

**Bijgaand bij het besluit van deputatie van de Provincie West-Vlaanderen houdende de goedkeuring van het RUP 17-1 Centrum Oost (gemeente Harelbeke)**

**Goedkeuringsbeslissing met ref.: RP/DEP/13/148,  
Brugge, 23/05/2013**

De provinciegriffier,  
(Get.) Geert ANTHIERENS

De gouverneur-voorzitter,  
(Get.) Carl DECALUWÉ

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



Stad Harelbeke  
Ruimtelijk Uitvoeringsplan Centrum Oost  
**toelichtingsnota**



mei 2013, besluit

## **Colofon**

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

### **In samenwerking met:**

Adoplan  
Vaartlaan 28 bus 1  
9800 Deinze

### **Ontwerpers:**

Griet Lannoo - Leiedal  
Koen Vanden Berghe - 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: 10 september 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

<b>1.</b>	<b>Situering</b>	<b>4</b>
1.1	Onderwerp van het RUP	4
1.2	Ligging van het plangebied	4
1.3	Begrenzing van het plangebied	6
<b>2.</b>	<b>Feitelijke toestand</b>	<b>8</b>
2.1	Bebouwde ruimte	8
2.2	Onbebouwde ruimte	10
2.3	Wegenis	12
2.4	Parkeervoorzieningen	12
2.5	Reliëf	16
2.6	Knelpunten en potenties	16
<b>3.</b>	<b>Juridische toestand</b>	<b>20</b>
<b>4.</b>	<b>Planningscontext</b>	<b>24</b>
4.1	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen	24
4.2	Provinciaal Structuurplan West-Vlaanderen	25
4.3	Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan	26
<b>5.</b>	<b>Planningsopties</b>	<b>29</b>
5.1	Inleiding	29
5.2	Planopties	30

<b>6.</b>	<b>Technische screening</b>	<b>38</b>
6.1	Buurtwegentoets	38
6.2	Watertoets	38
6.3	Screening Plan-MER	41
6.4	Bouwkundig erfgoed	45
<b>7.</b>	<b>Planbaten,planschade, kapitaalschade, gebruikerscompensatie</b>	<b>51</b>
<b>8.</b>	<b>Rooilijnplan</b>	<b>52</b>
<b>9.</b>	<b>Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften</b>	<b>52</b>
<b>10.</b>	<b>Ruimtebalans</b>	<b>54</b>

# Figurenindex

f guur 01: Situering	5
f guur 02: Begrenzing plangebied	6
f guur 03: Orthofoto	7
f guur 04: Functiekaart	9
f guur 05: Aantal bouwlagen	11
f guur 06: Wegenis	13
f guur 07: Feitelijke toestand - parkeervoorzieningen	15
f guur 08: Reliëf	17
f guur 09: Gewestplan	22
f guur 10: Verkavelingen	23
f guur 11: BPA's & RUP's	23
f guur 12: BPA nr. 49 Kapittelstraat	23
f guur 13: Beschermd monumenten en landschappen	23
f guur 14: Kaarten richtinggevend deel GRS	27
f guur 15: Planningsopties	29
f guur 16: Planopties deelgebied 1	30
f guur 17: Parkeerbeleid	33
f guur 18: Parkeerbeleid	34
f guur 19: Planopties deelgebied 2	36
f guur 20: Visie open ruimte	37
f guur 21: Buurtwegentoets	39
f guur 22: Waterhoofdstuk	40
f guur 23: Plan Mer-kaarten	42
f guur 24: Plan Mer-kaarten	43
f guur 25: Inventaris bouwkundig erfgoed	44
f guur 26: Bestaand rooilijnplan N43	53
f guur 27: Ruimtebalans	55

# 1. Situering

## 1.1 Onderwerp van het RUP

Dit ruimtelijk uitvoeringsplan wordt opgemaakt ter uitvoering van het herziene Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (voorlopig vastgesteld op 12/09/2011).

Via dit ruimtelijk uitvoeringsplan worden volgende elementen behandeld:

- Onderzoek naar bijkomend woonaanbod
- Nastreven van samenhang in bebouwing langsheen de N43 cfr. beeldkwaliteitsplan
- Antwoord bieden op de nood aan bijkomende parkeervoorzieningen voor de diversiteit aan functies langsheen de N43
- Opheffing van het rooilijnplan langs de Gentsestraat
- Toepassing/inschrijving van instrumenten zoals voorkooprecht in het RUP

## 1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied situeert zich in de kern van Harelbeke, net ten noorden van het aldaar gelegen treinstation.


Het plangebied situeert zich tussen de Leie en de spoorlijn Kortrijk-Gent.

Dwars doorheen het plangebied loopt van oost naar west de Gentsestraat (Kortrijk-Gent) (N43), een secundaire weg type II.



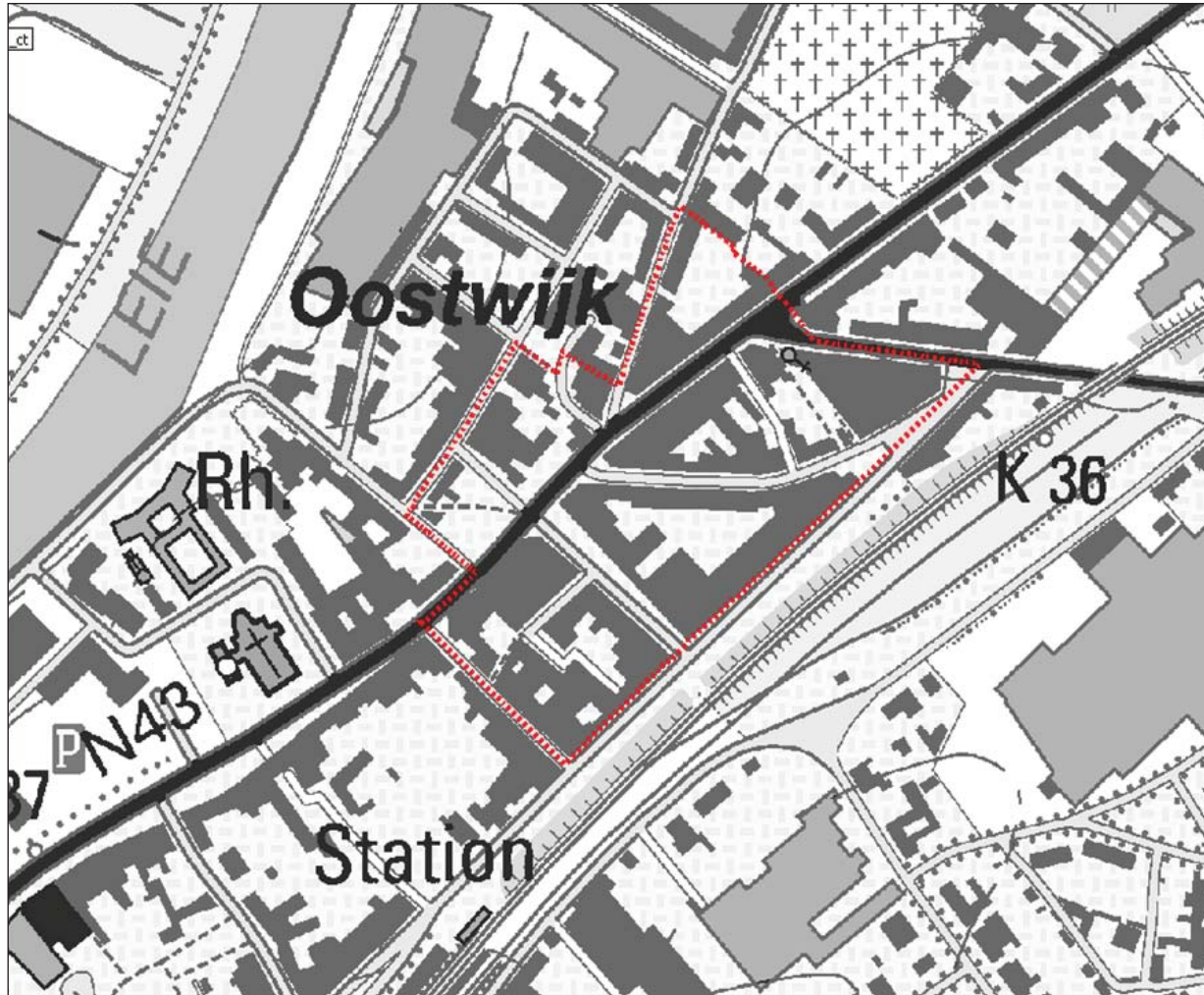
figuur 01: Situering

Legende

 plangebied



figuur 02: Begrenzing plangebied



### 1.3 Begrenzing van het plangebied

Onderhavig RUP wordt als volgt begrensd:

- NW: Graaf Boudewijn I straat - Beversestraat
- NO: Deerlijksestraat - Noordstraat
- ZO: Noordstraat (met zuid-oostelijk aangrenzende spoorlijn Kortrijk-Gent) - Peter De Coninckstraat
- ZW: Toekomststraat - Graaf Bouwdewijn I straat



figuur 03: Orthofoto

## 2. Feitelijke toestand

### 2.1 Bebouwde ruimte

Het plangebied wordt gekenmerkt door een dense bebouwing.

Het plangebied is op te splitsen in 2 delen:

- Een zone waarin de woonfunctie primeert. Deze zone omvat een bebouwingsstrook grenzend aan de spoorweg Kortrijk-Gent en een hierop aansluitende dense historisch gegroeide bebouwing centraal in het plangebied.
- De zone langsheen de N43 met een diversiteit aan functies, ook wel de ruggengraat van Harelbeke genoemd.

#### 1. Zone waarin de woonfunctie primeert

##### Bebouwingsstrook grenzend aan de spoorweg Kortrijk-Gent

Het betreft de bebouwing gelegen in de Noordstraat. In deze straat bestaat de bebouwing hoofdzakelijk uit een gesloten bebouwing met twee bouwlagen en een hellend dak.

De bebouwing situeert zich langs de noordzijde van de Noordstraat. De Noordstraat is voorzien van een groot aantal parkeerplaatsen.

Op de hoek van de Noordstraat en de Forestiersstraat ligt een kleine groene ruimte (met o.a. enkele zitbanken).

Het is opvallend hoe de woonfunctie in de Noordstraat primeert terwijl deze straat zich in de nabijheid (op wandelafstand) van het treinstation bevindt.

##### Een dense historisch gegroeide bebouwing centraal in het plangebied

Langsheen de overige straten in het plangebied (de Peter De Coninckstraat, de Boterpotstraat, de Forestiersstraat, de Deerlijksestraat, de Toekomststraat, de Kapittelstraat, de Graaf Boudewijn I straat en de Beversestraat) vinden we een gesloten en dense bebouwing terug.

De bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit een gesloten bebouwing met twee bouwlagen en een hellend dak (met uitzondering van de Forrestiersstraat en de Kapittelstraat waar de gesloten bebouwing voornamelijk uit 1 bouwlaag met hellend dak bestaat).

Vanaf de Forestiersstraat heeft men tevens toegang tot een 15-tal beluikwoningen. Deze beluikjes bestaan uit 1 à 2 bouwlagen met hellend dak.

#### 2. De zone langsheen de N43 met een diversiteit aan functies

De N43 is de ruggengraat van Harelbeke. Het is de hoofdstraat met een stedelijke menging van diverse functies. De bereikbaarheid en zichtbaarheid is hier groot, zo ook de dynamiek.

Tussen de Toekomststraat, de Graaf Boudewijn I straat en de Kapittelstraat vinden we langsheen de N43 een appartementsgebouw met hiervoor gelegen een ruim parkeerplein. Dit appartementsgebouw en parkeerplein situeren zich teruggetrokken in het straatbeeld.

De N43 werd recentelijk heraanlegd en is langs beide zijden voorzien van een fietspad. Parkeerplaatsen zijn afwisselend in het straatbeeld aanwezig.



figuur 04: Functiekaart



Legende

- woningen - gesloten bebouwing
- appartementsbouw
- 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 hoofdzakelijk uit een perceel op de hoek van de Boterpotstraat en de Gentsestraat, een grond gelegen langs de Beversestraat en een perceel centraal in het bouwblok Gentsestraat - Boterpotstraat - Noordstraat - Peter De Coninckstraat.

Het perceel op de hoek van de Gentsestraat en de Boterpotstraat betreft een braakliggend perceel met een oppervlakte van ca. 500 m<sup>2</sup>.

De grond langs de Beversestraat betreft een achterliggende parkeerruimte van een appartementsgebouw langsheen de Gentsestraat. Deze (geasfalteerde) parkeerruimte heeft een oppervlakte van ca. 1.500 m<sup>2</sup>.

Het perceel in het bouwblok Gentsestraat - Boterpotstraat - Noordstraat - Peter De Coninckstraat betreft een verharde parkeerruimte. Deze parkeerruimte heeft een oppervlakte van ca. 600 m<sup>2</sup> en is met de auto bereikbaar vanuit de Boterpotstraat. Voor fietsers en voetgangers is deze ruimte tevens bereikbaar vanaf de Peter De Coninckstraat.

De overige onbebouwde delen betreffen een publiek groen pleintje op de hoek van de Forestiersstraat en de Noordstraat en de parkeerhaven (20 parkeerplaatsen) langsheen de Gentsestraat in het zuiden van het plangebied.

figuur 05: Aantal bouwlagen



Legende

- 1 bouwlagen
- 2 bouwlagen
- 3 bouwlagen
- 5 bouwlagen



## 2.3 Wegenis

Dwars doorheen het plangebied loopt van oost naar west de N43, een secundaire weg type II. Deze weg verbindt het plangebied met het centrum van Harelbeke. De N43 is langs beide zijden voorzien van een fietspad. Afwisselend komen er parkeerplaatsen voor in het straatbeeld. In de hoek van de N43 en de Toekomststraat is er een parkeerhaven aanwezig.

