

Bijgaand bij het besluit van deputatie van de Provincie West-Vlaanderen houdende de goedkeuring van het RUP 20.1 A. Pevernagestraat (gemeente Harelbeke)

Goedkeuringsbeslissing met ref.: RP/DEP/13/153,
Brugge, 23/05/2013
De provinciegriffier,
(Get.) Geert ANTHIERENS

De gouverneur-voorzitter,
(Get.) Carl DECALUWÉ

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

Stad Harelbeke
Ruimtelijk Uitvoeringsplan A. Pevernagestraat
toelichtingsnota



mei 2013, besluit

Colofoon

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

In samenwerking met:

Adoplan
Vaartlaan 28 bus 1
9800 Deinze

Ontwerpers:

Griet Lannoo - Leiedal
Bart Willaert - Adoplan

Opdrachtgever:

Stad Harelbeke

De Burgemeester:

Alain Top

De Stadssecretaris:

Carlo Daelman

De Voorzitter van de gemeenteraad:

Michaël Vannieuwenhuyze

Formele procedure

Plenaire vergadering voorontwerp gemeentelijk
ruimtelijk uitvoeringsplan: 27 juni 2012

Voorlopige vaststelling van ontwerp gemeentelijk
ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting
van: 17 juli 2012

Openbaar onderzoek van ontwerp gemeentelijk
ruimtelijk uitvoeringsplan: 18 september 2012 tot 16
november 2012

Advies van de gemeentelijke commissie voor
ruimtelijke ordening (GECORO): 5 december 2012

Definitieve vaststelling van gemeentelijk ruimtelijk
uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van:
15 april 2013

Definitieve goedkeuring van gemeentelijk ruimtelijk
uitvoeringsplan: 23 mei 2013

Inhoudsopgave

1.	Situering	4
1.1	Onderwerp van het RUP	4
1.2	Ligging van het plangebied	4
1.3	Begrenzing van het plangebied	6
2.	Feitelijke toestand	8
2.1	Bebouwde ruimte	8
2.2	Onbebouwde ruimte	10
2.3	Reliëf	10
2.4	Ontsluiting	12
2.5	Knelpunten en potenties	16
3.	Juridische toestand	18
4.	Planningscontext	24
4.1	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen	24
4.2	Provinciaal Structuurplan West-Vlaanderen	24
4.3	Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan	25
4.4	Beeldkwaliteitsplan voor het centrum van Harelbeke	28
5.	Gewenste ruimtelijke structuur	34
5.1	Programmatorische vragen	34
5.2	Planopties voor de deelgebieden	35
5.3	Inrichtingsprincipes voor het binnengebied	38
5.4	Voorstel van ontwerp projectontwikkelaar	42

6.	Technische screening	44
6.1	Buurtwegentoets	44
6.2	Screening Plan-MER	46
6.3	Watertoets	49
6.4	Bouwkundig erfgoed	51
7.	Planbaten,planschade, kapitaalschade, gebruikerscompensatie	54
8.	Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften	55
9.	Ruimtebalans	55

Figurenindex

figuur 01: Situering	5
figuur 02: Orthofoto	7
figuur 03: Functiekaart	9
figuur 04: Bouwlagen	11
figuur 05: Ontsluiting	13
figuur 06: Gewestplan	20
figuur 07: Bestaand BPA	21
figuur 08: Overzicht BPA's en RUP's	22
figuur 09: Waardevolle gebouwen	23
figuur 10: De gewenste ruimtelijke structuur	27
figuur 11: Buurtwegentoets	45
figuur 12: Screening Plan-MER	47
figuur 13: Screening Plan-MER	48
figuur14: Waterhoofdstuk	50

1. Situering

1.1 Onderwerp van het RUP

Dit ruimtelijk uitvoeringsplan wordt opgemaakt ter uitvoering van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan, definitief goedgekeurd door de Deputatie van West-Vlaanderen op 26 mei 2005.

Via dit ruimtelijk uitvoeringsplan worden volgende elementen behandeld:

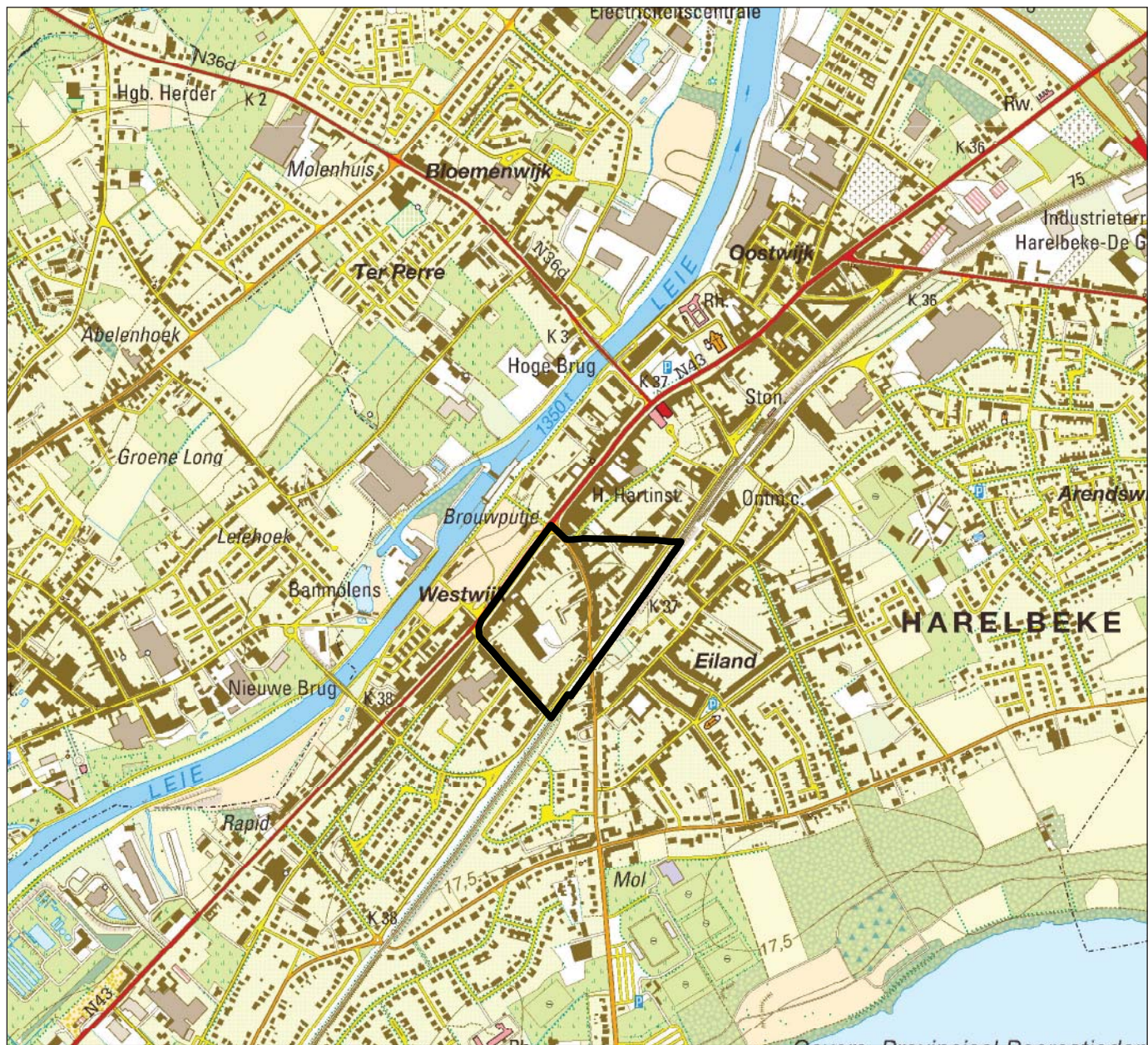
- Reconversie van het bedrijf Beltrami en inrichten van het binnengebied voor een woonzorgcentrum
- Invulling van het gemengd woonlint aan de Kortrijksestraat met uitwerking van het beeldkwaliteitsplan
- Invulling van de overige woonlinten
- Vaststellen van te behouden erfgoedwaarden

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied situeert zich in de kern van Harelbeke, net ten oosten van de centrum parking op de ont dubbelde Kortrijksestraat (N43), een secundaire weg type II.


Het plangebied situeert zich tussen de Kortrijksestraat (N43) en de spoorlijn Kortrijk-Gent.

Dwars doorheen het plangebied loopt van noord naar zuid de A. Pevernagestraat, een lokale weg categorie 2.



figuur 01: Situering

Legende

 plangebied



1.3 Begrenzing van het plangebied


Onderhavig RUP wordt als volgt begrensd:

- NW : Kortrijksestraat
- N: Wagenweg
- O: Tuinstraat
- ZO: Peter Benoitlaan
- ZW : Nieuwstraat



figuur 02: Orthofoto

Legende

 plangebied



2. Feitelijke toestand

2.1 Bebouwde ruimte

Het plangebied heeft een dense bebouwing. De ouderdom en de typologie van de bebouwing verloopt gradueel vanaf het centrum. Het plangebied is op te splitsen in 3 delen:

- de historisch gegroeide bebouwing van het centrum
- het gemengd woon- en handelslint aan de Kortrijksestraat
- het binnengebied Beltrami

Historisch gegroeide bebouwing

Aansluitend bij het centrum vinden we voornamelijk oudere bebouwing terug (begin 20ste eeuw). In de Tuinstraat, A. Pevernagestraat, Wagenweg, Peter Benoitlaan en Nieuwstraat heeft deze voornamelijk een woonfunctie. Verspreid komen enkele kleinere handelszaken of private diensten zoals een kapsalon voor. In de A. Pevernagestraat bevindt zich eveneens een café.

In deze straten bestaat de bebouwing hoofdzakelijk uit gesloten bebouwing met twee bouwlagen en een hellend dak. De kleine arbeiderswoningen verkeren vaak in slechte staat. Halverwege de A. Pevernagestraat komen enkele typische beluikwoningen voor. Via de Wagenweg en de A. Pevernagestraat zijn er toegangen naar enkele garageblokken en kleinere loodsen.

De Tuinstraat bevat een loods aan straatzijde die wordt aangewend als garage/carrosserie. Hier zijn ook enkele woningen gelegen die een diepere inplanting van de straat kennen. Deze woningen hebben één bouwlaag en een type van mansardedak die een woonlaag omvat. De overige woningen in dit centrumgebied zijn allen gebouwd tot aan de rooilijn.

Gemengd woon- en handelslint

Het deel van het centrumgebied aan de Kortrijksestraat heeft zich ontwikkeld als een gemengd woon- en handelslint. Deze ontwikkeling is ontstaan door de ligging aan de steenweg tussen Kortrijk en Gent. De goede ontsluiting en de parkeervoorzieningen aan de Kortrijksestraat zorgen voor een leefbare handelsomgeving. Hier zijn ook verscheidene horecazaken aanwezig. De straatwand van de Kortrijksestraat is kleinschalig en kent een sterk heterogeen uiterlijk met sterke verschillen in hoogwaardigheid. De bouwhoogte varieert van 2 tot 4 bouwlagen.

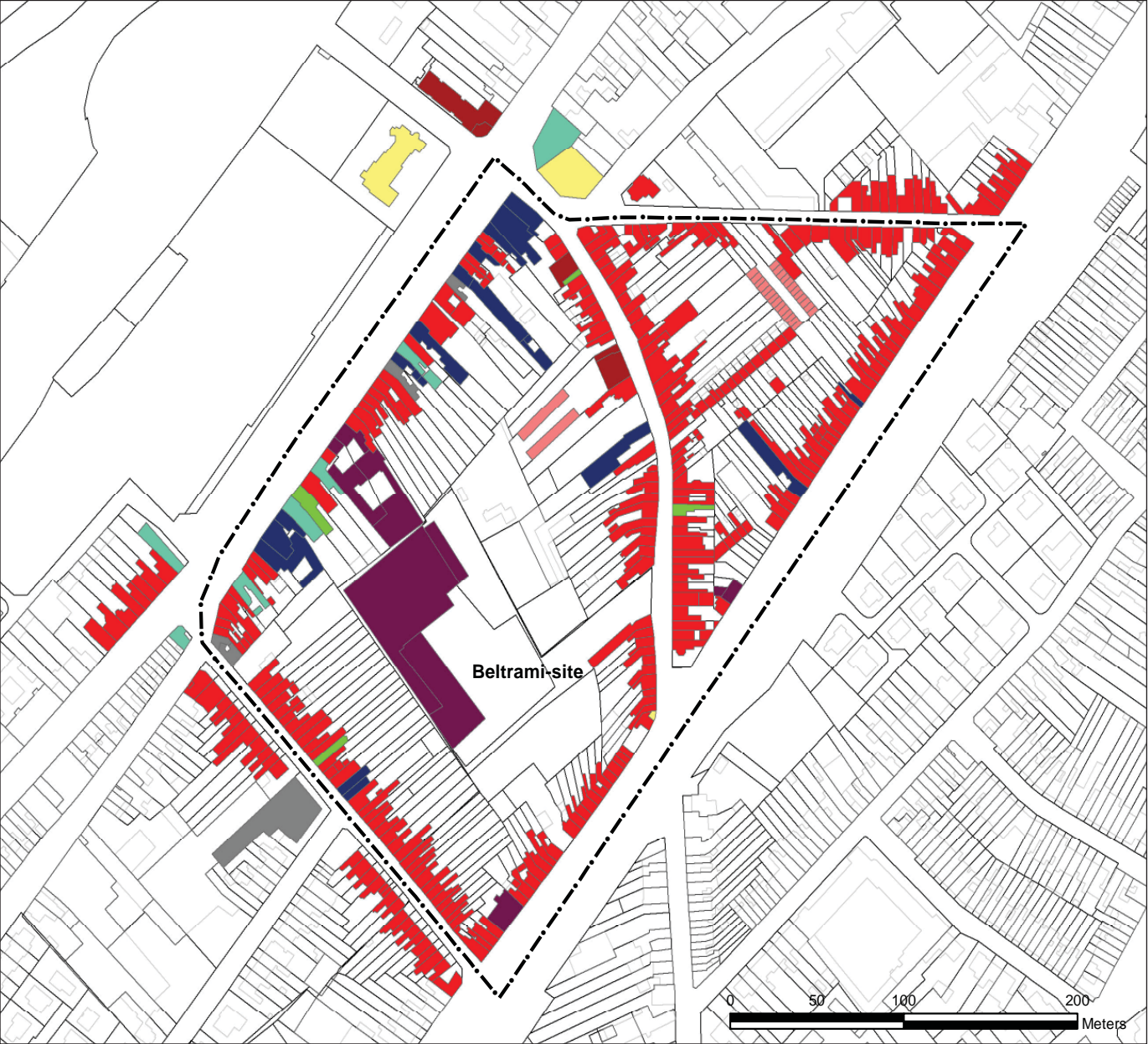
Binnengebied Beltrami

Het binnengebied Beltrami wordt gevormd door de oude vestiging van de groothandel in natuursteen Beltrami. De logistieke en verkoopsafdeling van het bedrijf is verhuisd naar de industriezone in Stasegem. De gebouwen staan vandaag leeg en zijn opgekocht door de VZW Zorg H. Hart Kortrijk.

