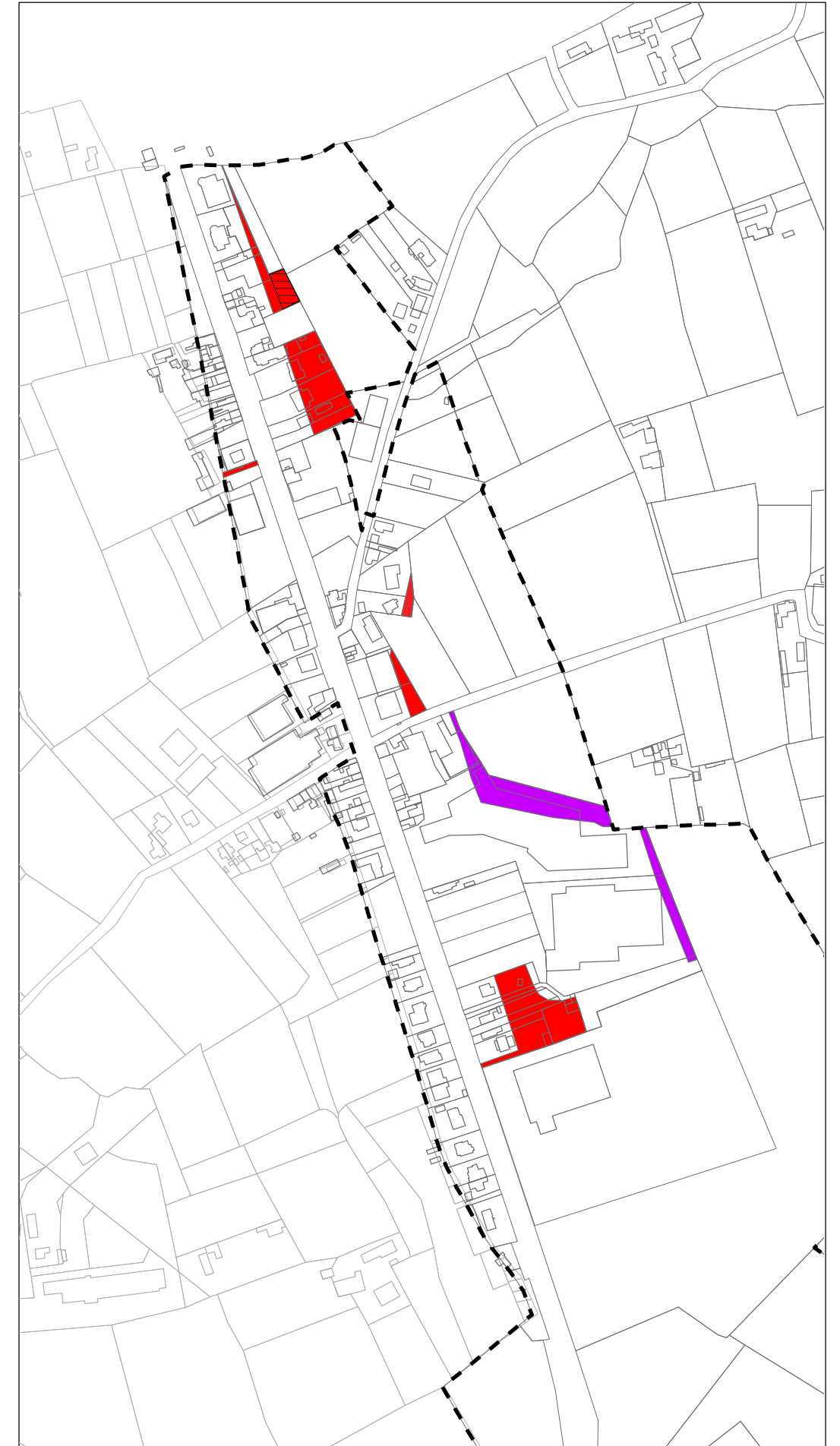


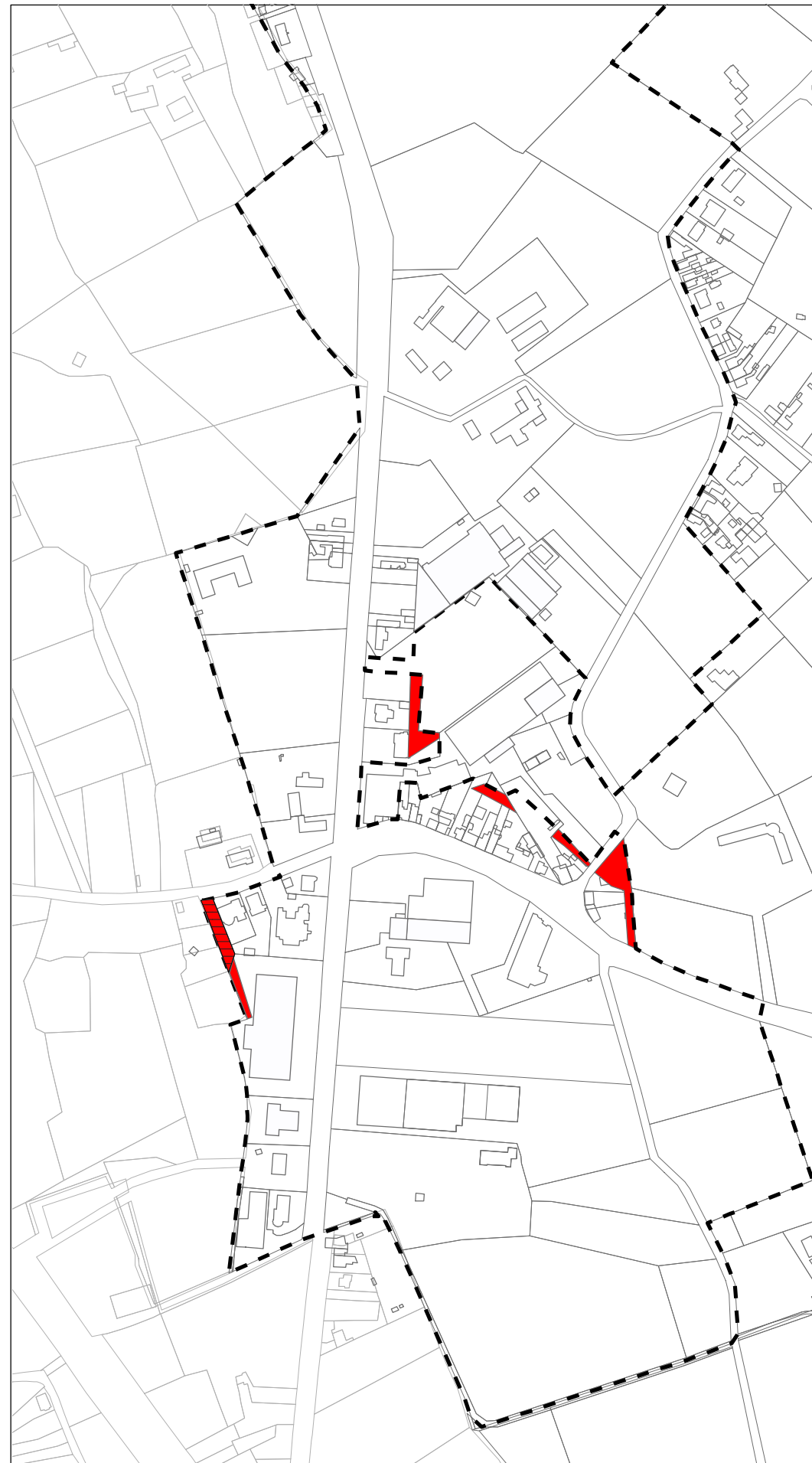
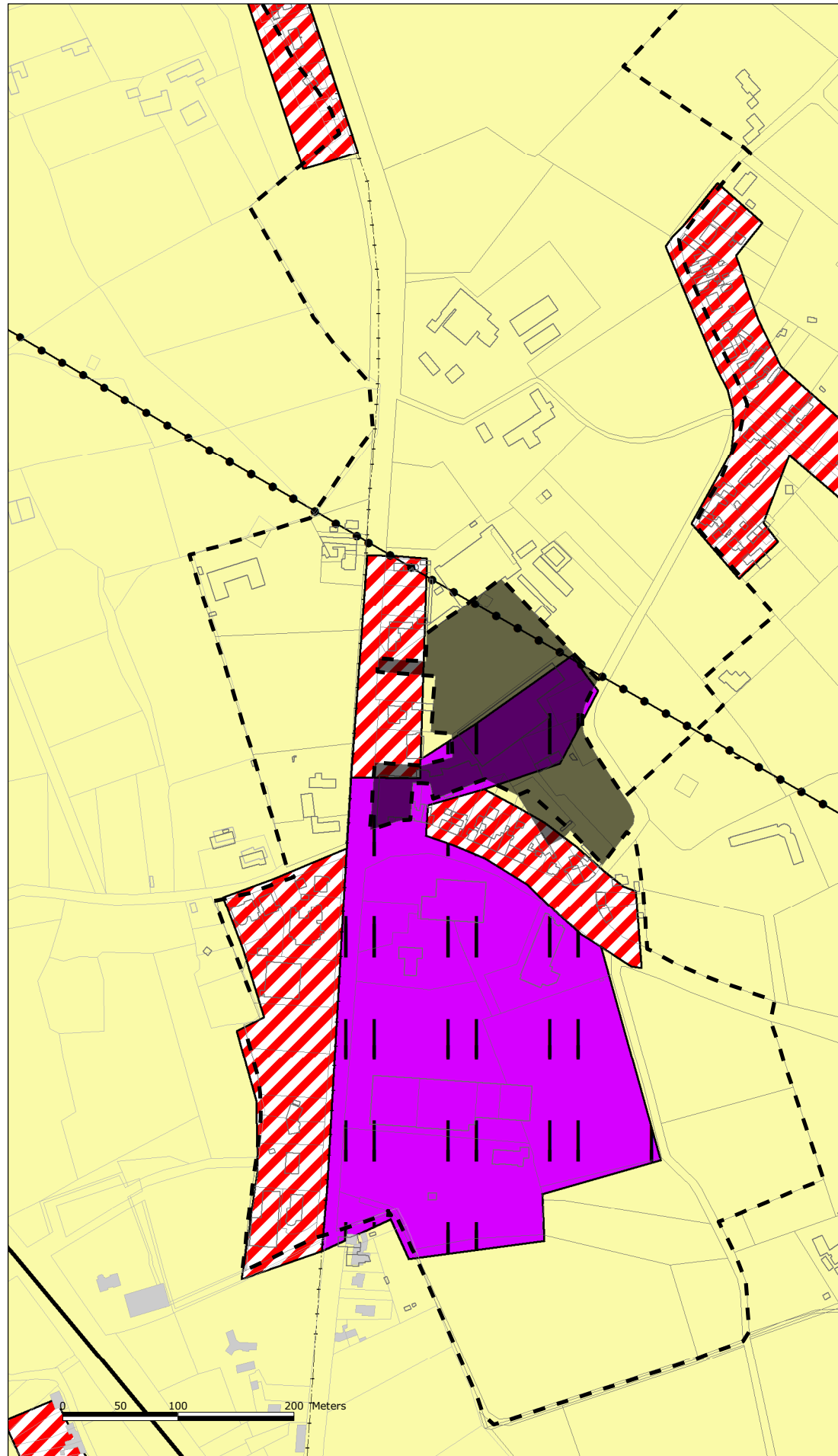
figuur 11: activiteitenkorrel noord
grenscorrecties t.o.v. het gewestplan




Legende

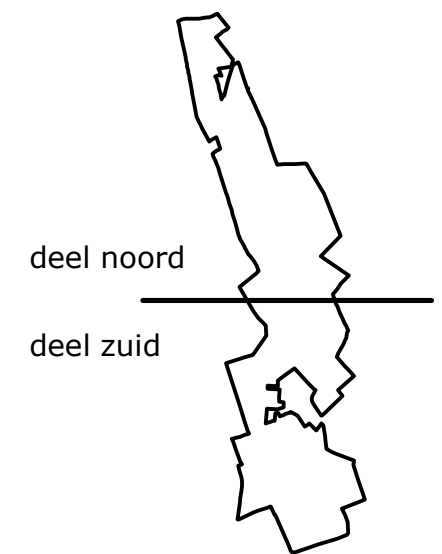
- woongebieden
- woongebieden met landelijk karakter
- milieubelastende industrieën
- agrarische gebieden
- bestaande hoogspanningsleidingen
- sectorale bpa's (goedgekeurd)
- tuinstrook





figuur 12: activiteitenkorrel zuid
grenscorrecties t.o.v. het gewestplan

 plangebied



STAP 3: Oplossen van de zonevreemde activiteiten

- Naast de verschillende functies die juridisch correct gelegen zijn, vinden we langs de N50 ook nog een aantal zonevreemde activiteiten, gelegen in het agrarisch gebied. Een aantal activiteiten blijven behoren tot het agrarisch gebied, maar krijgen bijkomende mogelijkheden.
- De zonevreemde woningen krijgen uitbreidingsmogelijkheden zoals voorzien in het GRS. De mogelijkheden voor 'verspreide woning' (GRS RD pg. 20) zijn van toepassing voor de woning van de stoeterij, een aantal rijwoningen langs de N50 en de eengezinswoning langs de Hazenstraat. Alle woningen mogen verbouwen, herbouwen en uitbreiden tot 1.000 m³. Nevenfuncties blijven beperkt tot kleinschalige activiteiten.
- Het restaurant 'Populierenhof' heeft zich gevestigd in een voormalige hoeve. Het beschikt over de nodige vergunningen om deze functie uit te oefenen op deze plek. Ruimtelijk sluiten de gebouwen nauw aan bij de gemengde cluster zuid. Bij de verbouwing en functiewijziging naar een woning met reca-activiteiten werd met respect omgegaan met de typische configuratie van het hoevecomplex. Ook de site van Acanthus werd in het verleden van woning naar recazaak omgevormd via een goedgekeurde functiewijziging. De aanwezige bebouwing is deels vergund. Ook dit perceel behoort ruimtelijk tot de zuidelijke activiteitenkorrel. Voor beide recazaken wordt de mogelijkheid van het structuurplan toegepast. De percelen worden ruimtelijk opgenomen in de zone voor gemengde activiteiten, binnen een aparte zone. Naast wonen worden reca, toeristisch-recreatieve en educatieve activiteiten toegelaten. Deze activiteiten kunnen binnen de bestaande vergunde gebouwen plaatsvinden. Parkeren van voertuigen voor klanten en het eigen personeel dient op het eigen perceel te worden opgelost. In het RUP wordt deze mogelijkheid bijkomend gekoppeld aan een aantal landschappelijke voorwaarden. De twee bestaande vergunde woningen bij het Populierenhof wordt beschouwd als een zonevreemde woning, met alle mogelijkheden binnen het decreet. Voor Acanthus wordt enkel een woning toegelaten binnen het bestaande gebouwencomplex.
- Holvoet verkeert in een veel ernstiger situatie, gezien op de plek van de dierenzaak enkel een vergunning werd verleend voor de bouw van serres (1977). Er werd echter nooit een functiewijziging goedgekeurd. Toch pleitte het stadsbestuur voor een oplossing van deze zonevreemde onvergunde activiteit. Gezien de huidige toestand zijn de gronden immers voorgoed verloren voor de landbouw. (zie ook uitgebreide motivatie op pag. 28) Er werd om deze reden beslist om de site Holvoet op te nemen in het RUP waarbij strenge voorschriften werden opgelegd in functie van toekomstige activiteiten. Deze motivatie bleek echter onvoldoende voor de Deputatie. De opname van de site Holvoet in het RUP op basis van bovenstaande argumentatie heeft geleid tot een schorsing van het gemeenteraadsbesluit van 23/05/2016 door de Deputatie in zitting van 07/07/2016. In het schorsingsbesluit wordt als belangrijkste overweging aangehaald dat het juridisch gezien een niet bestaande handelszaak betreft, ze is namelijk in haar totaliteit niet vergund. Het regulariseren van wederrechtelijk tot stand gekomen zaken mag niet het doel zijn van dit gemeentelijk RUP. Bovendien zou met dergelijke regularisatie een nieuwe handelszaak worden toegelaten op deze locatie. Dit is niet mogelijk volgens het beleidskader van het PRS-WV (voor meer toelichting: zie ook hoofdstuk 1.5). In het voorliggende RUP definitief goedgekeurd door de Gemeenteraad d.d. 12/09/2016 wordt om deze reden de site Holvoet weggelaten uit het verordenende plan en uit de bijhorende voorschriften.

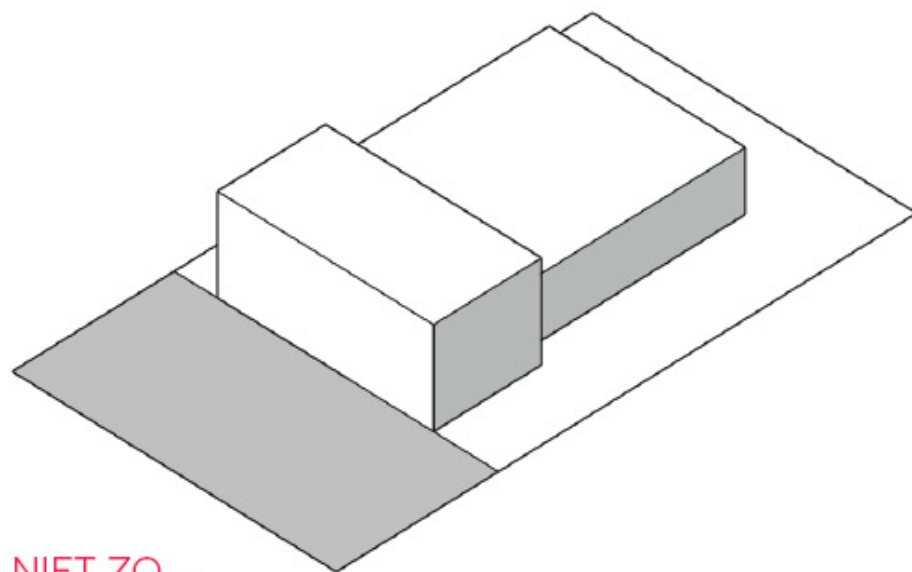
STAP 4: Bevestigen van een nieuwe tuinbouwactiviteit

Recent verkreeg het tuinbouwbedrijf V-plant een vergunning om in het agrarische gebied naast Castellino een loods op te richten, voor de opslag, verpakking en verdeling van bloembollen en kwaliteitszaden (dossier 2011/130 - bouwen van een loods - stilzwijgende weigering door CBS Harelbeke, vergund door de Deputatie op 07.06.2012). De loods werd ondertussen gebouwd. De aanpalende percelen wenst het bedrijf op lange termijn te gebruiken als kweekvelden voor dahlia's. Volgens het stadsbestuur behoort deze activiteit binnen het (para-) agrarische functioneren van de N50. In het verordenend plan wordt deze nieuwe activiteit als aparte bouwzone opgenomen. De bouwzone wordt voorzien in aansluiting met de activiteitenkorrel noord. In voorschriften worden de bouwhoogte en -diepte beperkt en dient de loods beschermd te worden met groen. De bouwzone voor de loods is maximaal; in de toekomst wordt geen verdere uitbreidingsmogelijkheden toegelaten. De aanpalende gronden krijgen een bouwvrije overdruk. Op die manier wordt de aantasting van het doorzicht naar het achterliggende open-ruimtegebied zo beperkt mogelijk gehouden.

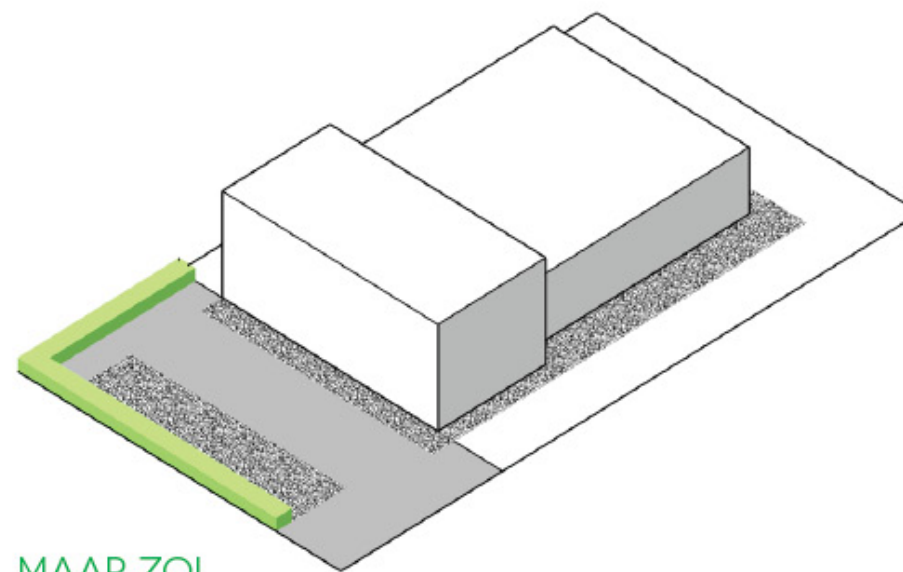
STAP 5: Vergroenen van de activiteitenkorrels

Een ander element van het RUP is de inrichting van de randen van de percelen, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen de perceelsgrenzen palend aan de achterliggende landbouwgronden en de perceelsranden langs de N50.

- Naar het agrarisch gebied wordt gewerkt rond vergroening van de randen. In de verordenende voorschriften zal worden opgelegd dat elk eerstvolgende vergunningsplichtig werk (na goedkeuring van het RUP) moet gepaard gaan met aanplantingen langs de perceelsranden.
- Ook voor de inrichting van de perceelsgrenzen langs de N50 worden voorschriften opgelegd, en meer specifiek voor deze percelen met een aan wonen verwante activiteit als hoofdbestemming. Er moet worden vermeden dat over de ganse lengte van de perceelsgrens zomaar op en af wordt gereden. Daarom wordt bij elk eerstvolgend vergunningsplichtig werk op een dergelijk perceel opgelegd dat maximum 2 opritten worden toegelaten. Er wordt ook een duidelijker scheiding tussen publiek en privaat domein gevraagd door middel van groen (planten, struiken, bomen, al dan niet in combinatie). De uitgesproken toonzaalfunctie van de N50, waarvan vandaag gretig gebruik wordt gemaakt, wordt hiermee een stuk afgezwakt en ingekaderd. Het is de bedoeling om met deze maatregelen op lange termijn de activiteitenkorrels te vergroenen en in te grijpen op het desolate harde karakter van N50.



NIET ZO ...



MAAR ZO!



NIET ZO ...



MAAR ZO!

6. Technische screening

6.1. Watertoets

Terreinkenmerken

Erosie:

In het plangebied van het RUP bevinden de erosiegevoelige gronden zich voornamelijk op de flank van de uitloper van de heuvelrug van Lendeledede. Meer specifiek betreft het de onbebouwde agrarische percelen die de grote corridor vormen tussen activiteitenkorrel noord en de zuidelijke gelegen korrel.

Grondwaterstromingsgevoelige gebieden:

Het plangebied ligt grotendeels in een zone die matig gevoelig is voor grondwaterstroming. Het hoogst gelegen deel, aansluitend bij Ingelmunster, is weinig gevoelig voor grondwaterstroming. Enkel langs beken zijn de percelen zeer gevoelig voor grondwaterstroming.

Hellingen:

De hellingenkaart toont aan dat het plangebied relatief vlak is. Er worden gemiddelde hellingsgraden vastgesteld in de activiteitenkorrel zuid. De noordelijke korrel ligt, ondanks de aanwezigheid van de heuvelrug, vlakker dan de omgeving van de N50 naar Kuurne toe.

Infiltratiegevoelige bodems:

Het plangebied van het RUP is infiltratiegevoelig.