In het plangebied situeren zich verder nog twee lokale wegen type II (de Deerlijksestraat en de Noordstraat). De Noordstraat wordt gekenmerkt door een dominante aanwezigheid van parkeerplaatsen.

In het plangebied vormen de Peter De Coninckstraat, de Boterpotstraat, de Forestiersstraat, de Toekomststraat, de Kapittelstraat, de Graaf Bouwdewijn I straat en de Beversestraat centrumstraten.

De lokale wegen en de centrumstraten worden gekenmerkt door een rijweg in asfalt en de aanwezigheid van voetpaden langs beide kanten van de weg.

In de Boterpotstraat, de Forestiersstraat, de Peter De Coninckstraat en de Kapittelstraat geldt er een eenrichtingsverkeer. In de Boterpotstraat, de Forestiersstraat en de Kapittelstraat wordt het verkeer weg van de Gentsestraat gestuurd. Het verkeer in de Peter De Coninckstraat wordt richting de Gentsestraat gestuurd.

Met betrekking tot het plangebied zijn volgende fiets- en voetgangersverbindingen van belang:

- Een fiets- en voetgangersverbinding tussen de Peter De Coninckstraat en de Boterpotstraat
- Een fiets- en voetgangersverbinding onder de spoorlijn Kortrijk-Gent ter hoogte van de Boterpotstraat

## 2.4 Parkeervoorzieningen

Het plangebied is dichts bebouwd (voornamelijk woonfunctie) en langsheen de N43 (Gentsestraat) vinden we een grote diversiteit aan functies. Het is dan ook van belang het parkeergebeuren van naderbij te bestuderen.

Binnen het plangebied komen er 92 parkeerplaatsen voor.

Deze parkeerplaatsen zijn als volgt in te delen (zie figuur 7):

- 38 parkeerplaatsen langsheen de Gentsestraat (oranje kleur op figuur 7)
- 14 parkeerplaatsen ten noorden van de N43 (groene kleur op figuur 7)
- 40 parkeerplaatsen ten zuiden van de N43 (blauwe kleur op figuur 7)

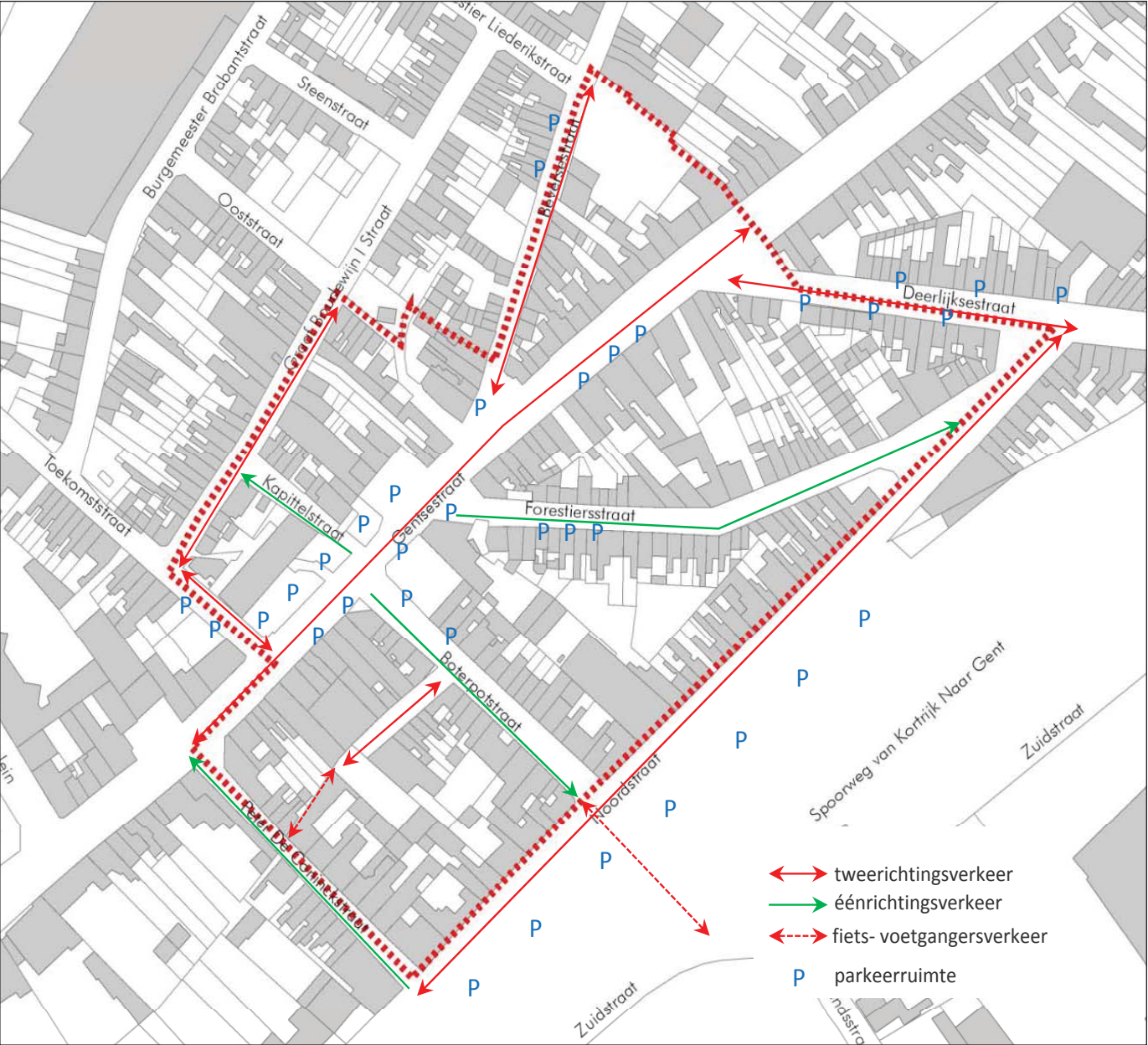
Voor wat de drukke Gentsestraat betreft, werd er een parkeertelling verricht. Via deze parkeertelling werd getracht duidelijkheid te krijgen in het aantal parkeermogelijkheden en wordt achterhaald wie de gebruikers van de parkeerplaatsen zijn.

Om na te gaan wie (bewoners of klanten) de parkeerplaatsen gebruiken werden het aantal vrije parkeerplaatsen omstreeks 8.00u, 10.30u en 16.30u geteld (op woensdagavond werd tevens rond 21u geteld).

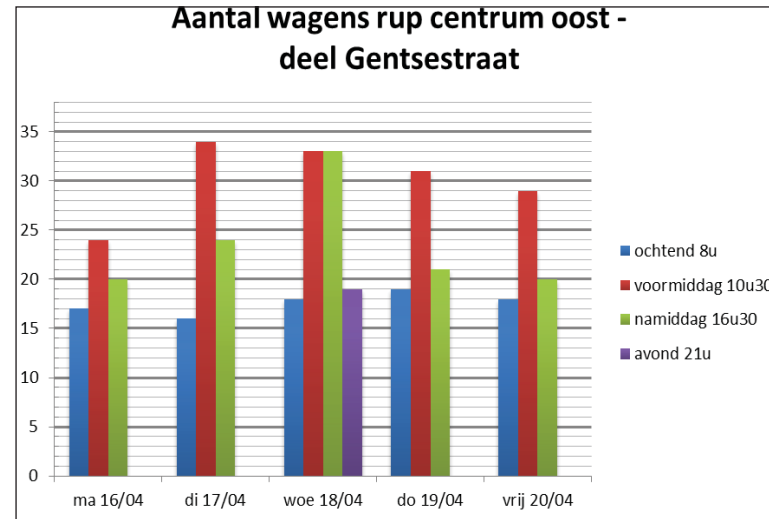
Deze uren werden zo uitgekozen omdat rond 8.00u 's morgens (en rond 21u 's avonds) ervan uitgegaan kan worden dat de meeste bewoners dan nog thuis zijn en de parkeerplaatsen dan voornamelijk in functie van de bewoners staan.

Rond 10.30u en rond 16.30u kan er van uitgegaan worden dat dan de parkeervoorzieningen voornamelijk i.f.v. de handelszaken staan.

figuur 06: Wegenis



De parkeertelling gaf volgend resultaat (aantal bezette parkeerplaatsen):



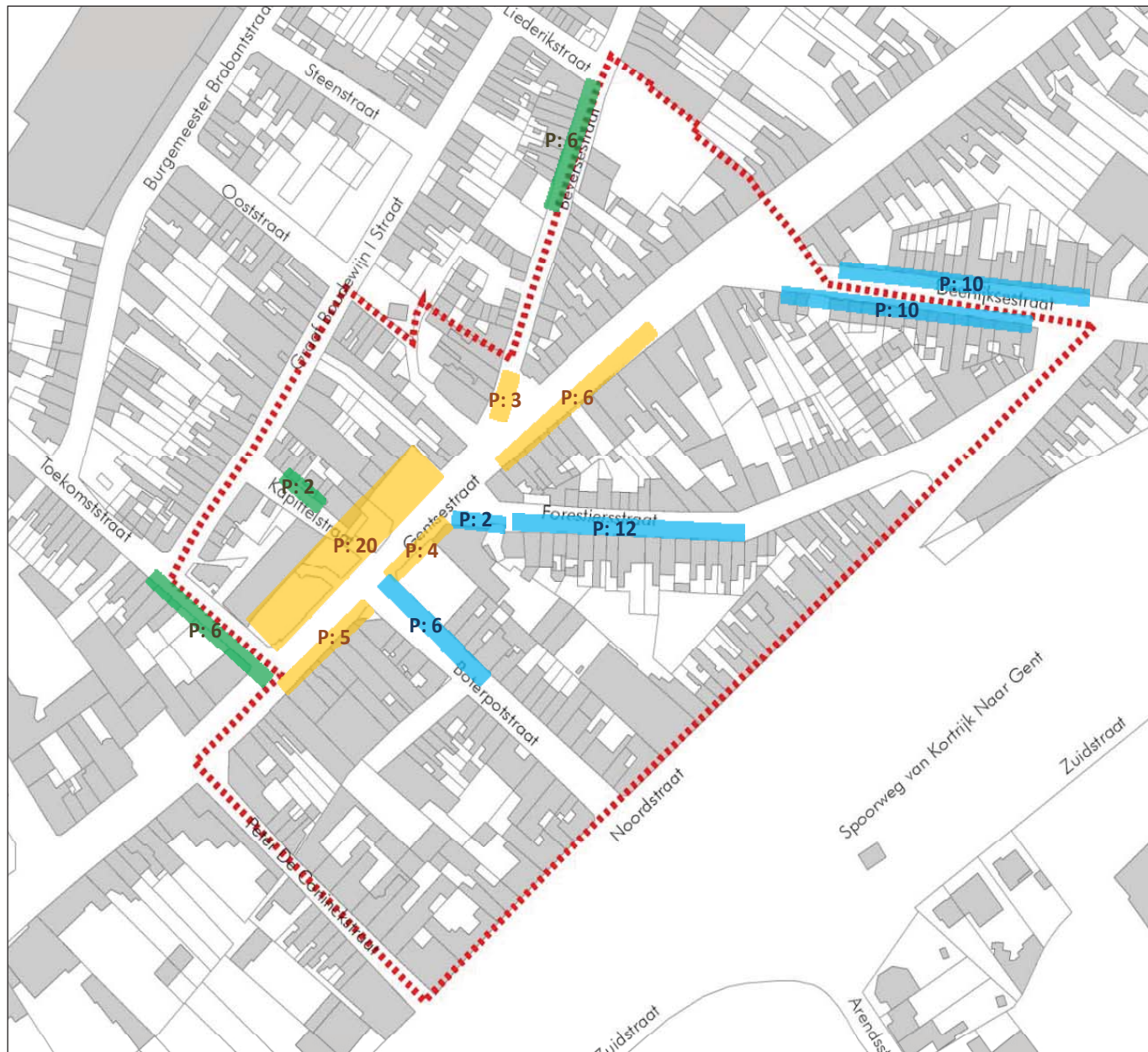
Volgende conclusies kunnen getrokken worden:

- De parkeertelling om 8u 's morgens en om 16.30u 's avonds toont aan dat er nabij de handelszaken en de horecazaken een nijpend parkeertekort is.
- Op dinsdag-, woensdag- en vrijdagvoormiddag was er een begrafenis wat het hoge aantal verklaart. Op donderdagvoormiddag zorgt de wekelijkse markt voor een hoge bezetting.
- Uit de terreinbezoeken blijkt wel dat ter hoogte van het appartementsgebouw Mijn Huis ( + overkant Gentsestraat) er geen problemen zijn. De drukste plaatsen zijn de 3 plaatsen op de hoek Beversestraat en de 6 langspaarkeerplaatsen nabij de Deerlijksestraat.
- Op deze laatste sites wordt het parkeerbeleid (max. 2u) duidelijk niet gevolgd, in zoverre zelfs dat één wagen de ganse week geparkeerd bleef. Buiten deze uitzondering valt het op dat een 3-tal wagens (bewonersparkeren) voor langere periodes de plaatsen bezetten.

- Dit betekent dat op een totaal van 9 plaatsen, bijna altijd 4 plaatsen, voor langere periodes bezet zijn door bewoners, waardoor de aanwezige handel (runshopping) zijn mogelijkheden verliest.

Concluderend kunnen we stellen dat voor wat betreft de parkeergelegenheden in de Gentsestraat, ten noorden van de Forestiersstraat, deze worden ingenomen door de bewoners.