Het binnengebied heeft vandaag een ontsluiting naar de Kortrijksestraat door middel van een hoge gevelbrede doorgang en een gewone ontsluiting naar de A. Pevernagestraat. Deze laatste vormt de hoofdontsluiting van de site.

Via de A. Pevernagestraat is ook de toegang naar een villa en enkele loodsen voorzien die bij het binnengebied worden gerekend.

figuur 03: Functiekaart



Legende

-  plangebied
-  woningen - open bebouwing
-  woningen - koppelbouw
-  woningen - gesloten bebouwing
-  appartementsbouw
-  garageboxen
-  horeca
-  handel
-  private diensten
-  publieke diensten
-  bedrijvigheid
-  leegstand



2.2 Onbebouwde ruimte

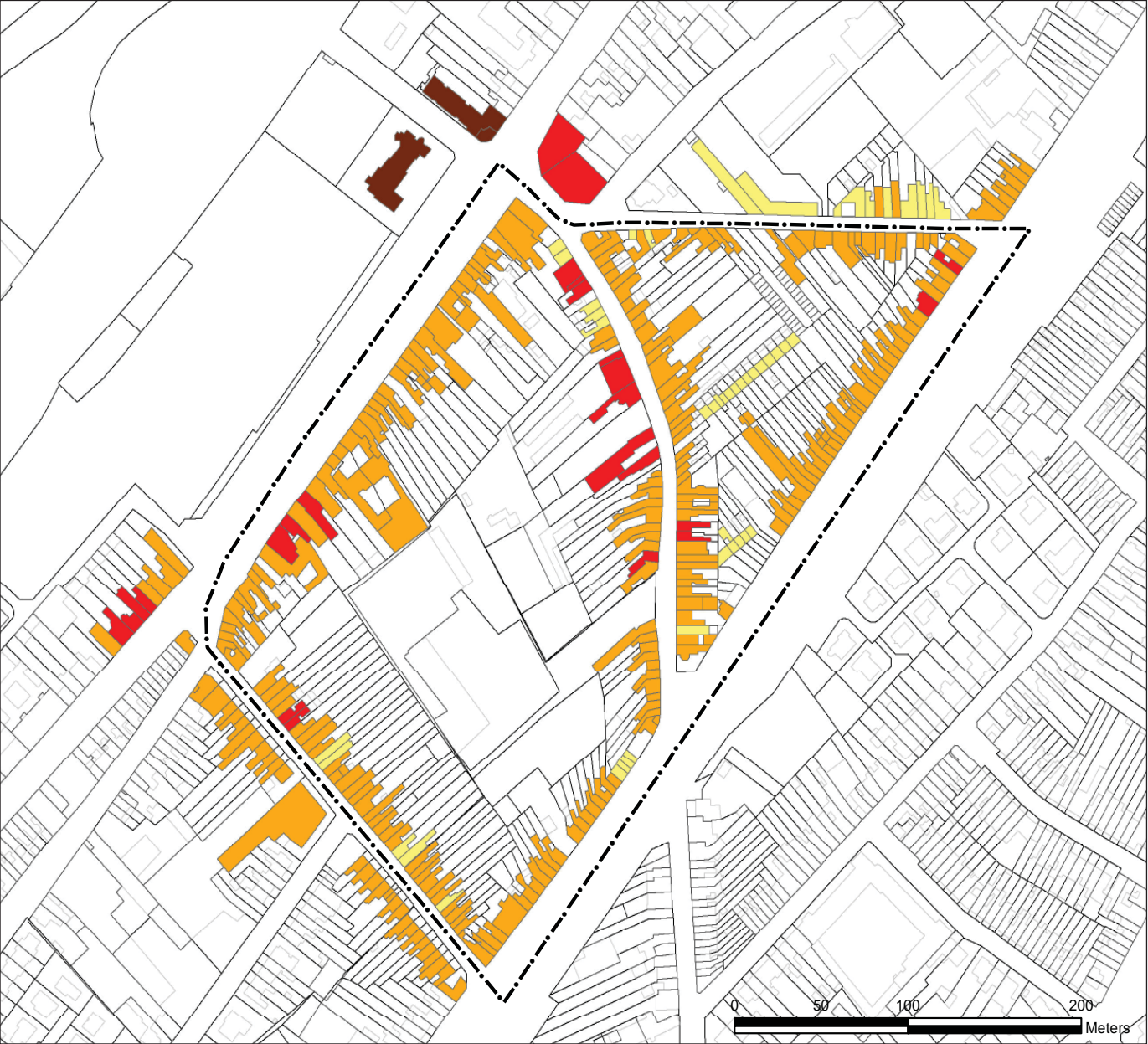
Gelet op de ligging binnen de kern van Harelbeke is de open ruimte schaars. De onbebouwde delen binnen het plangebied bestaan uit de niet bebouwde onderdelen van het binnengebied Beltrami.

Met uitzondering van de tuin van de villa in het binnengebied is de onbebouwde ruimte nagenoeg geheel verhard. De overige onbebouwde ruimtes zijn de tuinen van de diverse woningen.



2.3 Reliëf

Het reliëf in het plangebied is nagenoeg vlak en heeft geen invloed op de ruimtelijke inrichting van het gebied.

figuur 04: Bouwlagen



Legende

-  plangebied
-  1 bouwlaag
-  2 bouwlagen
-  3 bouwlagen
-  4 bouwlagen



2.4 Ontsluiting

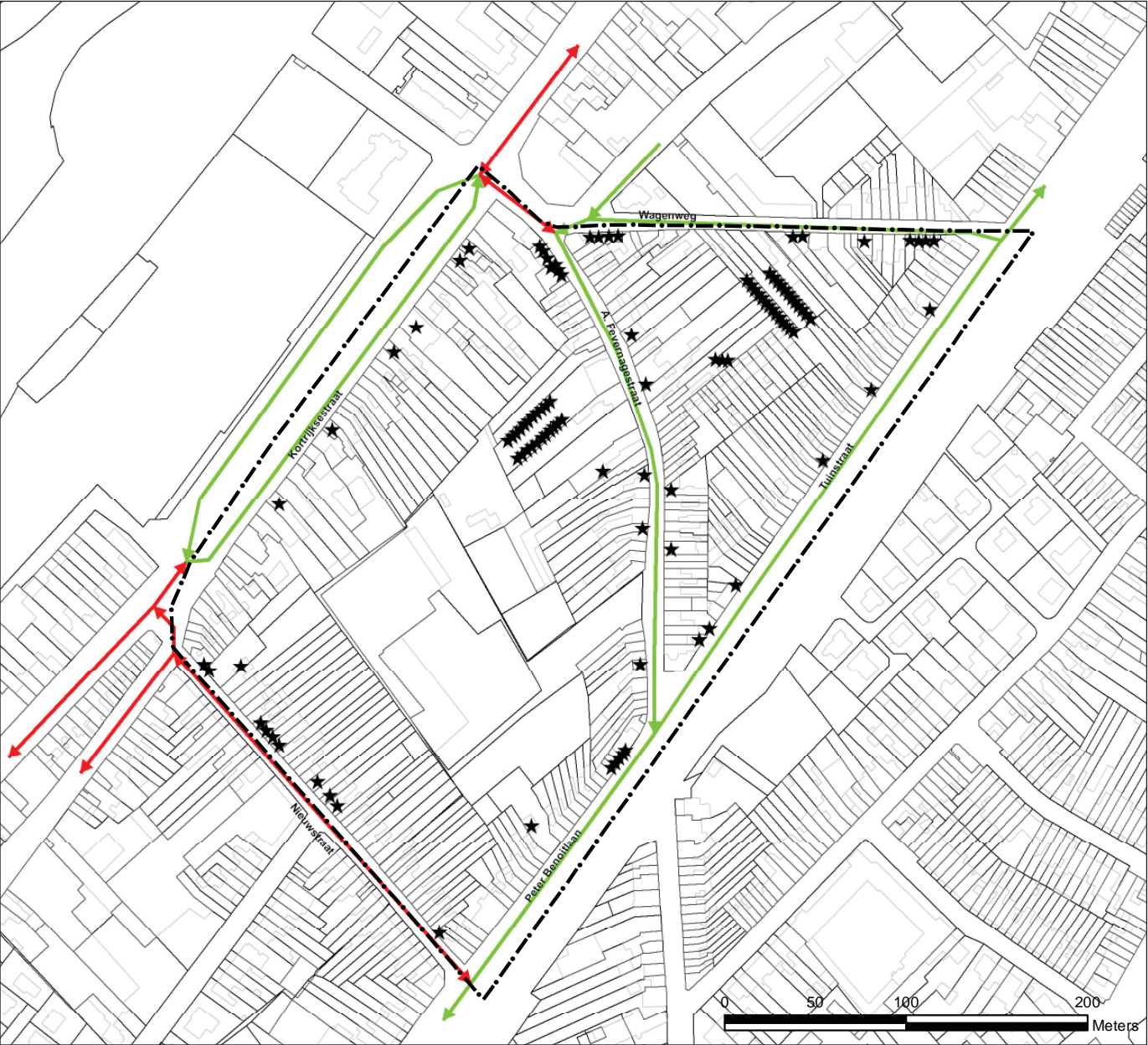
De ontsluiting van het plangebied naar het centrum van Harelbeke gebeurt via de Kortrijksestraat. Deze weg werd geselecteerd als secundaire weg type II. Met uitzondering van de Nieuwstraat (lokale weg type 3) is dit de enige tweerichtingsstraat.

De Kortrijksestraat heeft ter hoogte van het plangebied een ontdubbeld karakter tussen de Nieuwstraat en de A. Pevernagestraat met tussen beide wegassen een parkeerzone.

De ontsluiting naar de Kortrijksestraat (N43) en naar de kern van Stasegem vanuit het plangebied verloopt via de eenrichtingsstraten A. Pevernagestraat, Peter Benoitlaan, Wagenweg, allen lokale wegen type 2. De ontsluiting naar het station kan ook via de Tuinstraat dat eveneens als lokale weg type 2 is geselecteerd. De lokale wegen type 2 zijn gekenmerkt door een rijweg in asfalt en een parkeerstrook langs 1 zijde van de weg.

De Nieuwstraat is aangelegd in kasseistenen en bevat aan de zijde van het plangebied een parkeerstrook en aan de andere zijde een parkeerzone naast de rijweg. Doorheen de bouwblokken bevinden zich geen doorgangen voor zwakke weggebruikers.

figuur 05: Ontsluiting



Legende

-  plangebied
-  garages
-  éénrichtingsverkeer
-  tweerichtingsverkeer



Sfeerbeelden



Zicht op Kortrijksestraat met ervoor de parkeerzone tussen de ontubbelde N43.



Kortrijksestraat met zicht op café 'Het Anker'.



Zicht op de Nieuwstraat.



Hoek van de Nieuwstraat met de Peter Benoitlaan.



De Peter Benoitlaan met links de spoorwegberm.



Toegang Beltrami van op de A. Pevernagestraat.

Sfeerbeelden



De Beltrami-site.



Zicht op de A. Pevnagestraat.



De Tuinstraat met zicht op dieper gelegen woningen met mansardedak.



Beluikwoningen ontsluitend op de A. Pevnagestraat.



Garageboxen ontsluitend op de Wagenweg.



Zicht op de Wagenweg.

2.5 Knelpunten en potenties

Ruimtelijk knelpunten

- Zeer dense bebouwing bestaande uit voornamelijk smalle, lange woonpercelen met beperkte gevelbreedtes tot op de perceelsgrenzen.
- Versnipperde aanblik en weinig hoogwaardige gevels aan de Kortrijksestraat.
- De leegstand van de Beltrami-site die een nieuwe functie kan verkrijgen meer gericht op de realisatie van een gemengd woongebied.
- Het ontbreken van doorgangen voor zwakke weggebruikers doorheen het grootste bouwblok.

Juridische knelpunten

De juridische knelpunten situeren zich voornamelijk binnen de contouren van het BPA. Het BPA zorgt door de gedetailleerde intekening van het bestemmingsplan en door de strikte voorschriften voor weinig flexibiliteit. Dit uit zich o.a. in de herbestemming van het binnengebied Beltrami zonder oog voor een flexibele uitbouw naar de toekomst.

Potenties

- Realisatie van doorsteken voor zwakke weggebruikers tussen de Kortrijksestraat, Nieuwstraat, A. Pevernagestraat en Peter Benoitlaan. Dit kan met de realisatie van publiek groen de belevingswaarde van het openbaar domein en de leefkwaliteit bevorderen.
- Reconversie van de Beltrami-site voor de realisatie van een woonzorgcentrum.
- De koppeling van het plangebied met het woonzorgcentrum aan de andere stadsdelen zal de identiteit van de wijk versterken.
- Het vastleggen van bouwvoorschriften die een positieve herwaardering van de verouderde arbeiderswoningen kan betekenen.
- Het opwaarderen van het gemengd woon- en handelslint aan de Kortrijksestraat gekoppeld aan de ontwikkeling van Westwijk zal de belevingswaarde aan de N43 verbeteren.