Overstromingsgevoelige gebieden:

Het merendeel van de gronden gelegen in het RUP zijn niet overstromingsgevoelig. Enkel de oevers van de Lampernissebeek en Hazebeek die stromen door het plangebied zijn mogelijk overstromingsgevoelig.

Winterbedkaart:

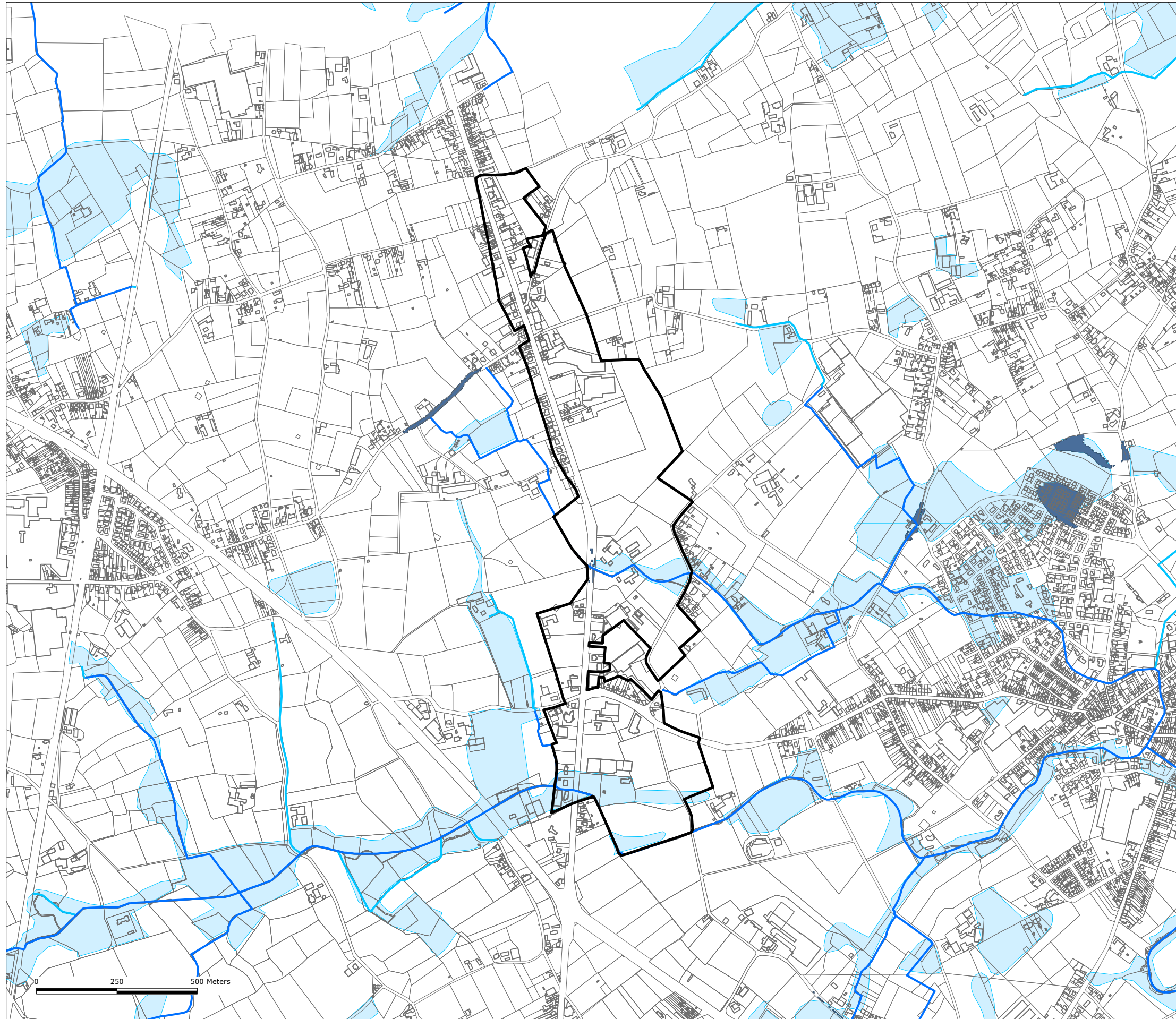
Hierover is geen informatie beschikbaar. Gezien de ligging van het RUP kunnen we aannemen dat het plangebied niet in een winterbedding gelegen is.

Plankenmerken en conclusie

Het plangebied van het RUP is, binnen de contouren van het gewestplan, grotendeels volgebouwd. De nog bebouwbare gebieden zijn, naast een aantal individuele woonpercelen, de restgronden op de beide grote gebieden voor milieubelastende industrie. Op deze plekken zal de infiltratiemogelijkheid voor een groot stuk afnemen maar dit zal moeten worden gecompenseerd overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004).


Het plangebied is grotendeels niet overstromingsgevoelig. Er zijn geen bijkomende maatregelen noodzakelijk.

Enkel langs de beken dient de nodige aandacht te worden besteed aan de randafwerking en het behoud van de bestaande buffercapaciteit. In het ontwerp Bekkenbeheersplannen staat tevens dat de buffercapaciteit van de beken stroomopwaarts van Hulste moet vergroten om in de kern van Hulste problemen te voorkomen of op te lossen. Ook hiermee dient rekening te worden gehouden in het plangebied van dit RUP.



figuur 13: Watertoets

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

Bron:
Coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid (CIW), 2011
Waterlopen (Vlaamse Hydrografische Atlas), VMM/AGIV, juli 2014



6.2. Screening plan-MER

Situering

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

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

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

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

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.

Verloop procedure

Voor het voorliggende RUP is het onderzoek tot milieueffectenrapportage afgerond. Uit dit onderzoek werd geconcludeerd dat voor het voorliggende RUP, rekening houdend met de beperkte effecten van de mogelijke ingrepen ten opzichte van de huidige referentiesituatie en de voorkomende milderende maatregelen en toepassing van de geldende reglementering, **geen aanzienlijke milieueffecten** verwacht worden. Bijgevolg wordt voorgesteld ontheffing te verlenen tot opmaak van een plan-MER.

De dienst MER heeft op 06/02/2009 formeel beslist dat er geen plan-MER dient opgemaakt te worden.

Volgende stappen werden doorlopen:

- verzoek tot raadpleging opstellen,
- verzoek tot raadpleging opsturen naar de bevoegde instanties. Volgende instanties werden voor advies gevraagd:
 - Bestendige Deputatie Provincie West-Vlaanderen,
 - Vlaamse Overheid, afdeling R-O West-Vlaanderen,
 - Agentschap Wegen en Verkeer,
 - Agentschap Economie,
 - Provincie West-Vlaanderen, Provinciale Technische dienst Waterlopen.
- coördineren van de adviezen,
- einddossier overmaken aan de dienst MER,
- beslissing dienst MER op 06/02/2009,
- openbaarmaking van de beslissing van de dienst MER.

Motivatie tot behoud van ontheffing, bij heropstart RUP - oktober 2014

Aanleiding:

Door een aantal omstandigheden heeft de opmaak van dit RUP een tijd stilgelegen. De stad Harelbeke wil naar aanleiding van een planologisch attest, dit RUP in een aangepaste versie, in oktober 2014 verder zetten. Er werd daarom aan de dienst MER gevraagd of de ontheffing zoals verleend op 6 februari 2009 geldig blijft voor het heropgestarte RUP (fase voorontwerp).

Het antwoord van de dienst-MER luidt als volgt:

Het komt aan de initiatiefnemer van het RUP toe om te beslissen of het plan nog 'gedekt' is door de uitgevoerde milieueffectrapportage.

Als de initiatiefnemer van mening is dat het plan "niet gewijzigd" is, dient er geen extra actie door de initiatiefnemer en de dienst MER te worden ondernomen. In de toelichtingsnota kan dit best gemotiveerd worden. Indicatief geeft de dienst-MER aan dat een plan vb. "niet gewijzigd" is:

- wanneer de doelstelling van het voorgenomen plan niet veranderd is (er mogen dus wel details van het plan veranderd worden);
- wanneer het plangebied (afbakening) niet veranderd is (de contouren van het plan mogen wel lichtjes gewijzigd zijn).

Motivatie:

Het plangebied van het RUP is ongewijzigd en wil een oplossing bieden aan de ruimtelijke problemen in het licht van een goede ruimtelijke ordening binnen de veelheid aan activiteiten en functies langsheen de gewestweg N50. Hierbij is het geactualiseerde Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van de stad Harelbeke het referentiekader.

De aanpassingen in het nieuwe voorontwerp zijn minimaal t.o.v. het voorontwerp uit 2009 en bestaan voornamelijk uit het actualiseren van de vergunde situatie op heden.

Enkele correcties werden aangebracht tussen de begrenzing van diverse bestemmingen en waar relevant werd een wisselbestemming ingevoerd. De ruimtebalans t.o.v. de bestemmingen op het gewestplan blijven grosso modo hetzelfde als in het voorontwerp 2009.

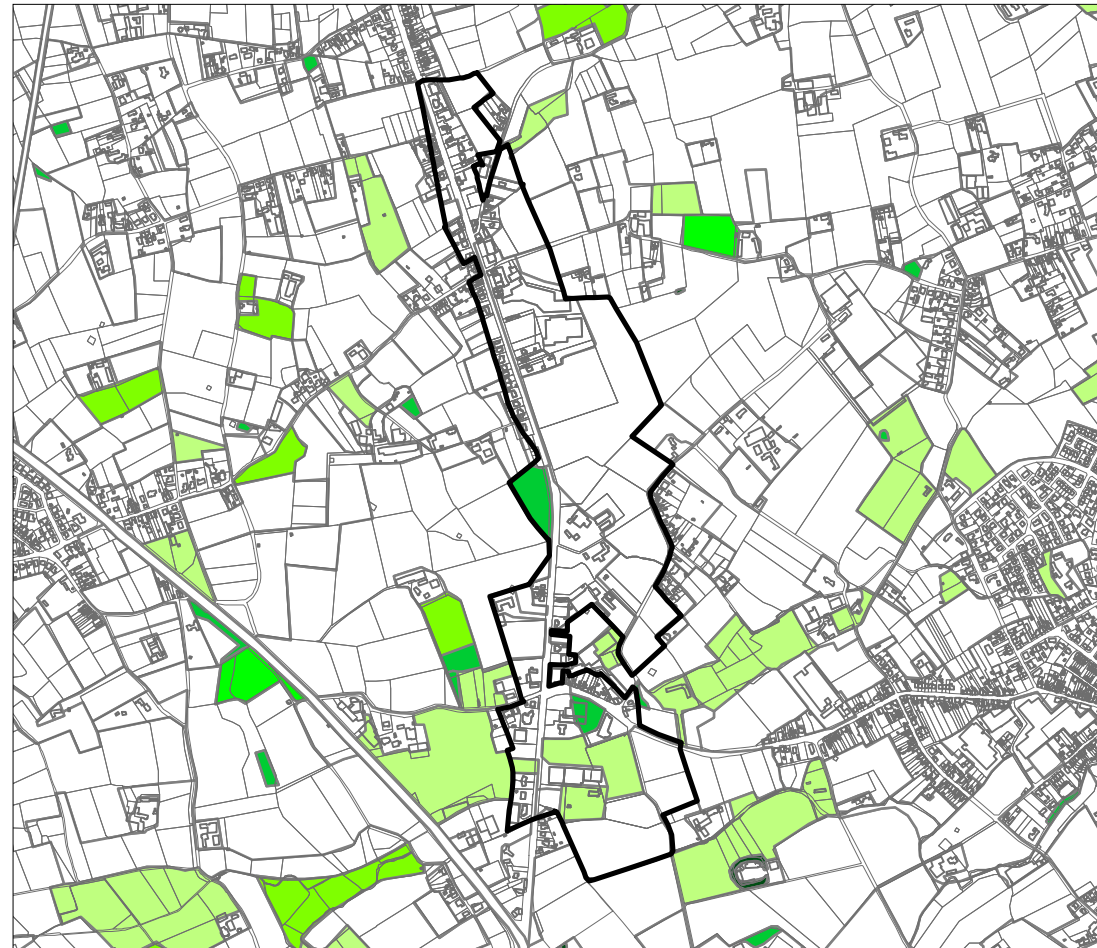
Het RUP biedt ook betere garantie voor het vrijwaren van de open-ruimtecorridor voorzien in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan door een overdruk 'bouwrijke zone' en door het voorzien van een overdruk 'buffergroen' bij de 'zone voor gemengde bedrijvigheid'.

Het voorliggende voorontwerp-RUP zal de dynamiek langs de N50 niet vergroten en bijgevolg ook geen bijkomende milieueffecten teweegbrengen.

Conclusie:

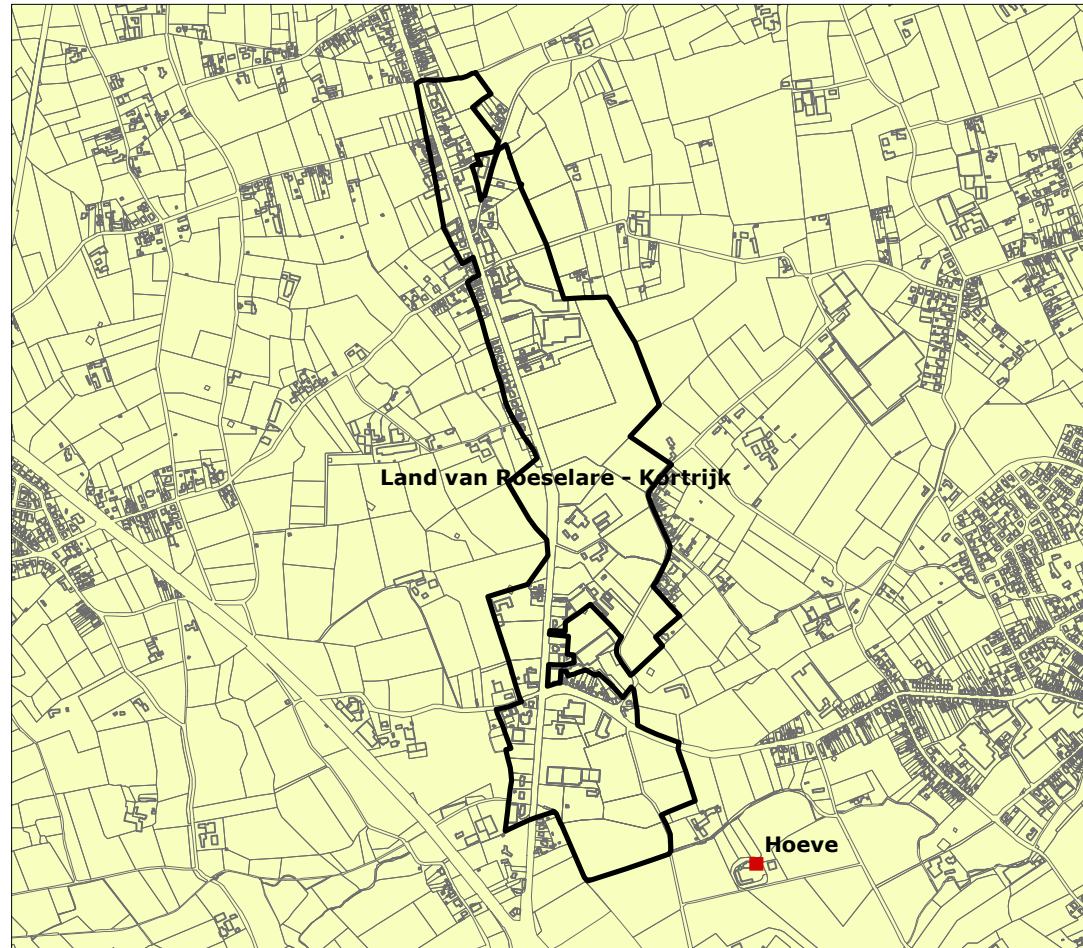
Het college besliste op 08/09/2015 om geen nieuwe screeningsprocedure op te starten aangezien het plan niet is gewijzigd t.a.v. de reeds uitgevoerde plan-MER screening, in die zin dat de doelstellingen en het plangebied niet gewijzigd werden.

figuur 14: Screening plan-MER - deel 1



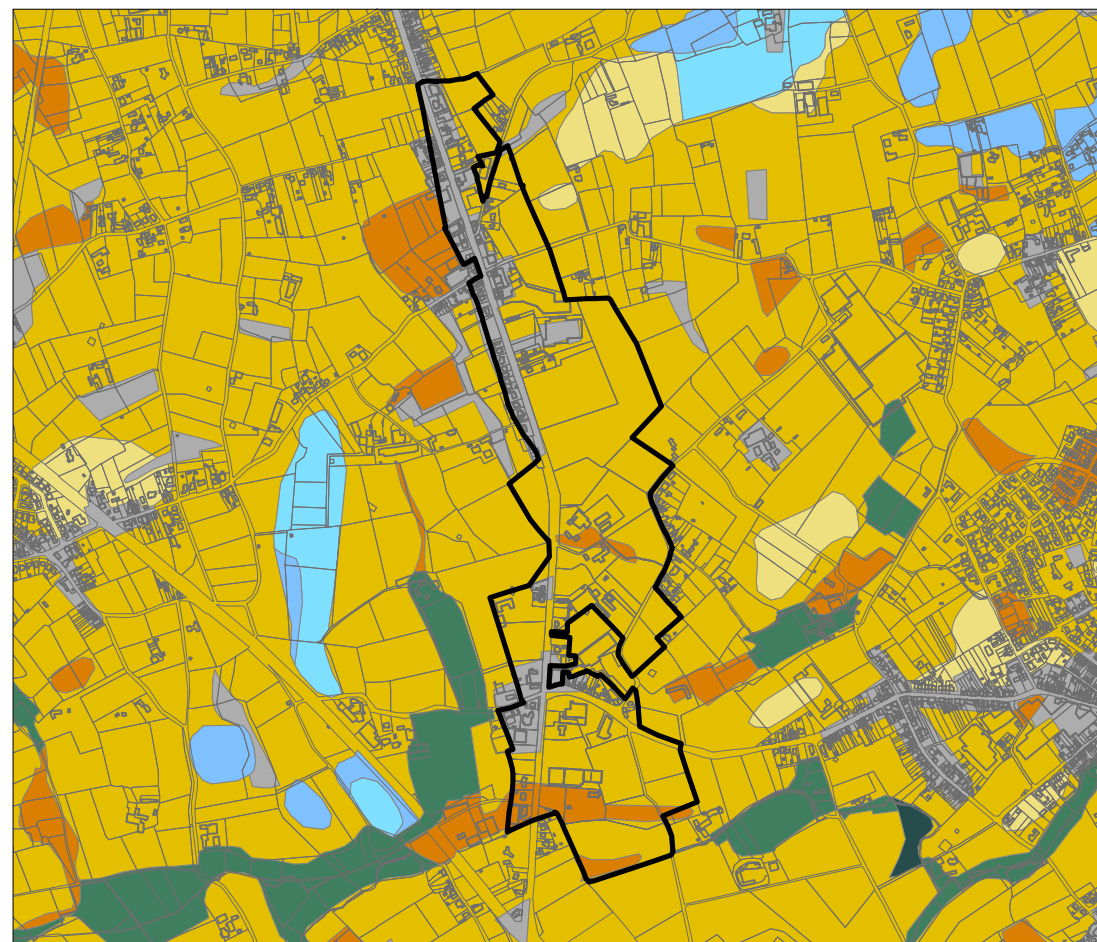
biologische waarderingskaart

INBO/AGIV, september 2010



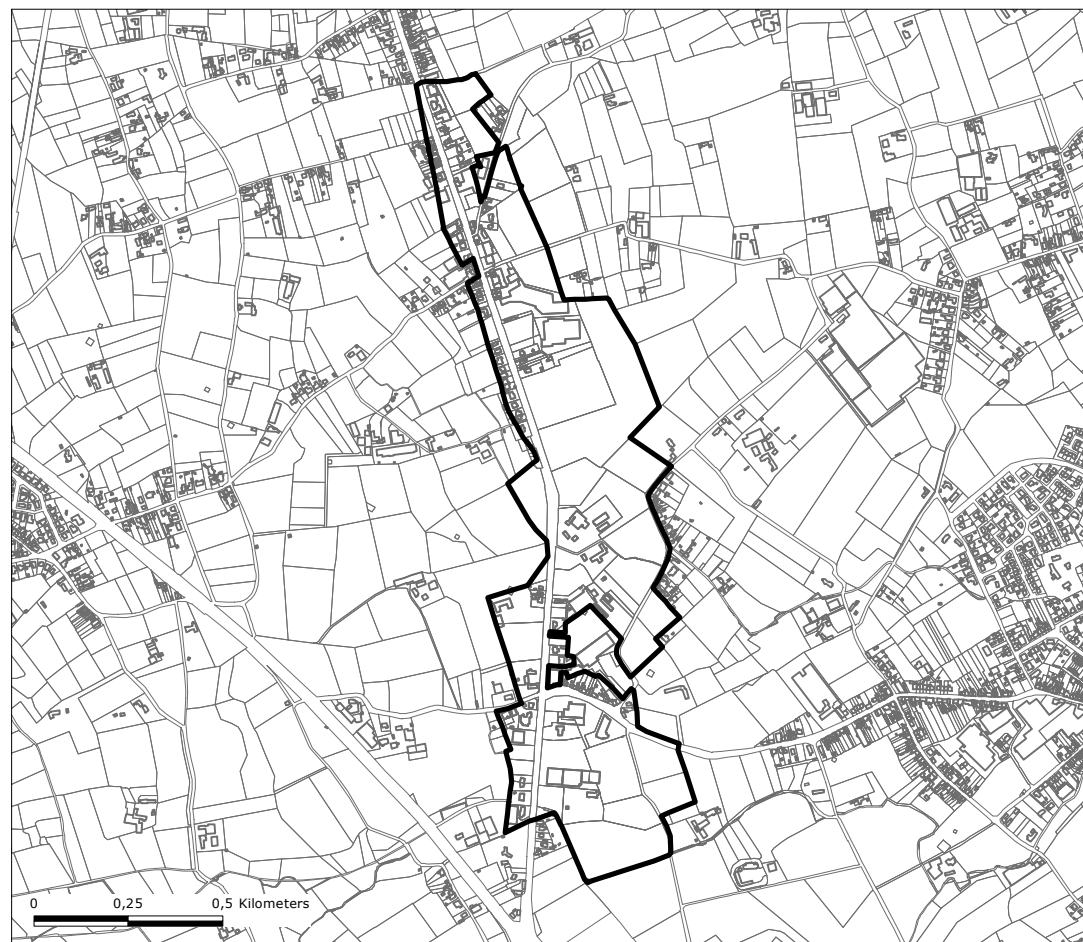
landschapsatlas

RWO/AGIV, augustus 2001



bodemkaart

VLM/AGIV, 2001



sevesobedrijven

LNE, april 2012

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

- Antropogeen
- Vochtig zand
- Droog zand
- Nat zandleem
- Vochtig zandleem
- Droge zandleem
- Natte klei
- Natte Zwarte Klei

sevesobedrijven


- lage drempel
- hoge drempel







schaal: 1:20.000

figuur 15: Screening plan-MER - deel 2





Legende

 plangebied



waterlopen (VHA)

-  bevaarbare waterlopen
-  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