Bijgevolg dringt er zich een parkeergebrek op voor potentiële klanten van de aldaar gelegen diensten, horecazaken en winkels.



figuur 07: Feitelijke toestand -  
parkeervoorzieningen

## 2.5 Reliëf

Het reliëf in het plangebied is nagenoeg vlak en heeft geen invloed op de ruimtelijke inrichting van het gebied (ca. 1 m hoogteverschil). De zuidelijke spoorwegbedding is opmerkelijk hoger gelegen; ca. 6 m hoger dan het plangebied. De noordelijk gelegen Leie situeert zich ongeveer een 9-tal m lager dan het plangebied.

## 2.6 Knelpunten en potenties

### Knelpunten

- Zeer dichte bebouwing binnen het plangebied
- Te kort aan parkeerruimte nabij de handelszaken, diensten en horecazaken in de Gentsestraat
- Het openbaar domein staat volledig in functie van de auto (op een klein hoekpleintje na: de hoek Noordstraat - Forestiersstraat)
- Binnen het plangebied bevinden zich enkele stopgezette/leegstaande winkels en horecazaken


















### Potenties

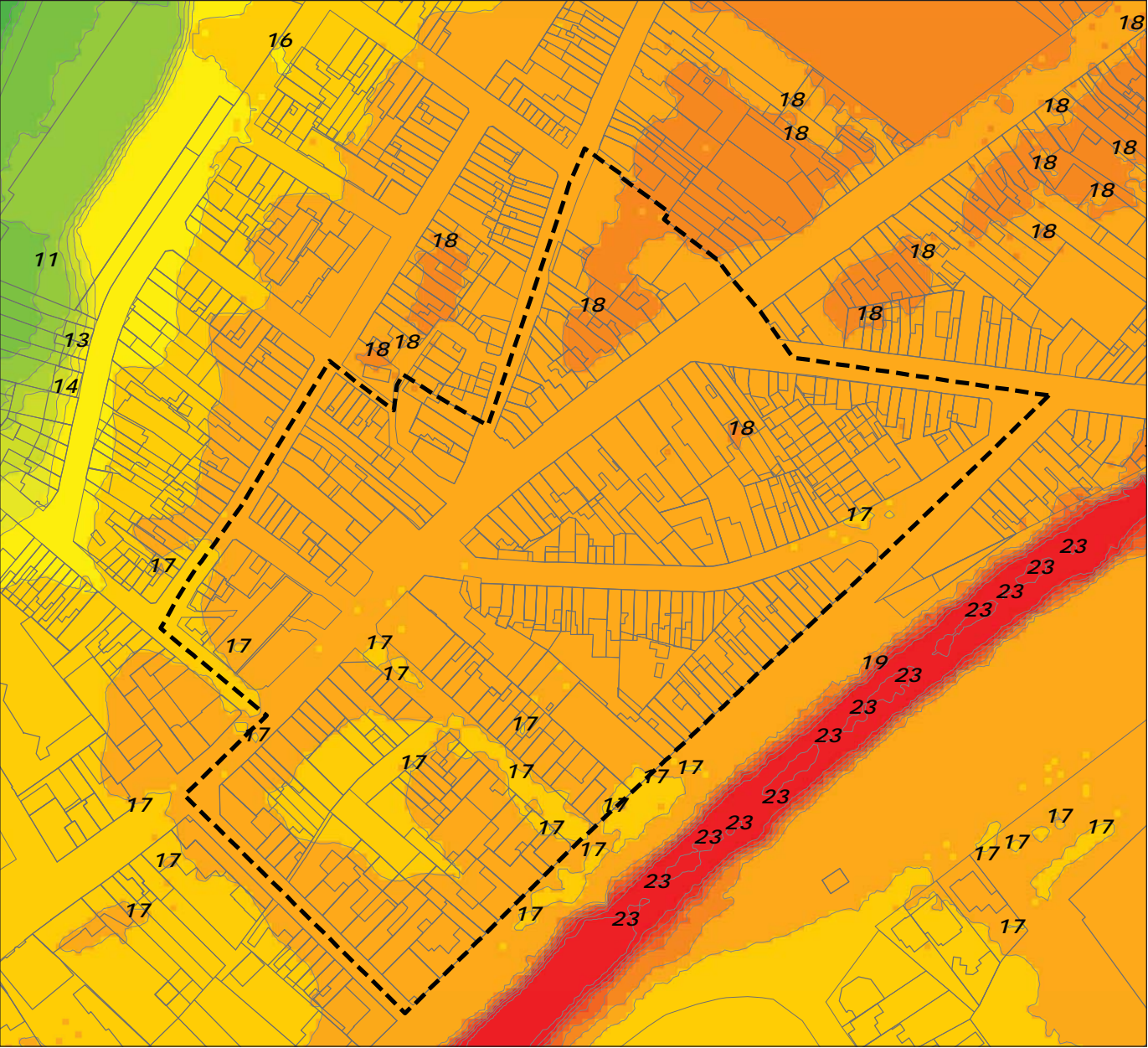
- De nabijheid van de Leie biedt een meerwaarde voor de woonomgeving.
- Het terrein op de hoek van de Boterpotstraat en de Gentsestraat kan bijdragen tot het verbeteren van de woonomgeving. Dit zowel naar groenaanleg als naar woonvoorraad met bijhorende parkeervoorzieningen.
- Het terrein langs de Beversestraat kan kansen bieden om in bijkomende woonvoorraad te voorzien met bijhorende parkeervoorzieningen en groenaanleg.
- Het binnengebied Gentsestraat - Boterpotstraat - Noordstraat - Peter De Coninckstraat kan een verademing betekenen voor de buurt.



figuur 08: Reliëf

Legende

-  plangebied
  
-  7-8
-  8-9
-  9-10
-  10-11
-  11-12
-  12-13
-  13-14
-  14-15
-  15-16
-  16-17
-  17-18
-  18-19
-  19-20
-  20-21
-  21-22
-  22-23





Zicht op Gentsestraat richting Harelbeke. De Gentsestraat betreft een secundaire weg type II en is langs beide zijden voorzien van een fietspad.



Zicht op de aantakking van de Deerlijksestraat op de Gentsestraat.



Zicht op de Deerlijksestraat richting de spoorlijn Kortrijk-Gent.



Zicht op een publiek pleintje op de hoek van de Noordstraat en de Forestierstraat.



Zicht op de Noordstraat richting het station van Harelbeke. Rechts bevinden zich de woningen in het plangebied, links de verhoogde spoorwegbedding buiten het plangebied.



Zicht op de woningen langsheen de Noordstraat.

## Sfeerbeelden



Zicht op de voet- en fietsersdoorsteek onder de spoorlijn Kortrijk-Gent. Deze doorsteek bevindt zich ter hoogte van de Boterpotstraat.



Zicht op de Peter De Coninckstraat richting Gentsestraat. Het linkse gebouw ligt net buiten het plangebied en betreft een postgebouw. De Peter De Coninckstraat betreft een eenrichtingsstraat.



Zicht op de fiets- voetgangersdoorsteek vanaf de Peter De Coninckstraat richting de Boterpotstraat.



Zicht op parkeervoorzieningen op de hoek van de Beversestraat en de Gentsestraat.



Zicht op het parkeerplein langsheen de Gentsestraat en het appartementsgebouw op de hoek van de Gentsestraat en de Toekomststraat.



Zicht op de beluikwoningen toegankelijk vanaf de Forestiersstraat/Noordstraat.

### 3. Juridische toestand

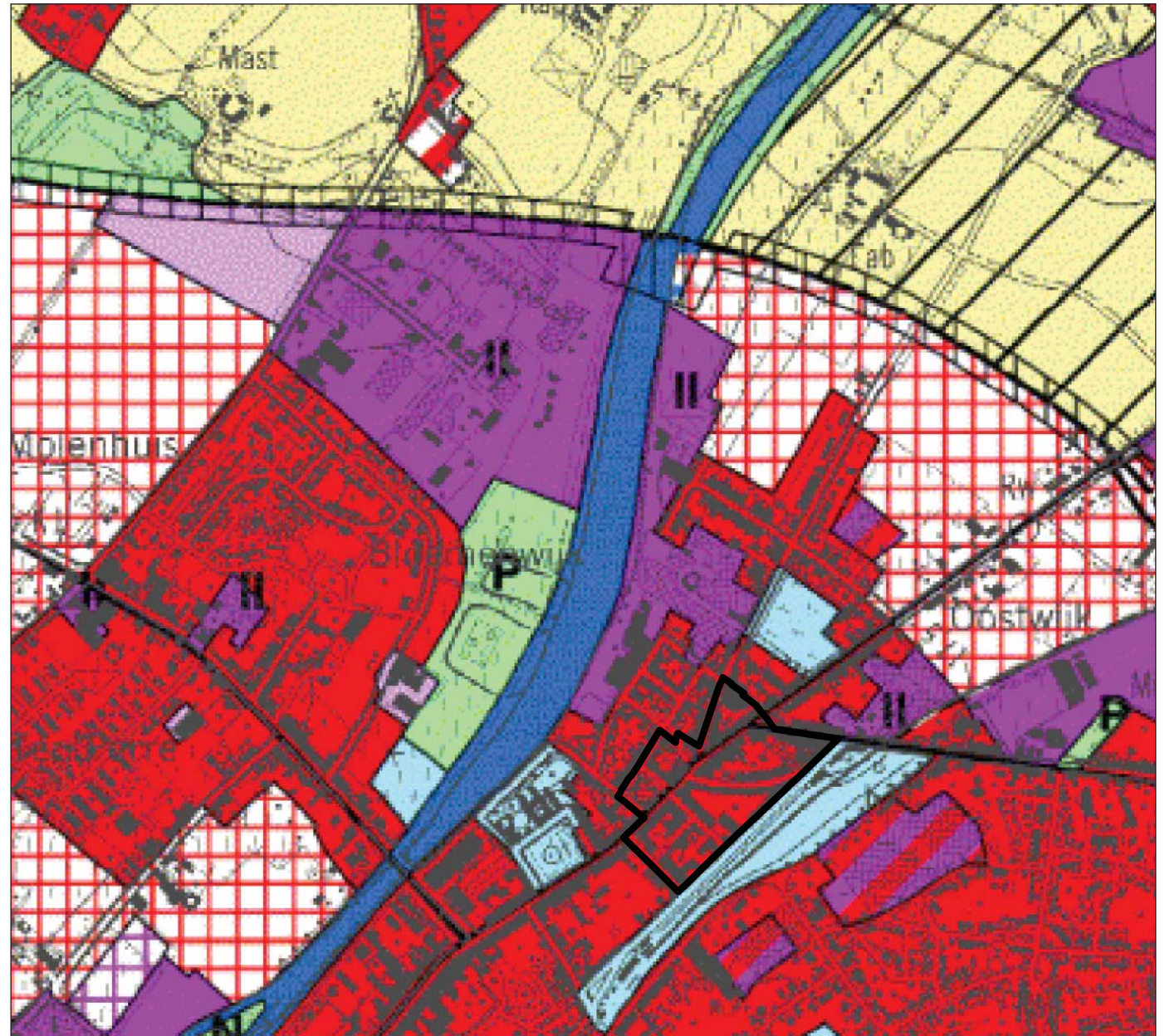
Type plan	Referentie
Gewestplan	Volgens het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) situeert het plangebied zich volledig binnen woongebied.  Zie f guur 09
BPA	In het zuid-westelijk deel van het plangebied is het BPA nr. 49 Kapittelstraat, MB 23 maart 1994 van kracht.  Zie f guur 11 en f guur 12
RUP	Aangrenzend in het noordoosten bevindt zich het RUP 'Zonevreemde woningen in stedelijk gebied (centrum Harelbeke)'. Dit RUP werd goedgekeurd door deputatie op 12/03/2009.  Het plangebied is gelegen binnen het gewestelijk RUP Afbakening Regionaalstedelijk gebied Kortrijk (BVR 20/01/2006). Er is geen deelplan van toepassing.  Zie f guur 11
Goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen	Zie f guur 10
Beschermde monumenten, landschappen, stads- en dorpsgezichten	Binnen of grenzend aan het plangebied komen geen beschermde monumenten, landschappen of stads- en dorpsgezichten voor.  Zie f guur 13
Vogelrichtlijngebied Habitatrichtlijngebied	Geen