3. Juridische toestand

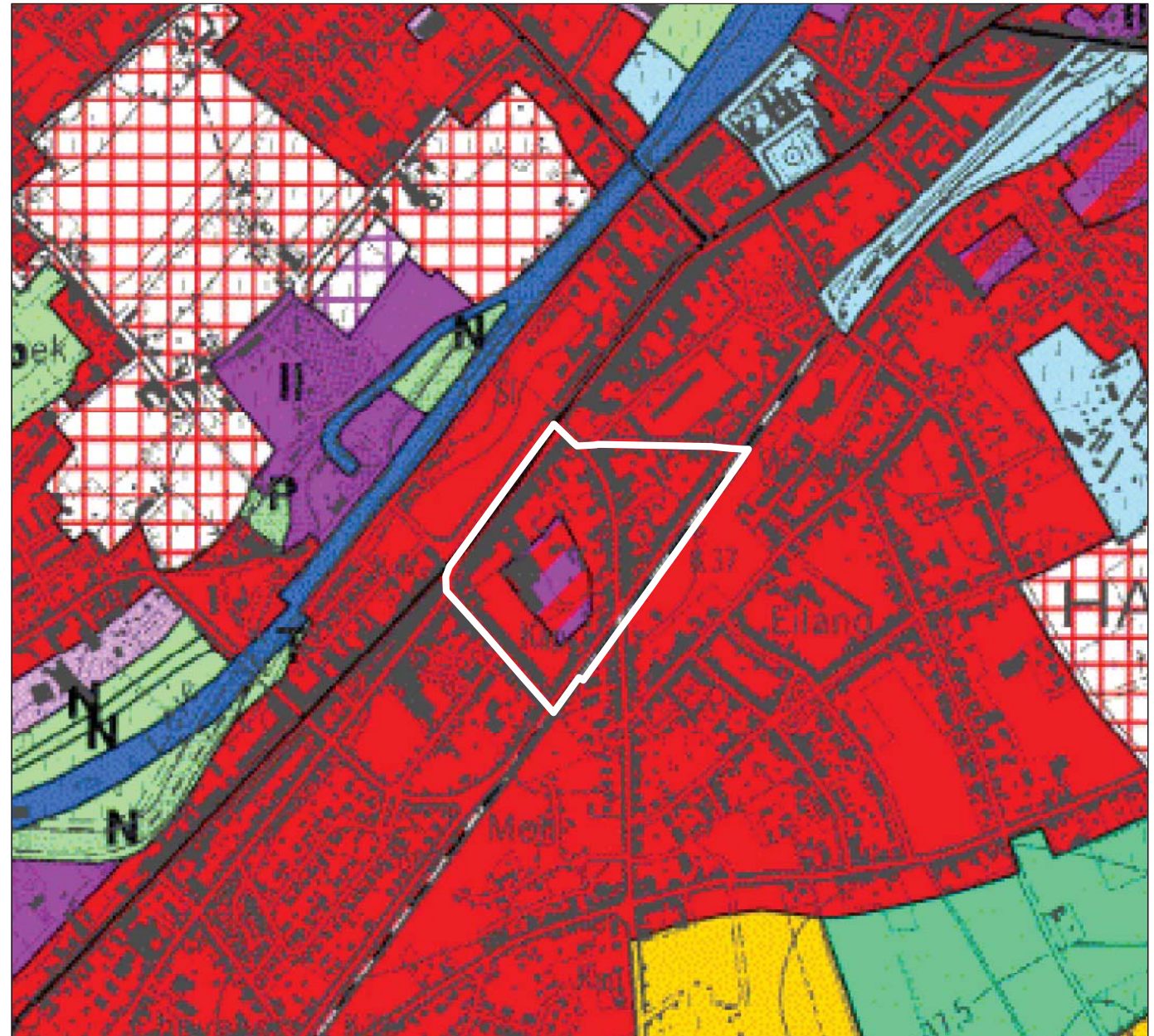
Type plan	Referentie
Gewestplan	Volgens het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) situeert het plangebied zich binnen: <ul style="list-style-type: none"> • Gemengd woon- en industriegebied (site Beltrami) • W oongebied
BPA	<ul style="list-style-type: none"> • In het noord-oostelijk deel van het plangebied is het BPA nr. 58 A. Pevernagestraat, MB 9 september 2002 van kracht (wordt herzien door dit RUP). • In het noorden grenst het plangebied aan het BPA nr. 57 Stationsplein, van kracht MB 31 mei 2002 (in herziening via RUP Stationsplein). • Ten oosten van het plangebied is het BPA nr. 43 Eiland-Spoorweg, MB 24 maart 1987 van kracht. • Ten westen van het plangebied is het BPA nr. 44 Westwijk, M.B. 9 februari 1998, van kracht. Het BPA wordt grotendeels vervangen door het RUP Westwijk dat recent werd goedgekeurd door de Deputatie dd 19/04/2012.
RUP	Aanpalende RUP's: <ul style="list-style-type: none"> • RUP Westwijk (goedkeuring Deputatie 19/04/2012) • RUP Stationsplein (in opmaak, het betreft een herziening van het BPA Stationsplein)
Goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen	Verkaveling 77/11 d.d. 13/7/1977 (ref. 516.1008) afgegeven aan Verhelle Helena.
Milieuvergunningen	Zie plan
Beschermde monumenten, landschappen, beschermde stads- en dorpsgezichten	Geen

Waardevolle gebouwen	<ul style="list-style-type: none"> • Kortrijksestraat 49, Kleine burgerwoning van 1904 (ID 204144) • Kortrijksestraat 63, Woning thans magazijn (ID 205145) • Kortrijksestraat 75, Cafe " 't Anker" (ID 205146) • A. Pevernagestraat 40, Woning (ID 205003) • A. Pevernagestraat 48, Woning (ID 205004) • A. Pevernagestraat 56, Burgerhuis van 1932 (ID 205005) • A. Pevernagestraat zn, Kristus-Koningkapel (ID 205006)
Vogelrichtlijngebied Habitatrichtlijngebied	Geen
Buurtwegen	<ul style="list-style-type: none"> • Nieuwstraat: voetweg nr. 29 • A. Pevernagestraat: buurtweg nr. 3 • Wagenweg: voetweg nr. 27 • Kortrijksestraat: steenweg van Kortrijk naar Gent
Waterlopen (categorisering)	Geen
VEN-gebied, IVON-gebied	Geen
Gemeentelijke verordeningen	Geen
Andere: Beeldkwaliteitsplan	Goedgekeurd in de gemeenteraad van 18 juli 2011

figuur 06: Gewestplan

Legende

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



figuur 07: Bestand BPA



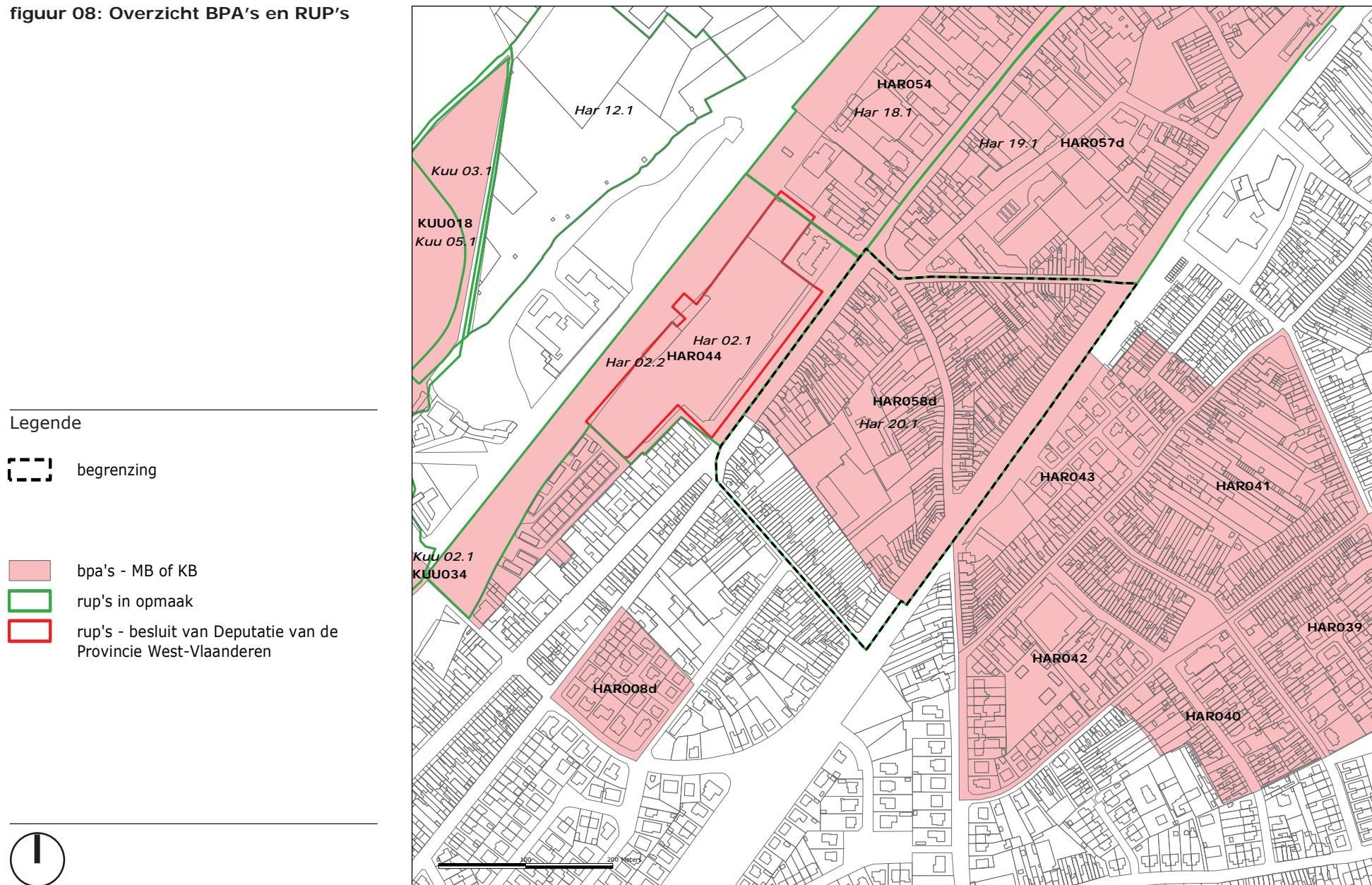
Legende

- DE KLEUR VERMIJDT NAAR DE VERSCHILLENDE BESTEMMINGSZONES. DE VERKLARING IS TERUG TE VINDEN IN HET BIJLAGE MET DE STEDENBOUWKUNDE VOORSCHRIFTEN (TABEL 1).
- GRENZ BESTEMMINGZONE
- ROEDLIN
- VERPLICHTE BOEDLIN
- VERPLICHTE BOEDLIN OP ROEDLIN
- - - UTERSTE GRENZ DER GEBOUDEN
- ROEDLIN WAAR NIET TOEGELATEN IS
- ZONENAMMER
- VOORSCHRIFTEN

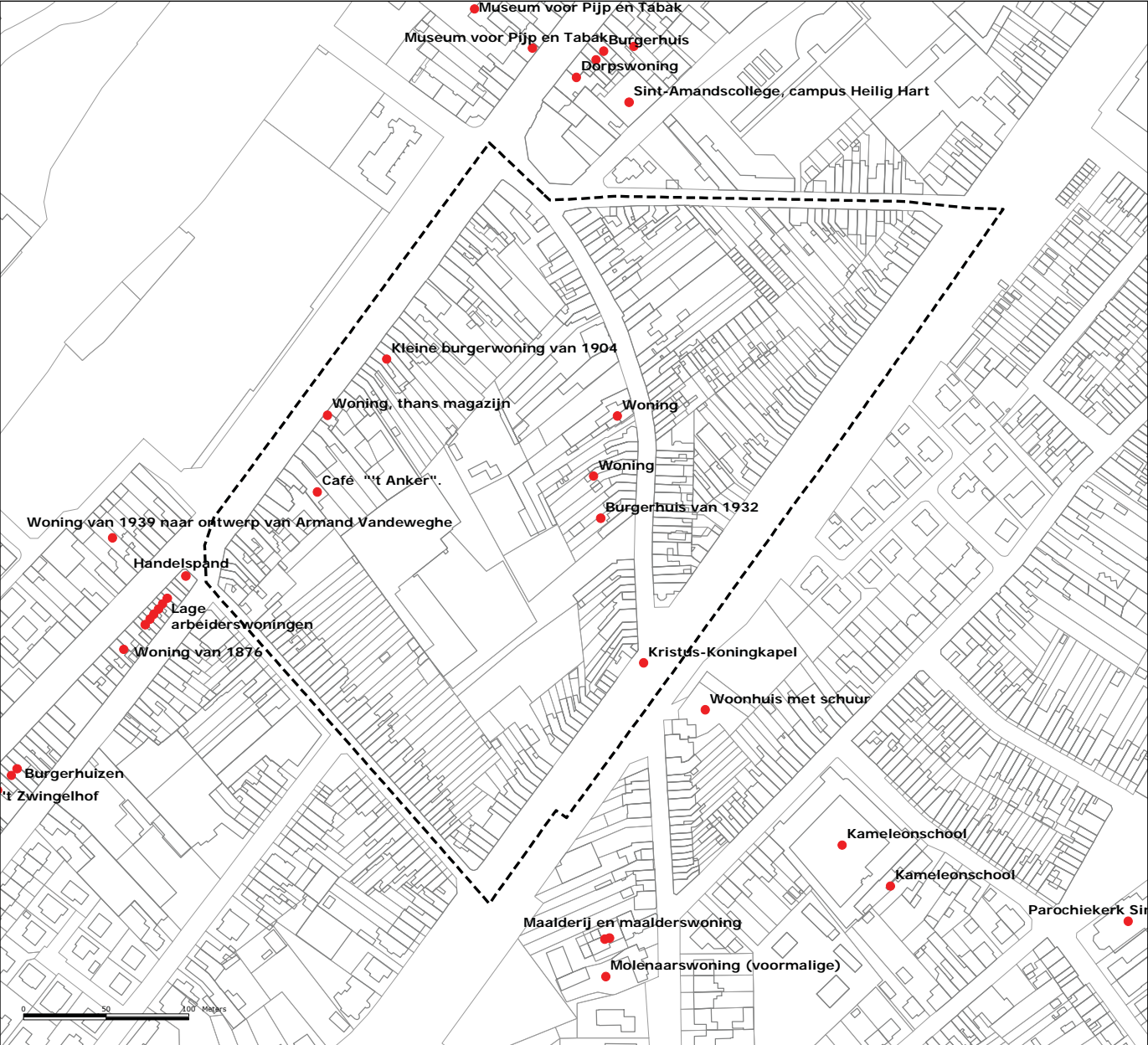
- Bestemmingszones**
- 1. **slencia** Zone voor centrumfuncties
 - 2. **vermijzen** Zone voor centrumfuncties
 - 3. **bruin** Zone voor wonen met apart karakter
 - 4. **okar** Zone voor wonen, verschillende bebouwingstypes
 - 5. **roze** Zone voor bedrijven en handel
 - 6. **kornijn** Zone voor garages en bergingen
 - 7. **zile** Zone voor spoorwegen
 - 8. **zand** Zone voor openbare wegen, straat
 - 9. **zand/alt** Zone voor garageweg
 - 10. **kleurloos** Zone voor voetgangers en fietsersdoorgang, as van de weg
 - 11. **sluifroos** Zone voor overbouwde doorgang
 - 12. **oefgroen** Zone met bouwverbod
 - 13. **zand/bleu** Zone met wisselbestemming




figuur 08: Overzicht BPA's en RUP's



figuur 09: Waardevolle gebouwen



Legende

 plangebied



4. Planningscontext

4.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Het plangebied is gelegen in een stedelijk gebied. Volgende ontwikkelingsperspectieven (RSV pg. 354-373) voor stedelijke gebieden, relevant voor het plangebied, staan voorop:

- Realiseren van een groter aandeel bijkomende woningen
- Streven naar een richtdichtheid van 25 woongelegenheden per hectare
- Differentiëren en verbeteren van de woonvoorraad
- Versterken van de multifunctionaliteit
- Inplanten van (stedelijke) voorzieningen afgestemd op het belang van het regionaalstedelijk gebied
- Bundelen van kleinhandel op binnenstedelijke locaties en op kleinhandelszones
- Optimaliseren van de aanwezige recreatieve en toeristische voorzieningen
- Verzorgen van collectieve en openbare ruimten
- Behoud en ontwikkeling van stedelijke natuurelementen en randstedelijke groengebieden

De Leie is in het RSV geselecteerd als een hoofdwaterweg. De Leie is belangrijk voor de economische ontwikkelingen alsook voor natuurontwikkeling.

4.2 Provinciaal Structuurplan West-Vlaanderen

Binnen de provinciale planningscontext maakt het plangebied deel uit van de deelruimte 'Leieruimte'. De Leieruimte wordt gezien als een complementaire en/of ondersteunende schakel tussen de Vlaamse zeehavens en het Rijselse dat in belang toeneemt op het vlak van logistiek en dienstverlening. Hierbij wordt gestreefd naar dynamische economische ontwikkelingen en naar een kwalitatieve leefomgeving.