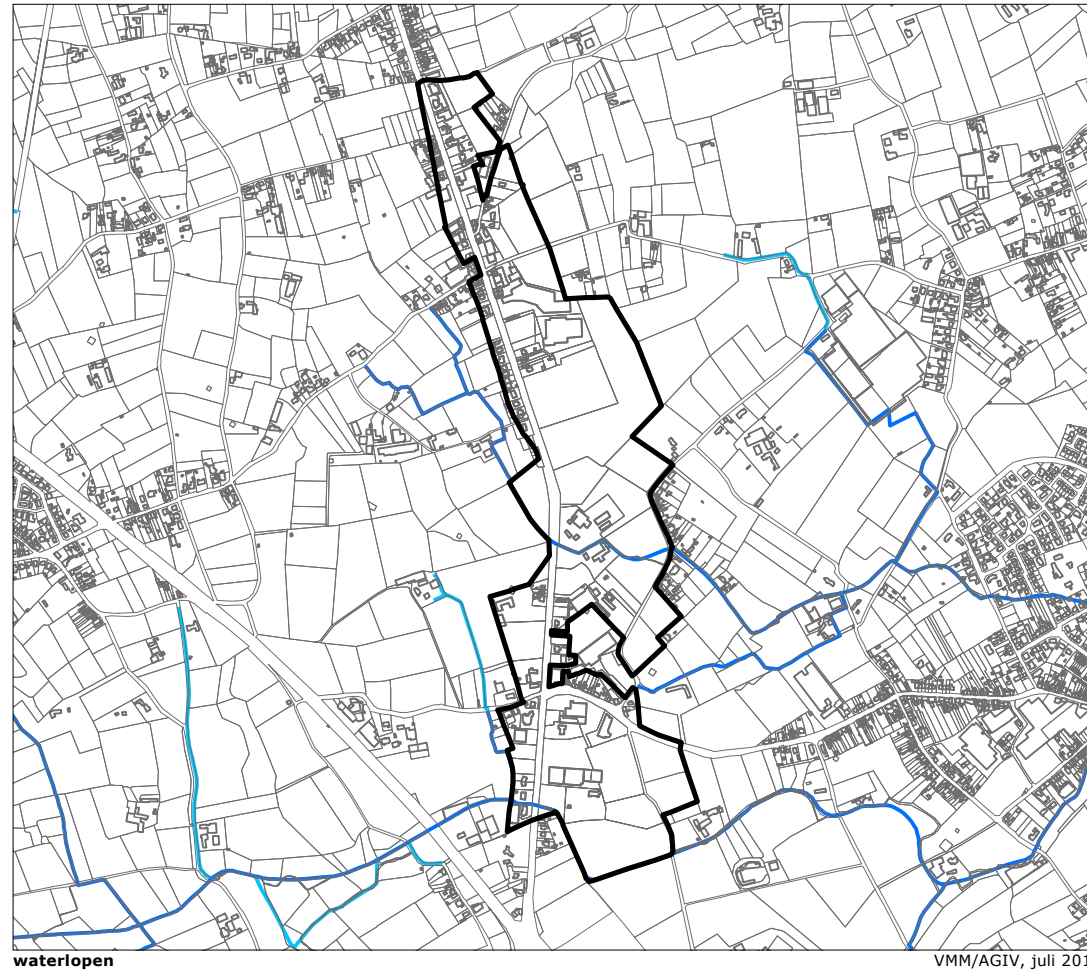
-  niet infiltratiegevoelig
-  infiltratiegevoelig

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)

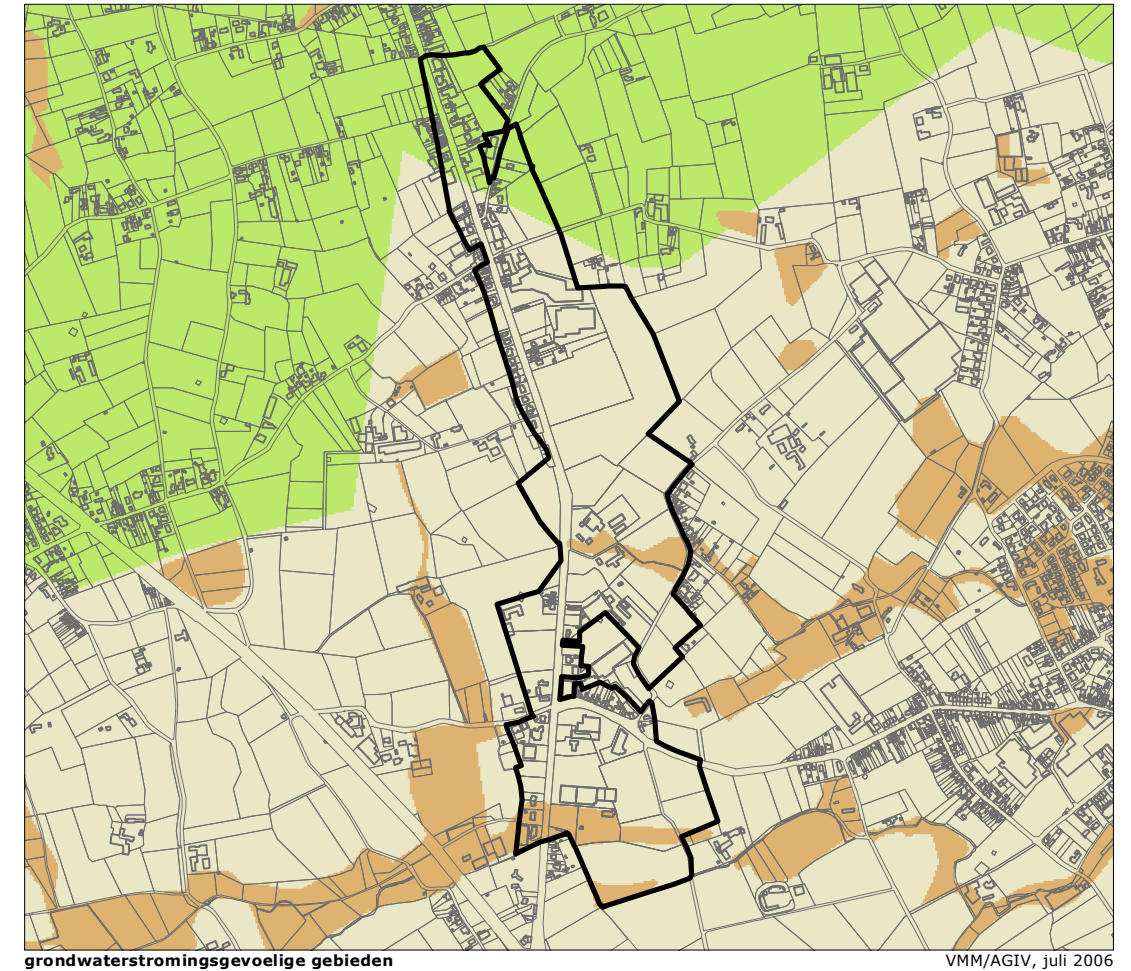


schaal: 1:20.000



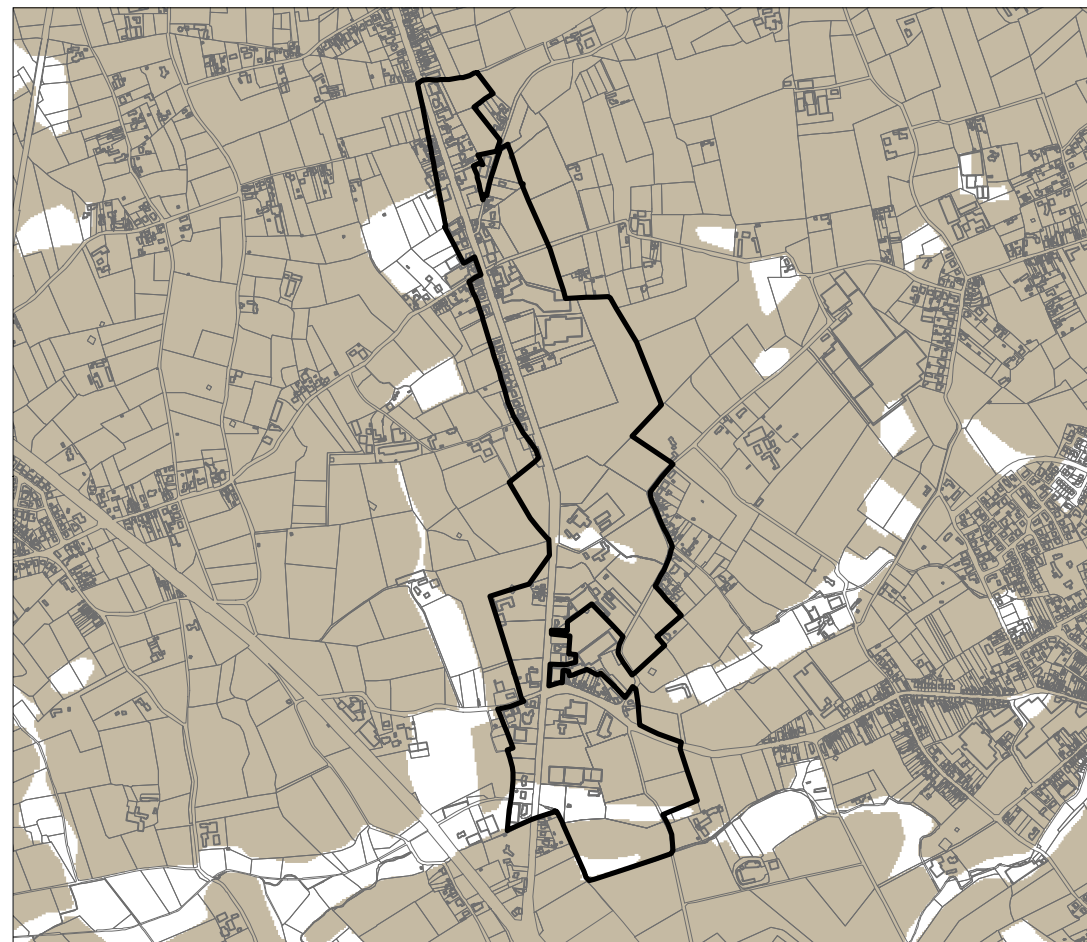
waterlopen

VMM/AGIV, juli 2014



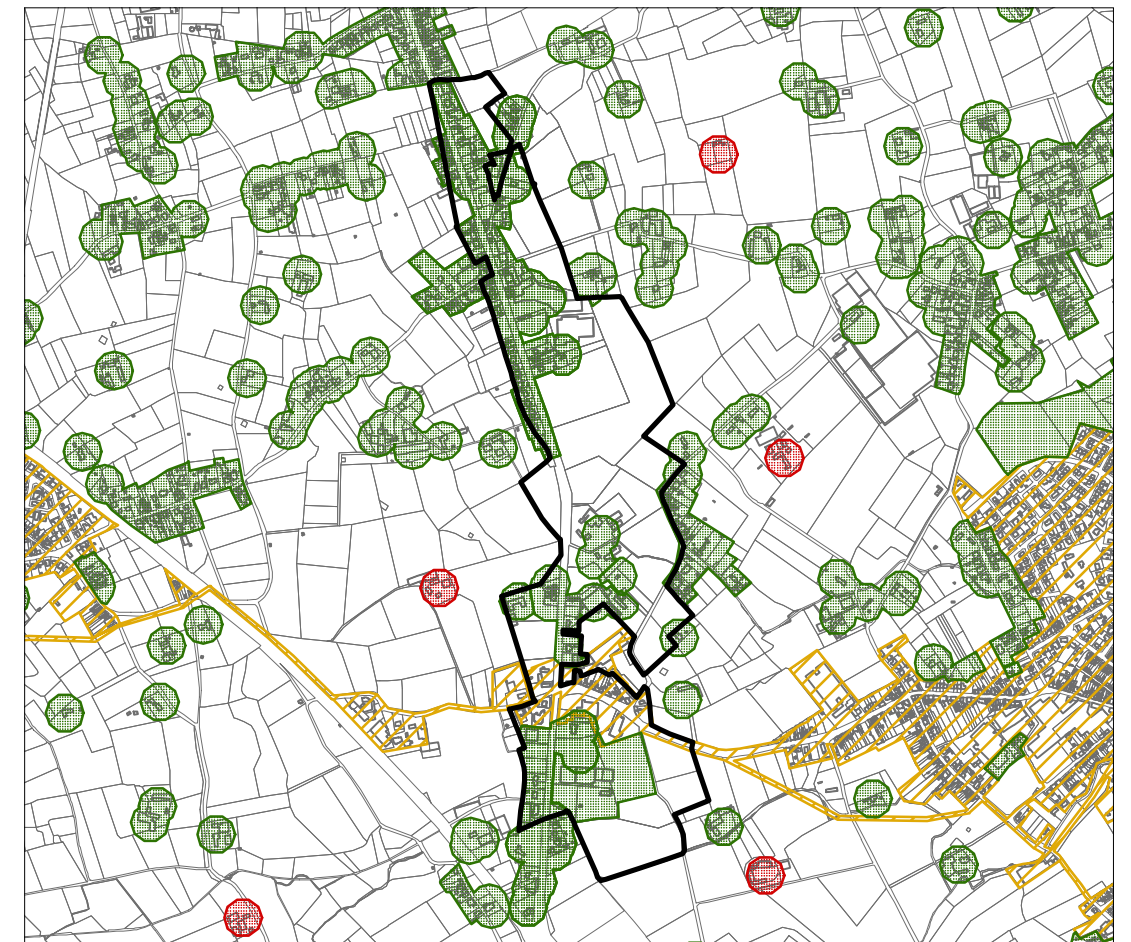
grondwaterstromingsgevoelige gebieden

VMM/AGIV, juli 2006



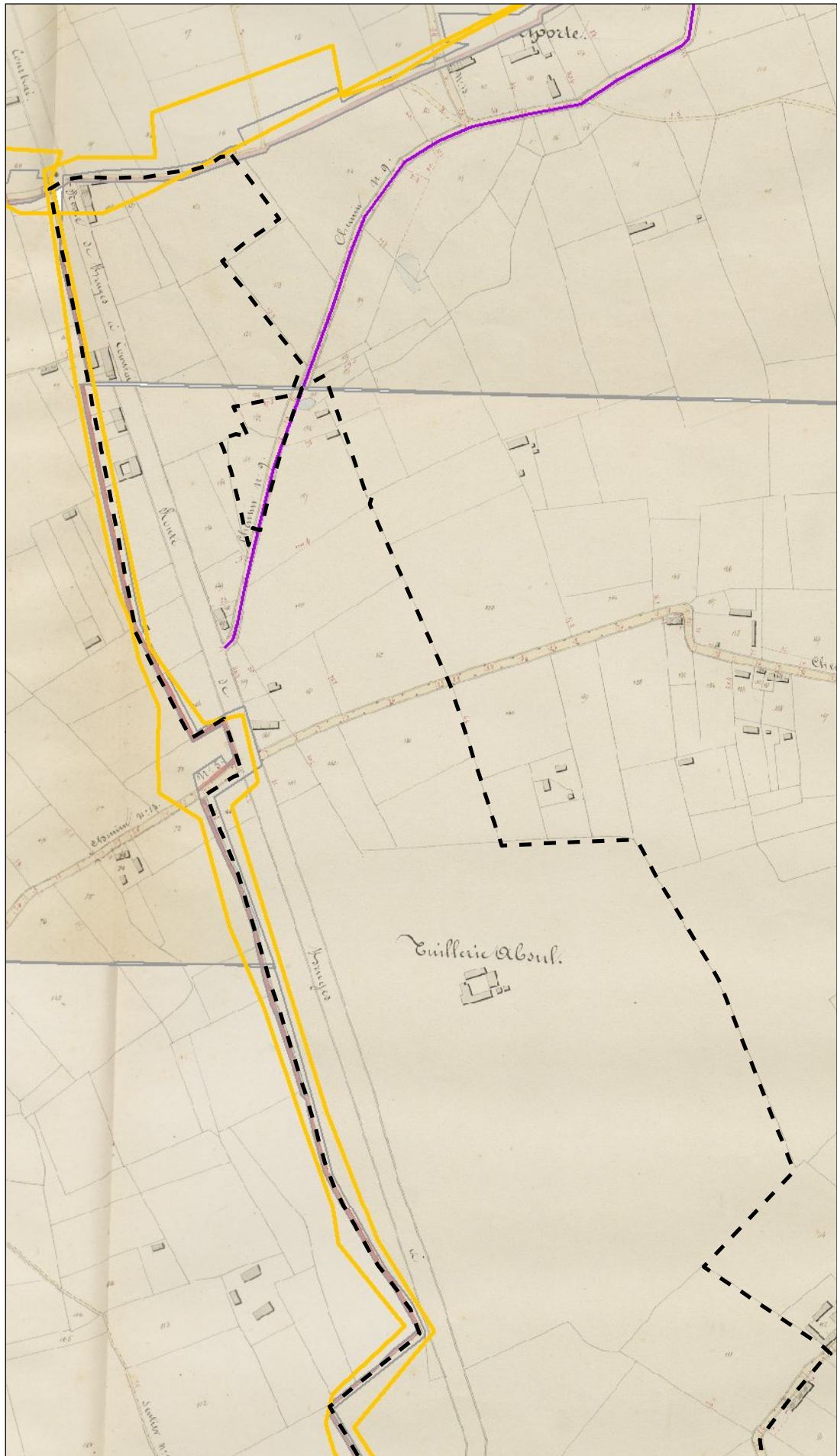
infiltratiegevoelige bodems

VMM/AGIV, juli 2006




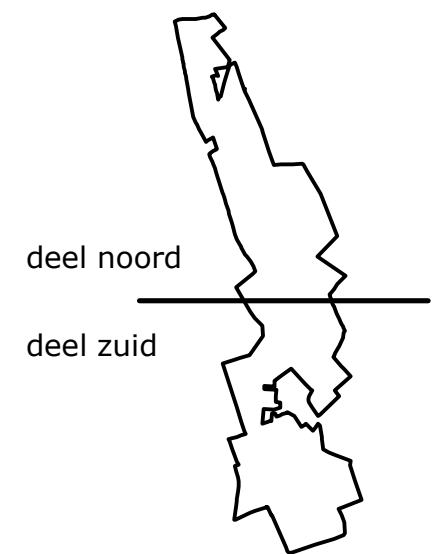
zoneringsplan

VMM/Gemeenten, 2009



figuur 16: Buurtwegentoets

 plangebied



6.3. Buurtwegentoets

Op het uittreksel van de buurtwegenatlas is enkel de buurtweg 10 van belang. De andere buurtwegen zijn opgenomen in de huidige openbare wegenis.

De buurtweg 10 is op het terrein verdwenen. Het is niet de bedoeling van de stad om deze weg opnieuw zichtbaar en toegankelijk te maken. Het zou een zinloze verbinding zijn, niet opgenomen in een netwerk en geen verbinding tussen strategische punten.

In het RUP worden bijgevolg geen uitspraken geformuleerd over de voetweg 10. De stad zal via de geëigende procedure te weg afschaffen.

6.4. Relatie met herbevestigd agrarisch gebied

Het agrarisch gebied (volgens het gewestplan) binnen het plangebied van het RUP is gelegen binnen het door de Vlaamse Regering op 24 oktober 2008 herbevestigd agrarisch gebied. De herbevestiging van de agrarische gebieden moet de landbouwers meer zekerheid bieden. Door de herbevestiging wordt de landbouwgrond immers planologisch verankerd. Een herbevestiging betekent niet dat gemeentelijke planningsinitiatieven hier niet meer mogelijk zijn maar de projecten moeten wel de agrarische bestemming maximaal respecteren.

Met betrekking tot het aansnijden van herbevestigd agrarisch gebied (HAG) werd een voorwaardelijk gunstig advies door de afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling uitgebracht.

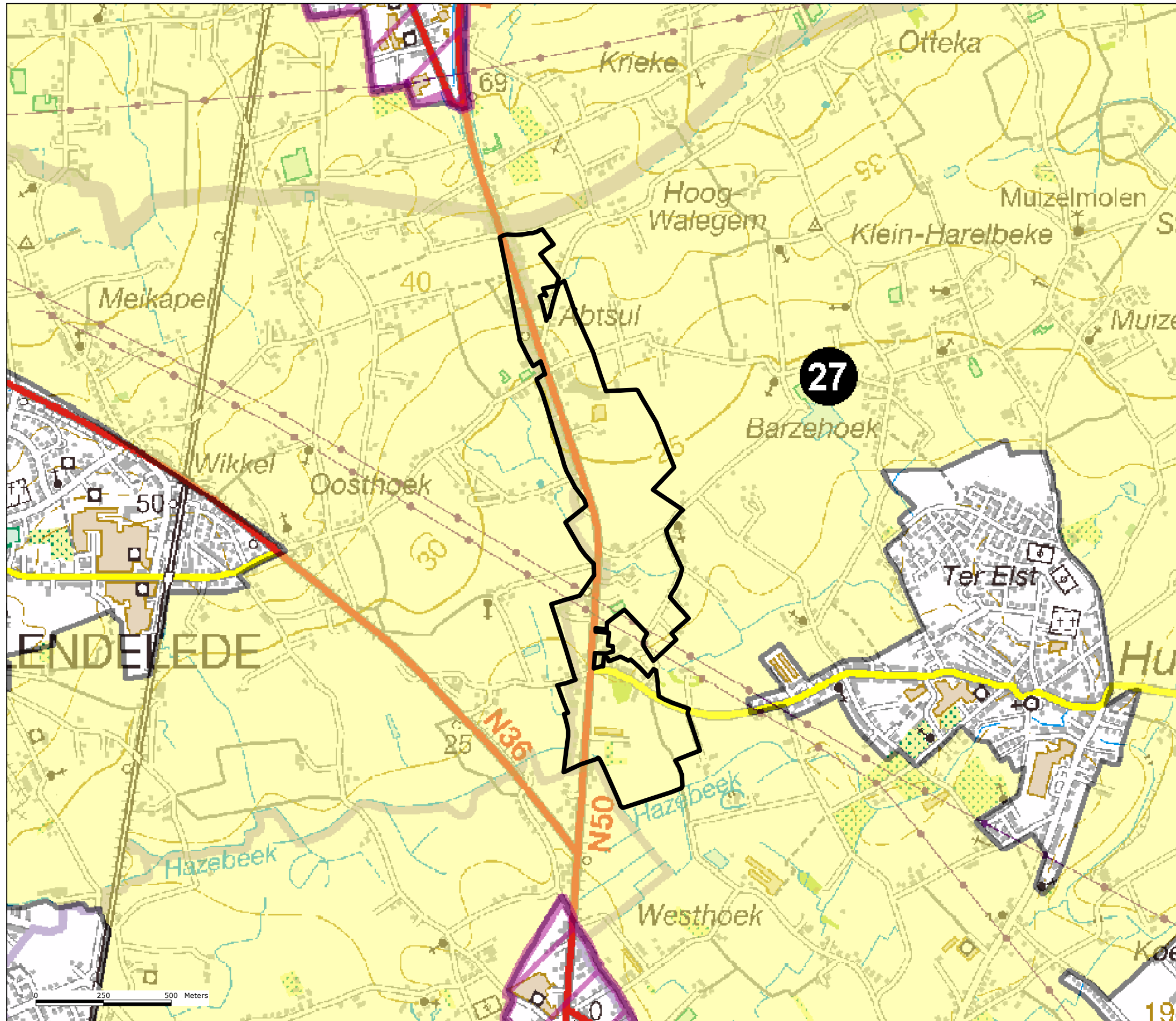
De begrenzing van het HAG volgt de bestemmingen van het gewestplan en niet van het gebruik van de gronden. De afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling heeft geen bezwaar tegen de toepassing van grenscorrecties. Deze percelen zijn immers toch niet langer in landbouwgebruik. Het principe dat de percelen horend bij de bebouwing worden aangeduid in de hoofdkleur horend bij deze bebouwing wordt goedgekeurd.

Duurzame Landbouwwontwikkeling acht het voorzien van een compensatiegebied voor de te wijzigen oppervlakte herbevestigd agrarisch gebied echter wel noodzakelijk gezien de nieuwe bestemmingen binnen het voorontwerp RUP geen meerwaarde vormen voor de agrarische structuur.

Deze zogenaamde 'nieuwe bestemmingen' zijn echter bestemmingen die reeds decennia in gebruik zijn door niet aan de landbouw gerelateerde activiteiten. Een aantal van deze activiteiten betreft zelfs vergund (geachte) activiteiten. Een sanering van deze gronden en een teruggave aan de landbouw is niet langer haalbaar.