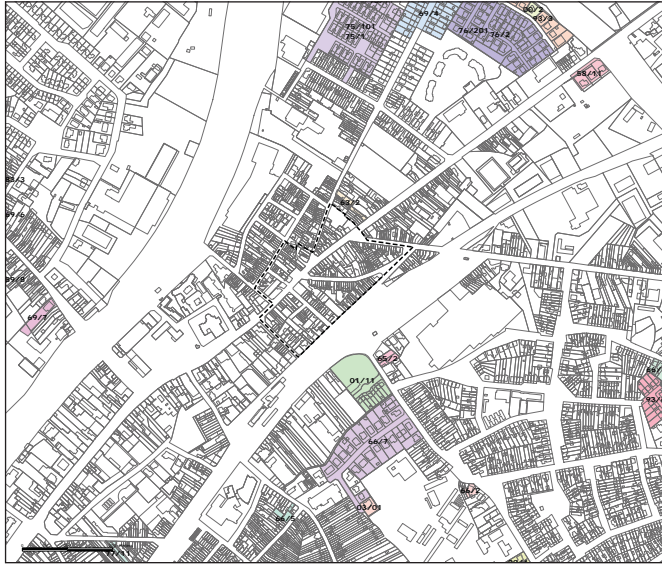
Buurtwegen	<p>Forestiersstraat: buurtweg nr. 5;  Beversestraat: buurtweg nr. 6;  Boterpotstraat: buurtweg nr. 10;  Malvertuitstraat: voetweg nr. 51;  Toekomststraat: voetweg nr. 52;  Kapittelstraat: voetweg nr. 66;  Fiets- voetgangersverbinding Peter De Coninckstraat -  Boterpotstraat: voetweg nr. 47</p> <p>Zie f guur 21</p>
Waterlopen (categorisering)	<p>Geen gecategoriseerde waterlopen</p> <p>Zie f guur 22</p>
VEN-gebied, IVON-gebied	Geen
Relatie met het herbevestigd agrarisch gebied	Geen
Rooilijnplan	<p>Langsheen de N43 is er een rooilijnplan van toepassing.</p> <p>De as van de weg ligt op 6,75 m van de zuidelijke rooilijn. De afstand tussen de zuidelijke en de noordelijke rooilijn bedraagt 27,00 m.</p> <p>De woningen grenzend in het noorden aan de N43 worden allen getroffen door de rooilijn, zo ook enkele woningen grenzend in het zuiden (voornamelijk hoekwoningen) aan de N43.</p> <p>Gezien de recente heraanleg van de Gentseweg is dit rooilijnplan compleet achterhaald (zie f guur 14).</p>

figuur 09: Gewestplan

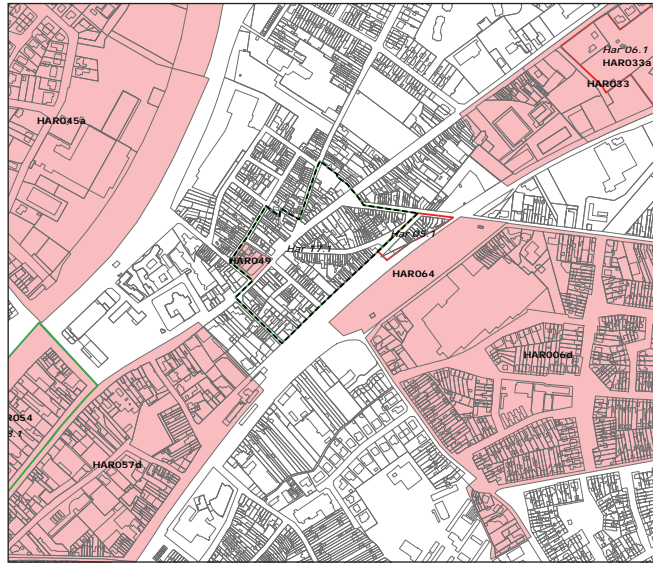
Legende

 woongebied





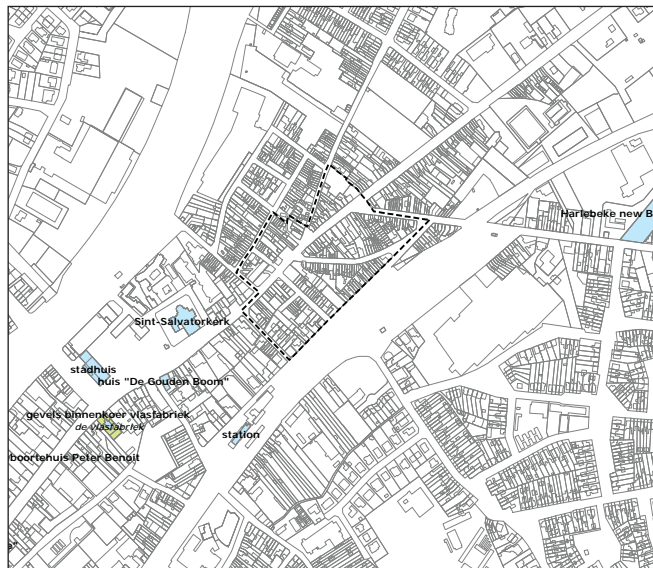
figuur 10: Verkavelingen



figuur 11: BPA's & RUP's



figuur 12: BPA nr. 49 Kapittelstraat



figuur 13: Beschermd monumenten en landschappen

plangebied

- monument
- stads- en dorpsgezichten
- landschappen



## 4. Planningscontext

### 4.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt Harelbeke deels geselecteerd als onderdeel van het regionaalstedelijk gebied Kortrijk. Gebieden worden als stedelijk beschouwd, waar een intense ruimtelijke culturele en socio-economische samenhang en verweving bestaat tussen de verschillende menselijke activiteiten (wonen, werken, recreëren,...), waar de dichte bebouwing overheerst en waar het wenselijk is ontwikkelingen te stimuleren en te concentreren. Het RUP Centrum Oost maakt deel uit van het stedelijk gebied Harelbeke.

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stelt voor de stedelijke gebieden de volgende beleidsmatige benadering voorop:

- Stimuleren en concentreren van activiteiten
- Vernieuwen van de stedelijke woon- en werkstructuur door strategische stedelijke projecten
- Ontwikkelen van nieuwe woontypologieën en kwalitatieve woonomgevingen
- Leefbaar en bereikbaar houden door andere vormen van stedelijke mobiliteit en door locatiebeleid
- Verminderen van het ongeordenend uitzwermen van functies

Op die manier wordt uitzwerming, lintbebouwing en wildgroei van allerhande activiteiten in het buitengebied vermeden.

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 is het stedelijk gebied van Harelbeke opgenomen in 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.

In het PRS West-Vlaanderen worden volgende ruimtelijke beleidselementen m.b.t. het RUP Centrum Oost vermeld:

- In de gewenste nederzettingsstructuur behoort het verstedelijkte gebied van Harelbeke tot het stedelijk netwerk regio Kortrijk (zie PRS W-VI RD pg. 48).
- In het PRS wordt de Leie aangeduid als multifunctionele drager, waarbij de keuze van de vestigingslocaties voor bedrijvigheid moet worden afgewogen tegenover de natuurlijke en recreatieve kwaliteiten van de Leie. Ter hoogte van de Tweebruggenstraat primeert het recreatieve aspect van de Leie (zie PRS W-VI RD pg. 213).
- De N43 of Gentsestraat, die van oost naar west dwars doorheen het plangebied loopt, wordt in het PRS beleidsmatig geselecteerd als secundaire weg type II (2x1 - van de R8 Kortrijk tot de N459 Olsene) (zie PRS W-VI BD pg. 299).
- Onder het specifiek beleidskader met betrekking tot de nederzettingsstructuur in het hoofdstuk 'bepalingen bij het ruimtelijk beleid' (zie PRS W-VI RD pg. 244) wordt gesteld dat moet worden

gestreefd naar een menging van verschillende woningtypes. Deze woonmenging moet bestaan uit sociale huur- en koopwoningen, sociale kavels en private woningen voor zover de schaal van de bebouwde omgeving dit toelaat.

### 4.3 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan

Binnen het GRS van Harelbeke (vermeld in: vigerende GRS + herziening) wordt volgend beleid vooropgesteld:

Als werkmethode wordt het grondgebied van Harelbeke in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) 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,... De ontwikkelingsperspectieven voor het plangebied van het ruimtelijk uitvoeringsplan voor Centrum Oost kaderen hoofdzakelijk binnen de nederzettingsstructuur. De aanpak van de Kortrijksestraat (N43) behoort tot het beleid omtrent lijninfrastructuur.

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.

Het RUP Centrum Oost is gelegen in de deelruimte 'het stedelijk woongebied'. In de gewenste ruimtelijke structuur wordt deze deelruimte gezien als een multifunctioneel gebied met nadruk op gedifferentieerd wonen (zie GRS RG pg. 62-63).

Het stedelijk woongebied van Harelbeke 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. Daarnaast wordt in de stadskern gestreefd naar het opwaarderen van de leefomgeving en wordt de link met de Leie versterkt (RG pg. 64).

Het beleid is gericht op de aanleg van een duidelijk netwerk van kwalitatieve openbare ruimtes, die moeten instaan voor een aangename woon- en leefomgeving. Een samenhangende ontwikkeling van de stationsomgeving, de markt en de Leieboorden is hiervoor noodzakelijk (RG pg. 67).

Een ruimtelijke herstructurering is in dit gebied van belang. Onder ruimtelijk herstructureren wordt verstaan: het verbeteren van de bestaande ruimtelijke samenhang en relaties tussen de verschillende functies, het verhogen van de verkeersleefbaarheid en directe verkeersontsluiting, het kwalitatief inplanten van parkeervoorzieningen en het creëren van een hogere beeldwaarde (RG pg. 64-65).

Opwaarderen van de stationsomgeving (RG pg. 73 - 75)

Het station is een belangrijke spil in het functioneren van de stad Harelbeke. Het stationsplein staat enerzijds in verbinding met het marktplein via de Stationsstraat en ligt anderzijds op wandelafstand van het cultureel centrum en de bibliotheek. Bovendien haakt het centrumpark van Harelbeke vast op de Stationsstraat. De Stationsstraat zorgt dus voor een rechtstreekse relatie tussen de belangrijkste openbare ruimtes binnen de stadskern van Harelbeke. De optie om de omgeving van het station op te waarderen, is dus ingegeven vanuit het belang om de ruimtelijke eenheid van de stadskern te versterken, maar is eveneens noodzakelijk om de noden van de verschillende vervoersmodi in deze omgeving beter op elkaar af te stemmen.

figuur 14: Kaarten richtinggevend deel GRS



Legende

-  Streven naar stedelijke verdichting en multifunctionaliteit in de stadskern, met herinrichting van het openbaar domein
-  Gestructureerde vermenging 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 'Groeningeverrij', 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 + loeristisch-recreatieve infrastructuur)
-  Behoud van ruimtebehoevende gemeenschapsvoorzieningen langs Stasegemsesteenweg (sporlinfrastructuur)
-  Uitwerken van een streefbeeld voor kruispunt R8-N43
-  bouw nieuw sluisencomplex met ruimte voor vispassage + onderzoek locatie
-  industrie-eilandjes



## Herziening GRS

Het GRS werd in herziening gesteld. Het aangepaste document zal op korte termijn door de Deputatie worden goedgekeurd.

De relevante beleidskaders in de ontwerpversie van de herziening die een aanvulling/aanpassing zijn t.o.v. het vigerende GRS wat betreft de beleidsdoelstellingen voor het plangebied worden hier weergegeven:

### Visie op de deelruimte 'het stedelijk woongebied'

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 (zie ontwerp GRS - juli 2011, RG pg. 89).

Naar volgende doelstellingen wordt er gestreefd binnen de deelruimte het 'stedelijk woongebied':  
Streven naar een gerichte verweving van functies;

- Opwaarderen van de leefomgeving
- Ontwikkelen van strategische woonprojecten
- Optimaliseren van de kleinhandelszone langsheen de Gentseweg
- Optimaliseren van het gemengd activiteitenlint langs de Kortrijksesteenweg

Er wordt gestreefd naar een gerichte verweving van harde functies binnen het deelgebied 'stedelijk woongebied'. Kleinhandel moet een wezenlijk deel uitmaken van het functioneren van het stedelijk gebied. De verweving moet niet alleen sterk naast elkaar verlopen, maar ook in verticale zin, waarbij wonen wordt gestapeld bovenop handelszaken.

Harelbeke moet een degelijk winkelcentrum uitbouwen dat in eerste instantie haar eigen bewoners bedient. Er wordt geopteerd om het winkelgebied zoveel mogelijk te bundelen rond de Markt en langs de as Gentsestraat-Marktstraat. Binnen deze zone moet een gevarieerd assortiment worden aangeboden.

### Ontwikkelingsstrategie voor de deelruimte:

'Opwaarderen van de leefomgeving in de stadskern'  
Naast de herinrichting van straten en pleinen, is de 'omranding' van de openbare ruimte met kwalitatieve architectuur minstens even belangrijk. Het beeldkwaliteitsplan zal hiervoor een aantal ruimtelijke spelregels bepalen, die vervolgens in de verschillende RUP's voor de stadskern concreet zullen worden vertaald (zie ontwerp GRS - juli 2011, RG pg. 93).

## 5. Planningsopties

figuur 15: Planningsopties

### 5.1 Inleiding

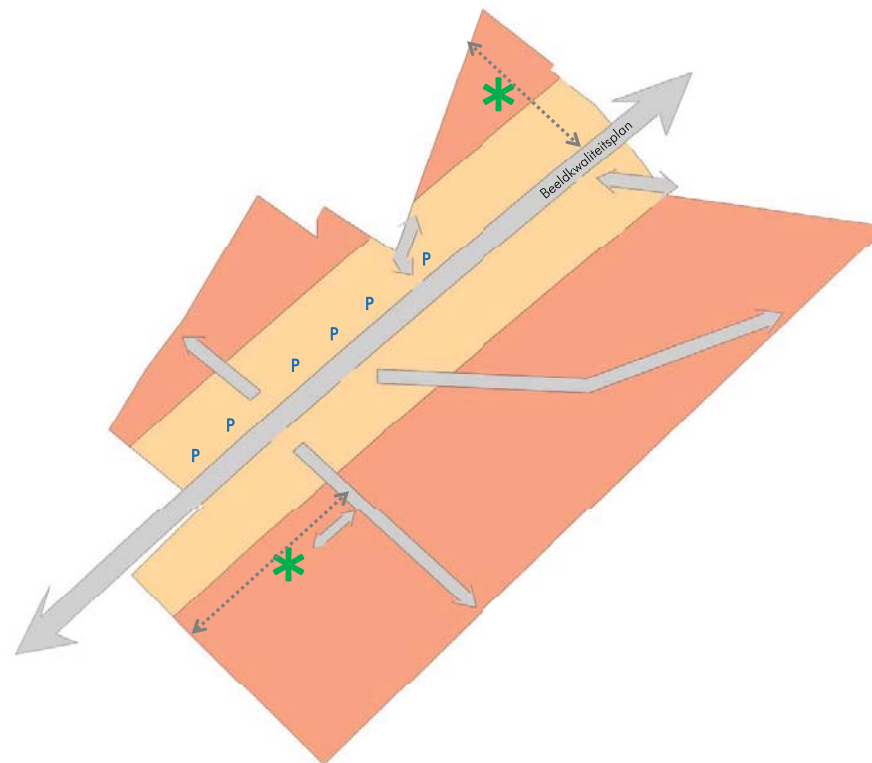
Het plan kent globaal gezien 3 ruimtelijke doelstellingen:

- Een eerste ruimtelijke doelstelling is een onderzoek te voeren naar een bijkomend woonaanbod in de dense woonomgeving, rekening houdende met de beperkte draagkracht van het gebied
- Een tweede ruimtelijke doelstelling is de wens een samenhang in de bebouwing na te streven langs de N43 (cfr het beeldkwaliteitsplan van de N43)
- De derde ruimtelijke doelstelling is een antwoord bieden op de nood aan bijkomende parkeervoorzieningen voor de diversiteit aan functies (lokale handelszaken, horeca en diensten) langsheen de N43

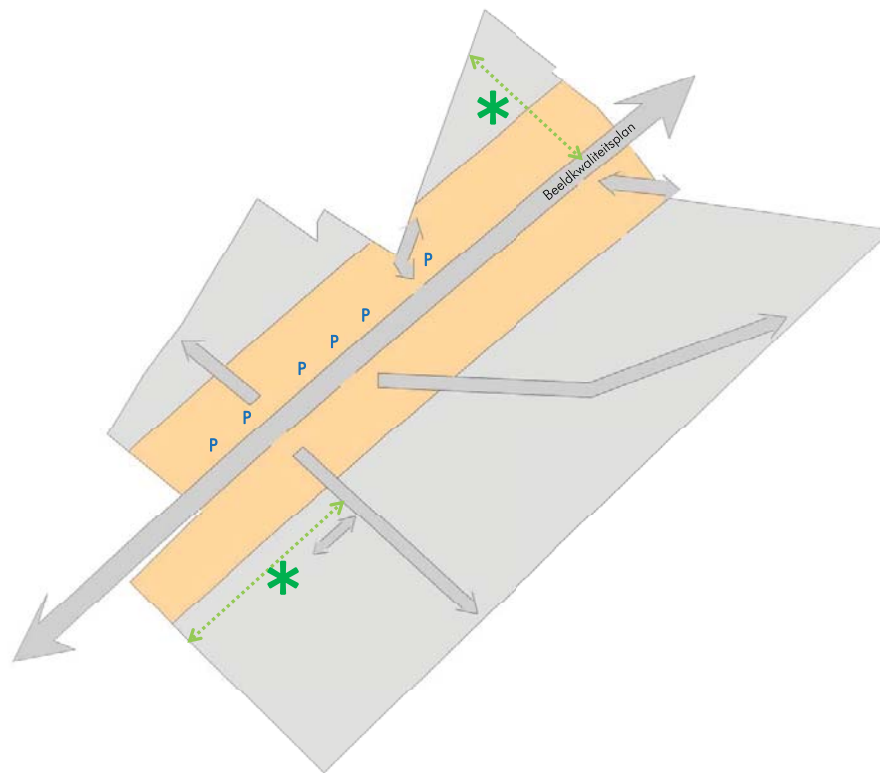
Naast de 3 ruimtelijke doelstellingen kan het plan tevens opgedeeld worden in 2 deelgebieden:

- Deelgebied 1 (beige zone op f guur 17): dit deelgebied is de zone langsheen de N43 met een diversiteit aan functies waar de beeldkwaliteit en het parkeerbeleid belangrijk zijn
- Deelgebied 2 (licht rode zone op f guur 17): dit deelgebied is de zone waarin de woonfunctie primeert en waarin de ruimtelijke draagkracht en de leefkwaliteit centraal staan

Wat hierop volgt benadert het plangebied vanuit deze 2 deelgebieden.



figuur 16: Planopties deelgebied 1



## 5.2 Planopties

**Deelgebied 1: De zone langsheen de N43 met een diversiteit aan functies waar de beeldkwaliteit en het parkeerbeleid belangrijk zijn**

### Beeldkwaliteit

Voor de N43 werd er een beeldkwaliteitsplan opgesteld door het bureau Palmbout.

De inzet van dit beeldkwaliteitsplan is om de N43 als geschakeerde stadsstraat te behouden en nog bestaande architectonische kwaliteiten te koesteren. Daarbij moeten nieuwe stadsprojecten inweven in de stadsstructuur en deze aanhelen en completeren.

De Gentsestraat omvat een gelaagd stedelijk landschap met zowel historisch erfgoed als recente toevoegingen. Voor een uitgebreide beschrijving: zie de inventaris van het onroerend erfgoed.

Ruimtelijke spelregels om de beeldkwaliteit van de straatwants langs de N43 te bewaren worden uitvoerig besproken in het beeldkwaliteitsplan van bureau Palmbout.

Voorstel van functies en bouwvoorschriften:

- **Functies:**  
Binnen deze zone staat een menging van functies centraal. Zowel woningen, gemeenschapsvoorzieningen, handelszaken, horeca als kantoren moeten hier mogelijk blijven, mits respect voor de beeldkwaliteit van het rijke historische - diverse straatbeeld.

• Bouwvoorschriften

Beeldkwaliteitseisen	Doelstelling	Wat wordt in het BKP voorgeschreven?	Wat wordt in de verordenende voorschriften opgenomen?
Nevenschikking	Variatie in het straatbeeld	Maximaal twee panden uit de bestaande situatie mogen samengevoegd worden tot een nieuw gevelvlak. Maximale breedte van nieuwe panden is 21 m.	Maximaal twee panden uit de bestaande situatie mogen samengevoegd worden tot een nieuw gevelvlak. Geleding door eenzelfde gabariet maximaal over 21 m toe te laten.
Woningentrees	Levendigheid/coherente straatwand	Entree aan de straatzijde	Woningtoegangen worden langs de N43 voorzien.
Buitenruimtes	Coherente straatwand	T.o.v. N43: buitenruimtes binnen het gevelvlak, springen maximaal 2 m terug. T.o.v. achterkant: buitenruimtes mogen uitspringen.	Bij de gevel grenzend aan de Gentsestraat blijven buitenruimtes binnen het gevelvlak. Deze inpandige buitenruimtes zijn maximaal 2 m diep. Aan de achterkant kunnen balkons buiten het gevelvlak uitsteken.
Parkeren	Veiligheid/coherente straatwand	Parkeren onder of achter de gebouwen. Inritten niet aan de straatzijde (vanaf 9 m gevelbreedte kan dit wel).	Geen rechtstreekse toegangen tot ondergrondse parkeergarages vanaf de N43.
Afwisselende hoogtes	Variatie in het straatbeeld	Minimale sprong van 0,5 m in de kroonlijsthoogte bij twee naast elkaar gelegen panden. Maximale hoogte van de nok is 14 m. Maximale hoogte van de kroonlijst is 9 m.	Zone tussen Toekomststraat en Kapittelstraat en zone tussen Peter De Coninckstraat en de Forestiersstraat: Hoogte van de kroonlijst tussen twee panden verspringt met minimaal 0,5 m. Maximale hoogte van de nok is 14 m. Maximale hoogte van de kroonlijst is 9 m.
Gevelgeleding	Duidelijke dieldeling, gedetailleerde kroonlijst en verticale ordening	Hoge beganegrond vloer Natuurstenen plint Gedetailleerde kroonlijst Verticale gevelordening Raamopeningen met staande verhouding van minimum 1/3 en maximum 1/2	Maximum 3 bouwlagen voor de zone tussen de Toekomststraat en de Kapittelstraat en de zone tussen de Peter De Coninckstraat en de Forestiersstraat. Maximaal 2 bouwlagen voor de overige panden langs de N43. Gelijkvloerse verdieping van minimaal 3,5 en maximum 4 m hoog Plint in natuursteen van minimaal 40 cm hoog t.o.v. voetpad. De gootlijn of kroonlijst is onderdeel van het gevelvlak. Zware dakoverstekingen zijn niet toegestaan. Raamopeningen in staande verhouding van minimum 1/3 en maximum 2/3.
Materiaal en kleur	Coherente straatwand	Nieuwe gebouwen worden in gevelsteen gerealiseerd Gevelsteen binnen kleurenpalet Wachtgevels met zelfde materiaal als voorgevel afgewerkt	Alle gevels, ook wachtgevels, worden afgewerkt met hoogwaardige materialen. Leistenen zijn niet toegelaten om gevels af te werken.

## Parkeerbeleid

Het voorzien van extra parkeerplaatsen moet een antwoord geven op een parkeerproblematiek dat zich concentreert ter hoogte van de Gentsestraat tussen de Forestiersstraat en de Deerlijksestraat. In deze omgeving zijn een aantal handelszaken gevestigd die worden geconfronteerd met een nijpend tekort aan parkeervoorzieningen. De heraanleg van de N43 heeft dit tekort nog versterkt. De 60 m lange parkeerstrook werd immers voor de helft ingekort. Met dit RUP wenst het stadsbestuur een oplossing te zoeken.

In het mobiliteitsplan van Harelbeke (pag. 43) behoort deze zone tot het gebied waar een stand-still principe wordt toegepast:

*“De stad Harelbeke is van mening dat het noodzakelijk is omdat op korte afstand van het centrum en van de handelszaken voldoende parkeerplaatsen aan te bieden omdat Harelbeke als doorstromingsstad functioneert (cfr. de functie van de N43 als provinciale en regionale verkeersas). Op deze manier wordt het cliënteel van de handelszaken langs de N43 en in het centrum optimaal bedient. Daarom kiest Harelbeke ervoor om het stand-still principe toe te passen. Dit wil zeggen dat het totale aantal parkeerplaatsen niet mag toenemen, zolang er zich geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voordoen.*

*Maar dit houdt ook in dat indien parkeerplaatsen verdwijnen door infrastructurele maatregelen, die elders moeten gecompenseerd worden. Het parkeeraanbod kan dus van de ene naar een andere locatie verschoven worden. Zo kunnen bij de herinrichting van straten een aantal parkeerplaatsen geschrapt worden ten gunste van bredere voetpaden, ruimte voor fietsenstallingen, groenaanplantingen, ... zolang die parkeerplaatsen maar op een andere plaats toegevoegd worden.”*

Naast het verlies van een aantal parkeerplaatsen door de heraanleg van de N43 zullen nog eens een 50-tal parkeerplaatsen verdwijnen bij de geplande ontwikkeling van het Marktpllein. Ook deze parkeerplaatsen moeten worden gecompenseerd, deels door deze te verplaatsen buiten het centrum (buiten de stand-still zone), deels door het creëren van nieuwe parkeergelegenheid binnen de stand-still zone.

Hieronder worden een aantal opties weergegeven om langs de Gentsestraat extra parkeerplaatsen te realiseren.

- **Hoek Beversestraat-Gentsestraat**  
Voor deze hoek werden er twee voorstellen uitgewerkt.

Het eerste voorstel voorziet in 7 bijkomende parkeerplaatsen. Dit voorstel bestaat erin dat er 3 woningen worden afgebroken en er 5 dwarsparkeerplaatsen langsheen de Beversestraat en 2 langsparkeerplaatsen langsheen de Gentsestraat worden voorzien. Indien dit voorstel wordt weerhouden dient het geheel groen te worden ingekleed. Ook de vrije zijgevel naar het parkeerveldje moet kwalitatief worden afgewerkt.

Het tweede voorstel voorziet in 5 bijkomende parkeerplaatsen. Dit voorstel bestaat erin dat er 3 woningen worden afgebroken en er 4 dwarsparkeerplaatsen langsheen de Beversestraat en 1 langsparkeerplaats langsheen de Gentsestraat worden voorzien. Het geheel wordt groen ingekleed en er wordt 1 nieuwe woning opgetrokken als afwerking van het woonlint.

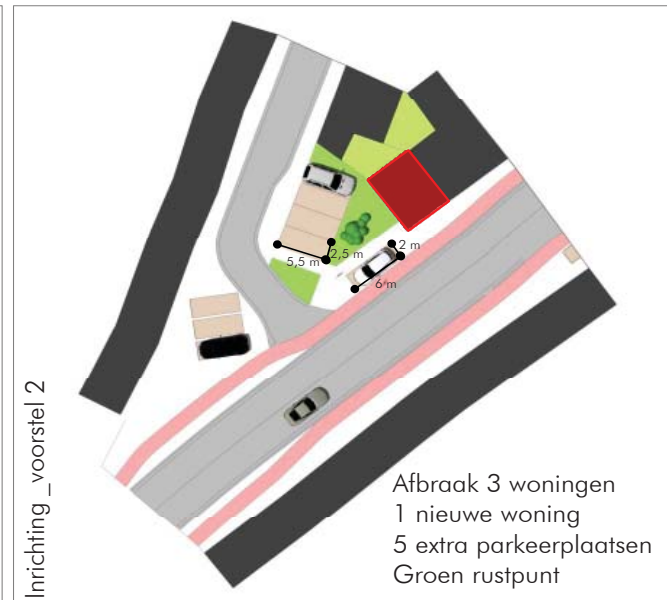
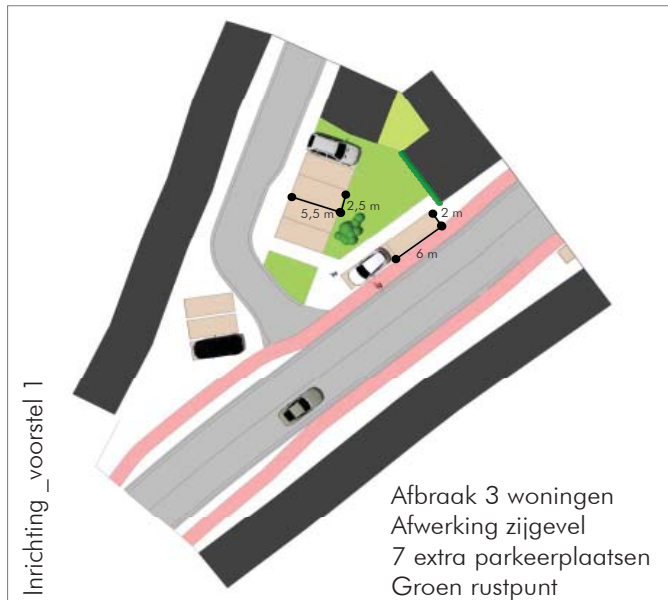
- **P arkeerhaven Gentsestraat**  
In dit voorstel werden er 7 bijkomende parkeerplaatsen voorzien. Dit voorstel bestaat erin dat de 3 woningen die op heden de parkeerhaven afschermen afgebroken en