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

- De Leie als multifunctionele drager
- Wegeninfrastructuur als economische drager
- Stedelijke gebieden Kortrijk-Waregem-Menen als knooppunten van ontwikkeling
- Open-ruimteverbindingen als groene longen in de Leieband

De N43 (Kortrijksestraat) is geselecteerd als secundaire weg type II.

4.3 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan

Het GRS werd in herziening gesteld. Het aangepaste document zal op korte termijn door de Deputatie worden goedgekeurd. M.b.t. het plangebied wordt volgend beleid vooropgesteld:

Wonen (RD pg. 22-25)

De stedelijke woonomgevingen moeten evolueren naar complementaire gebieden met een hoge woonkwaliteit. Hierbij is een verweving met andere activiteiten, zoals openbare, dienstverlenende en verzorgende voorzieningen op het niveau van de stedelijke woonomgeving, noodzakelijk.

In het woonbeleid wordt een onderscheid gemaakt tussen de stadskern Harelbeke, centrumgebieden, gemengde woongebieden en verblijfsgebied. De Kortrijksestraat, de A. Pevernagestraat, de Tuinstraat en de Wagenstraat in het plangebied van dit RUP behoren tot de stadskern Harelbeke.

De andere delen van het plangebied behoren tot het verblijfsgebied. Het verblijfsgebied is de gordel van woonwijken rond het oude centrumgebied. Deze gordel van woonwijken met meer open en halfopen bebouwing moet plaats bieden voor residentieel wonen in ruime zin. Een groen openbaar domein dient te worden nagestreefd. Het geheel van deze gebieden wordt gekenmerkt door een grote diversiteit naar dichtheid, woningtypes, ouderdom van woningen en voorzieningen. Het woonweefsel van de verblijfsgebieden wordt aangevuld met gemeenschapsvoorzieningen en kleinschalige handelsfuncties op buurtniveau.

Specifiek beleidskader zorgwonen (RD pg. 32-33)

De stad wil woonzorg binnen het ruimtelijk beleid vooral stimuleren en mogelijk maken en niet beperken. Daarom zal bij de opmaak van gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen voor woongebieden gelegen in het stedelijk gebied of de kernen van het buitengebied de dienst stedenbouw aandacht besteden aan het creëren van mogelijkheden voor specifiek eke infrastructuur in functie van zorgwonen, indien de potenties zich hiervoor aanbieden. De garanties hiervoor kunnen verordenend worden vastgesteld.

Iedere aanvraag/project zal specifiek beoordeeld worden op basis van onder meer volgende elementen:

- Respect voor de privacy van de omwonenden
- Aandacht voor mobiliteit en parkeren, zowel voor bezoekers als personeel
- Aanwezigheid van voldoende openbaar en privaat groen in de omgeving
- Voor servicefuncties: belang van aanwezigheid van voorzieningen
- Afweging t.a.v. andere belangen en/of doelgroepen, zeker in het centrum van Harelbeke

Wegencategorisering (RD pg. 57)

De A. Pevernagestraat, de Peter Benoitlaan, de Tuinweg en de Wagenweg zijn geselecteerd als lokale weg type 2, lokale ontsluitingswegen. De Nieuwstraat is geselecteerd als lokale weg type 3.

Deelruimte stedelijk woongebied (RD pg. 89-106)

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

In de stadskern wordt een duidelijk beleid gevoerd van stedelijke verdichting en van multifunctionaliteit en verwevenheid. De stadskern wordt prioritair bestemd voor stedelijk wonen, vermengd met kleinhandel en diensten. Er dient gestreefd te worden naar een grote verscheidenheid in woontypologieën, waarbij ingespeeld wordt op trends als gezinsverdunding en vergrijzing van de bevolking. Het functioneel verdichten van de stadskern moet gepaard gaan met het voeren van een locatiebeleid, waarbij de bereikbaarheid veilig wordt gesteld. Het uitbouwen van veilige en vlotte routes voor zwakke weggebruikers (brede voet- en fietspaden, voldoende oversteekplaatsen, ...) tussen deze activiteiten zijn hierbij belangrijk.

Als strategisch woonproject wordt ondermeer het inbreidingsproject op de site Beltrami vooropgesteld. Aandacht dient te worden besteed aan de heraanleg van openbaar domein, niet enkel in de stadskern, maar ook in de andere woongebieden van de stadskern. Specifiek wenst de stad hiermee de linken tussen de verschillende stadsdelen te versterken, zoals tussen de twee Leieoevers. Het beleid moet hierbij worden gericht op de aanleg van een duidelijk netwerk van kwalitatieve openbare ruimtes, die moeten instaan voor een aangename woon- en leefomgeving.

figuur 10: De gewenste ruimtelijke structuur



Legende

-  Streven naar stedelijke verdichting en multifunctionaliteit in de stadskern, met herinrichting van het openbaar domein
-  Gestructureerde vermening van functies in de gemengde woongebieden
-  Behoud van woondiversiteit in de verblijfsgebieden
-  Ontwikkeling woonuitbreidingsgebieden tot stedelijke woongebieden (verblijfsgebieden)
-  Strategisch project, met aandacht voor de uitbreiding van openbaar groen
-  Behoud van regionale bedrijvigheid (zwaar milieubelastende industrie)
-  Behoud van lokale bedrijvigheid (geen zwaar milieubelastende industrie)
-  optimaliseren van kleinhandelszone en gemengde activiteitlint langs N43
-  Verruiming van de bestemming van het industriegebied 'Groeningeververij', gekoppeld aan woonpark Har-Kuurne
-  Behoud van gebied voor openbare nutsvoorzieningen, met buffer naar Leie
-  Optimaliseren en uitbouwen van de recreatieve waarde van de Leie (fietsroute + toeristisch-recreatieve infrastructuur)
-  Behoud van ruimtebehoevende gemeenschapsvoorzieningen langs Stasegemsesteenweg (sportinfrastructuur)
-  Uitwerken van een streefbeeld voor kruispunt R8-N43
-  bouw nieuw sluisencomplex met ruimte voor vispassage + onderzoek locatie
-  industrie-eilandjes



4.4 Beeldkwaliteitsplan voor het centrum van Harelbeke

Op 18 juli 2011 heeft de gemeenteraad van Harelbeke het beeldkwaliteitsplan voor het centrum goedgekeurd. Hierbij is de dynamiek langsheen de N43 behandeld, waaronder de Kortrijksestraat. Dit deel van de N43 is het breedst, maar bevat slechts aan één straatzijde bebouwing. Deze bebouwing in de bestaande straatwand is kleinschalig en vaak weinig hoogwaardig.

Het beeldkwaliteitsplan wenst aan beide zijden afwisselende bebouwingswanden te laten ontstaan die beter in verhouding zijn tot de breedte van de straat. Dit kan worden gerealiseerd door de afwisseling van appartementsbebouwing met handelsruimtes en stadshuizen. Aan de zijde van het plangebied van het RUP kan dit door middel van vervangbouw in een geleidelijk proces. De overzijde (gelegen in het RUP Westwijk) zal dit invullen in een meer projectmatige vorm.

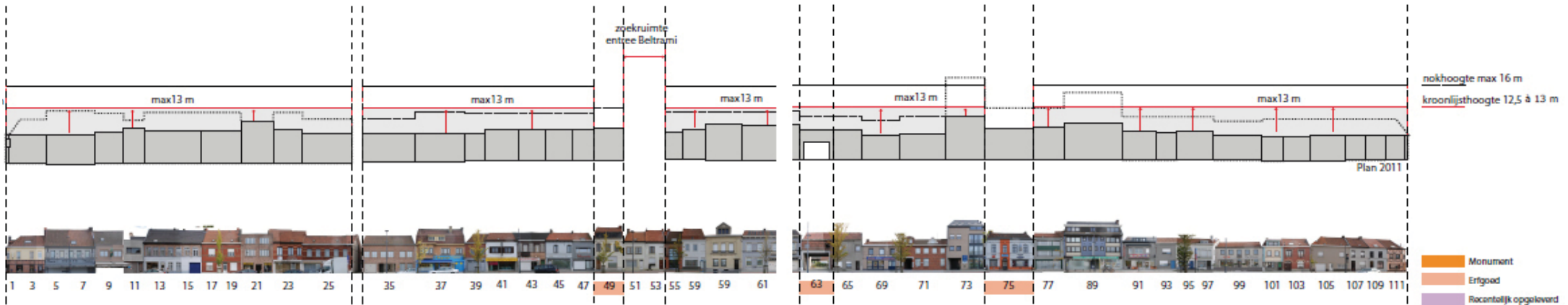
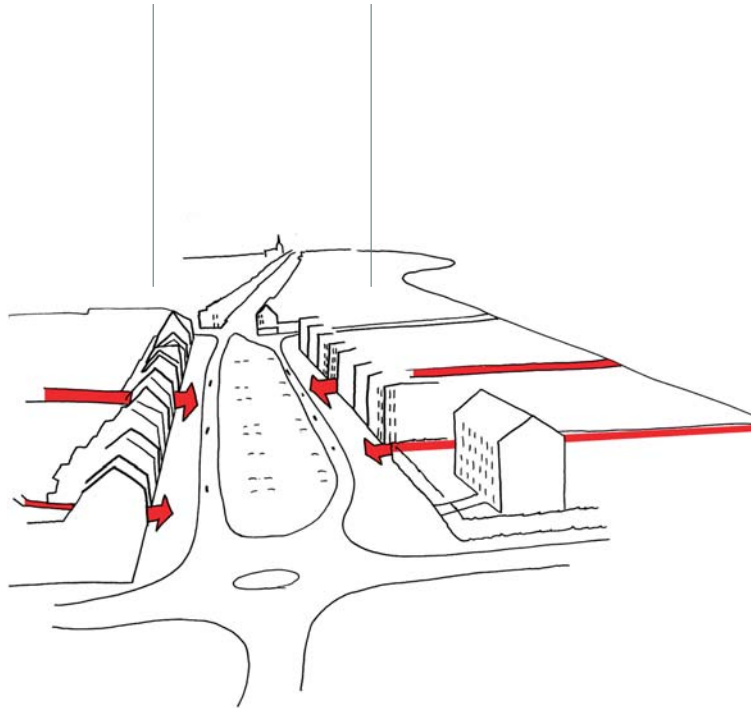
Het beeldkwaliteitsplan stelt eveneens een belangrijke verandering voor van de stadsstructuur ter hoogte van de Kortrijksestraat. Een route voor de trage weggebruikers moet in de toekomst de diverse, nog te ontwikkelen, projecten Westwijk en Beltrami functioneel sterker met elkaar en de binnenstad verbinden.

De beeldkwaliteitseisen van de Kortrijksestraat aan de Beltrami-zijde vragen hiervoor een nieuwe doorgang in de straatwand. Deze dient onderdeel te vormen van de nieuwe dwarsroute op de N43. Hierdoor wordt de Beltrami-site meer zichtbaar en krijgt deze een meer prominente ligging aan de hoofdstructuur van de stad.

Het beeldkwaliteitsplan stelt een doorgang ter hoogte van nrs. 51/53. Deze locatie laat namelijk een goede aansluiting van de route op de ontwikkelingsmogelijkheden van de Beltrami-site tot een stedelijk autoluw binnenhof.

bestaande straatwand

nieuwe straatwand



Volgende compositie-principes worden aan de Beltrami-zijde vooropgesteld:

- Nevenschikking

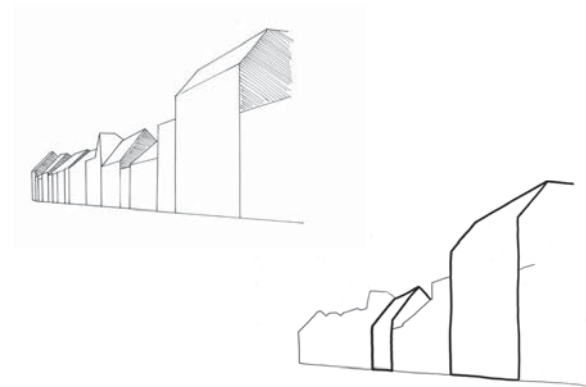
De nieuwe panden ondersteunen het straatbeeld van aaneengeschakelde gevelvlakken van arbitraire wisselende breedte en hoogte. Om de variatie in het straatbeeld te borgen mogen maximaal twee panden uit de bestaande situatie worden samengevoegd tot een nieuw gevelvlak. De totale breedte mag daarbij niet groter worden dan ongeveer 20 meter. Indien projecten zich over meer dan twee panden uitstrekken mag dit niet aan het gevelbeeld af teesbaar zijn.



Ritmiek in de gevel

- Afwisselende hoogtes

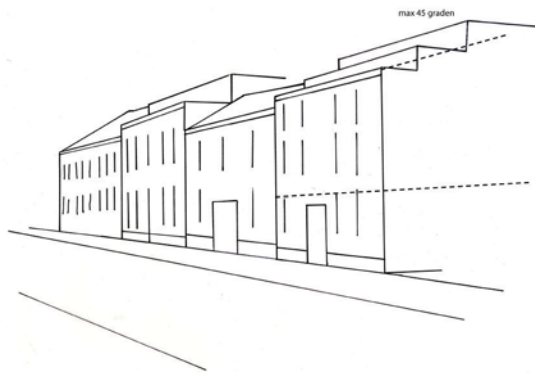
Tussen naastgelegen gevelvlakken wisselt de hoogte. Tussen twee panden is een minimale sprong in de gootlijn- of kroonlijsthoogte vereist van 0,5 meter. De maximale hoogte van de gootlijn of kroonlijst is aan weerszijden van de Kortrijksestraat 12,5 a 13 meter. De nokhoogte is maximaal 16 meter.



Nevenschikking groot en klein

- De begane grond

De begane grond is bepalend voor hoe het gebouw op de straat wordt ervaren en draagt zodoende in belangrijke mate bij aan de levendigheid van de straat. Op de begane grond bevindt zich een zo mogelijk representatief programma dat zich oriënteert op de straat. De begane grond krijgt een duurzame en architectonisch hoogwaardige uitwerking. In geval er handelsruimtes worden ontwikkeld moet de pui voor minimaal 80% worden uitgevoerd in niet-spiegelend glas. De gevelgeleding en ramen hebben een verticale structuur. De begane grond is minimaal 3,5 meter hoog en heeft hierdoor voldoende hoogte om een commerciële voorziening te kunnen herbergen. Deze extra hoogte draagt bij aan de multifunctionaliteit van de begane grond en aan de statigheid van het gebouw.



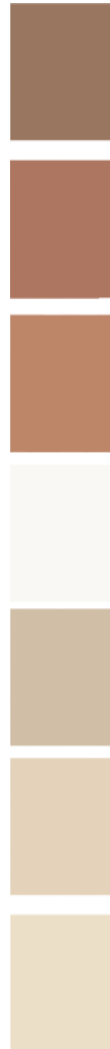
- Gevelgeleding

De gevels hebben een duidelijk herkenbare driedeling: een basement, een middendeel en een beëindiging. Het basement bestaat uit de extra hoge beganegrondverdieping. Ieder pand heeft bovendien op straatniveau een natuurstenen plint. Een goed gedetailleerde gootlijn of kroonlijst maakt de beëindiging van de gevel expliciet. Dit is het overgangsdetail van gevel naar dak, maar is expliciet onderdeel van de gevelcompositie. De gebouwen hebben een verticale gevelordening. De raamopeningen zijn onderling verwant en moeten een staande verhouding krijgen van minimum 1/3 en maximum 1/2. Schaduwwerking verrijkt de dieptewerking en plastiek van de gevel. Om dit te bereiken liggen de raamopeningen verdiept ten opzichte van het gevelvlak.