Belangrijkste argument tegen compensatie is dat de percelen reeds decennia (dus voor de opmaak van de HAG) zijn onttrokken aan de agrarische gebruiksruimte. De bestemmingswijzigingen in kader van dit RUP zullen m.a.w. het functioneren van de landbouw niet in het gedrang brengen, wat in overeenstemming is met de richtlijnen aangaande de herbevestigde agrarische gebieden.

Op grond van deze argumentatie kunnen we dus stellen dat de stad Harelbeke het functioneren van de landbouw met dit RUP niet in het gedrang brengt en dus in overeenstemming is met de richtlijnen aangaande de herbevestigde agrarische gebieden.



figuur 17: Buurtwegentoets

Legende

-  plangebied
-  categorie 0 : herbevestiging gewestplan
-  categorie 1 : Rup's op korte termijn
-  categorie 2 : Rup's na verder onderzoek
-  categorie 3 : Rup's op lange termijn, geen acties op korte termijn
-  grenslijn grootstedelijk gebied Gent en regionaalstedelijke gebieden Roeselare en Kortrijk



6.5. Evaluatie inventaris bouwkundig erfgoed

(1) Populierenhof / Brugsesteenweg 15-17

Voormalige 18de-eeuwse hoeve met losse bestanddelen, eertijds genaamd hof "Cannaert" en thans "t Populierenhof". Gelegen op de hoek met de Lendeledestraat, bij de grens met de gemeente Lendeledede.

Historiek. 18de eeuw. "Hofstede Cannaert" wordt al weergegeven op een kaart van 1716 uit het landboek van Hulste en bestaat er uit een boerenhuis en een landgebouw. De Tiendekaart van Hulste (circa 1760-1765) geeft een omwalde hoeve weer, bestaande uit een boerenhuis, een land- en poortgebouw. Op een kaart van een stuk land langs de Brugse Calsiewegh van 1768 wordt de omwalde "hofstede en boomgaert veuve Joseph Cannaert" met boerenhuis en twee landgebouwen (waaronder stallingen) afgebeeld. Zelfde situatie op de Kabinetskaart van de Oostenrijkse Nederlanden, opgenomen op initiatief van Graaf de Ferraris (1770-1778).

In het renteboek van de heerlijkheid Cleen Diestvelt van 1778 is de omwalling rondom de hoeve verdwenen.

19de eeuw. Op het primitief kadasterplan (circa 1830) wordt ook de schuur afgebeeld aan de kant van de Lendeledestraat. Circa 1830 eigendom van H. Vansaceghem uit Gent en in 1860 wordt de hoeve verkocht aan brouwer Ludovicus Gheysens uit Harelbeke.

20ste eeuw. In 1910 bouwen de weduwe en de kinderen van nijveraer Alberik Gheysens uit Harelbeke het bakhuis ten noordwesten van het boerenhuis.

In de jaren 1980 wordt de hoeve gerenoveerd en herbestemd tot woongelegenheden met restaurant; in 1987 wordt de schuur door architect Kris Vandommele uit Izegem verbouwd tot restaurant. Het landgebouw aan de straatkant en de hangar achter de schuur worden afgebroken.

Beschrijving. Korte, gekasseide erfoprit. Erftoegang met ijzeren hek tussen twee bakstenen pijlers onder ezelsrug, aan weerszijden geflankeerd door een voetgangerspoortje met lagere bakstenen pijler met ezelsrug. Gerenoveerde hoevegebouwen rondom een deels verhard erf.

Woonhuis gelegen aan de noordzijde van het erf. Eénlaagse baksteenbouw van vijf traveeën (hoger travee links) onder een overkragend pannendak. Recente gevelafwerking. Rechthoekige openingen met vernieuwd houtwerk, onder meer beluikte vensters.

Stallingen gelegen aan de westzijde van het erf. Verankerde baksteenbouw onder pannendak. Eveneens nieuwe gevelafwerking. Staldeuren en vierkante venstertjes aan erfzijde, linkerzijde met poort en laadluik.

Dwarsschuur gelegen aan de zuidzijde van het erf. Verankerde baksteenbouw onder vernieuwd en overkragend pannendak; aan de kant van de Lendeledestraat ondersteund door drie steunberen. Dubbele dwarse doorrit; de poorten werden in 1987 vervangen door grote glaspartijen.

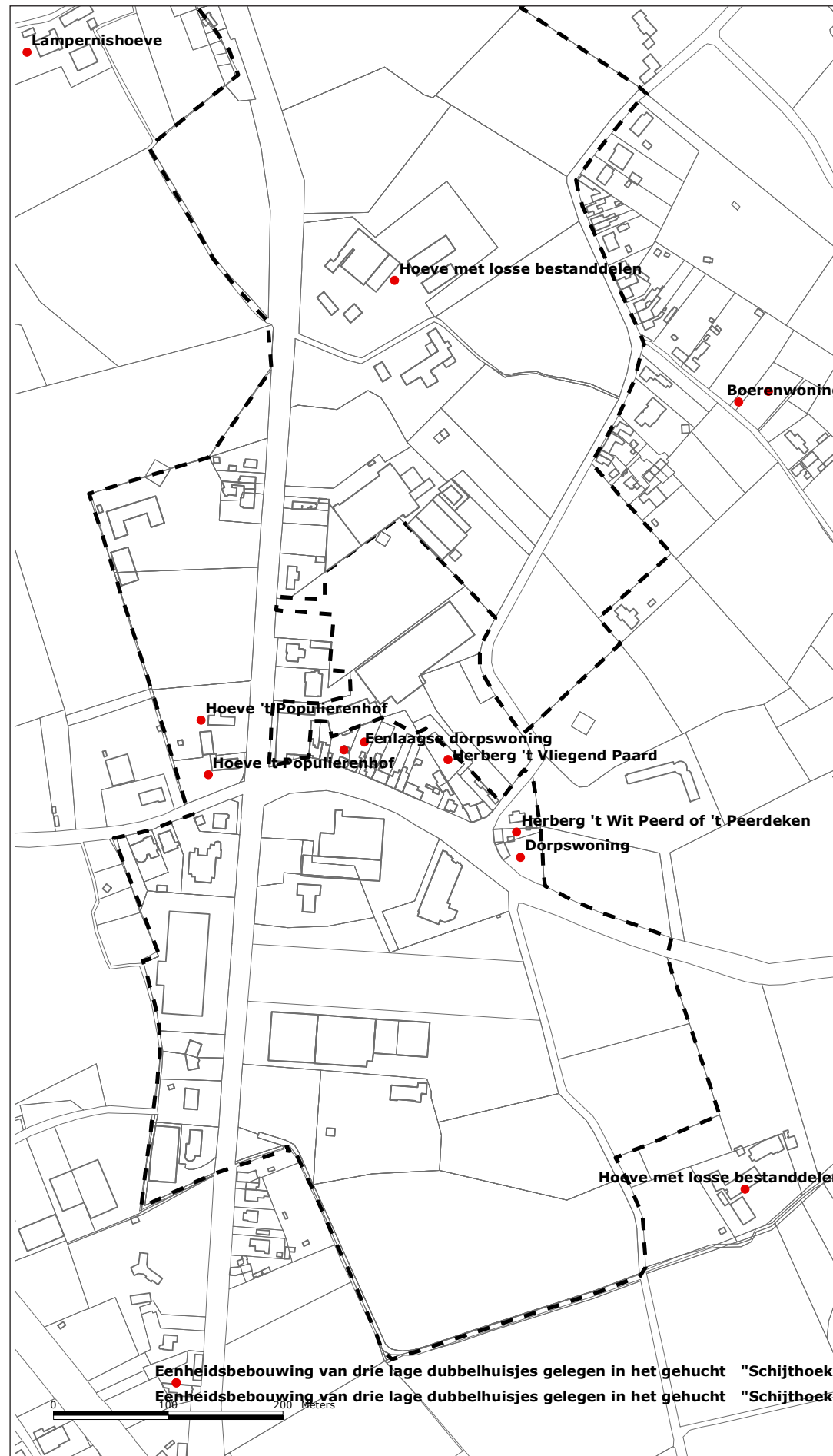
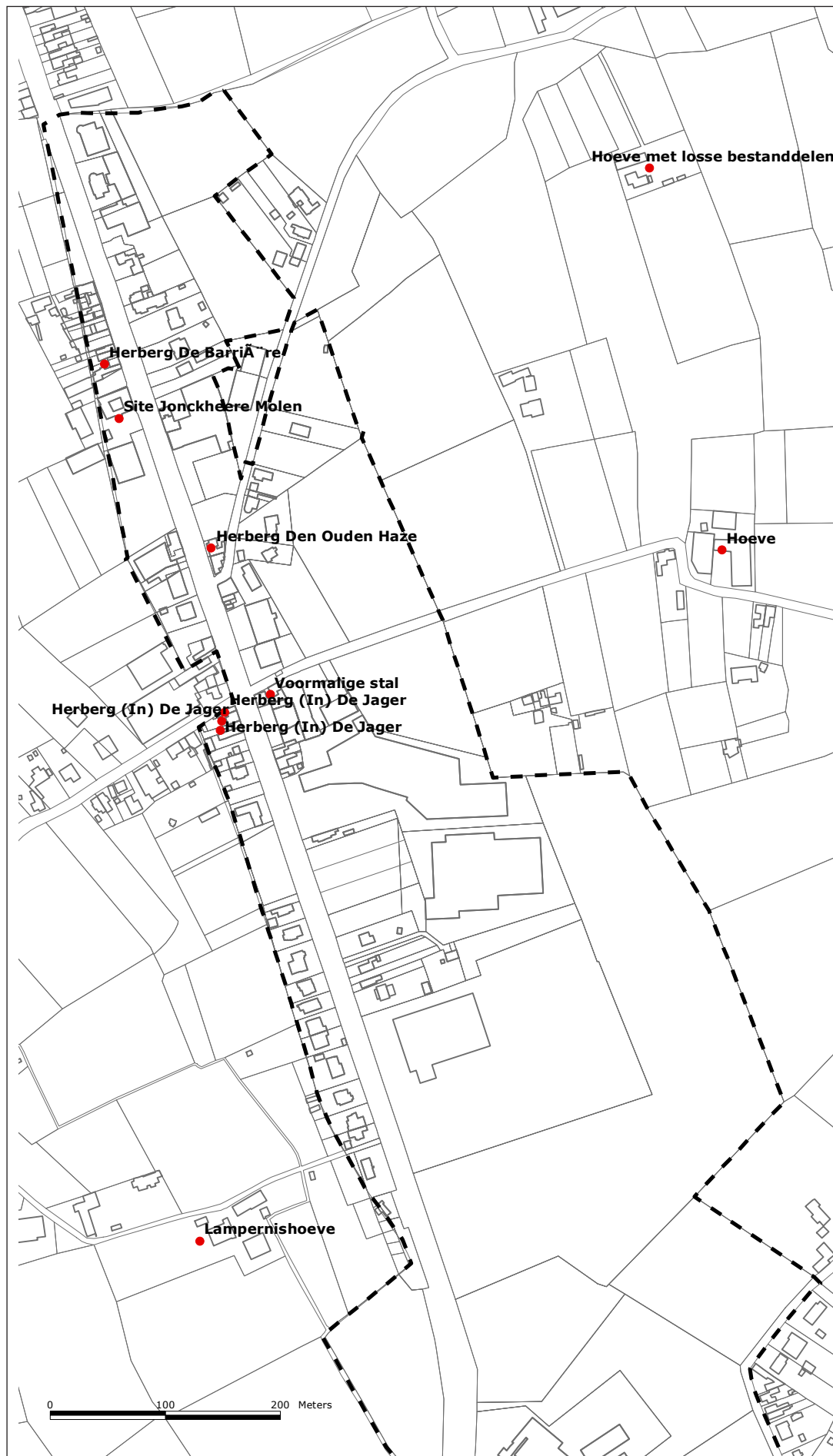
Bakhuis ten noordwesten van het woonhuis.

(2) Hoeve / Brugsesteenweg 26

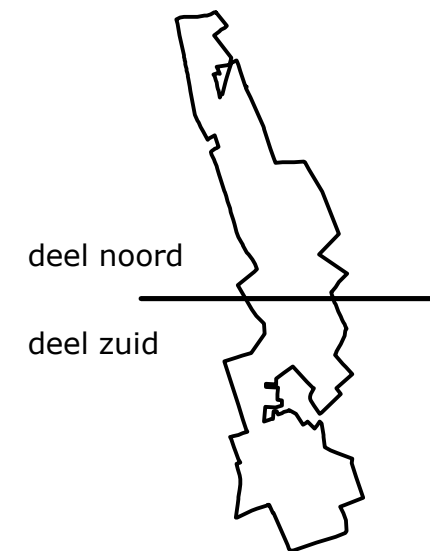
In oorsprong 18de-eeuwse hoeve met losse bestanddelen, gelegen net ten noorden van de Lampernissebeek. Recent uitgebreid met een nieuw woonhuis doch met behoud van het oude.

Historiek. 18de eeuw. Eerste weergave op de Tiendekaart van Hulste (circa 1760-1765);

figuur 18: Buurtwegentoets



plangebied



de hoeve bestaat circa 1760-1765 uit een boerenhuis en een landgebouw, eigendom van Christiaan Lammertyn.

Op de Kabinetskaart van de Oostenrijkse Nederlanden, opgenomen op initiatief van Graaf de Ferraris (1770-1778), worden vier volumes weergegeven binnen een 8-vormige omwalling; op een kaart uit het vernieuwde renteboek van de heerlijkheid Cleen Diestvelt van 1778 bestaat de hoeve echter nog uit een boerenhuis met een groot en een klein landgebouw.

19de eeuw. Op het primitief kadasterplan (circa 1830) is de hoeve deels omweld en worden twee nieuwe landgebouwen weergegeven; circa 1830 eigendom van François Le Couyere uit Gent.

Op de Atlas der Buurtwegen (1845) en de Popp-kaart (1856) aangeduid als "Ferme Clerck". Vóór 1852 wordt het boerenhuis vergroot in opdracht van inspecteur Jules Kindt uit Sint-Joost-ten-Node. Op de kaarten van het Militair Cartografisch Instituut (circa 1885, circa 1910) aangeduid als "Ferme Vlugery".

20ste eeuw. In 1904 worden door landbouwer Constant Declercq twee nieuwe (thans afgebroken) landgebouwen opgetrokken, het boerenhuis verlengd met twee traveeën in zuidelijke richting en een bestaande stal uitgebreid aan de noordzijde. Volgens het kadaster wordt er in 1925 bij de hoeve een motorzwingelarij gebouwd die echter al in 1927 terug zou afgebroken zijn.

In 1943 laat Cyriel Declercq drie landgebouwen vergroten en één nieuw landgebouw optrekken. In het laatste kwart van de 20ste eeuw wordt aan de zuidzijde van het erf een nieuw woonhuis gebouwd.

Beschrijving. Dieper gelegen hoeve, van de straat afgescheiden door dichte beplanting van bomen en struiken. Erftoegang met populieren, gekasseide erfoprit. Hoevegebouwen gelegen rondom een erf dat met de nieuwe loodsen deels is verstoord. Recent woonhuis aan de zuidzijde van het erf.

Bewaard boerenhuis aan de zuidwestzijde van het erf (schuin ten opzichte van de weg gelegen). Verankerde baksteenbouw onder een pannen zadeldak. Kopgevel met rondboogvensters met druiplijst van zwarte baksteentjes; daarboven spitsboognis.

Oude landgebouwen ten oosten van de erfoprit. Bakstenen stalgebouw op zwart gepekte plint en onder overkragend pannen zadeldak. Rechthoekige muuropeningen onder betonnen lateien. Hoger volume onder pannen zadeldak, moeilijk zichtbaar want quasi ingebouwd door recente loods.

(3) Herberg De Jaeger / Brugsesteenweg 57-61

In de tweede helft van de 19de eeuw gebouwde brede woning, rond het midden van de 20ste eeuw opgesplitst in drie kleinere wooneenheden, gelegen op de hoek met de Hulstemolenstraat (Lendeledede).

De brede woning wordt gebouwd in 1867 door herbergier Pieter Van Steenkiste die er herberg "(In) De Jager" in opent. Op een foto genomen tijdens de Eerste Wereldoorlog heeft de herberg beluikte vensters met strekken van alternerend bruine en witte baksteen, en waaiervormig schrijnwerk in de bovenvensters. In 1956 wordt de herberg door Achiel Verduyck opgesplitst in twee woningen (nr. 57 en nrs. 59-61) en in 1958 wordt één van deze woningen opnieuw opgesplitst in twee woningen (nr. 59 en nr. 61). De herberg blijft bestaan tot in 1984.

Samenstel van drie woningen van anderhalve bouwlaag opgetrokken in verankerde baksteen onder een doorlopend pannen zadeldak, voorzien van vier toegevoegde dakvensters onder sleepdaken. Nr. 57 met drie traveeën, nr. 59 met vijf traveeën en nr. 61 met twee traveeën. De eenheid van de drie woningen is thans verbroken door de verschillende gevelafwerking.

(4) Stal van voormalige Brouwerij / Brugsesteenweg 58

Groenten- en fruitwinkel "t Doortje" met achtergelegen landgebouwen, voorheen stal van de verdwenen brouwerij "Sint-Hubertus" (voormalige nrs. 54-56). Gebouwen uit de tweede helft van de 19de eeuw, gelegen op de hoek met de Barzestraat.

Voormalige landgebouwen van 1862 en 1889, van het einde van de 19de eeuw tot in de jaren 1920 behorend tot brouwerij Masureel. Het herenhuis met de voormalige koetsdoorgang (voormalig nr. 54) en de bouwerij (voormalig nr. 56) worden in het begin van de 21ste eeuw afgebroken.

De koestal van 1862 op de hoek met de Barzestraat, tijdens het interbellum verbouwd tot woning. Verankerde baksteenbouw van het dubbelhuistype onder vernieuwd pannen zadeldak (deels blauwgrijze, deels rode pannen). Wit beschilderde en bepleisterde voorgevel, zijgevel aan de Barzestraat met muurvlchtingen en gedicht venster op de verdieping. Aangepaste, rechthoekige openingen met vernieuwd houtwerk.

(5) Voormalige molensite / Brugsesteenweg 75

Voormalige 18de-eeuwse molensite van de verdwenen "Jonckheere Molen" (cf. naam van de eind 19de/begin 20ste-eeuwse molenaarsfamilie); bewaard molenhuis met achtergelegen bijgebouwen. De bebouwing bevindt zich gedeeltelijk op grondgebied Lendeledede.

Historiek. 18de eeuw. De "Jonckhere's molen" wordt volgens de literatuur in 1765 opgericht maar wordt nog niet weergegeven op de Kabinetskaart van de Oostenrijkse Nederlanden, opgenomen op initiatief van Graaf de Ferraris (1770-1778).

19de eeuw. Het primitief kadasterplan (circa 1830) geeft een woning weer met achterliggende aanpalende bijgebouwen in U-vorm en een windmolen ten noorden ervan; circa 1830 eigendom van olieslager F. Gheysens.

In 1854 registreert het kadaster de omvorming van de windmolen door olieslager Fredericus Gheysens in een "windkoren- en oliestoomtuigmolen". De oliestoomtuigmolen wordt opgetrokken achter de U-vormige bijgebouwen.

Vóór 1862 wordt een L-vormig gebouw opgetrokken ten noorden van de molen; de bijgebouwen achter het molenhuis - de bijgebouwen in U-vorm en de oliestoomtuigmolen - worden vergroot.

De molen is in het laatste kwart van de 19de eeuw eigendom van molenaar Edmond Jonckheere (cf. molennaam). In 1885 wordt de molen gedeeltelijk en de bijgebouwen volledig gereconstrueerd; zo wordt het L-vormige bijgebouw van vóór 1862 verbouwd tot een rechthoekig volume.

20ste eeuw. In 1903 laat Edmond Jonckheere enkele gebouwen optrekken ten noordwesten van de "stoomkoren- en oliewindmolen"; de nieuwe gebouwen bevinden zich grotendeels op het grondgebied van Lendeledede.

De "Jonckheere molen" wordt volgens de literatuur in 1914 ontmanteld; het kadaster dateert de afbraak echter in 1951. In dat jaar laten de kinderen van vlashandelaar Hector Lesage de "Jonckheeremolen" - op dat ogenblik geregistreerd als magazijn - en het in 1885 verbouwde bijgebouw aan de straatkant afbreken. Ten zuiden van de bestaande bebouwing bouwt landbouwer Hector Spillebeen een hangar in 1951.

Beschrijving. Voormalige molensite met gesloten karakter; het molenhuis en de bewaarde bijgebouwen zijn nog bewaard en gelegen rondom een centrale koer. Aan straatzijde, molenhuis, dat aan weerszijden wordt geflankeerd door een rood beschilderd smeedijzeren hek; links geasfalteerde oprit naar de achterliggende gebouwen.



(1) Populierenhof / Brugsesteenweg 15-17



(2) Hoeve / Brugsesteenweg 26



(3) Herberg De Jaeger / Brugsesteenweg 57-61



(4) Stal bij voormalige brouwerij / Brugsesteenweg 58



(5) Voormalige molensite / Brugsesteenweg 75



(6) Voormalige herberg de barrière / Brugsesteenweg 77



(7) Voormalige herberg Den Oude Haze 64



(8) Dorpswoning / Brugsestraat 164



(9) Voormalige herberg "t Wit Peerd" / Brugsestraat 166

Molenhuis. Verankerde baksteenbouw van twee bouwlagen en zeven traveeën onder pannen zadeldak. Recent vernieuwde voorgevel. Wit beschilderde zijgevel met mogelijk bewaarde opkamer cf. kelderraam. Bijgebouw tegen rechterzijgevel van molenhuis.

Landgebouwen in U-vorm aansluitend op het molenhuis. Verankerde bakstenen stal- of schuurvolumes aan de noord- en westzijde van de binnenkoer onder overkragende zadeldaken bedekt met blauwgrijze pannen. Volume aan westzijde met uilengat en luchtsleuven. Rechthoekige muuropeningen, onder meer staldeuren en laadluik. Lagere stalling aan de zuidzijde van de binnenkoer onder een overkragend zadeldak bedekt met rode pannen.

Bewaarde dieper gelegen schuur met aanpalende stal ten noorden van het molenhuis, daterend van 1903. Verankerde baksteenbouw onder pannen zadeldaken (deels rode, deels blauwgrijze pannen). Schuur met dubbele schuifpoort en bovenliggend laadluik.

(6) Voormalige herberg de Barrière / Brugsesteenweg 77

Voormalige, eind 19de-eeuwse herberg "De Barrière", gelegen bij de grens met Lendeledede. Eerste weergave van de woning op het primitief kadasterplan (circa 1830); eigendom van bakker Ant. Couveren. Vóór 1862 wordt er volgens het kadaster dwars op de achtergevel een landgebouwtje opgetrokken. Ten laatste vanaf het derde kwart van de 19de eeuw maakt de woning deel uit van de site van de "Jonckheere molen" en is het gebouw in het bezit van molenaar Edmond Jonckheere. De woning wordt volgens het kadaster in 1885 volledig gereconstrueerd in opdracht van Edmond Jonckheere. Van 1891 tot 1919 is er de herberg "De Barrière" ondergebracht; de benaming verwijst vermoedelijk naar het tolrecht dat de bewoner van dit huis op de Brugse baan moest innen. De herberg wordt in 1891 uitgebaat door landbouwer Petrus Lecluyse, in 1899 door klompenmaker Gustaaf Tack, in 1901 door bakker Adolf Vansteenkiste en in 1908 door vlaswerker Cyriel Grijspeert. In 1951 bouwen de kinderen van vlashandelaar Hector Lesage de lagere aanbouw tegen de linkerzijgevel.

Breedhuis van vier traveeën en twee bouwlagen onder zadeldak met Vlaamse pannen. Gecementeerde verankerde baksteenbouw, verlevendigd met sierbeploistering en schijnvoegen (begin 20ste eeuw?). In de linkerzijgevel is nog het dakvlak van één van de bijgebouwen van de naastgelegen molensite te zien. Rechthoekige openingen met vernieuwd houtwerk. Aanbouw van 1951 onder pannen lessenaarsdak tegen linkerzijgevel; recente garagepoort met daarboven laadluik onder betonnen latei.