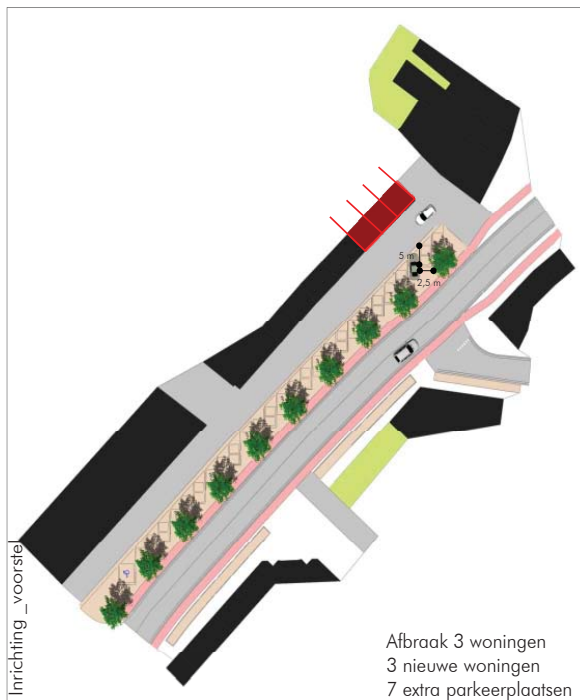
figuur 17: Parkeerbeleid



Feitelijke toestand



figuur 18: Parkeerbeleid



achteruit worden gebouwd. De bestaande parkeerstrook kan dan afgewerkt worden met 7 bijkomende parkeerplaatsen. De afschermende functie van de parkeerhaven blijft behouden via de woningen op de hoek van de Beversestraat en de Gentsestraat.

Een andere oplossing kan worden gevonden via een geoptimaliseerd parkeerbeleid. Op die manier dienen er geen woningen te worden afgebroken en kan er worden ingespeeld op de functie van de parkeerplaatsen. Bijvoorbeeld bewonersparkeren uitsluiten in de Gentsestraat (deel van Gentsestraat tussen Forestiersstraat en Deerlijksestraat) zodat de parkeervoorzieningen ter beschikking zijn voor de aanwezige horecazaken, diensten en handelszaken. Bewoners kunnen hun auto kwijt in de aanliggende straten (o.a. Noordstraat) en op het bestaande en ruimere parkeerplein op de hoek van de Gentsestraat en de Toekomststraat (op heden 20 parkeerplaatsen).

Gezien het specifieke parkeerprobleem (ter hoogte van de hoek Beversestraat - Gentsestraat en in de Gentsestraat tussen de Forestiersstraat en de Deerlijksestraat) is het wenselijk dat dit parkeerprobleem eerst via het parkeerbeleid wordt opgelost. Slechts in tweede instantie kan het parkeerprobleem via een goede ruimtelijke ordening beantwoord worden.

Toch wenst het stadsbestuur beide mogelijkheden, zowel ruimtelijk als via het parkeerbeleid, te kunnen realiseren. Er is daarom gekozen om de ruimtelijke optie hoek Beversestraat-Gentsestraat in het RUP te verankeren.

Op deze manier wordt niet louter een antwoord geformuleerd op de lokale parkeerproblematiek binnen dit RUP; deze 7-tal parkeerplaatsen kaderen ook binnen de herschikking van het parkeeraanbod binnen de stand-still zone, als gevolg van de herinrichting van het Marktplein.

### Conclusie.

Concluderend kunnen we stellen dat er via een combinatie van het parkeerbeleid in samenhang met het ruimtelijk beleid er een oplossing kan geboden worden op de parkeerproblematiek.

Ruimtelijk gaat de voorkeur naar het voorzien van extra parkeerplaatsen op de hoek Beversestraat-Gentsestraat, meer bepaald naar voorstel 1. De parkeerproblematiek is hier het hoogst en in dit voorstel worden er 7 bijkomende parkeerplaatsen voorzien.

Om dit voorstel te verwezenlijken zullen in dit RUP 3 percelen met gebiedsaanduiding 'wonen' omgezet worden naar de gebiedsaanduiding 'lijninfrastructuur'.

De ruimtelijke oplossing zoals voorzien in voorstel 1 zal pas slagen indien er een duidelijke samenhang met het parkeerbeleid kan gevonden worden.

Dit parkeerbeleid dient er in te bestaan dat hier slechts een korte parkeertijd mogelijk is i.f.v. de diensten / horecazaken. Bewonersparkeren is hier niet aan de orde.

### Opwaarderen straatbeeld t.h.v. parkeerhaven 'Gentsestraat'

Er wordt gekozen om het parkeerprobleem op te vangen op de 'hoek Beversestraat en de Gentsestraat'.

Het uitbreiden van de parkeerhaven 'Gentsestraat' wordt niet ondersteund. Dit zou betekenen dat de 3 woningen achteruit zouden moeten worden gebouwd en dit is niet wenselijk omwille van volgende redenen:

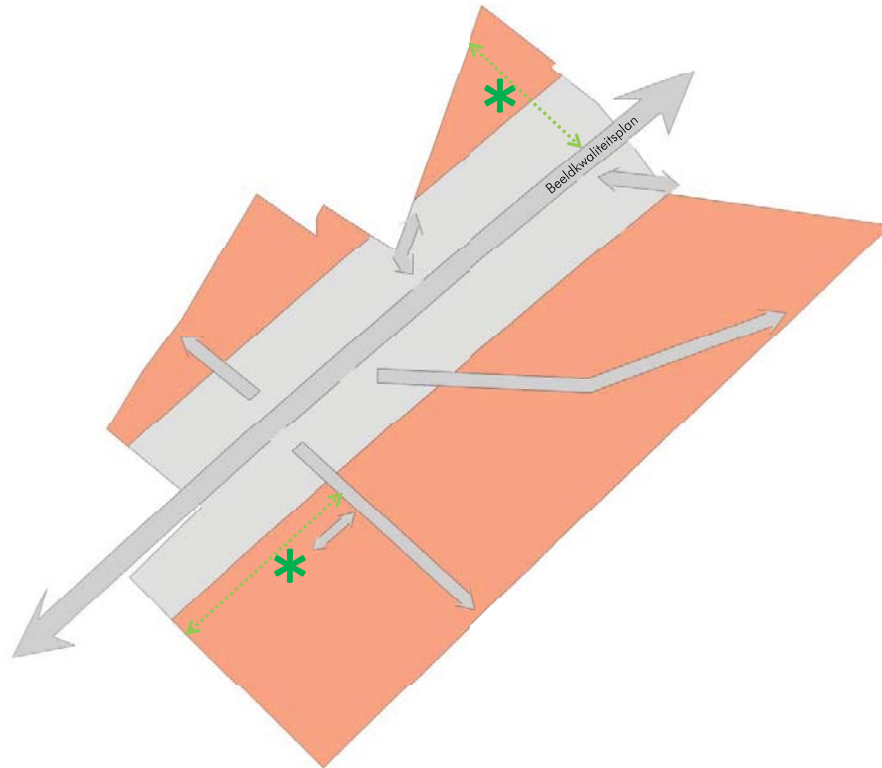
- De vooruitstaande woningen creëren een poorteffect tot de stad
- Dit poorteffect werkt door de visuele vernauwing snelheidsremmend
- Het uitbreiden van de verkeersruimte aldaar is niet wenselijk en leidt tot een te grote parkeerruimte die niet meer ruimtelijk integreerbaar is

Bovendien bepalen de 3 bestaande woningen sterk de beeldwaarde van de Gentsestraat juist doordat ze vooruit springen uit gevelvlak.

De huidige beeldwaarde en kwaliteit van de woningen is echter beperkt. De stad wenst in de toekomst deze woningen op te waarderen zodat er een betere beleving van de woonomgeving ontstaat. Om dit te kunnen garanderen en hierbij een voorbeeldfunctie te vervullen, schrijft de stad in het RUP een voorkooprecht in.



figuur 19: Planopties deelgebied 2



**Deelgebied 2: Zone waarin de woonfunctie primeert en de ruimtelijke draagkracht en de leefkwaliteit centraal staan**

Bebouwing

Deelgebied 2 omvat een gelaagd stedelijk landschap met zowel historisch erfgoed als recente toevoegingen. Voor een uitgebreide beschrijving: zie de inventaris van het onroerend erfgoed.

De bebouwing binnen dit deelgebied wordt bestendig, zowel qua profiel (gesloten bebouwing) als functie (hoofdzakelijk wonen). Wegens het beperkt profiel van de wegenis, wordt het aantal bouwlagen beperkt.

Voorstel van functies en bouwvoorschriften:

- **Functies:**  
Hoofdfunctie: wonen  
Nevenfunctie zoals handel, horeca, diensten worden beperkt tot maximum de totale vloeroppervlakte van de gelijkvloerse verdieping.
- **Bouwvoorschriften:**  
Maximum aantal bouwlagen: 2, met mogelijkheid tot één extra bouwlaag in het dakvolume.

Langsheen de Noordstraat kan, gezien de brede straat, maximum 3 bouwlagen hoog worden gebouwd met één extra bouwlaag in het dakvolume. Dit is tevens de visie die gevolgd werd in het westelijk aansluitende RUP 'Stationsplein'. Doch is het wenselijk meer noordwaarts langsheen de Noordstraat, namelijk voor alle bebouwing ten noorden van de op heden hogere bebouwing op de hoek Boterpotstraat - Noordstraat, de bouwhoogte te beperken tot 2 bouwlagen + 1 extra bouwlaag in het dakvolume.

Maximum te bebouwen perceelsoppervlakte: 70% (incl. niet- waterdoorlatende verharding).

Bestaande en vergunde gebouwen die afwijken van deze principes, mogen behouden en verbouwd worden, maar niet uitgebreid.

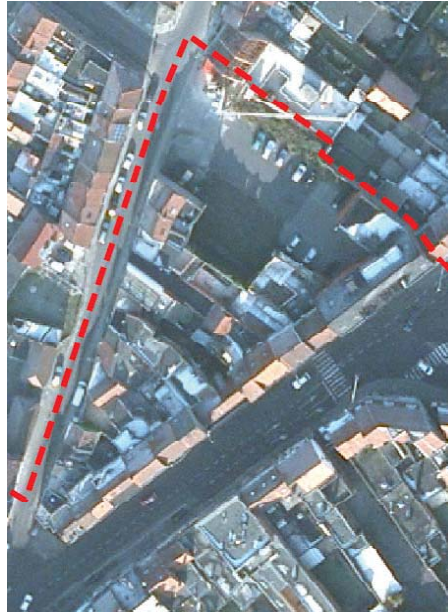
## Open ruimte

Gezien de dichte woonomgeving binnen dit deelgebied is het van belang dat er doordacht omgegaan wordt met de nog resterende onbebouwde ruimtes. Binnen dit deelgebied komen er twee noemenswaardige onbebouwde ruimtes voor:

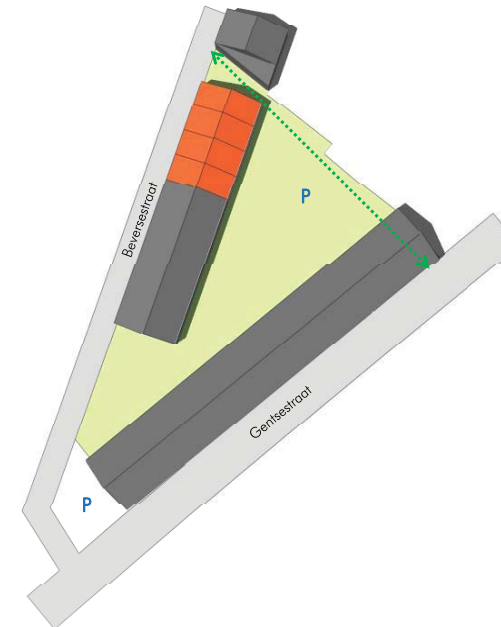
1. Verharde parkeervlak ten noorden van de N43 (oppervlakte: ca. 1.600 m<sup>2</sup>).  
Op deze locatie kan het woonlint langsheen de Beversestraat afgewerkt worden. De overige onbebouwde ruimte kan dienst doen als tuin bij de woningen, parkeerruimte en een groene ruimte. Er kan een zachte verkeersverbinding voorzien worden die de Beversestraat met de Gentsestraat verbindt. Deze verbinding zorgt voor een optimale beleefbaarheid van het binnengebied.
2. Parkeerruimte in het bouwblok Boterpotstraat – Noordstraat – Peter De Coninckstraat – Gentsestraat (oppervlakte onbebouwde ruimte met aanpalende loodsen: ca. 1.000 m<sup>2</sup> waarvan ca. 430 m<sup>2</sup> loodsen).  
De loodsen naast de parkeerruimte kunnen afgebroken worden en het geheel kan ingericht worden als een parkeerruimte gekoppeld aan een openbare groene ruimte en een zachte verkeersas. Deze openbare groene ruimte zorgt voor een aangename leefkwaliteit en biedt de dens bebouwde buurt meer zuurstof. De zachte verkeersverbinding zorgt ervoor dat de groene ruimte optimaal beleefbaar wordt. De zachte verkeersverbinding betreft een historisch tracé, namelijk het tracé van de voetweg 47.