- De top

De top is het deel van het gebouw boven de gootlijn. De top is vanaf de straat nauwelijks zichtbaar. Ze ligt terug ten opzichte van het gevelvlak. De top kan bestaan uit een kap met de nokrichting parallel aan de voorgevel, of uit extra verdiepingen die met set-backs van 3 meter diep een hellingshoek van 45 graden vormen. Indien gekozen wordt voor een kap moet het dakvlak veruit dominant blijven boven de eventuele uitsparingen ten behoeve van ramen en buitenruimtes.

Kleurenpalet



- **Materiaal en kleur**
Het doel is om de nieuwbouw samen met de bestaande gebouwen tot een coherente straatwand te smeden. Alle nieuwe gebouwen worden in een gevelsteen gerealiseerd. Lichte en donkerder geveltinten wisselen elkaar af. De kleur van de gevelsteen bevindt zich binnen het aangegeven kleurenpalet. Indien wachtgevels noodzakelijk zijn worden ze van hoge kwaliteit afgewerkt. De wachtgevel krijgt in principe hetzelfde materiaal als de voorgevel.

- **Gevelreclame**
De gevelreclame voegt zich binnen de gevelopbouw. De bovenbouw mag geen hinder ondervinden van de gevelreclame. De gevelreclame mag niet meer dan 50 cm buiten het gevelvlak uitsteken. De gevelreclame is ingetogen en bevat geen overmatig licht en beweging. De reclame uitingen hebben direct betrekking op de voorzieningen die zich in het pand bevinden.

- **Woningentrees**
Ieder pand heeft een entree aan de straatzijde. De woningentrees zijn royaal en grenzen aan de straat. De woningentrees zijn 's avonds voldoende verlicht.

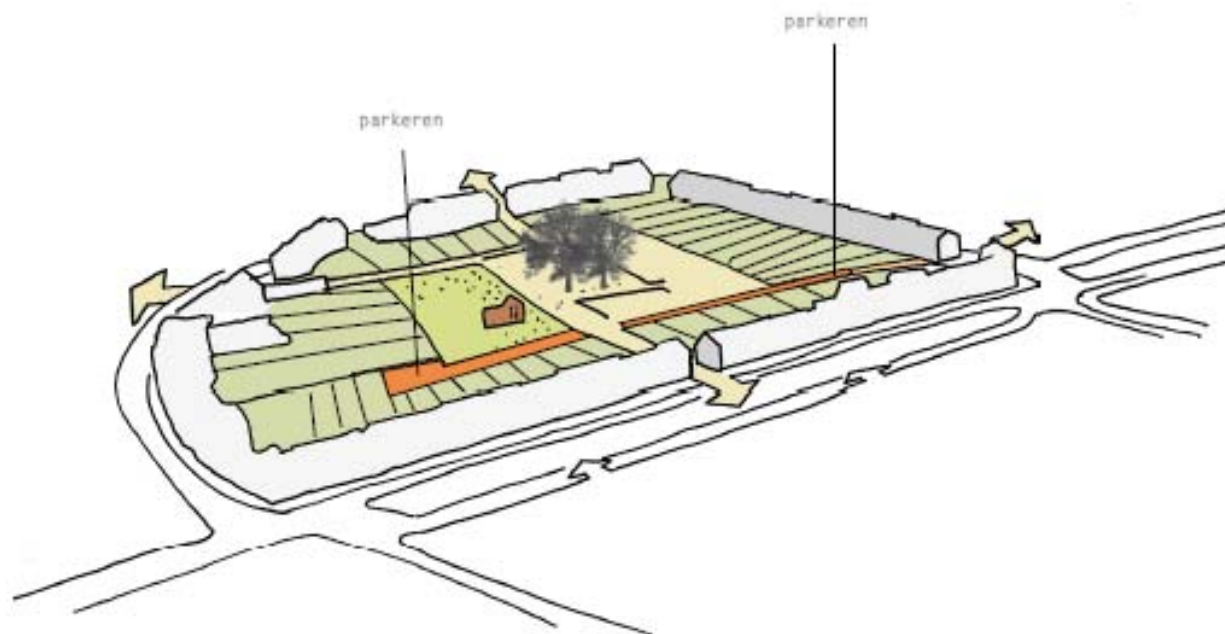


- Buitenruimtes

Aan de straatzijde blijven de buitenruimtes binnen het gevelvlak; ze steken niet uit. Hier kunnen zogenaamde Franse balkons gerealiseerd worden. Een denkbaar alternatief is een ondiepe loggia (max 2 m terugliggend ten opzichte van het gevelvlak). Aan de achterkant van de gebouwen is vrijheid om balkons buiten het gevelvlak te laten uitsteken.

- Parkeren

Het is niet toegestaan aan de voorkant van de gebouwen parkeergarages te voorzien. Het parkeren gebeurt via een aan te leggen parkeerstraat aan de achterkant van de gebouwen. De parkeerstraat moet bereikbaar worden via de huidige toegangen van de Beltrami-site aan de Andries Pevernagestraat en aan de Nieuwstraat. De auto's kunnen via deze route de parkeervoorzieningen onder of achter de nieuwbouw bereiken.



5. Gewenste ruimtelijke structuur

5.1 Programmatorische vragen

De programmatorische vragen die binnen dit RUP dienen te worden behandeld, zijn als volgt.

Vertaling beeldkwaliteitsplan N43 in RUP

Harelbeke nam deel aan de open oproep-procedure van de Vlaamse Bouwmeester in 2010. Deze oproep bestond uit het opmaken van een ambitieus plan voor de marktomgeving en het uitwerken van een beeldkwaliteitsplan voor de stadskern. Palmbout Urban Landscapes (NE) werd als winnend ontwerpbureau geselecteerd. Dit bureau werkte in haar voorstel voor het nieuwe 'beeld' van Harelbeke een receptuur uit voor zowel het bebouwde (tussen de Tweebruggenstraat en de N43) als het onbebouwde stadsdeel (Westwijk).

In het voorjaar van 2011 werd dit voorstel verder verfijnd i.s.m. de stad. Het beeldkwaliteitsplan zelf werd goedgekeurd door de gemeenteraad op 18 juli 2011.

Het beeldkwaliteitsplan is een regiedocument dat sturing moet geven aan de ontwikkelingsdynamiek van de N43. Die sturing dient juridisch hard gemaakt te worden via een RUP. Hiervoor dient het oorspronkelijke BPA nr. 58 A. Pevernagestraat (M.B. 9 september 2002) te worden herzien. De compositieprincipes worden in het vorige hoofdstuk uitgebreid weergegeven.

Herinvulling van binnengebied

Het binnengebied had door de aanwezigheid van het bedrijf Beltrami (natuursteen) een industrieel karakter.

Na de stopzetting van de bedrijfsactiviteiten op de site Beltrami werd het terrein gekocht door de VZW Zorg H. Hart Kortrijk. Het betreft het volledige binnengebied m.u.v. de alleenstaande woning in de noordelijke hoek van het binnengebied.

VZW Zorg H. Hart Kortrijk wenst in de eerste plaats een woon- en zorgcentrum te realiseren. Er werd hiervoor een voorafgaandelijke vergunning (van het agentschap Zorg) verkregen voor 100 bedden en 20 assistentiewoningen. Dit vormt de prioritaire ontwikkeling van het gebied. Secundair wordt onderzocht of ook nog (sociale) woningen en dienstenfuncties (bvb. kinderdagverblijf) mogelijk zijn.

5.2 Planopties voor de deelgebieden

Na analyse van de ruimtelijke structuur is het mogelijk het plangebied in te delen in 3 delen:

1. lint Kortrijksestraat
2. binnengebied
3. woonomgeving

Lint Kortrijksestraat

Functies:

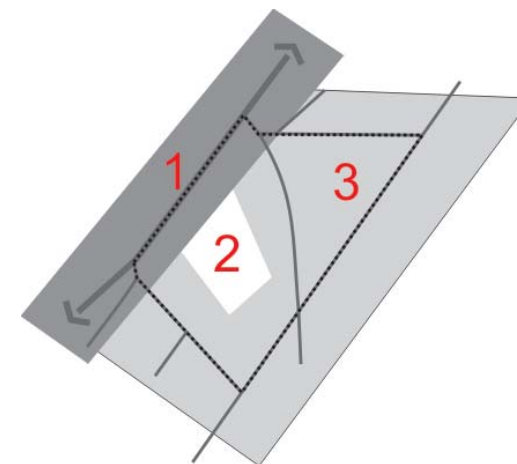
Conform het GRS behoort het gebied tot een gemengd gebied. In deze gebieden wordt éénzelfde beleid van stedelijke verdichting en van multifunctionaliteit en verwevenheid gevoerd. Naast wonen, kleinhandel en diensten zijn bedrijvigheid en grootschalige kleinhandel mogelijk.

Gelet op de dichtheid en typologie van het woonlint zijn bedrijvigheid en grootschalige detailhandel niet verweefbaar binnen het lint. Bovendien mag de omgeving van Westwijk/A. Pevernagestraat geen handelsconcurrentie leveren met het centrum van de stad wat betekent dat de handelsoppervlakte wordt beperkt. De woonfunctie kan er wel gemengd worden met handel, horeca, kantoor- en dienstenfuncties. Allen kunnen als hoofdfunctie voorkomen. De aanwezigheid van een ruime parking tussen de rijvakken van de N43 is voor deze functies een belangrijke parameter binnen de locatiefactoren.

Inrichting:

De inrichting wordt bepaald door de principes uit het beeldkwaliteitsplan:

- Nevenschikking: samenvoegen van maximaal 2 panden met een maximaal gevelvlak van 20 meter.
- Afwisselende hoogtes: minimale sprong van 0,5 meter van de kroonlijst. De kroonlijsthoogte bedraagt 13 m. De nokhoogte is maximaal 16 meter.
- Begane grond: gevelgeledingen en ramen hebben verticale structuur. In geval van handelsruimte moet de pui voor min. 80% uitgevoerd worden in niet-spiegelend glas.
- De gevelgeleding is duidelijk een driedeling: basement, middendeel en beëindiging.
- De gebouwen hebben een verticale gevelordening. De raamopeningen hebben een staande verhouding van minimum 1/3 en maximum 2/3. De raamopeningen liggen verdiept.
- De top: hellend dak met nok parallel aan voorgevel (dakvlak moet dominant blijven op uitsparingen) of set-back van 3 meter.
- Materiaal en kleur: gevelsteen met een afwisseling van lichte en donkere tinten tussen de verschillende panden.
- Gevelreclame mag niet meer dan 50 cm buiten het gevelvlak uitsteken. De gevelreclame is ingetogen (dit zal via een verordening geregeld worden).
- Buitenruimte: balkons blijven binnen het gevelvlak (bvb. ondiepe loggia).
- Parkeergarages kunnen niet aan de voorzijde worden voorzien. Het parkeren gebeurt via een aan te leggen parkeerstraat.



Binnengebied

Funcities:

Conform het GRS behoort het gebied tot een gemengd gebied. In deze gebieden wordt éénzelfde beleid van stedelijke verdichting en van multifunctionaliteit en verwevenheid gevoerd. Naast wonen, kleinhandel en diensten zijn bedrijvigheid en grootschalige kleinhandel mogelijk.

Via dit RUP wordt de verdere invulling van de term multifunctionaliteit verduidelijkt. Het is immers niet wenselijk alle opgesomde functies toe te laten. Grootschalige detailhandel en bedrijvigheid (in de vorm van 1 groot bedrijf of meerdere kleinere) is binnen deze omgeving niet gewenst. Gelet op de dichtheid, typologie en de dominante woonfunctie van de bebouwingsranden en gelet op de ontsluitingsstructuur, is de draagkracht te beperkt om dergelijke voor de woonomgeving hinderlijke (wat betreft lawaai, stof, geur, verkeer) activiteiten toe te laten.

Het voorzien van een woon- en zorgcentrum (WZC) en de hiermee gerelateerde voorzieningen wordt ondersteund in het GRS van Harelbeke (ontwerp herziening d.d. juli 2011 pg. 32 e.v.).

Bij opmaak voor RUP's voor woongebieden gelegen in het stedelijk gebied of de kernen van het buitengebied dient de dienst stedenbouw aandacht te besteden aan het creëren van mogelijkheden voor specifieke infrastructuur in functie van zorgwonen, indien de potenties zich hiervoor aanbieden. De garanties hiervoor kunnen verordenend worden vastgesteld, als één van de mogelijke functies in het binnengebied. Gelet op de ligging binnen het stedelijk gebied en gelet op het feit dat de gronden reeds eigendom zijn van de VZW H. Hart Kortrijk, is het wenselijk deze potentie te benutten.

Inrichting:

Het GRS geeft aan dat iedere aanvraag/project specifiek beoordeeld zal worden op basis van onder meer volgende elementen:

- Respect voor de privacy van de omwonenden
 - Aandacht voor mobiliteit en parkeren, zowel voor bezoekers als personeel
 - Aanwezigheid van voldoende openbaar en privaat groen in de omgeving
 - Voor servicefuncties: belang van aanwezigheid van voorzieningen
 - Afweging t.a.v. andere belangen en/of doelgroepen, zeker in het centrum van Harelbeke
- Binnen het hoofdstuk 'ruimtelijke inrichtingsprincipes voor het binnengebied' wordt dit verder uitgewerkt.

Woonomgeving

Functies:

Deze omgeving wordt gedomineerd door voornamelijk de woonfunctie. De Nieuwstraat, de Peter Benoitlaan, de A. Pevernagestraat, de Tuinstraat en de Wagenweg hebben het karakter van woonstraten. Het is wenselijk om deze functie te bestendigen en andere functies slechts in beperkte mate toe te laten teneinde de woonkwaliteit niet in het gedrang te brengen. Handel, horeca en diensten kunnen voorkomen als nevenfunctie.

Inrichting:

Binnen het gebied wordt gechoort om de bouwhoogte vast te leggen op 2 bouwlagen met de mogelijkheid tot één extra bouwlaag in het dakvolume. Dit wordt enerzijds ingegeven door de bouwhoogtes die via het aangrenzende RUP 19-1 'Stationsplein' (in opmaak) opgelegd zullen worden. Binnen dit RUP wordt voor deelgebied C (dat grenst aan het RUP A. Pevernagestraat en die wat betreft typologie gelijkaardig is) ook dergelijke hoogte voorzien. Het is wenselijk om de voorschriften voor deze typologie te uniformiseren. Het is niet wenselijk om nieuwe meergezinswoningen toe te laten in deze zone. De zone langs de Kortrijksestraat is omwille van de huidige typologie en het wensbeeld vanuit het beeldkwaliteitsplan geschikter voor meergezinswoningen.