(7) Voormalige herberg den Ouden Haze / Brugsesteenweg 64

Eind 18de/begin 19de-eeuws laag volume, voormalige herberg "Den "Ouden" Haze", vanaf 1966 genaamd "De Flinstone" (restaurant). Weergave van een woning op de hoek met de Hazenstraat op de Kabinetskaart van de Oostenrijkse Nederlanden, opgenomen op initiatief van Graaf de Ferraris (1770-1778). De herberg wordt circa 1807 uitgebaat door Joseph Dejonckheere. Op het primitief kadasterplan (circa 1830) wordt de herberg/woning, samen met het huidige nr. 64, weergegeven als één woning, eigendom van landbouwer F. Gremont. In 1839 laat landbouwer Pieter Masureel de woning gedeeltelijk reconstrueren en opsplitsen (nr. 64 en links van nr. 64); hierbij ontstaat het huidige volume. In 1919 wordt, na de moord op de herbergierster Amelie Dupont, de herberg in brand gestoken. De herberg blijft bestaan tot 1964.

Lage woning van vier traveeën. Wit beschilderde verankerde baksteenbouw op een blauw beschilderde plint en onder een zadeldak met Vlaamse pannen. Licht getoogde muuropeningen met vernieuwd houtwerk.

(8) Dorpswoning / Brugsestraat 164

Eind 19de-eeuwse eenlaagswoning (voorheen twee woningen), gelegen op de hoek met de Ginstestraat. De linkerwoning wordt al weergegeven op het primitief kadasterplan (circa 1830) en is dan samen met de naastgelegen herberg eigendom van wever Jacques Delombaerde. In 1861 wordt de rechterwoning gebouwd door landbouwer Karel Masureel. Priester Leander Masureel laat in de periode 1891-1896 beide woningen verenigen en volgens het kadaster reconstrueren. In 1938 wordt de woning volgens het kadaster nogmaals herbouwd door nijveraer Charles Masureel.

Eénlaagse woning van zeven traveeën; de drie traveeën rechts waren tot 1891 een aparte woning. Verankerde baksteenbouw onder een vernieuwd pannen zadeldak. Licht getoogde muuropeningen, gedicht bij de voormalige woning rechts. Vernieuwd houtwerk.

(9) Voormalige herberg "t Wit Peerd" / Brugsestraat 166

Voormalige herberg "t Wit Peerd" of "t Peerdeken", gelegen op de hoek met de Ginstestraat. De herberg wordt vanaf 1792 uitgebaat door Carel Fonthier. Circa 1830 samen met de naastgelegen woning eigendom van wever Jacques Delombaerde. Aangeduid op de Atlas Vandermaelen (1846-1854) als "Wit Peerd Cab". Vóór 1861 laat landbouwer Karel Masureel de herberg vergroten met een volume tegen de achtergevel. In 1883 wordt de herberg in opdracht van Octavie Masureel, geestelijke dochter te Dendermonde, volledig gereconstrueerd (ingebruikname in 1885) en wordt het achterliggende bijgebouw opgetrokken. In 1896 eigendom van Leander Masureel, priester te Kortrijk. De herberg blijft bestaan tot 1959.

Eind 19de-eeuws volume van verankerde, bruine baksteen van anderhalve bouwlaag onder vernieuwd pannen zadeldak en éénlaags volume van één travee onder half schilddak tegen de linkerzijgevel. Gecementeerde plint. Typisch kordon op de verdieping en licht getoogde muuropeningen. Vernieuwd houtwerk. Herbouwde achtergevel.

(10) Voormalige herberg "t Vliegend Paard" / Brugsestraat 168

Begin 20ste-eeuwse herberg "t Vliegend Paard". Volgens het kadaster bouwt landbouwer Ferdinand D'Heygers in 1905 een woning met twee bijgebouwtjes. Vanaf 1910 tot in 2007 is de herberg "t Vliegend Paard" er ondergebracht. In 1911 wordt de woning met één van de bijgebouwtjes verbonden. Vanaf 1916 wordt de herberg uitgebaat door Camille Buyck. In 1917 wordt het gebouw volgens het kadaster opgesplitst in de herberg van Camille Buyck (links) en een woning voor de weduwe van Ferdinand D'Heygers (rechts).

Lage herberg en woning onder een gemeenschappelijk gemansardeerd schilddak (deels rode, deels blauwgrijze pannen). Wit beschilderd hoekvolume met afgeschuinde hoektravee onder trapgevel, tandlijst onder de dakrand. Rechthoekige muuropeningen met vernieuwd houtwerk.

(11) Dorpswoning / Brugsestraat 182-184

Eénlaagse woning van 1870, gebouwd door landbouwer Amandus Vanneste uit Lendeledede (ingebruikname in 1879). Thans opgedeeld in twee wooneenheden. Wit beschilderde, verankerde baksteenbouw onder doorlopend pannen zadeldak. Nr. 184 bewaart de oorspronkelijke travee-indeling; nr. 182 in de tweede helft van de 20ste eeuw aangepast en voorzien van een bruin beschilderde plint. Rechthoekige openingen met vernieuwd houtwerk.



(10) Voormalige herberg "t Vliegend Paard" / Brugsestraat 168



(11) Dorpswoning / Brugsestraat 182-184

Afweging van het bouwkundig erfgoed

Gebouwgroepen

Het Populierenhof (Brugsesteenweg 15-17) en de voormalige molensite (Brugsesteenweg 75) zijn historisch waardevol. Er zijn ook nog delen van de voormalige gebouwen aanwezig op de sites. De gebouwen dragen bij tot de beeldwaarde van de N50. Het behoud van de architecturale erfgoedwaarde is evident. Deze gebouwen krijgen om deze reden een overdruk als 'waardevolle gebouwen' in kader van het RUP. Ingrepen aan de volumes en aan de gevels dienen de architecturale waardevolle elementen te respecteren. Bij renovatie is de afbraak van de gevelfronten niet toegelaten. Omwille van bouwtechnische en/of energiezuinige maatregelen mogen de dakconstructie en de raam-/deuropeningen wel worden vervangen. Ook het behoud van de ruimtelijke schikking en de architecturale kwaliteiten van de voormalige erfopstellingen dienen maximaal te worden behouden. Gezien het belang van het behoud van de historische configuratie van de gebouwgroep is het ook belangrijk om op deze site een ruimere bestemming toe te laten dan louter woning of agrarische functies. Zo moeten ondermeer toeristisch-recreatieve plattelandsactiviteiten mogelijk zijn. Gezien de ligging van deze gebouwgroepen, langs de N50, zal een bijkomende attractieve functie geen verstoring voor het achterliggend open landschap veroorzaken.

Individuele gebouwen

De waarde van de andere gebouwen, zowel naar beeldkwaliteit als architecturaal, wordt minder kwaliteitsvol geacht. Grote wijzigingen aan het bouwvolume, fundamentele renovatiewerken en in sommige gevallen zelfs afbraak moeten mogelijk zijn. De meeste gebouwen lijken sterk verouderd. Er zal een zeer grondige renovatie noodzakelijk zijn om deze gebouwen geschikt te maken voor comfortabele bewoning die voldoet aan de hedendaagse bouwtechnische en energetische eisen. Alle gebouwen dragen weinig bij tot het straatbeeld van de Brugsesteenweg/ Brugsestraat. Kwalitatieve architecturale elementen zijn zeer beperkt aanwezig in de gevelwand. Het is zinvol om aan deze woningen fundamentele verbouwingswerken/afbraak toe te laten. Een aantal woningen (zoals Brugsesteenweg 58 en 64 en Brugsestraat 164) hebben bovendien een vrij beperkt volume waardoor ze, naar alle waarschijnlijkheid, ook niet meer beantwoorden aan de huidige oppervlakenormen voor bewoning. Bij deze gevallen is een afbraak verantwoord.

7. Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften

Volgende voorschriften worden opgeheven:

- Het gewestplan voor het volledige plangebied, met uitzondering van het agrarisch gebied en er bijhorende voorschriften.
- De delen van het sectoraal BPA Fase 1 - plangebied 11 (MB 07.05.'01), die niet werden vervangen door het sectoraal BPA Fase 4 - plangebied 11 (MB 22.06.'05): zone voor bedrijvigheid en zone voor groenscherm
- Alle verkavelingen met bijhorende verkavelingsvoorschriften

| | | |
|-------|--|--|
| 63/6 | 23.04.1964 | Brugsesteenweg alleenstaande woningen + artisanale gebouwen |
| 64/1 | 20.05.1965 | eengezinswoningen |
| 70/1 | 15.09.1970 | alleenstaand gebouw |
| 79/5 | 10.10.1979 | eengezinswoning |
| 87/6 | 10.02.1988 | eengezinswoningen (verkaveling in 3 loten) + ambachtelijke gebouwen (voorzien op 2 loten) |
| 88/11 | 12.10.1988 | eengezinswoningen |
| 90/1 | 24.04.1990 20.06.2001 27.08.2003 | Herverkaveling VK 63/6 lot 3 Lendeledestraat verdeling in 2 loten wijziging 1 - lot 3 wijziging 2 - lot 3 wijziging 3 - lot 3 |
| 11/3 | 17.05.2011 | Brugsesteenweg 7-9 wijziging VK 63/6 zone artisanale gebouwen |
| 12/7 | 12.02.2013 | Brugsesteenweg 7-9 wijziging VK 63/6 zone artisanale gebouwen |
| 13/10 | 18.02.2014 | Brugsesteenweg 5 wijziging VK 63/6 afbraak van bestaand woongebouw en bouw van meergezinswoning |

8. Ruimtebalans

| nr | bestemming gewestplan | bestemming RUP | opp (m ²) |
|----|-----------------------|---------------------------------------|-----------------------|
| 1 | agrarisch gebied | zone voor wonen met gemengde functies | 8.928 m ² |
| 2 | agrarisch gebied | zone voor horeca en wonen | 18.204 m ² |

9. 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.

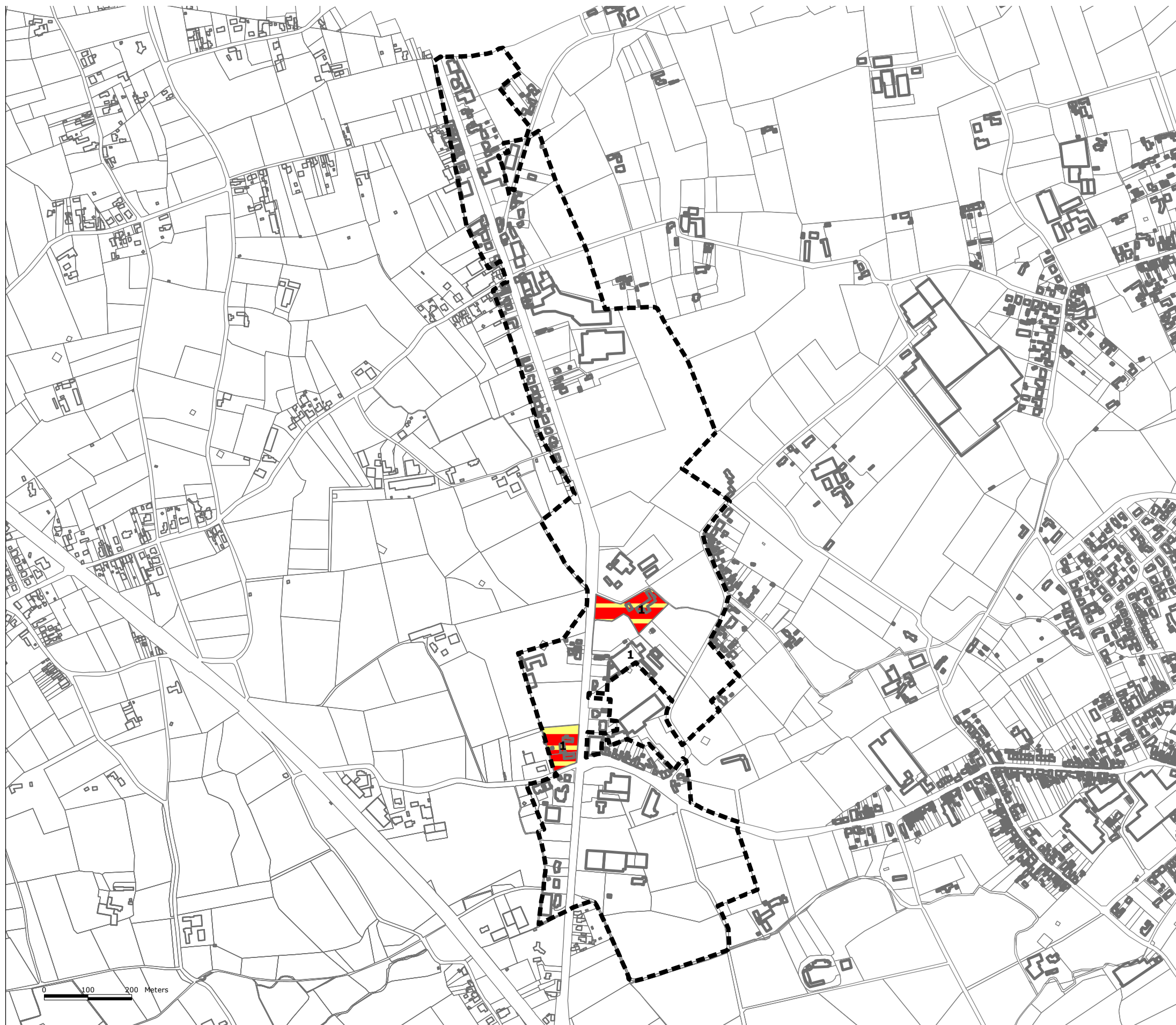
Deze aanduiding is puur informatief en planologisch van aard. Er is geen onderzoek gebeurd naar de eigendomsstructuur, mogelijke vrijstellingen of uitzonderingsgronden.

Percelen die in aanmerking kunnen komen voor planbaten

Op basis van de vergelijking van de bestemmingen van het gewestplan en de bestemmingen in het voorliggende RUP komt het gedeelte dat van agrarisch gebied naar zone horeca en wonen wordt omgezet in aanmerking voor planbaten.

Percelen die in aanmerking kunnen komen voor kapitaalschade of gebruikerscompensatie

Ondanks de overdruk 'bouwvrije zone' komen de landbouwgronden met deze overdruk niet in aanmerking voor kapitaalschade of gebruikerscompensatie, aangezien er door deze overdruk geen economische beperkingen worden opgelegd en/of schade wordt veroorzaakt aan het gebruik van de landbouwgronden. Rond de aanwezige hoeses wordt voldoende ruimte voorzien om nog een (compacte) uitbreiding van de gebouwen/stallen/loodsen toe te laten.



figuur 19: Planschade, planbaten, kapitaal- schade of gebruikerscompensatie

Legende

Percelen die in aanmerking kunnen komen voor planbaten

 van landbouw naar wonen

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 kapitaalschadevergoeding 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 erfdiensbaarheden tot openbaar nut. De tekst van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het decreet grond- en pandenbeleid kan geraadpleegd worden op www.ruimtelijkeordening.be, rubriek wetgeving. De tekst van het decreet gebruikerscompensatie kan geraadpleegd worden op 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."



schaal: 1:1.000

10. Grafisch plan en verordenende stedenbouwkundige voorschriften

Enkel de tekst in de kolom 'verordenende voorschriften' is bindend. De tekst in kolom 'toelichting' dient samen met de stedenbouwkundige voorschriften te worden gelezen, maar zijn niet verordenend. De toelichting dient als interpretatiekader.

De algemene voorschriften gelden voor alle bestemmingszones. In de zones waar de inhoud van een voorschrift geen onderwerp uitmaakt van de betreffende zone is dit voorschrift logischerwijs niet van toepassing.

| VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN | | TOELICHTING |
|----------------------------------|---|---|
| 0. Algemene voorschriften | | |
| 0.1 | <p>Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid</p> <p>Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bij elke nieuwe ingreep dient een afweging ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving te gebeuren. Volgende aandachtspunten zijn belangrijk: beeldkwaliteit, kwalitatief openbaar domein, zuinig en compact ruimtegebruik, inpassing in de landschappelijke context, impact op de verkeerssituatie, kwalitatief en gepast materiaalgebruik, privacy en bezonning</p> | <p>Bij de beoordeling van elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning blijft ruimtelijke kwaliteit het belangrijkste criterium. Het is aan de desbetreffende bevoegde overheid om hierover te waken.</p> <p>De kwaliteit van het openbaar domein wordt beoordeeld in relatie tot de functies en de bebouwde omgeving die erbij aansluiten.</p> <p>Zuinig en compact ruimtegebruik: dit heeft ondermeer betrekking op het bundelen, stapelen of schakelen van bouwvolumes.</p> <p>Inpassing in de landschappelijke context: dit gaat niet enkel over aanbrengen van buffergroen, maar dit kan ook bijvoorbeeld worden nagestreefd door het kwaliteitsvol afwerken van gevels, het beperken van kleur- en materiaalgebruik, het creëren van contrasten tussen bebouwing en beplanting, ...</p> |
| 0.2 | <p>Constructies en inrichtingen van openbaar nut</p> <p>Binnen alle bestemmingszones worden (groene en verharde) openbare ruimtes toegelaten, eveneens als bovengrondse en ondergrondse constructies en inrichtingen van openbaar nut, voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.</p> | <p>Alle bestemmingszones omvatten de mogelijkheid tot de aanleg en het onderhoud van de openbare wegenstructuur, buurtspeelpleintjes, de publieke groenaanleg (parken) en alle aanhorige openbare nutsvoorzieningen.</p> <p>Voorbeelden van constructies en inrichtingen van openbaar nut: straatverlichting, straatmeubilair, bushaltes, gas- of elektriciteitscabines, hoogspanningsleidingen, rioleringen en andere ondergrondse nutsleidingen en constructies, ...</p> |
| 0.3 | <p>Bestaande bebouwing, functies en inrichtingen</p> <p>Bestaande bebouwing, functies en inrichtingen die vergund (geacht) zijn en afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, mogen in stand gehouden, verbouwd en gerenoveerd worden op voorwaarde dat de afwijking niet toeneemt.</p> | <p>Enkel vergunde (geachte) constructies vallen onder deze regeling.</p> <p>De bestaande bebouwing: het gaat hier zowel om het hoofdvolume als om de bijgebouwen.</p> |
| 0.4 | <p>Integraal waterbeheer en waterhuishouding</p> <p>Alle ruimtelijke ingrepen binnen het plangebied dienen in overeenstemming te zijn met de principes van het integraal waterbeheer zonder een abnormale belasting van het watersysteem. In het bijzonder wordt gewerkt via het principe van vertraagde afvoer van het hemelwater waarbij de volgende hiërarchie wordt gevolgd: opvangen hemelwater voor herbruik, infiltratie in de grond, buffering van het verzamelde regenwater.</p> <p>Alle handelingen met betrekking tot integraal waterbeheer zijn vergunbaar binnen alle bestemmingszones van het RUP voor zover ze geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.</p> | <p>Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, gelegen binnen de bouwzones, moet beantwoorden aan alle vereisten inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, zoals omschreven in het decreet en de verordening(en) ter zake.</p> |
| 0.5 | <p>Individuele ingrepen in het kader van waterhuishouding of hernieuwbare energiebronnen zijn in het ganse plangebied toegelaten voor zover hun ruimtelijk voorkomen in te passen is in het landschap.</p> | <p>Individuele ingrepen in het kader van waterhuishouding of hernieuwbare energiebronnen zijn onder meer groendaken, individuele waterzuivering, bufferbekken, rietvelden, individuele windmolens, zonnepanelen, ...</p> <p>De beoordeling gebeurt geval per geval bij de stedenbouwkundige aanvraag. Bv. een individuele windmolen aansluitend bij bebouwing heeft weinig landschappelijke impact, een individuele windmolen in de open ruimte is niet in te passen in het landschap.</p> |
| 0.6 | <p>Bij de inrichting, de aanleg en het beheer van groen moet ervoor gezorgd worden dat dit groen streekeigen, biodiversiteitsrijk en bij voorkeur bijenvriendelijk is.</p> | |

| VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN | | TOELICHTING |
|---|--|--|
| 0.7 | In deze zone zijn alle boven- en ondergrondse werken toegelaten noodzakelijk voor de inrichting, de veiligheid en het beheer van het openbaar domein. | Met dit voorschrift wil de stad voorkomen dat beperkte ingrepen voor openbare wegenis niet kunnen worden gerealiseerd omwille van de hoofdbestemming. |
| 0.8 | Daar waar in de verordenende voorschriften sprake is van 'vergund' wordt bedoeld 'vergund bij definitieve vaststelling van dit RUP'. | Dit betreft zowel bebouwing, functies en inrichtingen. |
| 1. zone voor wonen met gemengde functies | | hoofdcategorie: wonen |
| 1.1 | <p>De hoofdbestemming van deze zone is residentieel wonen met beperkte nevenfuncties.</p> <p>Volgende aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden als nevenfunctie bij het wonen in het hoofdgebouw toegelaten: kleinhandel, horeca, kantoren en diensten, ambacht. Deze activiteiten zijn beperkt tot 100 m² per perceel, waarbij de woonfunctie een grotere oppervlakte beslaat dan de nevenfunctie. Voor bestaande activiteiten en voorzieningen als nevenbestemming bij het wonen en groter dan 100 m² geldt maximum consolidatie.</p> <p>Meergezinswoningen worden niet toegelaten.</p> <p>In toepassing van de VLAREM-wetgeving moet de bestemmingszone 'zone voor gemengde functies' gelezen worden als 'woongebied met landelijk karakter'.</p> | <p>wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, zwembad, garages, stapelplaats, hobbylandbouw, ...</p> |
| 1.2 | <p>Naast het wonen worden ook toekomstperspectieven geboden aan de bestaande aan wonen verwante activiteiten en voorzieningen die als hoofdbestemming aanwezig zijn binnen deze zone.</p> <p>Voor <u>deze functies</u> gelden volgende voorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"> Vergunde kleinschalige bedrijven (aangeduid op het verordenende plan met overdruk) kunnen verder uitbreiden binnen de aangeduide overdruk 'aan wonen verwante activiteiten' (overdruk 13). Uitbreiding is enkel toegestaan voor zover verenigbaar met het wonen. Voor vergunde kleinhandel, diensten en kantoren als hoofdbestemming (aangeduid op het verordenende plan met overdruk) op het perceel geldt een consolidatie van de bestaande vloeroppervlakte (brutoverkoopsoppervlakte inclusief berging). Bij overname mag de functie worden bestemd voor zover dit verenigbaar is met het wonen. Uitbreiding kan enkel omwille van dwingende maatregelen en zonder capaciteitsuitbreiding. Voor (hoofdzakelijk) vergunde horeca als hoofdbestemming (aangeduid op het verordenend plan met overdruk) op het perceel geldt een consolidatie van het bestaande volume. Per horecazaak mag één open buitenterras aanwezig zijn tot maximaal 100 m². Bij overname mag de functie worden bestemd voor zover dit verenigbaar is met het wonen. Er is enkel mogelijkheid tot een beperkte functionele uitbreiding vanuit sectorale wetgeving. <p>Het (bruto-bouw)volume of de (bruto)vloeroppervlakte van de aan wonen verwante functies wordt gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, te vertrekken van het maaiveld. Het deel van het keldervolume onder het maaiveld wordt niet meegerekend tenzij ruimtes eigen aan de toegelaten functies binnen de zone. Overdekte buitenruimtes worden hier niet bij gerekend.</p> <p>Een functiewijziging naar de hoofdbestemming van deze zone (artikel 1.1) is permanent.</p> | <p>Een aan wonen verwante functie is hoofdbestemming:</p> <ul style="list-style-type: none"> Indien deze functie de enige bestemming is op het perceel; Indien de totale gerealiseerde vloeroppervlakte (inclusief de ingerichte buitenruimte) van deze functie groter is dan de woonfunctie op hetzelfde perceel. <p>Klein bedrijf: perceel < 1.500 m²; o.a. autoherstelplaats, schrijnwerkerij met beperkte toonzaal, ...</p> <p>Het voorschrift over 'vergunde kleinhandel, diensten en kantoren' volgt het beleidskader van het PRS WVI omtrent kleinhandel: <i>Kleinhandelszaken die voorkomen buiten de kernen en de overige woonconcentraties, kunnen niet uitbreiden; dit geldt zowel voor de kleinere kleinhandelszaken als voor die met een bovenlokale aantrekkingskracht. Dit betekent dat de totale vloeroppervlakte (deels voor verkoop, deels voor berging) van de kleinhandelsactiviteit niet mag toenemen, tenzij om dwingende maatregelen (bv. met het oog op de veiligheid). (R.D. pag.174)</i></p> <p>Het voorschrift over bestaande horeca volgt het beleidskader van het PRS WVI: <i>Onder functioneel uitbreiden wordt verstaan uitbreiding om dwingende maatregelen (met het oog op de veiligheid, vanuit sectorale wetgeving). Een functionele uitbreiding gaat niet gepaard met een capaciteitsverhoging. (R.D. pag.189)</i> Een bordeel wordt beschouwd als horeca.</p> <p>Een open terras kan een permanente constructie zijn, maar steeds onder een open vorm, een gesloten constructie is niet mogelijk. Deze terrasconstructie wordt in oppervlakte beperkt tot maximaal 100 m², onafhankelijk van de binnencapaciteit van de recenzaak.</p> <p>Voorbeeld: Er kan een vergunning worden aangevraagd om een woning toe te voegen aan een kleinhandelszaak, indien deze nog niet aanwezig is op het perceel. Indien de vloeroppervlakte van deze woning groter wordt dan de vloeroppervlakte van de kleinhandel, dan is sprake van een functiewijziging, en is deze permanent. Wonen wordt dus de nieuwe hoofdbestemming voor het perceel. Het voorschrift 1.1 gaat van kracht en kan niet meer worden gewijzigd. Indien de vloeroppervlakte van deze woning kleiner blijft dan de vloeroppervlakte van de kleinhandel, dan blijft kleinhandel de hoofdbestemming. De vloeroppervlakte van de kleinhandelszaak mag echter niet worden verruimd ten opzichte van de vergunde toestand bij definitieve vaststelling van het RUP.</p> |

| VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN | | TOELICHTING |
|----------------------------|---|---|
| 1.3 | <p>Bouwvoorschriften</p> <p>Bouwtypologie:</p> <p>In de zone is alle bebouwing toegelaten: open, halfopen en gesloten bebouwing. De inplanting van de bebouwing gebeurt op een ruimtelijke verantwoorde manier. Een beoordeling gebeurt individueel, waarbij de inplanting op het perceel en het overeenkomstig straatbeeld worden afgewogen.</p> <p>Indien een vrije zijstrook voorkomt, moet deze minimaal 3 m zijn. Carports kunnen in deze vrije strook worden opgericht tot op de perceelsgrens vanaf 2 m achter de voorgevel.</p> <p>Bouwhoogte hoofdgebouw:</p> <p>Maximum 7 m + dakvolume. De dakvorm is vrij. Bij hellend dak geldt een maximale nokhoogte van 13 m.</p> <p>De aansluiting met de constructies op het aanpalende perceel dient op een harmonieuze manier te gebeuren. In geval van verschillende dakvormen of verschillende bouwhoogte moeten architecturale overgangen de harmonie in het straatbeeld ondersteunen. Alle zichtbare geveldelen bij ongelijke aansluiting dienen kwalitatief te worden afgewerkt.</p> <p>Terreinbezetting:</p> <p>Maximum terreinbezetting per perceel (inclusief verharding): 70%. Bijgebouwen zijn toegelaten in zoverre de maximum terreinbezetting niet wordt overschreden. Er dient minimaal 30% van het perceel te worden ingericht als onverharde zone/ tuin met een overheersende groene aanleg.</p> <p>Voorbouwlijn van het hoofdgebouw: 8 m achter de rooilijn.</p> | <p>Bouwvoorschriften</p> <p>Bij het bouwen van een aaneengesloten/halfopen bebouwing is het realiseren van een harmonische aansluiting met de aanpalende woning(en) van belang.</p> <p>De carport is een afdakconstructie die aan minimum 2 kanten volledig open is.</p> <p>Terreinbezetting: alle bebouwing, d.i. het hoofdgebouw en alle bijgebouwen, inclusief verharding in de tuinzone. Verhardingen zijn alle niet-waterdoorlatende oppervlakten.</p> <p>Een bijgebouw is een losstaand volume van het hoofdgebouw (hoofdvolume en nevenvolume) opgericht in de tuinzone van het perceel. Bijgebouwen zijn onder meer tuinhuizen, garages, serres, carport... . Het bijgebouw mag geen woonruimte (of nevenfunctie) bevatten.</p> <p>Voorbouwstrook: niet-bebouwbaar strook tussen de rooilijn en de voorgevel van het hoofdgebouw.</p> <p>Handelsvestigingen met een verkoopsoppervlakte van meer dan 400 m² moeten een vergunning voor een handelsvestiging aanvragen bij de gemeente waar de zaak wordt gebouwd of geopend. Deze vergunning is ook wel gekend onder de naam 'socio-economische vergunning'.</p> <p>Voorbouwlijn van het hoofdgebouw: d.i. een uitgesproken deel van de voorgevel dient op deze lijn te worden opgericht.</p> <p>Het betreft het vigerende rooilijnplan AL3/71/66 W.A 1487/1: langs de kant Lendeleda varieert de bouwlijn van 17 tot 21 m uit de weg en langs de kant Hulste varieert de bouwlijn van 21 tot 26 m.</p> |
| 1.4 | <p>De bouwvrije strook t.a.v. N50 bij wonen (hoofdbestemming van het perceel) mag bij aaneengesloten bebouwing volledig worden verhard.</p> <p>Bij (half-)open bebouwing mag de strook enkel worden verhard in functie van de toegang tot de woning. De maximale breedte bedraagt maximum 4,5 m. De rest dient als voortuinstrook te worden ingericht.</p> <p>De verplichte bouwvrije strook t.a.v. N50 bij aan wonen verwante functies t.o.v. de N50 dient zoveel mogelijk te worden gerespecteerd. Volgende voorschriften zijn van toepassing:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De in- en uitritten moeten worden gebundeld tot één toegang tot het perceel. De maximale breedte van de toegang bedraagt 7 m (exclusief de bochtaansluitingen op de rooilijn N50). De overige rooilijnstrook dient niet overrijdbaar te worden ingericht. • Uitgezonderd de toegang mag de rest van de bouwvrije strook enkel met niet monolithisch materiaal worden verhard. • Langs de rooilijn met de N50 dient een groenstrook te worden voorzien, waarin minimaal om de 6 m een boom wordt aangeplant. Indien een haag wordt aangeplant, moet deze minimaal 1 m breed en 1 m hoog zijn. • Afwijkingen hiervan dienen gemotiveerd te worden aangevraagd aan het Agentschap Wegen en Verkeer en worden lokatiespecifiek beoordeeld. | <p>Het verhard van de bouwvrije strook kan enkel worden toegelaten na goedkeuring van Agentschap Wegen en Verkeer.</p> <p>Met de voorschriften omtrent de bouwvrije strook wordt gestreefd naar een vergroening van het straatbeeld van de N50, in combinatie met het beperken van de op- en afritten op de N50 (vooral voor de aan wonen verwante functies).</p> <p>Het rooilijnplan dat van toepassing is, dient te worden gerespecteerd.</p> <p>De bouwvrije strook t.o.v. gewestwegen werd bij wet vastgelegd en kan door het Agentschap Wegen en Verkeer ten allen tijde worden gebruikt. Enkel het Agentschap Wegen en Verkeer heeft het recht om, zonder voorafgaande goedkeuring, deze strook volledig te verhard met monolithisch materiaal.</p> |

| VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN | | TOELICHTING |
|-------------------------------------|---|---|
| 1.5 | <p>Bebouwingsmogelijkheden koppelen aan groenaanplantingen</p> <p>Bij vergunningsaanvragen (met uitzondering van zeer beperkte ingrepen) dient een aanplantingsdossier voor de inrichting van de onbebouwde perceelsdelen te worden toegevoegd.</p> <p>Bij aanleg van de onbebouwde perceelsdelen gelden de volgende principes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Er dient aandacht te worden besteed aan streekeigen beplanting. • De hoofdgebouwen en parkings dienen met betekenisvolle groenvolumes te worden afgeschermd ten aanzien van het agrarisch landschap. • Een organische perceelsbegrenzing is verplicht op de perceelsgrenzen gericht naar zone 4 (zone voor agrarische activiteiten) of het aanpalende agrarische gebied. <p>Aanplantingsdossier Het aanplantingsdossier is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor de zone.</p> <p>Uitvoering De groenaanleg dient conform het goedgekeurde aanplantingsdossier te worden uitgevoerd het eerste plantseizoen na de voltooiing van de bouwwerken.</p> <p>Bestaande tuinen en perceelsgrenzen die niet voldoen aan de voorschriften kunnen behouden blijven zolang er geen vergunningsplichtige werken plaatsvinden.</p> | <p>Bebouwingsmogelijkheden koppelen aan groenaanplantingen</p> <p>Een algemene vergroening van de bebouwde zones binnen het plangebied wordt vooropgesteld om de activiteitenclusters identiteit, kwaliteit en structuur te geven. Bovendien zorgen de groenaanplantingen voor een camouflage van de onsamenhangende bebouwing naar het open landschap. Om deze doelstelling te bereiken worden ruimere (ver)bouwmogelijkheden binnen de zone voor gemengde functies gekoppeld aan een vergroening per perceel. Op lange termijn zullen de clusters waargenomen worden als groene clusters in het open gebied. Wat vooropstaat is het visuele aspect vanuit het landschap en vanop de weg. De private initiatieven dienen gepaard te gaan met acties door de gemeente en AWW om ook het publieke domein van meer groen te voorzien.</p> <p>Aanpalende agrarische gebied: volgens RUP Harelbeke Hoog Walegem/Klein Harelbeke of RUP Harelbeke Landelijk gebied rond Bavikhove en Hulste of RUP Lendeledede zonevreedde woningen.</p> <p>Redenen voor afwijking ten aanzien van de organische perceelsbegrenzing zijn: te beperkte ruimte, privacy, belichting, ...</p> <p>Het aanplantingsdossier dient door een groep experts te worden beoordeeld. Hierin is minstens vertegenwoordigd: stedelijk ambtenaar milieu en stedenbouwkundig ambtenaar. Bij een kleine verbouwing wordt niet verplicht het perceel volledig opnieuw in te richten. Bij grote bouwkundige ingrepen (bv. nieuwe constructie, wezenlijke uitbreiding) moet ook de beplanting worden herzien.</p> <p>Nepbeplanting in plastic en houten panelen behoren niet tot 'organische perceelsbegrenzings'. Houten vlechtwerk met een ecologische waarde kan hier wel toe gerekend worden. Niet-organische perceelsbegrenzing kan bijvoorbeeld worden voorzien op de zijperceelsgrens tussen 2 woningen.</p> |
| 1.6 | <p>Parkeergelegenheid</p> <p>Per individueel woonperceel: bij rijwoningen moet minstens één garage/carport of een standplaats in open lucht worden voorzien, minstens twee bij (half)open bebouwing.</p> <p>De parkeervraag voor de aan wonen verwante activiteiten en voorzieningen dient eveneens op eigen terrein te worden opgelost. Een overzicht van de parkeerbehoefte, de verkeersbewegingen, de nodige parkeerplaatsen en de organisatie op het perceel dienen te worden toegelicht bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.</p> | <p>Parkeergelegenheid</p> <p>Er dienen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te worden aangelegd, om te voldoen aan de eigen parkeerbehoeften.</p> <p>Een beoordeling van het verkeersaspect gebeurt op basis van de gevraagde toelichting bij aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.</p> |
| 2. zone voor horeca en wonen | | hoofdcategorie: wonen |
| 2.1 | <p>De zone is bestemd voor horeca en wonen. Bij stopzetting van de horeca-activiteiten mogen de bijgebouwen worden gebruikt in functie van ondergeschikte woonfuncties.</p> <p>In de woning wordt een complementaire kantoor- of dienstenfunctie toegelaten. Deze activiteiten zijn beperkt tot 100 m² per perceel, waarbij de woonfunctie een grotere oppervlakte beslaat dan de nevenfunctie.</p> | <p>Alhoewel beide horecazaken, Populierenhof en Acanthus, zonevreedde gelegen zijn, behoren ze ruimtelijk tot de activiteitenkorrel zuid. In het verordenende deel van het RUP wordt geopteerd om beide activiteiten te bevestigen, via een aparte zone op het bestemmingsplan, met daaraan gekoppeld specifieke voorschriften.</p> <p>Ondergeschikte woonfuncties zijn onder meer berging, garage, hobbyruimte, ... Slaapkamers, keuken, ... behoren hier niet onder.</p> |

| VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN | TOELICHTING |
|---|---|
| <p>2.2 Bouwvoorschriften</p> <p>Voor zover de gebouwen feitelijk bestaan en vergund (geacht) zijn, worden volgende ingrepen toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> Bouwmogelijkheden voor horeca: <u>Zones 2A en 2B:</u> <ul style="list-style-type: none"> onderhouds- en instandhoudingswerken, verbouwen en herbouwen met hetzelfde volume één open buitenterras tot maximaal 100 m², combinaties van de hierboven beschreven ingrepen. <p><u>Enkel voor zone 2A</u></p> <ul style="list-style-type: none"> functionele uitbreiding om dwingende maatregelen (met het oog op de veiligheid, vanuit sectorale wetgeving); elke uitbreiding gebeurt op een compacte manier: aansluitend bij en fysisch één geheel vormend met de bestaande bebouwing. <ul style="list-style-type: none"> Mogelijkheden voor de woning: <u>Zone 2A en 2B:</u> De woning wordt enkel toegelaten binnen het bestaande gebouwencomplex. De woongelegenheid bij de recazaak van zone 2A dient behouden te worden. <p>Voor de woning geldt volgende toegelaten werken.</p> <ul style="list-style-type: none"> onderhouds- en instandhoudingswerken, verbouwen en herbouwen, uitbreiden, <p>mits het totale bruto-volume van de woning blijft beperkt tot 1.000 m³.</p> | <p>Bouwvoorschriften</p> <p>Het (bruto-bouw)volume wordt gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, te vertrekken van het maaiveld. Het deel van het keldervolume onder het maaiveld wordt niet meegerekend tenzij ruimtes eigen aan de toegelaten functies binnen de zone. Overdekte buitenruimtes worden hier niet bij gerekend.</p> <p>Met het bestaande gebouwencomplex wordt bedoeld de aanwezige bebouwing, dit zijn het hoofdvolume met aangebouwde bijgebouwen, bij de definitieve vaststelling van het RUP. De vergunningstoestand is te vinden op pagina's 19 en 20.</p> <p>Een open terras kan een permanente constructie zijn, maar steeds onder een open vorm, een gesloten constructie is niet mogelijk. Deze terrasconstructie wordt in oppervlakte beperkt tot maximaal 100 m², onafhankelijk van de binnencapaciteit van de recazaak. Indien er reeds een vergund terras aanwezig is dat groter is dan 100 m², dan mag dit terras worden behouden.</p> <p>Het restaurant Populierenhof is deel van een voormalig hoevecomplex. Alhoewel het ensemble zich nog steeds representeert als één geheel, is de site in de feiten opgesplitst in twee kadastrale percelen:</p> <ul style="list-style-type: none"> De bestaande vrijstaande woning met bijhorende schuur wordt beschouwd als een zonevreemde woning (zone 4), met alle mogelijkheden binnen het decreet. De andere woning vormt samen met de recazaak één geheel. Het restaurant Populierenhof wordt ontsloten via de Lendeledestraat. Langs deze zijde bevinden zich de parking en het terras. <p>Er dient minstens één vergunde woning bij de recazaak te worden behouden.</p> <p>Zowel op de site van Acanthus als het Populierhof is een woning geïntegreerd in het bestaande gebouwencomplex. Voor beide horecazaken wordt in de toekomst een woning ook enkel toegelaten binnen het bestaande gebouwencomplex. Voor het Populierenhof is dit noodzakelijk om voldoende parking te garanderen op eigen terrein.</p> |
| <p>2.3 Bebouwingsmogelijkheden koppelen aan groenaanplantingen</p> <p>Bij vergunningsaanvragen (met uitzondering van zeer beperkte ingrepen) dient een aanplantingsdossier voor de inrichting van de onbebouwde perceelsdelen te worden toegevoegd.</p> <p>Bij aanleg van de onbebouwde perceelsdelen gelden de volgende principes:</p> <ul style="list-style-type: none"> Er dient aandacht te worden besteed aan streekeigen beplanting. De hoofdgebouwen en parkings dienen met betekenisvolle groenvolumes te worden afgeschermd ten aanzien van het agrarische landschap. Een organische perceelsbegrenzing is verplicht op de perceelsgrenzen gericht naar zone 4 (zone voor agrarische activiteiten) of het aanpalende agrarische gebied. Van deze principes kan enkel gemotiveerd worden afgeweken omwille van objectieve redenen. | <p>Bebouwingsmogelijkheden koppelen aan groenaanplantingen</p> <p>Een algemene vergroening van de bebouwde zones binnen het plangebied wordt voorop gesteld om de activiteitenkorrels identiteit, kwaliteit en structuur te geven. Bovendien zorgen de groenaanplantingen voor een camouflage van de onafhankelijke bebouwing naar het open landschap. Om deze doelstelling te bereiken worden ruimere (ver)bouwmogelijkheden binnen de zone voor gemengde functies gekoppeld aan een vergroening per perceel. Op lange termijn zullen de clusters worden waargenomen als groene clusters in het open gebied. Wat vooropstaat is het visuele aspect vanuit het landschap en vanop de weg.</p> <p>De private initiatieven dienen gepaard te gaan met acties door de gemeente en AWV om ook het publieke domein van meer groen te voorzien.</p> <p>Aanpalende agrarische gebied: volgens RUP Harelbeke Hoog Walegem/Klein Harelbeke of RUP Harelbeke Landelijk gebied rond Bavikhove en Hulste of RUP Lendeledede zonevreemde woningen.</p> <p>Redenen voor afwijking ten aanzien van de organische perceelsbegrenzing zijn: te beperkte ruimte, privacy, belichting, ...</p> |
| <p>2.4 Aanplantingsdossier</p> <p>Het aanplantingsdossier is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor de zone.</p> <p>Uitvoering</p> <p>Minimum 30% van de niet bebouwde delen van het perceel dienen als onverharde tuinzone te worden ingericht. De groenaanleg dient conform het plan te worden uitgevoerd het eerste plantseizoen na de voltooiing van de bouwwerken.</p> | <p>Het aanplantingsdossier dient door een groep experts te worden beoordeeld. Hierin is minstens vertegenwoordigd: stedelijk ambtenaar milieu en stedenbouwkundig ambtenaar. Bij een kleine verbouwing wordt niet verplicht het perceel volledig opnieuw in te richten. Bij grote bouwkundige ingrepen (bv. nieuwe constructie, wezenlijke uitbreiding) moet ook de beplanting worden herzien.</p> <p>Nepbeplanting in plastic en houten panelen behoren niet tot 'organische perceelsbegrenzings'. Houten vlechtwerk met een ecologische waarde kan hier wel toe gerekend worden.</p> |



| VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN | | TOELICHTING |
|-----------------------------------|--|--|
| 2.5 | <p>Parkeergelegenheid</p> <p>Parkeren van voertuigen voor klanten en het personeel dient op het eigen perceel te worden opgelost.</p> <p>Een overzicht van de parkeerbehoefte, de verkeersbewegingen, de nodige parkeerplaatsen en de organisatie op het perceel dienen te worden toegelicht bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.</p> <p>Maximum 30% van de niet bebouwde delen van het perceel mag worden verhard met niet-waterdoorlaatbare materialen in functie van het parkeren, aanleg terrassen en toegang geven tot de functies.</p> | <p>Parkeergelegenheid</p> <p>Zowel voor wat betreft de bestaande activiteiten als bij uitbreiding is het mobiliteitsaspect een doorslaggevende factor.</p> <p>Een beoordeling van het verkeersaspect gebeurt op basis van de gevraagde toelichting bij aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.</p> <p>Om voldoende waterinfiltratie in de bodem te garanderen, wordt in de voorschriften verankerd dat minimum 70% van het onbebouwde terrein moet waterdoorlatend worden aangelegd. Op deze delen mag ook worden geparkeerd en mogen terrassen worden aangelegd.</p> |
| 3. zone voor bedrijvigheid | | hoofdcategorie: bedrijvigheid |
| 3.1 | <p>De zone is bestemd voor bedrijven. Bestaande bedrijfssites met een totale perceelsoppervlakte > 5.000 m² mogen niet worden opgesplitst in bedrijfssites met een afzonderlijke perceelsoppervlakte < 5.000 m². Ook bestaande bedrijven < 5.000 m² mogen niet verder worden opgesplitst in kleinschalige bedrijven.</p> <p>Als nevenbestemming wordt per bedrijf één bedrijfswoning toegelaten. Kantoren en toonzalen, ondergeschikt en gekoppeld aan de productieactiviteit van individuele bedrijven, zijn toegelaten tot maximum 30% van de vloeroppervlakte.</p> <p>Volgende soorten bedrijven zijn <u>niet</u> toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> afvalverwerking met inbegrip van recyclage; verwerking en bewerking van mest, slib en grondstoffen; Seveso-inrichtingen, als bedoeld in artikel 3 §1 1e lid van het 'Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken'; bedrijven die sterk verkeersgenererend zijn; bedrijven die <u>alleen en uitsluitend</u> zijn gericht op kleinhandel; autonome kantoren. | <p>Door inkleuring op het gewestplan is 1 bedrijf actief op percelen < 5.000 m²: Chauffage Martin, met een perceelsoppervlakte van ongeveer 3.300 m², waarvan 2.000 m² in zone voor bedrijvigheid.</p> <p>De term 'sterk verkeersgenererend' dient te worden beoordeeld in de context van het bedrijventerrein:</p> <ul style="list-style-type: none"> Het aantal van verkeersbewegingen en de parkeerdruk op het publieke domein mag de aanwezige infrastructuur niet overbelasten. Ook de aansluitingen op het hoger verkeersnet dienen de nieuwe verkeersbewegingen aan te moeten kunnen. Extreme vormen van distributie (distributiecentrum supermarktketen, ...) zijn bijvoorbeeld te verkeersgenererend. |
| 3.2 | <p>Bouwvoorschriften</p> <ul style="list-style-type: none"> De bedrijfsactiviteiten kunnen verder uitbreiden op het eigen perceel of percelen op voorwaarde dat de bebouwde oppervlakte (inclusief de verharde buitenruimte) beperkt blijft tot 80% van het perceel. Een bedrijfswoning is toegelaten met een maximale volume van 1000 m³, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw. De bestaande vrijstaande bedrijfswoningen mogen worden verbouwd en mogen worden herbouwd op dezelfde plaats en uitgebreid, mits het totale bruto-volume beperkt blijft tot 1.000 m³. <p>Bouwhoogte (van toepassing op alle bedrijfsgebouwen):</p> <ul style="list-style-type: none"> maximum 12 m voor de meest zuidelijk gelegen industriezone; voor alle andere zones geldt maximum 10 m. De dakvorm is vrij. <p>Voorbouwlijn van het hoofdgebouw: de verplichte afstandsregels t.o.v. N50 dienen te worden gerespecteerd.</p> <p>De verplichte bouwwrije strook t.o.v. de N50 dient deels ingericht te worden als een groenstrook. Volgende voorschriften zijn van toepassing:</p> <ul style="list-style-type: none"> Minimale breedte groenstrook: 3 m, langs de rooilijn met de N50. In de groenstrook zijn enkel streekeigen beplanting en bomen. Minimaal wordt om de 6 m een boom aangeplant. | <p>Bouwvoorschriften - gemengde bedrijfsactiviteiten</p> <p>Met het herbouwen op dezelfde plaats wordt bedoeld dat het nieuwe gebouw op minstens drie kwart van de oppervlakte van de bestaande woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen, moet worden opgericht.</p> <p>De bouwwrije strook t.o.v. gewestwegen werd bij wet vastgelegd en kan door de Exploitatie Wegen West-Vlaanderen ten allen tijde worden gebruikt. Enkel de Exploitatie Wegen West-Vlaanderen heeft het recht om, zonder voorafgaande goedkeuring, deze strook volledig te verharderen met monolithisch materiaal.</p> <p>Voor de toegelaten bouwhoogtes wordt een differentiatie toegepast. Voor de meest zuidelijk gelegen industriezone mag maximum 12 m hoog worden gebouwd. Hier is trouwens een recente vergunning afgeleverd met een toegelaten hoogte van 12 m, voor constructie Demyttenaere. In deze zone ligt ondermeer het bedrijf Vannassche. De overige zones voor bedrijvigheid worden beperkt tot een hoogte van 10 m, omwille van de menging in de rijbebouwing van woningen en andere activiteiten.</p> |




| VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN | | TOELICHTING |
|---|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> Per bedrijf mag er 1 toegang genomen worden van max. 7,5 m breedte of 1 inrit en 1 uitrit van beide 3,75 m breedte ter hoogte van de perceelsgrens; dit is exclusief de bochtaansluitingen voor de aansluiting op de rijweg. Enkel deze toegang mag worden verhard met monolithisch materiaal. | |
| 3.3 | <p>Stapelen van goederen</p> <p>De opslag in open lucht is slechts toegelaten onder de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> De opslag mag in geen geval het esthetisch aspect van de omgeving schaden. Men dient daartoe preventief de passende maatregelen te nemen; De opslag mag niet hinderlijk zijn voor de aanpalende gebouwen en de omgeving; De opslag mag niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein en vanaf aanpalende woningen; | Preventieve maatregelen zijn: groenschermen, hagen ... |
| 3.4 | <p>Parkeergelegenheid</p> <p>Ieder bedrijf is verplicht op eigen terrein voldoende parkeerruimte, stationeerruimte en circulatieruimte aan te leggen voor alle wagens van het bedrijf, het personeel en de bezoekers, zowel voor personenwagens als voor bestel- en vrachtwagens. In functie van de parkeergelegenheid mag 70% van de onbebouwde delen per perceel worden verhard met monolithisch materiaal.</p> | |
| 3.5 | <p>Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning zal worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> zorgvuldig ruimtegebruik, een kwaliteitsvolle aanleg van het bedrijfsperceel en afwerking van de bedrijfsgebouwen, voldoende ruimte voor het parkeren, stationeren en manoeuvreren van personen- en vrachtwagens op eigen terrein of gegroepeerd voor verschillende bedrijven, maatregelen voor het behoud van het waterbergend vermogen, impact op de mobiliteit en verkeersleefbaarheid. | Voor de maatregelen voor het behoud van het waterbergend vermogen kan ondermeer worden verwezen naar de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen en buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en regenwater. |
| 4. zone voor agrarische activiteiten | | hoofdcategorie: landbouw |
| 4.1 | <p>De bestemming en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften die zijn vastgesteld in het gewestplan of in voorkomend geval, een gewestelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, op het ogenblik van de vaststelling van dit plan, blijven onverminderd van kracht. Met de goedkeuring van dit RUP worden evenwel een aantal bijkomende voorschriften van kracht.</p> | <p>Dit RUP wenst de algemene gewestplanbestemming 'agrarisch gebied' te behouden om juridisch niet alles van de kaart te vegen. De onderstaande voorschriften hebben geen impact op de bestaande regelgeving binnen het agrarisch gebied omtrent de interpretatie van 'landbouw in de ruime zin', afstandsregels, woningen van exploitanten, schuilhokken voor dieren, aan landbouw verwante bedrijven (zogenaamde para-agrarische bedrijvigheid), ... zolang de randvoorwaarden hieronder gerespecteerd worden.</p> <p>De bepalingen vastgelegd bij het gewestplan en de omzendbrief 8/7/1997 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrieven 25/1/2002 en 25/10/2002 blijven gelden, zolang het gewestplan niet wordt vervangen door een RUP van een hoger niveau (provincie of gewest).</p> |
| 4.2 | <p>Bijkomend voorschrift voor agrarische bedrijvigheid: compactheid</p> <p>Compactheid dient te worden nagestreefd bij de agrarische bedrijfsvoering.</p> <ul style="list-style-type: none"> Nieuwe constructies als uitbreiding van bestaande landbouwzetels dienen opgericht te worden in de nabijheid van bestaande constructies van agrarische aard. Vrij in het landschap kunnen enkel constructies tot 25 m² en tot 3 m hoog worden gebouwd. Nieuwe landbouwzetels zijn enkel toegelaten in bestaande gebouwencomplexen. | <p>Bijkomend voorschrift voor agrarische bedrijvigheid: compactheid</p> <p>'In de nabijheid van bestaande constructies' dient geval per geval te worden beoordeeld. In de eerste plaats gebeuren uitbreidingen op het hoevecomplex zelf. Is dit niet mogelijk dan wordt de meest compacte en haalbare situatie gezocht, onder meer rekening houdend met het reliëf, de bodem, de eigendomsstructuur, ...</p> |







| VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN | TOELICHTING |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Bestaande grondgebonden of grondloze landbouwzetels kunnen uitbreiden met grondloze activiteiten en glastuinbouw op voorwaarde dat deze activiteiten aansluiten bij de bestaande gebouwen en ze noodzakelijk zijn voor de economische leefbaarheid van het bedrijf. Een volledige omschakeling van grondgebonden naar grondloze bedrijven wordt niet toegestaan. | |
| <p>4.3 Bijkomend voorschrift: aan landbouw verwante bedrijven</p> <p>Aan landbouw verwante bedrijven kunnen enkel een plaats krijgen in bestaande gebouwen. Uitbreidingen van de bebouwing zijn niet toegelaten.</p> <p>Aan landbouw verwante bedrijven zijn slechts toegelaten voor zover ze betrekking hebben op streekgebonden producten en niet sterk verkeersgenerend zijn. Primaire bewerking of opslag van producten kan worden toegelaten. Verdergaande verwerking van producten is uitgesloten.</p> <p>De toelaatbaarheid van de activiteit wordt beoordeeld op basis van:</p> <ul style="list-style-type: none"> de relatie met de in de omgeving aanwezige functies, de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid, de inpassing in de omgeving. <p>Parkeren van voertuigen voor klanten en het personeel dient op het eigen perceel te worden opgelost.</p> <p>In de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dienen een overzicht van de parkeerbehoefte, de verkeersbewegingen, de nodige parkeerplaatsen en de organisatie op het perceel te worden toegelicht.</p> | <p>Bijkomend voorschrift: aan landbouw verwante bedrijven</p> <p>Aan landbouw verwante bedrijven: hiermee wordt bedoeld de zogenaamde para-agrarische bedrijvigheid.</p> <p>Voorbeelden van aan landbouw verwante bedrijven: aardappelhandelaar, graantrieerinstallatie, verkoop van meststoffen, verkoop van veevoerders, koelplaatsen, vlasroterijen, herstelplaats van tractors, landbouwproefbedrijf, centrum voor kunstmatige inseminatie voor landbouwdieren, schoolhoeve, ...</p> <p>Deze zone omvat ook het bestaande tuinbouwbedrijf langs de N50, waarbij de vergunde toestand in het RUP wordt bevestigd. Tuinbouw is het op commerciële basis op intensieve wijze telen van groenten, fruit, bloemen, planten, bomen, bollen of zaden.</p> <p>Deze zone wordt specifiek voorzien voor de opslag, verpakking en verdeling van bloembollen en zaden, ...</p> <p>Een beoordeling van het verkeersaspect gebeurt op basis van de gevraagde toelichting bij aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.</p> |
| <p>4.4 Bijkomende voorschriften voor eengezinswoningen in de verspreide bebouwing</p> <p>Voor zover de bestaande woningen voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit, vergund (geacht) zijn en langs uitgeruste wegen (eventueel met private oprit) gelegen zijn, worden volgende ingrepen toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> onderhouds- en instandhoudingswerken, verbouwen, <p>en</p> <ul style="list-style-type: none"> herbouwen op dezelfde plaats, uitbreiden, <p>mits het totale bruto-volume blijft beperkt tot 1.000 m³.</p> <p>De woning kan enkel van locatie veranderen ten gevolge van rooilijn en voorbouwlijn of in het kader van een goede plaatselijke ordening of verkeersveiligheid. Dit dient in de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag te worden gemotiveerd.</p> <p>De uitbreiding gebeurt op een compacte manier: aansluitend bij en fysisch één geheel vormend met de bestaande bebouwing.</p> | <p>Bijkomende voorschriften voor eengezinswoningen in de verspreide bebouwing</p> <p>Onderstaande voorschriften gelden voor alle woningen in het plangebied van het RUP, die niet behoren tot één van de twee activiteitenkorrels. Bedrijfswoningen horen hier niet bij. De strengste voorschriften voor de verspreide bebouwing zijn hier van toepassing. De voorschriften van het decreet worden overgenomen gezien ze ook de visie van de stad Harelbeke onderstrepen.</p> <p>De beoordeling of een bestaande woning vergund is, gebeurt op het ogenblik van de behandeling van een bouwaanvraag aangaande die woning. Woningen zijn vergund of vergund geacht indien kan worden aangetoond dat ze vóór 29 maart 1962 werden opgericht of indien een geldige bouwvergunning of stedenbouwkundige vergunning van na 29 maart 1962 kan worden getoond.</p> <p>Stabiliteit is geen visueel of esthetisch aspect, maar heeft betrekking op de constructie van het gebouw. Ingestorte, reeds lang beschadigde, met de grondvesten gelijkgemaakte of instabiele gebouwen voldoen niet aan de stabiliteitsvereiste. Een doorbuigend dak is geen vorm van instabiliteit. Een oordeel over instabiliteit dient gemotiveerd aan de hand van een deskundigenverslag.</p> <p>Met het herbouwen op dezelfde plaats wordt bedoeld dat de nieuwe woning op minstens drie kwart van de oppervlakte van de bestaande woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen, moet worden opgericht.</p> |

| VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN | | TOELICHTING |
|----------------------------|---|--|
| 4.5 | <p>Bestaande woningen kunnen samengevoegd worden tot één woongelegenheid binnen het bestaande bouwvolume, indien de nieuwe woning beperkt blijft tot 1.000 m³.</p> <p>Indien het bestaande volume groter is dan 1.000 m³, mag de bebouwing behouden blijven, onderhouden worden, verbouwd worden indien er slechts marginale volumevermeerderingen gebeuren. Dit kan gaan om een nieuwe gevelafwerking, maar niet om een wezenlijke uitbreiding zoals een garage, berging of veranda.</p> <p>Enkel in gevallen van overmacht mag de bestaande bebouwing groter dan 1.000 m³ worden herbouwd met hetzelfde volume en op dezelfde plaats.</p> | <p>Indien het bestaande volume meer dan 1.000 m³ bedraagt, dient het volume van de herbouwde woning beperkt te blijven tot 1.000 m³. Er kan bijvoorbeeld op een andere plaats worden gebouwd omwille van de oriëntatie, de gevellijn, het voorzien van vrije zijstroken, ... Deze redenen kunnen niet aangewend worden om het gebouw zeer diep op het perceel te plaatsen.</p> <p>Het bruto-bouwvolume wordt gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, te vertrekken van het maaiveld. Het deel van het keldervolume onder het maaiveld wordt niet meegerekend op voorwaarde dat het een gebruikelijke onderkeldering van het woongebouw betreft (bv. wasruimte, berging, stookruimte) en dat ze geen woonfuncties herbergen. Overdekte buitenruimtes worden niet meegerekend.</p> <p>Zich maximaal integreren in de omgeving houdt in dat vormtaal, materiaalgebruik, schaal en kleurgebruik het beeld van de omgeving ondersteunen. De zichtbare materialen mogen niet fel contrasteren met het globale landschapsbeeld. Natuurlijke kleuren en materialen verdienen de voorkeur. Dit sluit echter niet uit dat bij verbouwing of uitbreiding een moderne vormtaal of materiaalgebruik kan worden gebruikt. Het geven van een meer open karakter aan de gevels van een landelijke woning om meer licht, lucht en ruimte te hebben, is dus zeker toegelaten.</p> <p>Gevallen van overmacht zijn bijvoorbeeld brand, natuurrampen,</p> |
| 4.6 | <p>In de woning wordt een complementaire kantoor- of dienstenfunctie toegelaten. Deze activiteiten zijn beperkt tot 100 m² per perceel, waarbij de woonfunctie een grotere oppervlakte beslaat dan de nevenfunctie.</p> <p>In de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunningsaanvraag dienen de verkeersbewegingen en de nodige parkeerplaatsen in functie van de complementaire activiteit op het perceel te worden toegelicht.</p> | <p>Nevenfuncties zoals vrije beroepen, kapsalon, architectenkantoor, ... kunnen zich in een zonevreemde woning vestigen als de woonfunctie aanwezig en dominant in oppervlakte blijft.</p> |
| 4.7 | <p>Per woning is er één bijgebouw toegestaan.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het dient te worden opgericht in kwaliteitsvolle materialen. • Het bijgebouw mag geen woonruimtes of nevenfuncties bevatten. • Het bijgebouw wordt begrensd tot 40 m² en 1 bouwlaag. • Het bijgebouw dient op een ruimtelijk verantwoorde manier te worden ingeplant op max 15 m van het hoofdgebouw. <p>Voor de bestaande bijgebouwen die afwijken, gelden volgende mogelijkheden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • behoud, • instandhoudingswerken, • verbouwingen indien er slechts marginaal uitgebreid wordt (nieuwe gevelafwerking) en indien de esthetische waarde verhoogt, • herbouwen met hetzelfde volume en op dezelfde plaats enkel in geval van heikracht. | <p>Een bijgebouw is een volledig losstaande constructie en maakt geen deel uit van het bruto-bouwvolume. Constructies die aansluiten bij het hoofdgebouw worden wel bij het bruto-bouwvolume gerekend en dienen zoveel mogelijk in het hoofdvolume te worden geïntegreerd.</p> <p>De spelregels voor een goede integratie hangen af van de specifieke situatie:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bij twee aangrenzende woonpercelen mag het bijgebouw op de perceelsgrens staan. • Als de perceelsgrens zichtbaar is vanuit het landschap, is een vergroening wenselijk en dient een voldoende afstand te worden gerespecteerd t.a.v. de perceelsgrens. Betonplaten of golfplaten in de buitengevel zijn geen kwaliteitsvolle materialen. • Bijgebouwen mogen opgericht worden voor tuingerief, dieren en/of wagen of private hobby. Een beroepsruimte zoals het atelier van een timmerman, een toonzaal of verkoop kunnen er geen plaats in vinden. • Bijgebouwen wijken af van de voorschriften indien ze te groot zijn, te ver van de woning staan en/of indien er meer dan één bijgebouw aanwezig is. |

| VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN | | TOELICHTING |
|--------------------------------------|---|---|
| 4.8 | <p>De onbebouwde delen van de woonpercelen worden beschouwd als tuin.</p> <p>Volgende voorschriften zijn van toepassing voor de tuininrichting:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zowel een vrijstaande woning als een aangesloten woning dient met verspreide groenvolumes en een groenscherm te worden ingekleed ten aanzien van het open landschap. • Normale tuinuitrustingen zijn toegelaten. Tuinuitrusting met een grotere impact is niet toegelaten. • Verharding in niet-waterdoorlatende materialen kan enkel worden aangelegd voor het toegankelijk maken van de woning en het bijgebouw en voor terrassen van maximum 50 m² onmiddellijk aansluitend bij de woning. Hierin zijn de paden rond de woning (die duidelijk niet als terras gebruikt worden) niet inbegrepen. • Perceelsbegrenzings dienen in kwaliteitsvolle materialen te gebeuren. Een organische perceelsbegrenzing is verplicht op de perceelsgrenzen gericht naar zone 4 (zone voor agrarische activiteiten) of het aanpalende agrarische gebied. <p>Bij een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning (met uitzondering van zeer beperkte ingrepen) dient de tuininrichting te worden toegelicht.</p> <p>De groenaanleg dient conform het plan te worden uitgevoerd het eerste plantseizoen na de voltooiing van de bouwwerken.</p> | <p>Richtcijfers en voorbeelden voor de tuin:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Onder normale tuinuitrusting wordt verstaan: een siervijver, rotstuintjes, pergola's, speeltoestellen, tuinornamenten, serres en volièrres tot 40 m², brievenbussen, zwembaden tot 80 m², • Zonnepanelen, ... • Tuinuitrustingen met een grotere impact zijn onder meer: tennisvelden, grootschalig openluchtzwembad, ... • Een vrijliggend terras in de tuin en wandelpaadjes kunnen enkel in waterdoorlatend materiaal. <p>Aanpalende agrarische gebied: volgens RUP Harelbeke Hoog Walegem/Klein Harelbeke of RUP Harelbeke Landelijk gebied rond Bavikhove en Hulste of RUP Lendeledede zonevremde woningen.</p> |
| 5. zone voor openbare wegenis | | hoofdcategorie: wonen |
| 5.1 | <p>Deze zone is bestemd voor openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden.</p> <p>Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuur, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</p> | |
| 5.2 | Binnen deze zone is de bouw van kleine inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang inbegrepen en toegelaten. | |
| 6. zone voor wisselbestemming | | |
| 6.1 | <p>De percelen aangeduid binnen deze zone krijgen een wisselbestemming: ofwel zone voor gemengde functies, ofwel zone voor gemengde bedrijvigheid.</p> <p>Binnen de zone wordt onderscheid gemaakt tussen zone 6A, 6B, 6C en 6D. Voor de zones gelden de voorschriften van de zone 1 of zone 3, aangevuld met een aantal specifieke voorschriften voor de specifieke zones 6A en 6B.</p> | |
| 6.2 | <p>Indien binnen de zone wordt gekozen voor een ontwikkeling voor gemengde bedrijvigheid, dan mogen de percelen gelegen binnen deze zone enkel worden aangesneden in functie van de uitbreiding van de bestaande aangrenzende bedrijven.</p> <p>Specifiek voorschrift van toepassing voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zone 6A: Er mag maximum één bijkomende toegangsweg op de N50 worden gerealiseerd. • zone 6B: Er mag geen bijkomende toegangsweg op de N50 worden gerealiseerd. | <p>De functies binnen de zone 6A worden bepaald door:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De verkavelingsvergunning die op deze plaats drie percelen toelaat met de mogelijkheid voor het bouwen van 3 woningen met achterliggende loods. • De bestemming op het gewestplan, die met de opheffing van de verkavelingsvergunning, toelaat dat achterliggende bedrijf op dit perceel nog kan uitbreiden indien wenselijk. Dit biedt de mogelijkheid om een nieuwe toegang te maken naar de N50, zodat de Supra Bazar en Castellino als twee aparte entiteiten kunnen functioneren. <p>Aangrenzende bedrijven: Zone 6 B: Tot op heden is dit het bedrijf Martin Chauffage. Zone 6 C: Tot op heden is dit het bedrijf Vannassche Services. Zone 6 D: Tot op heden is dit het bedrijf Rybell. Dit bedrijf ligt deels op Harelbeke (onbebouwde deel) en deels op Lendeledede (bebouwde deel).</p> |

| VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN | | TOELICHTING |
|---|--|--|
| 7. overdruk: zone voor kleinhandel  | | |
| 7.1 | <p>Naast bedrijvigheid zijn binnen de zone voor overdruk ook (grootschalige) kleinhandelsactiviteiten toegelaten.</p> <p>Deze kleinhandel moet complementair zijn met de kleinhandel in het stadscentrum van Harelbeke, zowel voor wat betreft de specialisatiegraad als de kavelgrootte.</p> <p>Bij uitdoving van de bestaande activiteiten kan worden gekozen voor een functiewijziging naar de hoofdbestemming van de zone (zone 3) of voor de vestiging van een nieuwe kleinhandelsactiviteit met behoud van de bestaande vergund(e) (geacht zijnde) vloeroppervlakte (brutoverkoopoppervlakte inclusief berging). Hierbij is een interne opsplitsing van het (bestaande) bouwvolume in meerdere kleinhandelszaken niet toegelaten.</p> | <p>Met (grootschalige) kleinhandel worden onder meer bedoeld: een hypermarkt (NIET: Carrefour - WEL: kleine Delhaize) of volumineuze kleinhandel met een regionale uitstraling en een verkeersgenerend karakter (NIET: Gaverzicht, Mediamarkt, Decathlon - WEL: HUBO, Supra Bazar).</p> <p>Teneinde de concurrentie met de kleinhandel van het centrum van Harelbeke niet op gang te brengen zal er vermeden worden dat er in deze zone voor grootschalige kleinhandel door de opsplitsing van grote verkoopsruimten meerdere kleinere shops worden gecreëerd (shop-in-shop-accommodatie).</p> |
| 7.2 | <p>Bouwvoorschriften</p> <p>Voor bestaande vergunde kleinhandel (bebouwing en constructies) op het perceel geldt een consolidatie van de bestaande vloeroppervlakte (brutoverkoopoppervlakte inclusief berging).</p> <p>Instandhoudings-, onderhoudswerken en verbouwing zonder uitbreiding in functie van kleinhandel is wel toegelaten.</p> <p>Interne herstructurering van de overdrukzone wordt wel toegestaan, bv. herinrichting van een betere ontsluiting, aanleg van parkeervoorzieningen, integratie in het landschap, ...</p> | |
| 7.3 | <p>Parkeergelegenheid</p> <p>Parkeren van voertuigen voor klanten en het personeel dient op het eigen perceel te worden opgelost.</p> <p>In de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dienen een overzicht van de parkeerbehoefte, de verkeersbewegingen, de nodige parkeerplaatsen en de organisatie op het perceel te worden toegelicht.</p> | <p>Parkeergelegenheid</p> <p>Een beoordeling van het verkeersaspect gebeurt op basis van de gevraagde toelichting bij aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.</p> |
| 8. overdruk : buffer  | | |
| 8.1 | <p>Daar waar langs de perceelsgrenzen een schematische aslijn wordt aangeduid op het verordenend plan en binnen de zone/overdruk voor kleinschalige ambachtelijke bedrijven, dient een groenscherm te worden aangelegd van minimaal 4 m breed, tenzij opgelegde voorwaarden omtrent brandveiligheid dit verhinderen.</p> <p>Indien de beek de perceelsgrens vormt van het perceel dan dient een 5m brede plantvrije onderhoudsstrook te worden gerespecteerd tussen deze beek en de bufferstrook.</p> | <p>Vanuit brandveiligheid kan een minimale breedte van brandweg worden opgelegd t.o.v. bestaande vergunde gebouwen. Dit kan de aanleg van een 4m-brede groenstrook verhinderen.</p> |
| 8.2 | <p>Volgende voorschriften zijn van toepassing:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het groenscherm moet bestaan uit streekeigen beplanting dat ook tijdens de winter voldoende afscherming garandeert. • Ten opzichte van het open landschap wordt enkel een perceelsbegrenzing met palen en open bedrading toegelaten. • Langs de beek cat.2, gelegen binnen deze overdruk, dient een plantvrije strook te worden behouden in functie van onderhoudswerken. | |
| 8.3 | <p>Het groenscherm moet aangelegd en beplant zijn uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een eerstvolgende stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van een constructie/gebouw op de onderliggende zones.</p> | |

| VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN | | TOELICHTING |
|--|---|---|
| 8.4 | Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning m.b.t. het aanpalende bedrijfsgebouw dient een aanplantingsdossier te worden toegevoegd. Het aanplantingsdossier is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor de zone. | Het aanplantingsdossier dient door een groep experts te worden beoordeeld. Hierin is minstens vertegenwoordigd: stedelijk ambtenaar milieu en stedenbouwkundig ambtenaar. Bij een kleine verbouwing wordt niet verplicht het perceel volledig opnieuw in te richten. Bij grote bouwkundige ingrepen (bv. nieuwe constructie, wezenlijke uitbreiding) moet ook de beplanting worden herzien. |
| 9. overdruk : bouwvrije zone | |  |
| 9.1 | Op het verordenend grafisch plan wordt perceelsmatig bouwvrij gebied afgebakend. | |
| 9.2 | De zones moeten vrij blijven van bebouwing, met uitzondering van: <ul style="list-style-type: none"> • schuilhokken voor dieren tot 25 m² groot en 3 m hoog, • afsluitingen met doorzicht, • kleinschalige of tijdelijke elementen in het kader van de beroepslandbouw, met uitzondering van serres (behalve seizoensgebonden serres met beperkte hoogte), • seizoensgebonden serres: koepels van beperkte hoogte die minstens 4 maanden op een jaar niet aanwezig zijn, • inrichtingen in het kader van zachte recreatie en/of natuurinrichting, • ingrepen van algemeen belang, • open waterputten/waterbuffering. De impact en schaal van deze elementen dienen tot een minimum te worden beperkt. | <p>Inrichtingen voor zachte recreatie zijn bijvoorbeeld wegwijzers, fietsenstalling, vuilnisbakken, zitbanken, informatieborden, ...</p> <p>De gebruikte materialen mogen qua kleur, textuur en schaal niet fel contrasteren t.o.v. de omgeving. Natuurlijke kleuren en materialen verdienen de voorkeur.</p> <p>Onder kleinschalige of tijdelijke elementen in het kader van de beroepslandbouw wordt bijvoorbeeld verstaan: plasticfolie bij vroege aardappelen, beregeningsinfrastructuur, vangconstructies voor vee, ...</p> <p>De bestaande open-ruimteverbinding wordt bij voorkeur niet verdicht, ook niet met dense beplanting.</p> |
| 10. overdruk: tuinstrook | |  |
| 10.1 | Deze overdruk is bestemd voor de aanduiding van een tuinstrook. | |
| 11.2 | Binnen deze zone is geen bebouwing toegelaten. Verharding dient beperkt te worden tot 10% van de zone. | |
| 11. overdruk : waardevolle gebouwen | |  |
| 11.1 | Bestaande waardevolle gebouwen, constructies en inrichtingen worden met een symbool aangeduid op het verordenend grafisch plan. | |
| 11.2 | De waardevolle erfgoedelementen moeten zoveel mogelijk behouden blijven. Dit betekent dat erfgoedelementen kunnen verbouwd en vernieuwd worden, maar het behoud van het karakter en de verschijningsvorm is wel steeds een voorwaarde. Uitzondering is enkel mogelijk in kader van de goede plaatselijke ruimtelijke ordening. | Onder respect voor het karakter en de verschijningsvorm wordt verstaan dat de hoofdeigenschappen die karakteristiek zijn voor de woning zoals globaal uitzicht en typologie van de woning, dienen te worden gerespecteerd. Dit sluit echter niet uit dat bij verbouwing of uitbreiding een moderne eigentijdse vormentaal en/of materiaalgebruik kan worden gebruikt om ondermeer te voldoen aan de huidige energieprestatie-normen. |
| 11.3 | Bij vergunningsplichtige werken dient eveneens respect te worden getoond voor de typische configuratie, compactheid, schaal, materialisatie van waardevolle gebouwengroepen. Gebouwen, constructies en inrichtingen die onderdeel uitmaken van de waardevolle gebouwengroep en geen industriële architectuur hebben, kunnen niet definitief worden verwijderd. Beeldbepalende elementen in de configuratie dienen maximaal te worden behouden. Uitzondering is enkel mogelijk in kader van de goede plaatselijke ruimtelijke ordening. | <p>De vergunningverlenende overheid kan naargelang de kwaliteit en de gaafheid van de ganse configuratie specifieke, bijkomende eisen stellen.</p> <p>Bij aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient vrijblijvend advies te worden gevraagd aan de dienst Onroerend Erfgoed.</p> |

| VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN | | TOELICHTING |
|--|---|--|
| 12. overdruk: wonen met beperkte mogelijkheden  | | |
| 12.1 | Op percelen gelegen binnen deze overdruk wordt maximum één woongelegenheden toegelaten. | <p>Deze overdruk wordt op twee percelen aangeduid:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De eerste overdruk duidt een perceel aan gelegen in tweede orde t.o.v. de N50. Er is op het perceel nu reeds een kleine woning aanwezig. Deze voldoet echter niet aan de huidige woonvereisten. Het perceel behoort niet tot woongebied met landelijk karakter of tot een goedgekeurde verkaveling. Het kleine ingesloten perceel is reeds lang onttrokken van de landbouw. Om deze redenen behoudt het perceel bouwmogelijkheden, maar beperkt tot één woning. • Het tweede perceel betreft een vrij groot perceel langs de Gintsestraat. Een groot deel van het perceel is nu in gebruik als tuin. Een opsplitsing van het perceel, die een tweede woning zou mogelijk maken, wordt door de aanduiding met deze overdruk onmogelijk gemaakt. <p>Hiermee worden de algemene opties van structuurplanning op de verschillende niveaus bevestigd: geen bijkomende woongelegenheden in het buitengebied aanmoedigen.</p> |
| 13. overdruk: aan wonen verwante activiteiten  | | |
| 13.1 | Op alle - binnen deze overdruk- aangeduide percelen zijn aan wonen verwante activiteiten aanwezig. | Voor de correctie percelering moet de tabel (zie bijlage) worden geraadpleegd. |
| 14. overdruk: bestaande kleinschalige bedrijvigheid  | | |
| 14.1 | Dit is een bestaand kleinschalig bedrijf. Opsplitsing kan als de totale oppervlakte hetzelfde blijft en op voorwaarde dat de huidige dynamiek (mobiliteit, geluid, ...) niet toeneemt. Het parkeren dient ook op eigen terrein te worden opgevangen. | |
| 15. overdruk: bestaande horeca  | | |
| 15.1 | Dit is een bestaande horecazaak. | |
| 16. overdruk: bestaande kleinhandel/dienst  | | |
| 16.1 | Dit is een bestaande kleinhandelszaak. Opsplitsing kan als de totale oppervlakte hetzelfde blijft en op voorwaarde dat de huidige dynamiek (mobiliteit, geluid, ...) niet toeneemt. Het parkeren dient ook op eigen terrein te worden opgevangen. | |
| 17. overdruk: maximum 2 woningen  | | |
| 17.1 | Binnen de zone aangeduid met deze overdruk zijn maximum twee grondgebonden woningen toegelaten. | Dit maximum wordt bepaald op basis van de gemiddelde woningdichtheid voor het buitengebied, zijnde 15 woningen/ha. |

| VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN | | TOELICHTING | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|--|------|------------|---|------|------------|-------------------|------|------------|---------------------|------|------------|-----------------|------|------------|--|-------|------------|-------------------|------|--|--|------|------------|---|------|------------|---|-------|------------|---|
| 18. overdruk: op te heffen verkavelingsvergunning | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 18.1 | De in overdruk aangeduide verkavelingsvergunningen en bijhorende stedenbouwkundige voorschriften binnen het plangebied vervallen bij het van kracht worden van dit RUP. | <p>Het betreft onderstaande verkavelingen:</p> <table border="1"> <tr> <td>63/6</td> <td>23.04.1964</td> <td>Brugsesteenweg alleenstaande woningen + artisanale gebouwen</td> </tr> <tr> <td>64/1</td> <td>20.05.1965</td> <td>eengezinswoningen</td> </tr> <tr> <td>70/1</td> <td>15.09.1970</td> <td>alleenstaand gebouw</td> </tr> <tr> <td>79/5</td> <td>10.10.1979</td> <td>eengezinswoning</td> </tr> <tr> <td>87/6</td> <td>10.02.1988</td> <td>eengezinswoningen (verkaveling in 3 loten) + ambachtelijke gebouwen (voorzien op 2 loten)</td> </tr> <tr> <td>88/11</td> <td>12.10.1988</td> <td>eengezinswoningen</td> </tr> <tr> <td>90/1</td> <td>24.04.1990 20.06.2001 27.08.2003</td> <td>Herverkaveling VK 63/6 lot 3 Lendeledestraat verdeling in 2 loten wijziging 1 - lot 3 wijziging 2 - lot 3 wijziging 3 - lot 3</td> </tr> <tr> <td>11/3</td> <td>17.05.2011</td> <td>Brugsesteenweg 7-9 wijziging VK 63/6 zone artisanale gebouwen</td> </tr> <tr> <td>12/7</td> <td>12.02.2013</td> <td>Brugsesteenweg 7-9 wijziging VK 63/6 zone artisanale gebouwen</td> </tr> <tr> <td>13/10</td> <td>18.02.2014</td> <td>Brugsesteenweg 5 wijziging VK 63/6 afbraak van bestaand woongebouw en bouw van meergezinswoning</td> </tr> </table> | 63/6 | 23.04.1964 | Brugsesteenweg alleenstaande woningen + artisanale gebouwen | 64/1 | 20.05.1965 | eengezinswoningen | 70/1 | 15.09.1970 | alleenstaand gebouw | 79/5 | 10.10.1979 | eengezinswoning | 87/6 | 10.02.1988 | eengezinswoningen (verkaveling in 3 loten) + ambachtelijke gebouwen (voorzien op 2 loten) | 88/11 | 12.10.1988 | eengezinswoningen | 90/1 | 24.04.1990 20.06.2001 27.08.2003 | Herverkaveling VK 63/6 lot 3 Lendeledestraat verdeling in 2 loten wijziging 1 - lot 3 wijziging 2 - lot 3 wijziging 3 - lot 3 | 11/3 | 17.05.2011 | Brugsesteenweg 7-9 wijziging VK 63/6 zone artisanale gebouwen | 12/7 | 12.02.2013 | Brugsesteenweg 7-9 wijziging VK 63/6 zone artisanale gebouwen | 13/10 | 18.02.2014 | Brugsesteenweg 5 wijziging VK 63/6 afbraak van bestaand woongebouw en bouw van meergezinswoning |
| 63/6 | 23.04.1964 | Brugsesteenweg alleenstaande woningen + artisanale gebouwen | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 64/1 | 20.05.1965 | eengezinswoningen | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 70/1 | 15.09.1970 | alleenstaand gebouw | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 79/5 | 10.10.1979 | eengezinswoning | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 87/6 | 10.02.1988 | eengezinswoningen (verkaveling in 3 loten) + ambachtelijke gebouwen (voorzien op 2 loten) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 88/11 | 12.10.1988 | eengezinswoningen | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 90/1 | 24.04.1990 20.06.2001 27.08.2003 | Herverkaveling VK 63/6 lot 3 Lendeledestraat verdeling in 2 loten wijziging 1 - lot 3 wijziging 2 - lot 3 wijziging 3 - lot 3 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 11/3 | 17.05.2011 | Brugsesteenweg 7-9 wijziging VK 63/6 zone artisanale gebouwen | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 12/7 | 12.02.2013 | Brugsesteenweg 7-9 wijziging VK 63/6 zone artisanale gebouwen | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 13/10 | 18.02.2014 | Brugsesteenweg 5 wijziging VK 63/6 afbraak van bestaand woongebouw en bouw van meergezinswoning | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Bijlage

Hoofdfuncties - toestand 23.05.2016 (idem 12.09.2016)

| Straat | Huis-nummer | Toelichting functies in zone voor gemengde functies | Hoofdfunctie of functie > 100m2 | relevant(e) bouwdoosier(s) | naam huidige zaak |
|----------------|-------------|--|---------------------------------|--|-------------------------|
| Brugsesteenweg | 1 | woning + achterliggend bedrijfsgebouw (schrijnwerk/decoratie/meubelen) | bedrijvigheid | 2014/204 | Lepo Decoratie |
| Brugsesteenweg | 3 | woning | wonen | 1968/300016 | |
| Brugsesteenweg | 4 | woning | wonen | 1964/30005 | |
| Brugsesteenweg | 5 | meergezinswoning | wonen | 2014/107 | |
| Brugsesteenweg | 6 | oorspronkelijk café (bordeel) + woning verbouwingsdossier laat caféruimte achterwege alle slaapkamers < 100m2 en overige ruimtes > slaapkamers | wonen | 1964/300023 2010/130 | Le Chez Nous |
| Brugsesteenweg | 9 (7-9-11) | handelspand (3000m2) | handel/dienst | 2013/73 | Huis Maria |
| Brugsesteenweg | 13 | kansspelinrichting met bijhorende woning | horeca | 2011/136 | Casino Carousel |
| Brugsesteenweg | 14 | woning | wonen | 1982/74 | |
| Brugsesteenweg | 15 | kamerwonen met café en praktijk café + praktijk >100m2 en café+praktijkopp. < wonen café groter dan praktijkruimte | horeca | 2010/78 | Bora Bora (te koop) |
| Brugsesteenweg | 24 | woning (kadastraal -bouwjaar < 1962) + verbouwingsdossier | wonen | 1979/100312 | |
| Brugsesteenweg | 25 | woning (kadastraal -bouwjaar < 1962) + verbouwingsdossier | wonen | 1990/193 | |
| Brugsesteenweg | 27 | woning (kadastraal -bouwjaar < 1962) | wonen | | |
| Brugsesteenweg | 28 | woning | handel/dienst | 2015/241 | AE Cars |
| Brugsesteenweg | 29 | woning (kadastraal -bouwjaar < 1962) | wonen | | |
| Brugsesteenweg | 30 | woning (kadastraal -bouwjaar < 1962) | wonen | | |
| Brugsesteenweg | 31 | woning (kadastraal -bouwjaar < 1962) | wonen | | |
| Brugsesteenweg | 33 | handelshuis (kadastraal - bouwjaar < 1962) niemand ingeschreven horeca > 100m2 en horeca > wonen | horeca | plan bezwaar: 105m2 privé 41m2 zonder garage, 94m2 met garage | Sensation Club |
| Brugsesteenweg | 34 | woning (kadastraal -bouwjaar < 1962) | wonen | | |
| Brugsesteenweg | 35 | woning (kadastraal -bouwjaar < 1962) | wonen | | |
| Brugsesteenweg | 37A | woning | wonen | 1978/172 | |
| Brugsesteenweg | 37B | woning met seizoensgebonden aardbei-automaat | wonen | 1978/72 2014/124 | |
| Brugsesteenweg | 38 | woning (kadastraal -bouwjaar = 1962) | wonen | | |
| Brugsesteenweg | 39 | woning (kadastraal -bouwjaar < 1962) | wonen | | |
| Brugsesteenweg | 40 | woning (kadastraal -bouwjaar < 1962) | wonen | | |
| Brugsesteenweg | 41 | handelshuis (kadastraal - bouwjaar < 1962) iemand ingeschreven horeca > 100m2 en horeca > wonen | horeca | opmetingsplan bezwaar met correctie voor definitie (kelder): privaat: 36+43+50= 129m2 beroep: 104+38= 142m2 | Privé club Besame Mucho |
| Brugsesteenweg | 43 | woning (kadastraal -bouwjaar < 1962) + verbouwingsdossier | wonen | 1991/41 | |
| Brugsesteenweg | 45 | handelshuis (kadastraal - bouwjaar < 1962) niemand ingeschreven (sedert sept. 2013) | wonen | | |
| Brugsesteenweg | 46 | woning (kadastraal -bouwjaar < 1962) | wonen | | |
| Brugsesteenweg | 47 | woning (kadastraal -bouwjaar < 1962) | wonen | | |

| | | | | | |
|----------------|---------|---|----------------------------|---|----------------------------------|
| Brugsesteenweg | 48 | woning (kadastraal -bouwjaar < 1962) | wonen | | |
| Brugsesteenweg | 49 | woning met ingericht terrein voor bedrijf met organisatie/ onderhoud/ brandstofbevoorrading luchtballons terrein > woonopp. | bedrijvigheid | 1992/181 (woning) 2010/236 (bedrijf) | Ciers luchtballons |
| Brugsesteenweg | 50 | woning (kadastraal -bouwjaar < 1962) | wonen | | |
| Brugsesteenweg | 51 | woning (kadastraal -bouwjaar < 1962) | wonen | | |
| Brugsesteenweg | 53 | woning (kadastraal -bouwjaar < 1962) + verbouwingsdossier | wonen | 1962/300009 | |
| Brugsesteenweg | 55 | woning (kadastraal -bouwjaar < 1962) | wonen | | |
| Brugsesteenweg | 57 | woning (kadastraal -bouwjaar < 1962) | wonen | | |
| Brugsesteenweg | 58 | handelshuis (kadastraal -bouwjaar < 1962) verbouwingsdossier vervallen, wel referentie naar bestaande toestand: handel (incl. afzonderlijke bergplaats) > 100m2 maar handelsopp. < woonopp. | handel/dienst | 1968/30007 vervallen | Voormalige groentenhandel |
| Brugsesteenweg | 59 | woning (kadastraal -bouwjaar < 1962) | wonen | | |
| Brugsesteenweg | 60A-60B | frituur met woning en toonzaal (woning = Barzestraat 32) toonzaal > frituur | handel/dienst en horeca | 2002/261 | leegstand (te huur) |
| Brugsesteenweg | 60C-60D | tapijtentoonzaal - zonder vergunning horeca-invulling (in 1984 geen functiewijziging nodig - nota in het dossier) | horeca | 1984/92 | Napoleon Games Biljart Palace |
| Brugsesteenweg | 61 | woning (kadastraal -bouwjaar < 1962) | wonen | | |
| Brugsesteenweg | 62 | woning (kadastraal -bouwjaar < 1962) | wonen | | |
| Brugsesteenweg | 62A | handelshuis (kadastraal - bouwjaar < 1962) iemand ingeschreven | wonen | | Boek-tiek Sissi |
| Brugsesteenweg | 63 | handelshuis (kadastraal - bouwjaar < 1962) niemand ingeschreven | wonen | | Café Panam |
| Brugsesteenweg | 64 | handelshuis (kadastraal - bouwjaar < 1962) niemand ingeschreven | horeca | 2015/271 | restaurant Flintstones |
| Brugsesteenweg | 67 | woning | wonen | 1965/300018 | |
| Brugsesteenweg | 71 | huis + garagewerkplaats (kadastraal - bouwjaar < 1962) + verbouwingsdossier + uitbreiding toonzaal | bedrijvigheid | 1982/42 2005/5 | Spiessens |
| Brugsesteenweg | 73 | woning (kadastraal -bouwjaar < 1962) | wonen | | |
| Brugsesteenweg | 74 | woning | wonen | 1975/300002 | |
| Brugsesteenweg | 74A | woning | wonen | 2001/202 | |
| Brugsesteenweg | 76 | woning | wonen | 1965/300022 | |
| Brugsesteenweg | 77 | woning + landgebouw (kadastraal -bouwjaar < 1962) | wonen | | |
| Brugsesteenweg | 78 | woning (kadastraal -bouwjaar < 1962) | wonen | | |

| | | | | | |
|-----------------|----------|--|---------------|---|---|
| Brugsesteenweg | 79 | woning (kadastraal -bouwjaar < 1962) + verbouwingsdossier | wonen | 2003/245 | |
| Brugsesteenweg | 80 | woning (kadastraal -bouwjaar < 1962) | wonen | | |
| Brugsesteenweg | 81 | woning (kadastraal -bouwjaar < 1962) | wonen | | |
| Brugsesteenweg | 82 | woning (kadastraal -bouwjaar < 1962) + verbouwingsdossier | wonen | 1980/100181 | |
| Brugsesteenweg | 83-85 | toonzaal (kadastraal - bouwjaar < 1962) - legerstock dossier verbouwing voorgevel voor 2 handelszaken | handel/dienst | 1964/300029 2008/295 | Running Center + Lightelec |
| Brugsesteenweg | 84-86-88 | woning met garagewerkplaats (kadastraal - bouwjaar < 1962) + uitbreidingsdossiers | bedrijvigheid | 1977/165 (oorspronkelijke parking) 2013/258 (bebouwing) 2014/115 (verharding) | Garage Vandenberghe |
| Brugsesteenweg | 87 | woning (kadastraal -bouwjaar < 1962) + verbouwingsdossier | wonen | 2012/71 | |
| Brugsesteenweg | 89 | woning (kadastraal -bouwjaar < 1962) | wonen | | |
| Brugsesteenweg | 90 | handelshuis (kadastraal - bouwjaar < 1962) met achterliggend magazijn (kadastraal - bouwjaar < 1962) horeca in handelshuis achterliggend magazijn (niet behorend bij horeca): vervallen functiewijziging naar handel | horeca | 2005/182 vervallen | Danscafé Odessa (leegstaand - te koop) |
| Brugsesteenweg | 91 | woning (kadastraal -bouwjaar < 1962) | wonen | | |
| Brugsesteenweg | 92 | toonzaal met burelen en opslagplaats (bureel onderdeel van handel) | handel/dienst | 1993/80 | Tegels Dejonghe (toonzaal) |
| Brugsestraat | 164 | woning (kadastraal -bouwjaar < 1962) | wonen | | |
| Brugsestraat | 166 | woning (kadastraal -bouwjaar < 1962) | wonen | | |
| Brugsestraat | 168 | handelshuis (kadastraal - bouwjaar < 1962) momenteel geen uitoefening handelsfunctie | wonen | | |
| Brugsestraat | 170 | woning (kadastraal -bouwjaar < 1962) | wonen | | |
| Brugsestraat | 172 | woning met coiffeursalon | wonen | 1987/25 | |
| Brugsestraat | 174 | woning (kadastraal -bouwjaar < 1962) + verbouwingsdossier | wonen | 2008/33 | |
| Brugsestraat | 176 | woning (kadastraal -bouwjaar < 1962) | wonen | | |
| Brugsestraat | 178 | magazijn (kadastraal - bouwjaar < 1962) | bedrijvigheid | | Vanassche |
| Brugsestraat | 180 | woning (kadastraal -bouwjaar < 1962) + verbouwingsdossier | wonen | 2007/231 | |
| Brugsestraat | 182 | woning (kadastraal -bouwjaar < 1962) | wonen | | |
| Brugsestraat | 184 | woning (kadastraal -bouwjaar < 1962) | wonen | | |
| Brugsestraat | 186 | woning (kadastraal -bouwjaar < 1962) | wonen | | |
| Brugsestraat | 188 | woning (kadastraal -bouwjaar < 1962) | wonen | | |
| Ginstestraat | 1 | woning (kadastraal -bouwjaar < 1962) | wonen | | |
| Ginstestraat | 2 | woning (kadastraal -bouwjaar < 1962) | wonen | | |
| Hazenstraat | 9 | woning | wonen | 1979/34 | |
| Hazenstraat | 11 | woning (kadastraal -bouwjaar < 1962) + verbouwingsdossier | wonen | 1979/100170 | |
| Hazenstraat | 13 | woning | wonen | 1965/300004 | |
| Hazenstraat | 15 | woning | wonen | 2011/110 | |
| Hazenstraat | 17 | woning | wonen | 1980/58 | |
| Hazenstraat | 19 | woning | wonen | 1987/139 | |
| Lendeledestraat | 4 | woning | wonen | 1991/89 | |
| Lendeledestraat | 5 | woning | wonen | 1994/119 | |

www.leiedal.be

bedrijventerreinen
stedenbouw
milieu
informatie- en communicatietechnologie
mobiliteit
herbestemmingsprojecten

intergemeentelijke samenwerking
projectontwikkeling
streekontwikkeling