figuur 20: Visie open ruimte

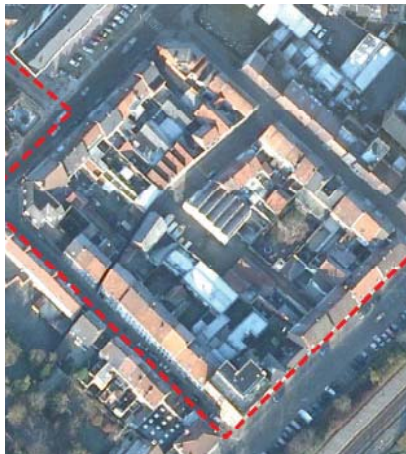
Feitelijke toestand



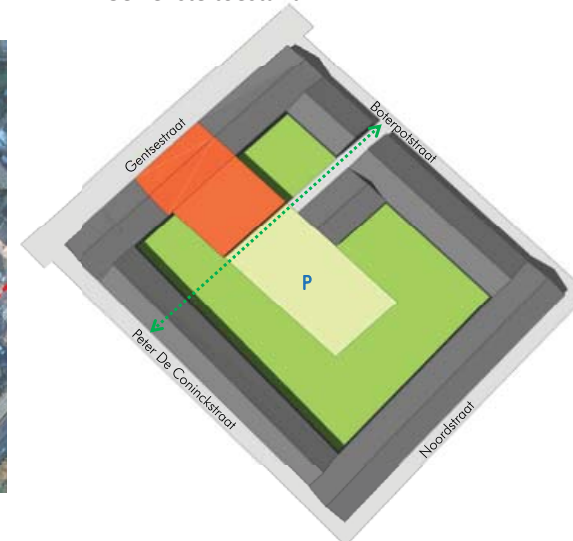
Gewenste toestand



Feitelijke toestand



Gewenste toestand



## 6. Technische screening

### 6.1 Buurtwegentoets

#### Voetwegen

Volgens de atlas der buurtwegen waren binnen het plangebied ooit een 4-tal voetwegen gelegen, namelijk de voetweg nr. 51, nr. 52, nr. 66 en nr. 47. De voetweg 51 werd omgevormd naar de Malvertuitstraat, de voetweg nr. 52 naar de Toekomststraat en de voetweg nr. 66 naar de Kapittelstraat. De voetweg nr. 47 (kant Peter De Coninckstraat) is nog steeds herkenbaar in het straatbeeld (zie ook: sfeerbeelden feitelijke toestand en '6.5 inventaris van het bouwkundig erfgoed').

#### Buurtwegen

Er waren een 3-tal buurtwegen binnen het plangebied gelegen: buurtweg nr. 5, nr. 6 en nr. 10. Buurtweg nr. 5 betreft de huidige Forestiersstraat, buurtweg nr. 6 de Beversestraat en buurtweg nr. 10 de Boterpotstraat.

### 6.2 Watertoets

#### Terreinkenmerken

De kaarten geven de volgende situatie weer:

- Het plangebied watert af naar de Leie (bevaarbare waterloop)
- De bodem in het volledige plangebied is niet-erosiegevoelig
- De bodem is matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2)
- Het volledige plangebied is inf ltratiegevoelig
- Het volledige plangebied is niet overstromingsgevoelig
- Het volledige plangebied ligt niet in het winterbed van de Leie

- Op het zoneringsplan is het plangebied volledig gelegen in het centraal gebied (gerioleerd en aangesloten op de zuivering)

#### Plankenmerken

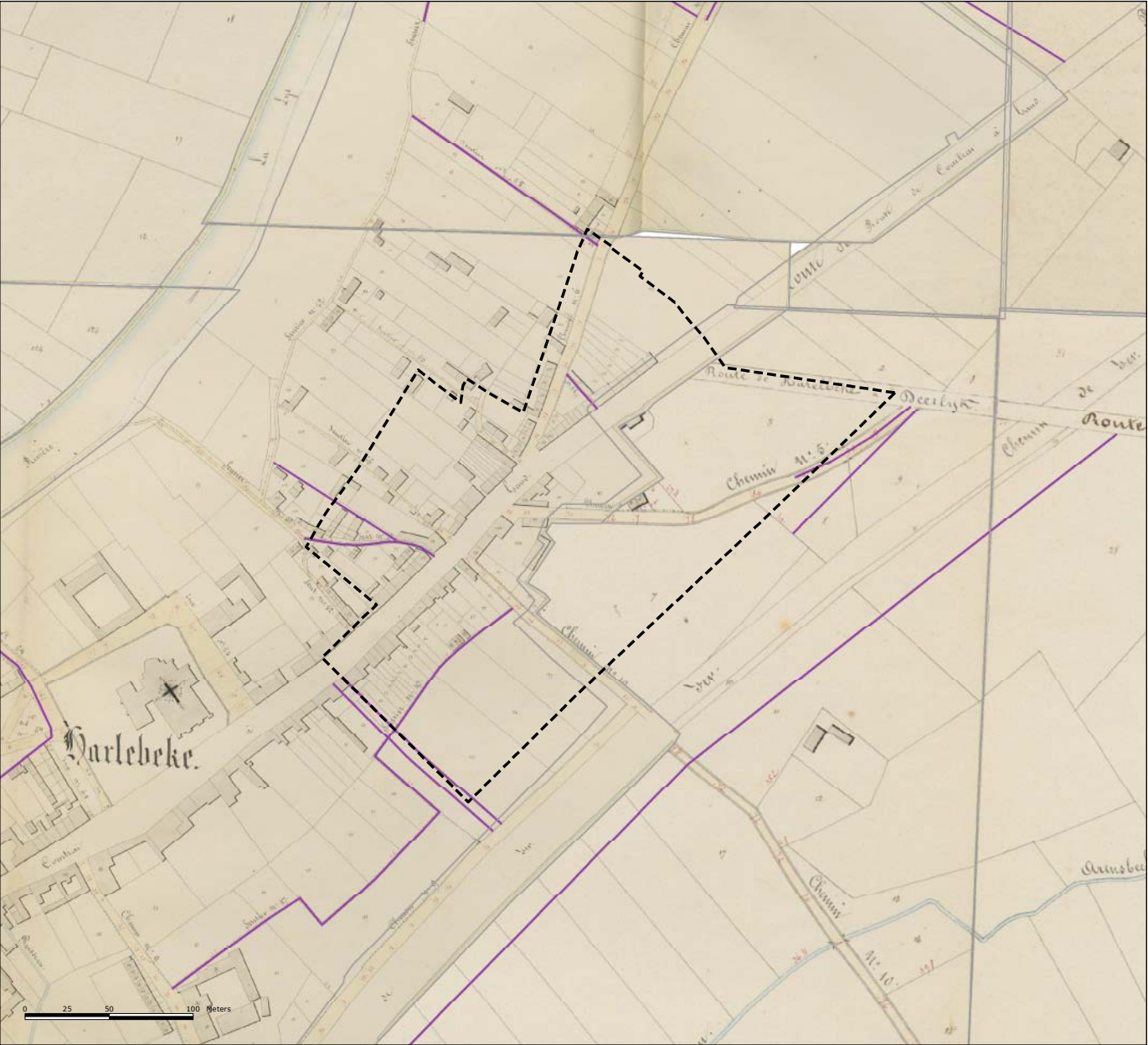
De meeste percelen van het plangebied zijn op vandaag al bebouwd. Eventuele nieuwe ontwikkelingen zijn mogelijk maar er zullen beperkingen opgelegd worden naar bebouwbare oppervlakte en verharding en minimale groenaanleg.

#### Conclusie

De planopties hebben geen grote gevolgen voor de waterhuishouding doordat de meeste percelen op vandaag al bebouwd zijn. Bij eventuele nieuwe ontwikkelingen zal de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, inf ltratievoorzieningen en buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en regenwater de effecten opvangen.

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

figuur 21: Buurtwegentoets




Legende

-  plangebied
-  wijzigingen






figuur 22: Waterhoofdstuk






Legende

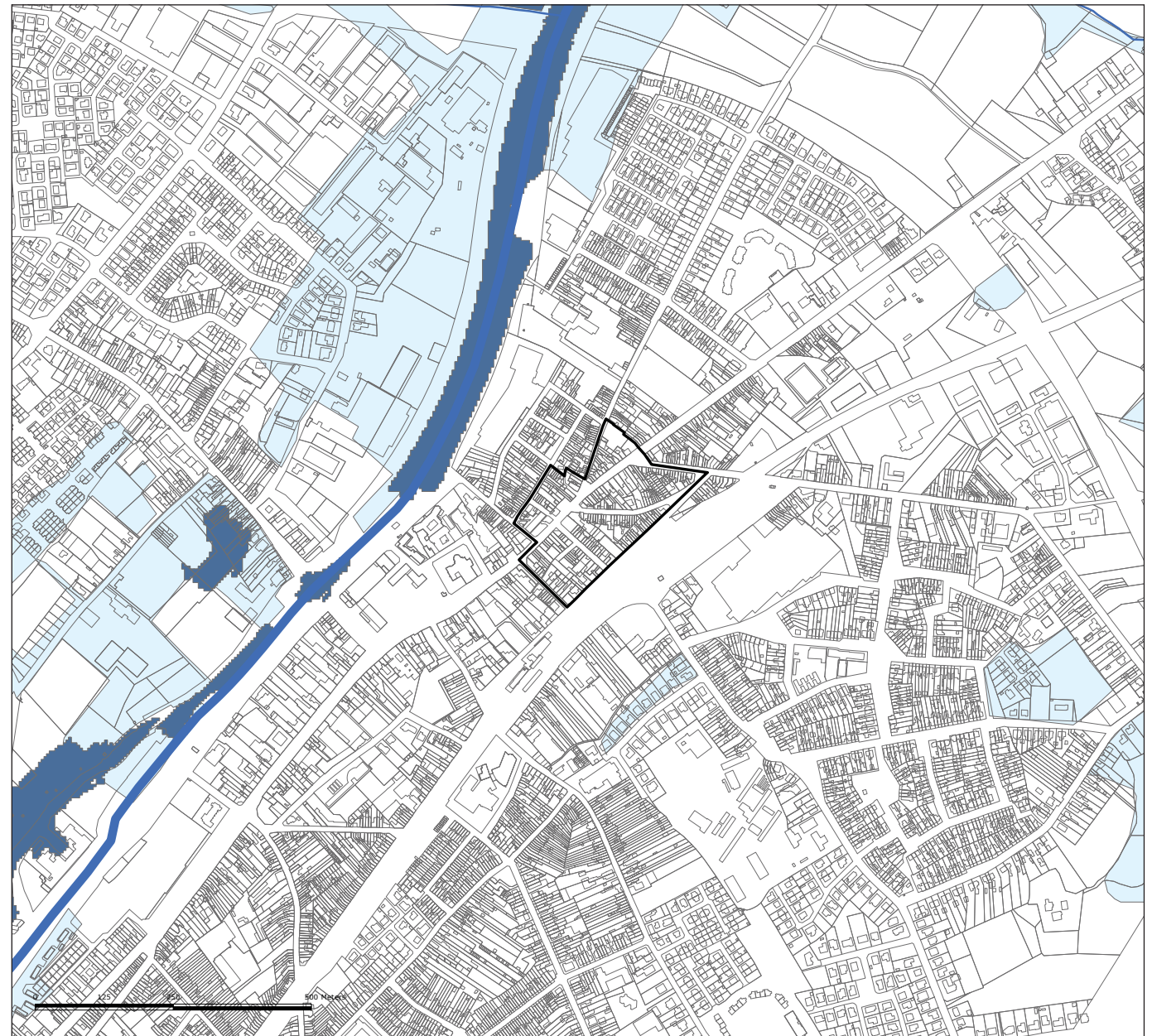
 plangebied

**overstromingsgevoelige gebieden**

-  niet overstromingsgevoelig
-  effectief overstromingsgevoelig
-  mogelijk overstromingsgevoelig

**waterlopen**

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





## 6.3 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:

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.