5.3 Inrichtingsprincipes voor het binnengebied

Voor het binnengebied worden ruimtelijke principes voor de inrichting vooropgesteld. Ze moeten de leidraad vormen bij het uitwerken van een ontwerp. Ze worden eveneens als randvoorwaarden verankerd in de stedenbouwkundige voorschriften. Het is van belang dat de ontwikkeling van het binnengebied uitgaat van een globale visie en inrichtingsplan, ook voor de terreinen die momenteel geen eigendom zijn van de VZW H. Hart Kortrijk.

Een toegang tot de Nieuwstraat wordt verkozen boven een toegang tot de Peter Benoitlaan. De toegang tot de Peter Benoitlaan loopt immers 'dood' op de spoorwegberm en biedt weinig meerwaarde t.o.v. de toegang tot de A. Pevernagestraat. Een toegang tot de Nieuwstraat zorgt voor de ontsluiting van het ZW-gelegen gebied richting het stadscentrum en de diverse functies.

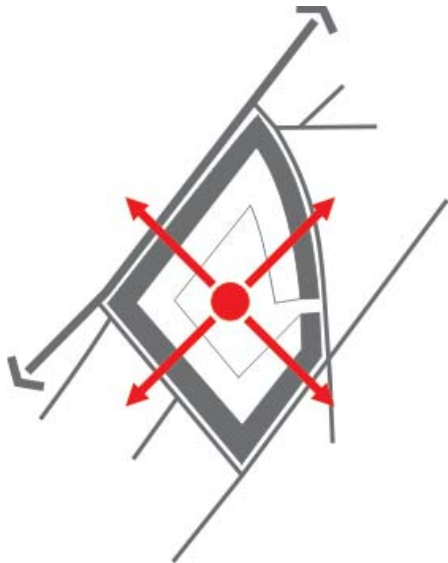
Open versus binnen

Het binnengebied kent sterke bebouwingsranden. Dit kan er toe leiden dat het binnengebied en bebouwingsrand 2 eenheden vormen die weinig relatie en weinig meerwaarde voor elkaar bieden en elk op zichzelf gericht zijn.

Door de bebouwingsranden te doorbreken wordt de doorwaadbaarheid voor voetgangers en fietsers van het binnengebied vergroot. Dit vergroot de beleving van de site binnen het stadsdeel. Door in het binnengebied publieke ruimte, gekoppeld met groenvoorzieningen aan te leggen biedt dit een meerwaarde voor de omwoners. De circulatie door het gebied, de publieke ruimte en de groenvoorzieningen hebben ook voor de bewoners van het woon- en zorgcentrum een positief effect.

Om dit te realiseren, dient minstens langs drie zijden een doorgang te worden gecreëerd:

- Een toegang tot de Kortrijksestraat
- Een toegang tot de A. Pevernagestraat
- Een toegang tot de Nieuwstraat



Site geënt op Kortrijksestraat

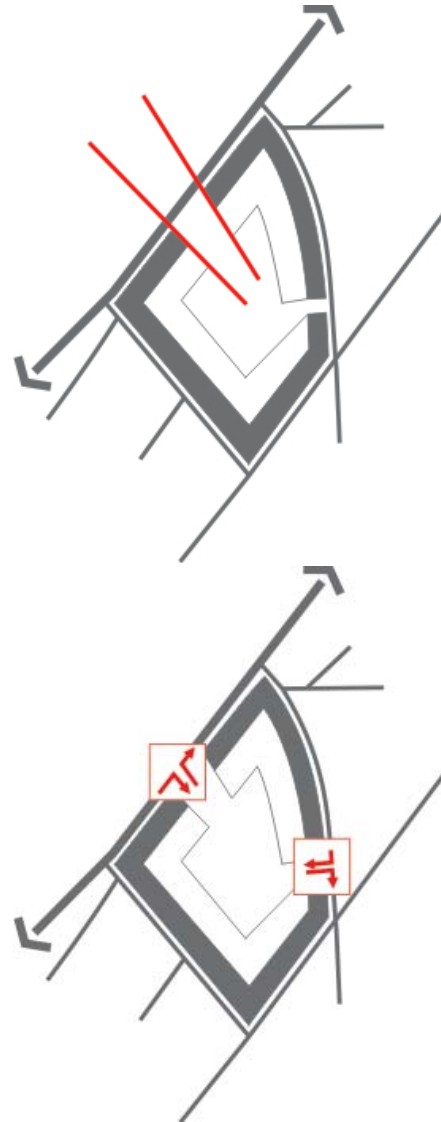
De ontwikkeling van de site wordt geënt op de Kortrijksestraat.

- Dit is vanuit ruimtelijk en functioneel belang voor de realisatie van een relatie vertrekkende vanuit de site Beltrami, door Westwijk, over de Leie tot in het woonproject tussen Harelbeke en Kuurne. Deze as voor traag verkeer kan geaccentueerd worden door dit te koppelen met een aantal kleinschalige stedelijke groenelementen.
- De Kortrijksestraat is door zijn functie als centrumstraat en door zijn selectie als secundaire weg het meest aangewezen om de hoofdtoegang te vormen tot het gebied. Een rechts in/rechts uit principe kan toegepast worden.

De toegang vanaf de Kortrijksestraat dient in het gevelvlak te worden geaccentueerd. De toegang mag zich niet beperken tot een smalle doorgang tussen 2 gebouwen maar moet de inwoner of passant uitnodigen om het achterliggende gebied te ontdekken. Het benadrukken van de toegang gebeurt door het nastreven van een voldoende brede doorgang gekoppeld aan een gepast ontwerp voor het accent.

Dubbele ontsluiting noodzakelijk

Omwille van de grootte van het voorziene project is een dubbele ontsluiting noodzakelijk. Naast de toegang vanaf de Kortrijksestraat, wordt een tweede toegang voorzien tot de A. Pevernagestraat. Gelet op het feit dat ook deze weg een eenrichtingsstraat is, zal ook hier het rechts in/rechts uit principe gelden. Een link voor autoverkeer in het binnengebied tussen beide toegangen kan mogelijk zijn maar moet zodanig ingericht zijn dat sluipverkeer ontmoedigd wordt.



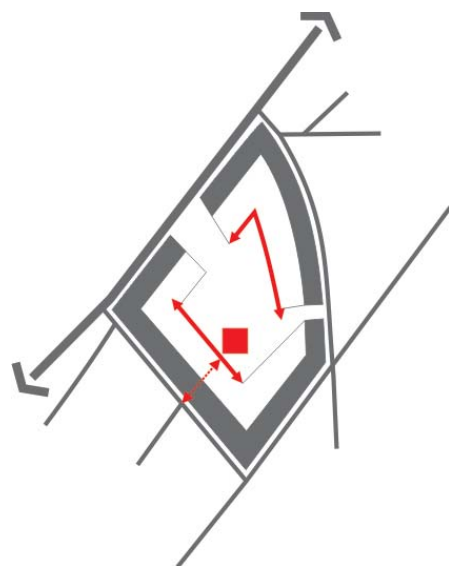


Meer dan verkeerstechnische ingrepen moet de inrichting van het gebied hier voor zorgen.

Bouwhoogte in relatie tot stadsdeel

De bouwhoogte in het binnengebied moet in relatie staan tot zijn omgeving. Zowel langs de N43 als langs de overige bebouwingsranden overweegt een bouwhoogte van twee bouwlagen met een hellend dak.

Het ontwerp van het WZC mag qua oppervlakte en qua bouwhoogte geen schaalbreuk betekenen met het stadsdeel. Een stedelijk volume die het stadsdeel domineert is niet wenselijk. Gelet op de grootte van het plangebied en de ruime afstanden tot de randen van het bouwblok is het wel mogelijk om een hogere bouwhoogte te voorzien dan de omringende bebouwing. Een bouwhoogte van 4 bouwlagen met een teruggetrokken en ondergeschikte 5de bouwlaag is het maximum. Het is wenselijk om de bebouwing op te splitsen in verschillende evt. aaneengeschakelde volumes met verschillende bouwhoogtes i.p.v. 1 groot volume.



Parkeren: deels privaat en deels complementair

Zowel intern als extern is een parkeerbehoefte. Intern zal deze ontstaan door het woonzorgcentrum en de andere functies (wonen). Zowel voor bewoners, personeel en bezoekers dient voldoende parkeerruimte te worden voorzien. Extern (in de omliggende woonstraten) is er een gebrek aan garages en private parkeerplaatsen. Hierdoor is de druk op de publieke parkeerplaatsen (langsparkeren in de woonstraten) groot. Het gebied biedt potenties om beide problemen op te lossen, deels door private en deels door parkeerplaatsen complementair te gebruiken.

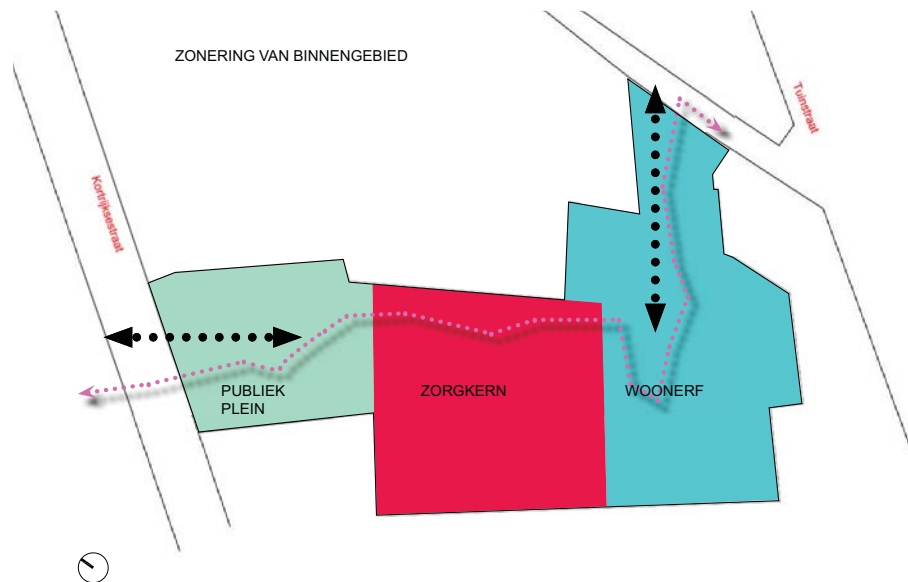
De parkeerbehoefte, ontstaan door het woonzorgcentrum en de bijhorende functies, kan ondergronds in het binnengebied opgevangen worden. Dit laat toe om het binnengebied optimaal in te richten voor bebouwing en open ruimten. De inrit van ondergrondse parking wordt voorzien via de Kortrijksestraat. De uitrit wordt voorzien via de A. Pevernagestraat.

De parkeerbehoefte die ontstaat door het voorzien van nieuwe woningen wordt op privaat domein opgevangen. Bezoekersparkeren kan gezamenlijk georganiseerd worden.

Het opvangen van de externe parkeerbehoefte wordt als volgt aangepakt:

- De garageweg die aangeduid was in het oorspronkelijk BPA achter de woningen van de Kortrijksestraat en de A. Pevernagestraat blijft behouden. Hierdoor blijven de inwoners de mogelijkheid hebben, indien samengewerkt wordt, om een garage achteraan het perceel te voorzien.
- De garageweg achter de Peter Benoitlaan, dat eveneens werd ingetekend in het BPA, wordt niet langer weerhouden. De percelen hebben een te geringe diepte om nog bijkomend een garage aan te leggen. Hierdoor zou de tuinzone beperkt worden. De garageweg wordt vervangen door een gezamenlijke parkeergelegenheid in het binnengebied. Deze parkeervoorziening kent een complementair gebruik. Ze wordt ingezet om de parkeerdruk deels op te vangen uit de omliggende straten en om het bezoekersparkeren bij de bewoning in de projectzone op te vangen. Overdag kan deze parking ook ten dienste staan van personeel en bezoekers van het Woonzorgcentrum.
- Achter de woningen van de Nieuwstraat kan eveneens een garageweg worden voorzien. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om via een gezamenlijk project een garage te voorzien voor

de woningen in de Nieuwstraat. De toegang tot deze garageweg wordt voorzien richting Nieuwstraat en kan eventueel gekoppeld worden aan een fietsas in het verlengde van de H. Consciencestraat.



5.4 Voorstel van ontwerp

Uitgaande van de ruimtelijke inrichtingsprincipes werd reeds een ontwerp uitgewerkt voor het binnengebied van de A. Pevernagestraat. Het plan werd tijdens verschillende overlegmomenten met de stad besproken.

Het plan is een voorstel van inrichting en is bijgevolg niet definitief. Het illustreert dat de vooropgestelde ruimtelijke principes werkbaar zijn en tot een haalbaar project leiden.

Het project gaat uit van 3 zones die elk gekoppeld worden met een specifieke functie en bebouwingstypologie.

Centraal in het binnengebied wordt een zorgkern voorzien. In dit deel wordt een rust- en verzorgingstehuis opgericht. De typologie gaat uit van hogere volumes en een beperktere bebouwbare oppervlakte. Dit biedt de mogelijkheid om functioneel en energiezuinig te bouwen en tegelijk voldoende ruimte te hebben voor een kwalitatieve aanleg van de onbebouwde ruimte. De hogere volumes blijven qua bouwhoogte beperkter dan de huidige toegelaten hoogtes in het BPA. Het project dient naar zichten en inzicht rekening te houden met de omliggende woningen.

Langs de Kortrijksestraat worden een aantal publieke functies voorzien. Het kan hierbij bvb. gaan om een cafeteria bij het WZC of om bvb. een kinderdagverblijf. De publieke functies worden daar voorzien om het project te accentueren binnen de kern van Harelbeke. Het vormt het scharnier tussen het binnengebied en de Kortrijksestraat. Dit wordt versterkt door de toegang tot het achterliggende gebied te voorzien vanaf de Kortrijksestraat. De nieuwe bebouwing dient zich te integreren in het vooropgestelde straatbeeld van het

beeldkwaliteitsplan. Een accent kan aan de bebouwing langsheen de Kortrijksestraat toegevoegd worden teneinde het project en het achterliggende binnengebied te benadrukken.

Richting Peter Benoitlaan wordt een woonproject voorzien van grondgebonden woningen. Dit betekent dat de bebouwing er zal bestaan uit rijwoningen of geschakelde woningen met een tuin. De tuinen van de woningen grenzen aan de tuinen van de woningen in de Peter Benoitlaan.

De projectzone omvat eveneens een deel dat niet in eigendom is van de toekomstige ontwikkelaar. Het betreft een alleenstaande villa. Indien deze villa op korte of lange termijn vrijkomt of verkocht wordt, kan er een woonproject voorzien worden die zich integreert in het totale project. Daarbij is het wenselijk dat de voorzijde van de woningen gericht zijn naar het WZC en dat de tuinen aansluiten op de tuinen van het woonlint in de A. Pevernagestraat.

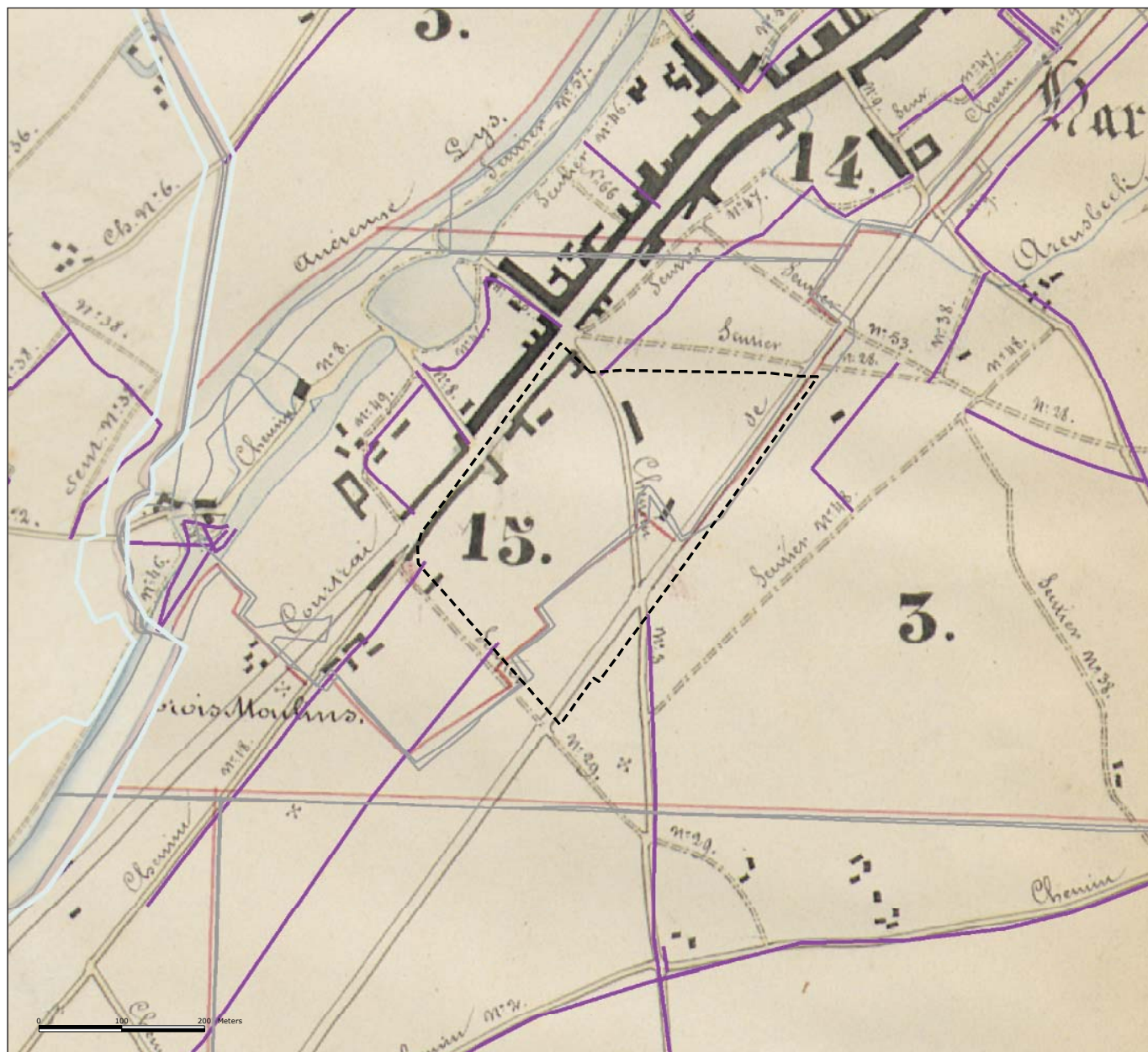


6. Technische screening

6.1 Buurtwegentoets

Op de atlas der buurtwegen werd, naast de aanduiding van de Kortrijksestraat, de A. Pevernagestraat reeds als weg aangeduid (chemin nr. 3) en twee voetwegen. De twee voetwegen met name de Nieuwstraat (sentier nr. 29) en de Wagenweg (sentier nr. 21) werden uitgebouwd als straat.

Binnen het plangebied zijn verder geen juridische voetwegen aanwezig. Er zijn ook geen andere feitelijke voetwegen aanwezig.



figuur 11: Buurtwegentoets

Legende

-  plangebied
-  wijzigingen



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.

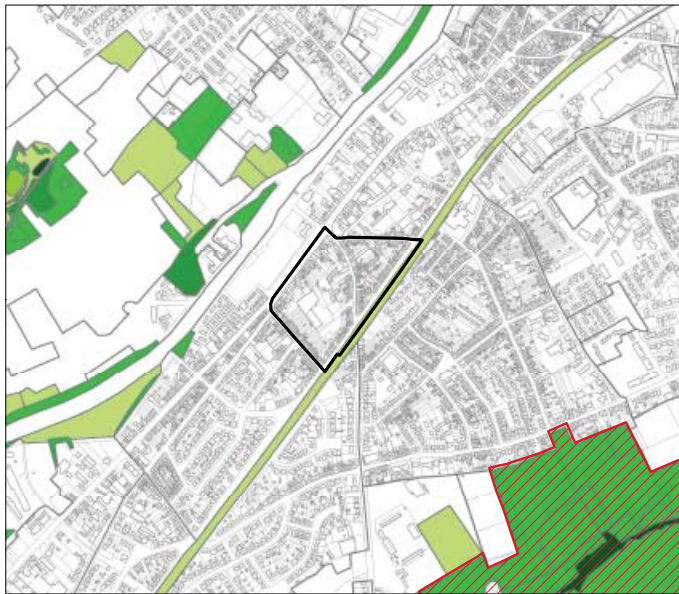
Verloop procedure

Voor het voorliggende RUP is het onderzoek tot milieueffectenrapportage nog lopende.

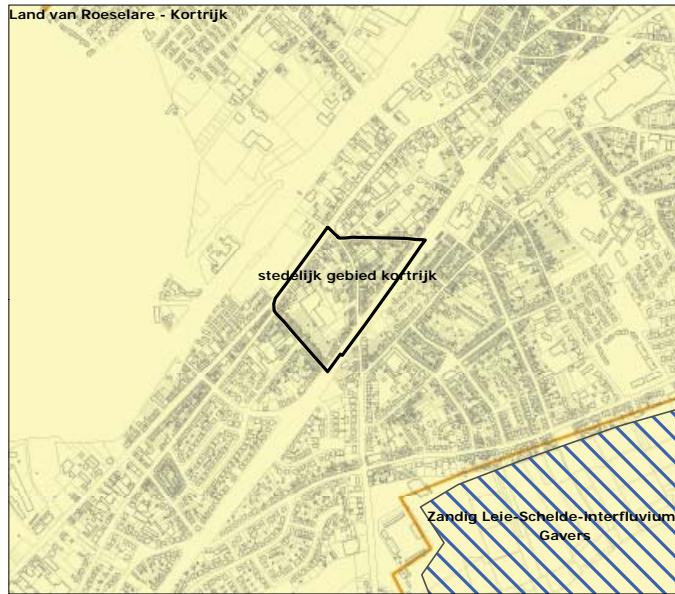
Volgende stappen worden doorlopen:

- verzoek tot raadpleging opstellen,
- verzoek tot raadpleging opsturen naar de bevoegde instanties,
- coördineren van de adviezen,
- einddossier overmaken aan de dienst MER,
- beslissing dienst MER,
- openbaarmaking van de beslissing van de dienst MER.

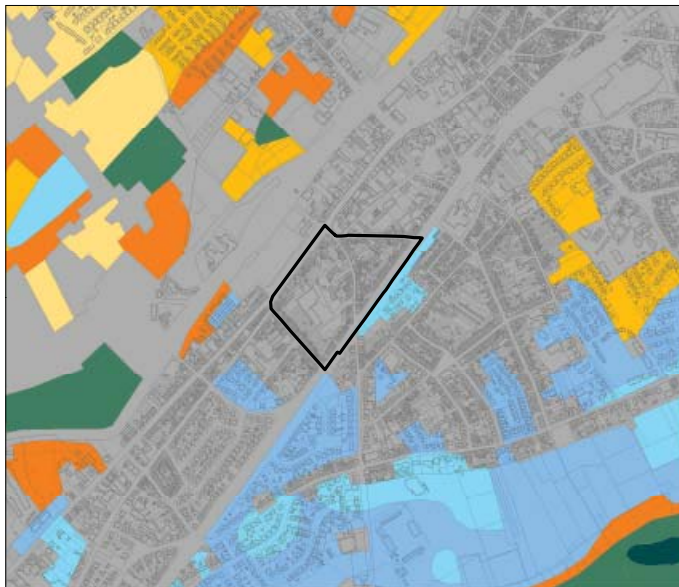
Uit de nota "onderzoek tot Plan-MER-plicht" blijken uit een eerste eigen inschatting dat het voorliggende RUP geen aanzienlijke milieueffecten met zich meebrengt.



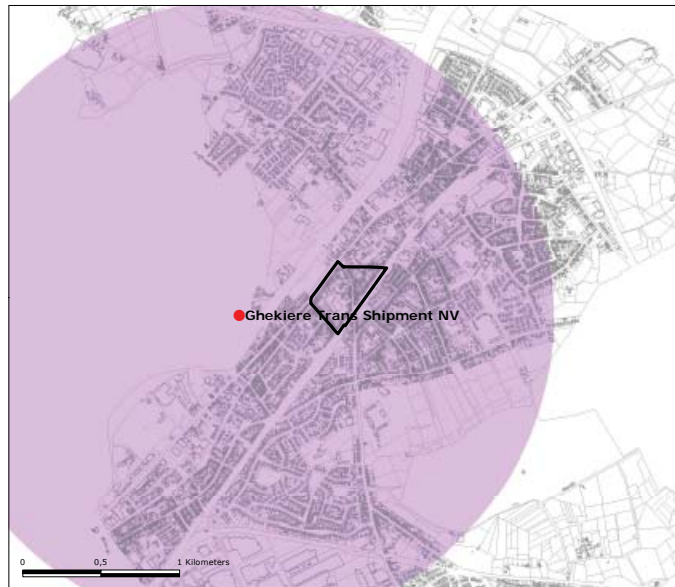
biologische waarderingskaart



landschapsatlas



bodemkaart
0 250 500 Meters



seveso-bedrijven

figuur 12: Screening Plan-MER

Legende

biologische waarderingskaart

- Faunistisch belangrijk gebied
- biologisch minder waardevol
- complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
- complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen
- complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen
- biologisch waardevol
- complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen
- biologisch zeer waardevol

landschapsatlas

- ankerplaatsen
- lijnrelikten
- puntrelikten
- reliktenzone
- traditionele landschappen

bodemkaart

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

seveso-bedrijven






- zie kaart







figuur 13: Screening Plan-MER

Legende



waterlopen

-  bevaarbare waterlopen
-  beek categorie 1
-  beek categorie 2
-  beek categorie 3
-  niet-gecatalogeerde beek





grondwaterstromingsgevoelige gebieden

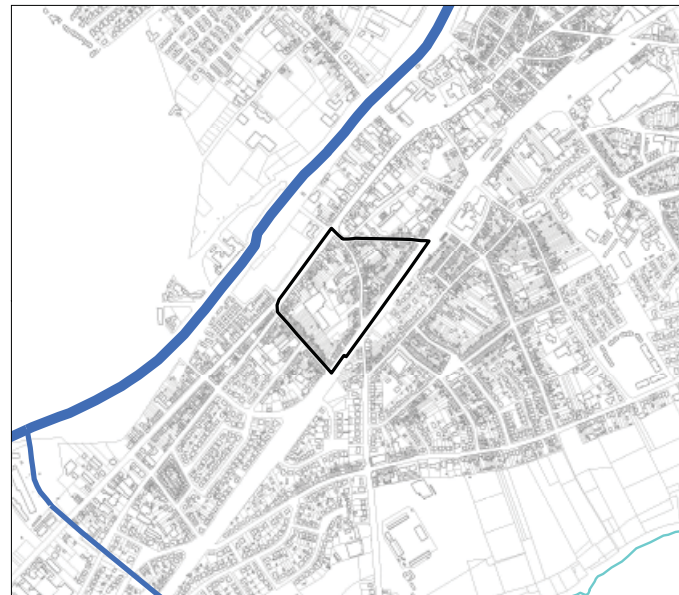
-  geen informatie beschikbaar
-  zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1)
-  matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2)
-  weinig gevoelig voor grondwaterstroming (type 3)

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)



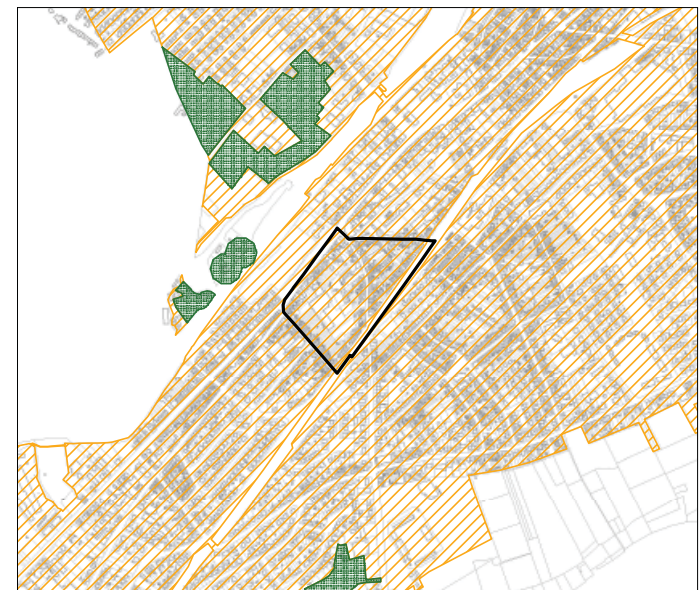
waterlopen



grondwaterstromingsgevoelige gebieden



infiltratiegevoelige bodems
0 250 500 Meters



zoneringsplan

6.3 Watertoets

Terreinkenmerken

Het plangebied is deels gelegen in het Leiebekken (deelbekken 05-05). De bodem in het plangebied is antropogeen. Binnen het plangebied bevinden zich geen waardevolle bodems volgens de databank Ondergrond Vlaanderen. Het plangebied is niet gelegen binnen recent overstroomd gebied. In het plangebied en directe omgeving bevinden zich geen geklasseerde waterlopen. Verderop in het westen (ca. 150 m) is de bevaarbare waterloop van de Leie gelegen.

De verschillende watertoetskaarten zijn afgewogen voor het plangebied:

- Overstromingsgevoelige gebieden:
het plangebied is niet overstromingsgevoelig.
- Grondwaterstromingsgevoelige gebieden:
het plangebied is volledig gelegen binnen een gebied matig tot zeer gevoelig voor grondwaterstromingen (type 1 en 2).
- Infiltratiegevoelige bodems:
het plangebied is grotendeels gelegen binnen infiltratiegevoelige bodem.
- Erosiegevoelige gebieden:
het plangebied is niet erosiegevoelig met uitzondering van de talud van de spoorlijn Kortrijk-Gent.
- Reliëf:
het plangebied is vlak tot licht hellend (0,5 – 5%) met uitzondering van de talud van de spoorlijn Kortrijk-Gent.

De percelen zijn volgens het zoneringsplan van de VMM behorend tot het centraal gebied.

Plankenmerken

Het plan zal, met uitzondering van het binnengebied weinig tot geen invloed hebben op de waterhuishouding. Het RUP zorgt immers enkel voor een verduiking van het gewestplan of aanpassing van het BPA waarbij geen grootschalige ingrepen in het bebouwd weefsel worden voorzien.

In het binnengebied worden echter wel mogelijkheden gecreëerd tot het verder verdichten en verharderen van het bebouwd weefsel. Het binnengebied heeft een oppervlakte van 2,19 ha. De huidige verharde oppervlakte bedraagt ongeveer 1,73 ha (woningen, bedrijfsgebouwen en verhardingen).

Indien we er van uit gaan dat ongeveer 2/3 van dit gebied bebouwd of verhard zal worden in functie van een nieuw project, dan betekent dit dat een oppervlakte van ongeveer 1,46 ha zal verhard zijn. De verharde oppervlakte zal m.a.w. lager zijn dan de huidige verharde oppervlakte.

Indien we bij het nieuwe project rekening houden met een noodzakelijke buffercapaciteit van 300 m³ per ha verharde oppervlakte, komt dit neer op een noodzakelijke buffercapaciteit van 438 m³. Dit kan individueel gebeuren (bvb. via regenwaterputten) of collectief (retentiebekken, open grachten,...).


Conclusie

De toepassing van de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater is voldoende om de watertoets te doorstaan. Bovendien is binnen de projectzone voldoende ruimte aanwezig om het regenwater collectief te bufferen.




figuur 14: Waterhoofdstuk

Deze kaart wijkt niet af van de oude kaart van de overstromingsgevoelige gebieden en/of de uitgevoerde watertoets in de plan-Mer-screening voor wat betreft het plangebied van het RUP.






Legende

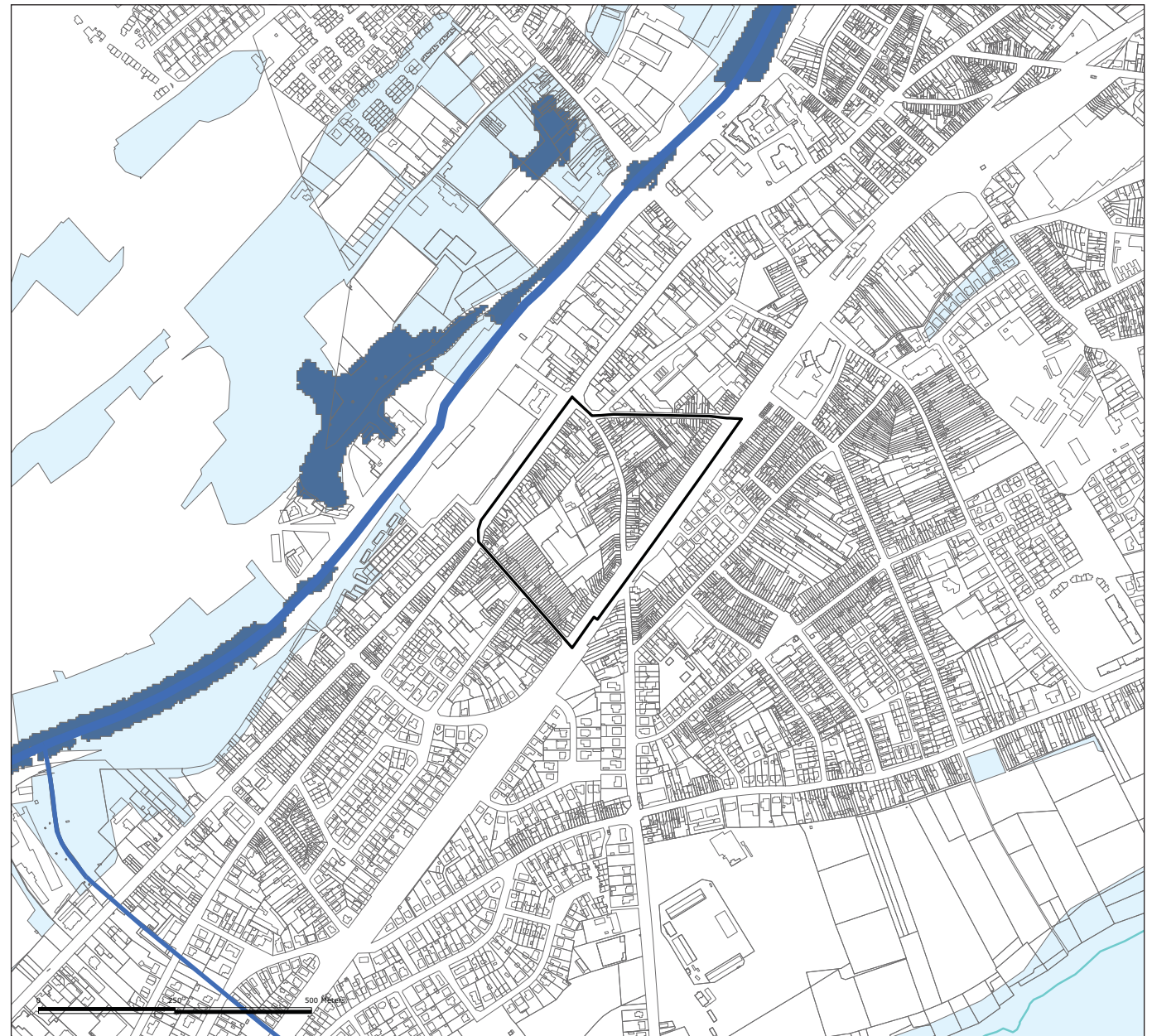
 plangebied

overstromingsgevoelige gebieden

-  niet overstromingsgevoelig
-  effectief overstromingsgevoelig
-  mogelijk overstromingsgevoelig

waterlopen

-  bevaarbare waterlopen
-  beek categorie 1
-  beek categorie 2
-  beek categorie 3
-  niet-gecatalogeerde beek



6.4 Bouwkundig erfgoed

Binnen het plangebied van het RUP zijn een aantal gebouwen gelegen die in de inventaris van het bouwkundig erfgoed opgenomen zijn; geen enkel gebouw is momenteel erkend als beschermd monument.

Alhoewel alle onderstaande gebouwen opgenomen zijn in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, dienen er nuances aangebracht te worden in de bouwkundige kwaliteit en architecturale waarde van de verschillende constructies. Hieronder worden de verschillende gebouwen kort beschreven (bron: inventaris van het bouwkundig erfgoed), per bouwwerk wordt een afweging gemaakt over het al dan niet behoud van de constructies. De toetsing gebeurt aan de hand van volgende parameters:

- Zijn de beschreven architecturale kenmerken nog aanwezig?
- Maakt het pand deel uit van een groter samenhangend geheel met bouwkundige erfgoedwaarde?
- Heeft het een uitgesproken kenmerkende waarde? Het kan hierbij gaan om intrinsieke kenmerken van het pand zoals zeldzaamheid, een gevel die expressief is, typologische kenmerken die schetsend zijn voor de gemeente maar ook om de impact van het pand op de omgeving zoals de typologie van het pand (bvb. hoekpand, grootte van het volume).

De toetsing aan deze drie parameters laat toe om na te gaan of het pand behouden moet blijven.

Kortrijksestraat

Kleine burgerwoning 1904 (locatie zie f guur 11)

Kleine burgerwoning van 1904 met neoclassicistische gevelversiering. Enkelhuis onder gemansardeerd zadeldak met Vlaamse pannen. Bepoetste en wit beschilderde lijstgevel met grijs beschilderde plint. Segmentboogvormige openingen in geprofileerde omlijstingen met onder meer oren, guttae en soms een sluitsteen. Vernieuwd houten schrijnwerk, bewaarde kroonlijst op klossen en enkele modillons.

De beschreven kenmerken zijn nog aanwezig. Doordat het gebouw geen deel uitmaakt van een groter geheel (in tegenstelling tot andere delen van de N43) en geen uitgesproken waardevolle kenmerken heeft, is het behoud van het gebouw niet noodzakelijk.

Woning, thans magazijn (locatie zie f guur 11)

Eind 19de-eeuws pand met hoge, gevelbrede doorgang naar achterliggende gebouwen.

Aan de straatkant gelegen breedhuis van twee bouwlagen en vier traveeën onder een pannendak. Verankerde baksteenbouw gedomineerd door de gevelbrede, rechthoekige poort met arduinen omlijsting. Deels gedichte vensters op verdieping met doorgetrokken onderdorpel. De binnenzijde van de poortdoorgang is gecementeerd met schijnvoegen.

De beschreven kenmerken zijn nog aanwezig. Doordat het gebouw geen deel uitmaakt van een groter geheel (in tegenstelling tot andere delen van de N43) en geen uitgesproken waardevolle kenmerken heeft, is het behoud van het gebouw niet noodzakelijk.





Café 't Anker (locatie zie f guur 11)

Eind 19de-eeuwse drankgelegenheid, van oudsher zogenaamd "t Anker". Rijkhuis gebouwd in 1883 van vier traveeën afgedekt door een zadeldak met grijze en oranje pannen. Bepleisterde en licht grijs (met oranje) beschilderde lijstgevel met neoclassicistische geveluitwerking cf. geprofileerde vensteromlijstingen op de verdieping, paneelfries onder de goot, imitatievoegen ter hoogte van het bovenvenster in de tweede travee. Bakstenen plint en dito rondboogingang in geriemde omlijsting. Indeling begane grond met puivensters vermoedelijk van circa 1950.

De beschreven kenmerken zijn nog aanwezig. Doordat het gebouw geen deel uitmaakt van een groter geheel (in tegenstelling tot andere delen van de N43) en geen uitgesproken waardevolle kenmerken heeft, is het behoud van het gebouw niet noodzakelijk.

A. Pevernagestraat

Woning (locatie zie f guur 11)

Woonhuis volgens het kadaster in 1940 gebouwd in opdracht van aannemer Henri Voet. Schuin ten opzichte van de straat gerichte woning met ingang aan de zijkant. Gele baksteenbouw met gebruik van rode baksteen voor de sokkel en de omranding van de schermgevel aan straatkant. Spel van volumes cf. erkeruitbouw met balkon aan straatzijde en inspringende inkom. Als het ware luifelvormende dakgoot.

De beschreven kenmerken zijn nog aanwezig. Het gebouw maakt geen deel uit van een groter geheel. Het gebouw heeft echter wel een uitgesproken kenmerkende architecturale waarde die een meerwaarde biedt of kan bieden voor het straatbeeld. Hierdoor is het wenselijk om het gebouw te behouden.



Woning (locatie zie f guur 11)

Rijwoning van circa 1930 gebouwd in vrij traditionele stijl in opdracht van schaliedekker Valère Six. Vorgevel van rode bakstenen op arduinen plint. Openingen met licht getoogde bovenhoeken, onder ontlastingsbogen met arduinen aanzet- en sluitstenen, afgeboord door een doorgetrokken kordonlijstje van witte tegels. Bewaard houtwerk met schuiframen. Bovenlicht van de voordeur met smalle roedenverdelingen en Tiffany-glas.

De beschreven kenmerken zijn nog aanwezig. Doordat het gebouw geen deel uitmaakt van een groter geheel en geen uitgesproken waardevolle kenmerken heeft, is het behoud van het gebouw niet noodzakelijk.





Burgerhuis van 1932 (locatie zie f guur 11)

Deels vrijstaande woning van 1932 opgetrokken in oranje baksteen op een arduinen plint en afgedekt door een vooraan gemansardeerd zadeldak met Vlaamse pannen. Twee rechtertraveeën benadrukt door een halfronde dakuitbouw. Gevel geritmeerd door gevelpilasters. Deels bewaard schrijnwerk onder meer voordeur met verdeelde venstertjes.

De beschreven kenmerken zijn nog aanwezig. Het gebouw maakt geen deel uit van een groter geheel. Het gebouw heeft echter wel een uitgesproken kenmerkende architecturale waarde die een meerwaarde biedt of kan bieden voor het straatbeeld. Hierdoor is het wenselijk om het gebouw te behouden.

Kristus-Koningkapel (locatie zie f guur 11)



Naar verluidt gebouwd in 1927 door Petrus Bossuyt uit christelijke devotie; hij bouwt naast kapellen, ook huizen en cafés. Door het kadaster geregistreerd in 1930.

Gelegen op de hoek met de Andries Pevernagestraat: ingebouwd hoekvolume tussen de aaneengesloten bebouwing (links van nr. 84). Gecementeerde, bakstenen kapel met een trapeziumvormige plattegrond. Gebruik van beton voor de balustrade ter hoogte van de dakrand. Geprofileerde zijpanelen. Dak bedekt met rode pannen. Rechthoekige of mijtervormige ramen. Houten kruisbeeld boven de toegang. Geschilderd opschrift op de steen "KRISTUS KONING IN IEDERE WONING". Dubbele, houten toegangsdeur.

De beschreven kenmerken zijn nog aanwezig. Doordat het gebouw geen deel uitmaakt van een groter geheel en geen uitgesproken kenmerken heeft, is het behoud van het gebouw niet noodzakelijk.

7. Planbaten, plan- schade, kapitaalschade, gebruikerscompensatie

Conform Art. 2.2.2. §1, 7 van de Vlaamse Codex dient er in voorkomend geval, een register opgenomen te worden, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in artikel 2.6.1, een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. De percelen die mogelijk in aanmerking kunnen komen voor planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikersschade worden bepaald door de kaartlaag met bestemmingen voor de inwerkingtreding van het RUP, te vergelijken met de kaartlaag met de bestemmingen die in dit RUP worden voorzien. Deze aanduiding is puur informatief en planologisch van aard. Er is geen onderzoek gebeurd naar de eigendomsstructuur, mogelijke vrijstellingen of uitzonderingsgronden.

Percelen die in aanmerking kunnen komen voor planbaten

Op basis van de vergelijking van de bestemmingen van het gewestplan/BPA en de bestemmingen in het voorliggende RUP komen geen percelen in aanmerking voor planbaten.

Percelen die in aanmerking kunnen komen voor planschade

Op basis van de vergelijking van de bestemmingen van het gewestplan/BPA en de bestemmingen in het voorliggende RUP komen geen percelen in aanmerking voor planschade.

Percelen die in aanmerking kunnen komen voor kapitaalschade of gebruikersschade

Op basis van de vergelijking van de bestemmingen van het gewestplan/BPA en de bestemmingen in het voorliggende RUP komen geen percelen in aanmerking voor kapitaalschade en/of gebruikerscompensatie.

8. Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften

Het verordenend plan en de bijhorende voorschriften van het BPA nr. 58 A. Pevernagestraat (M.B. 9 september 2002) worden integraal opgeheven.

De voorschriften van het gewestplan (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) worden opgeheven voor volgende bestemmingszone in het plangebied: woongebied.

De verkaveling 77/11 d.d. 13/7/1977 (ref. 516.1008) afgegeven aan Verhelle Helena, wordt opgegeven.

9. Ruimtebalans

Er zijn geen wijzigingen in de ruimtebalans.

www.leiedal.be

bedrijventerreinen
stedenbouw
milieu
informatie- en communicatietechnologie
mobiliteit
herbestemmingsprojecten

intergemeentelijke samenwerking
projectontwikkeling
streekontwikkeling