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.

figuur 23: Plan-MER-kaarten

Legende

plangebied

**biologische waarderingskaart**

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

**landschapsatlas**

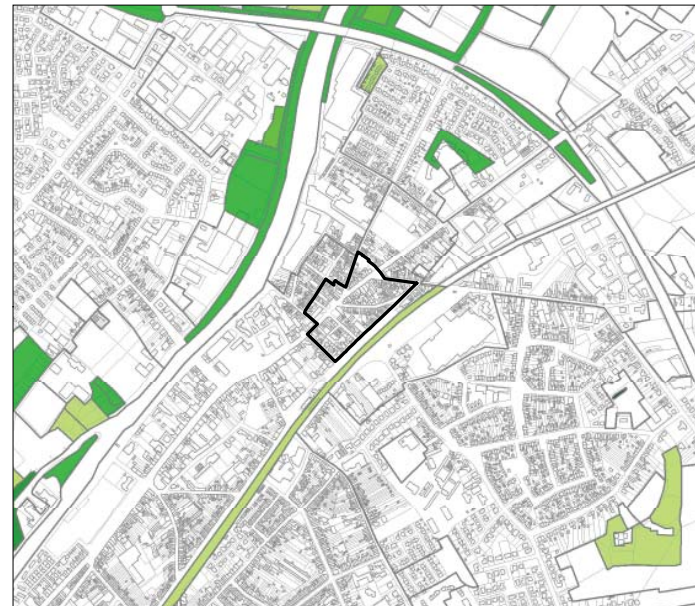
- ankerplaatsen
- lijnrelikten
- puntrelikten
- reliktenzone
- traditionele landschappen

**bodemkaart**

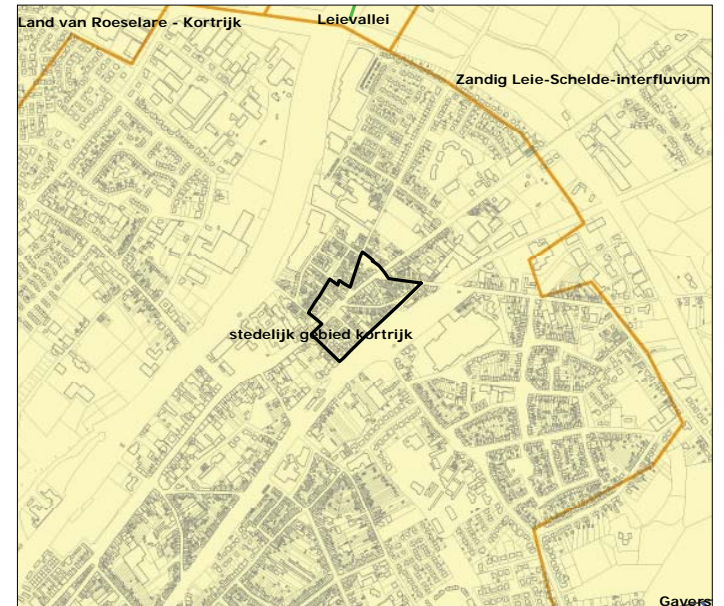
- 01. Antropogeen
- 03. Nat zand
- 04. Vochtig zand
- 05. Droog zand
- 07. Vochtig zand antropogeen
- 09. Nat zandleem
- 10. Vochtig zandleem
- 11. Droge zandleem
- 15. Natte klei
- 16. Vochtige klei

**sevesobedrijven**

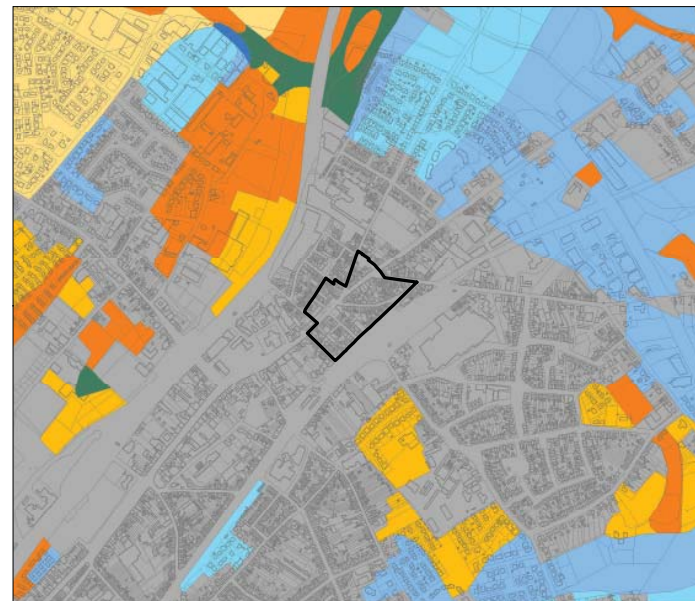
- zie kaart



biologische waarderingskaart



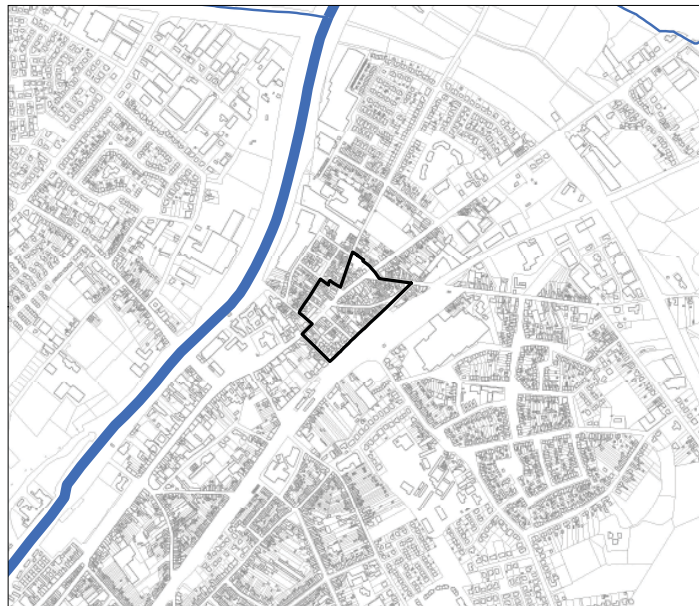
landschapsatlas



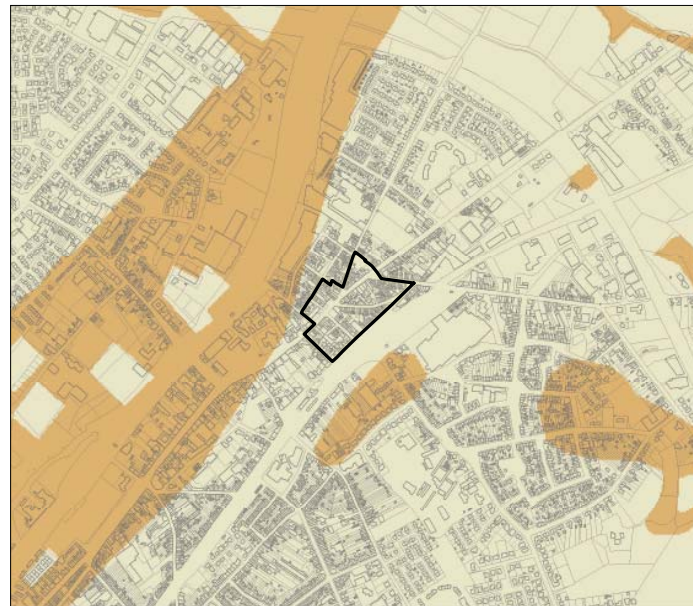
bodemkaart



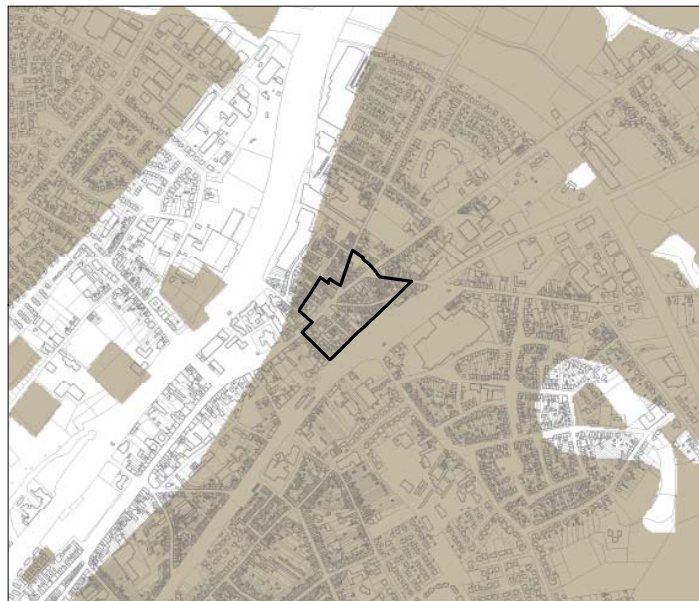
sevesobedrijven



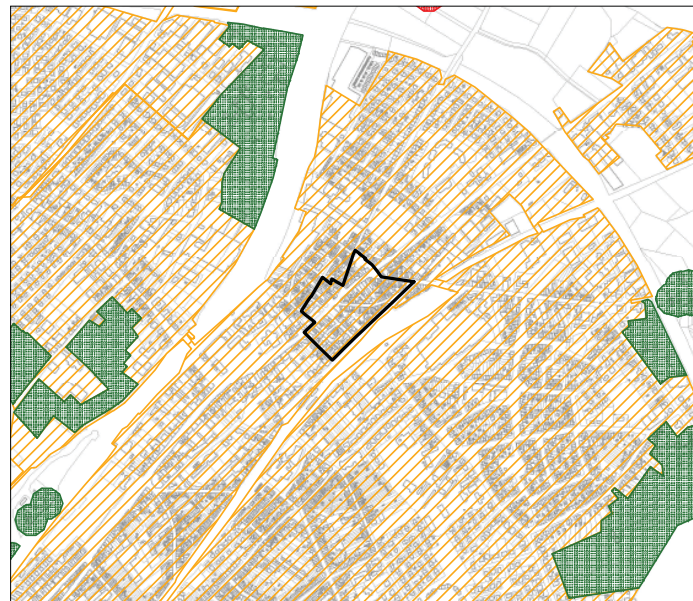
waterlopen



grondwaterstromingsgevoelige gebieden



infiltratiegevoelige bodems



zoneringsplan

figuur 24: Plan-MER-kaarten

Legende

plangebied

**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**

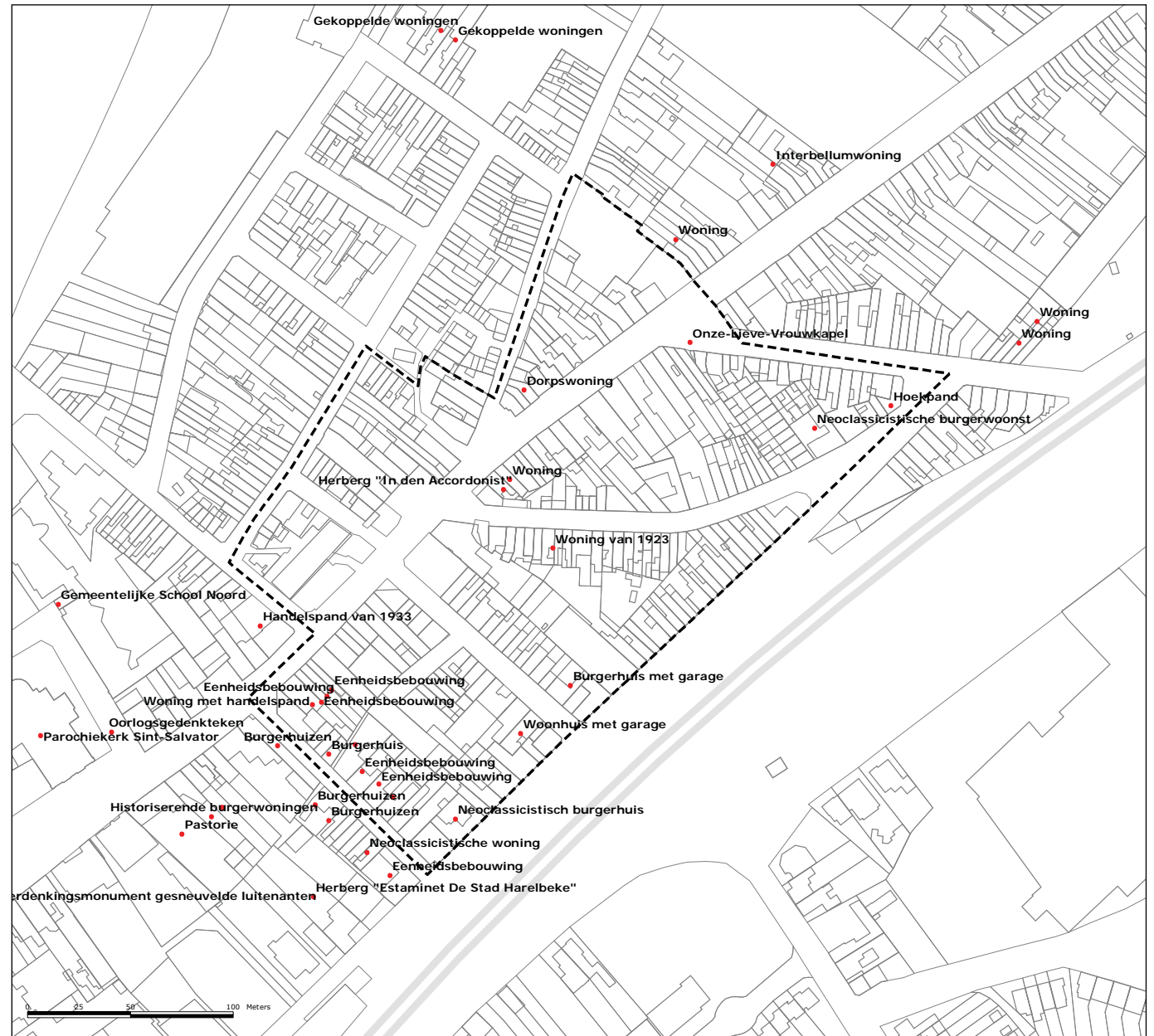
- niet infiltratiegevoelig
- infiltratiegevoelig

**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)



figuur 25: Inventaris bouwkundig erfgoed



## 6.4 Bouwkundig erfgoed

(bron: inventaris bouwkundig erfgoed)

Binnen het plangebied van het RUP zijn heel wat gebouwen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed opgenomen, geen enkele van deze gebouwen zijn thans 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 bouwkundig erfgoed), vervolgens wordt een afweging gemaakt over het al dan niet behouden van de constructies.

### Deerlijksestraat

Deerlijksestraat zonder nr.: Onze-Lieve-Vrouwkapel  
Onze-Lieve-Vrouwkapel, volgens V. Degrande gebouwd vóór 1940 door de familie Wittebolle. Ten zuiden aangebouwd tegen een woning, op het einde van de 19de eeuw herberg "In 't klein Parijs" en in de jaren 1960 verbouwd tot woning. Ten noorden afgebakend door een klein steegje.

Kapel met een rode gevelsteen en een dakbedekking van rode mechanische pannen. Rechthoekig gevelfront bekroond met ijzeren kruis op de nok. Deuropening met afgeschuinde dagkanten en een dubbele, houten toegangsdeur; daarboven wit gecementeerd vlak met bakstenen rondboog en strekse lagen metselwerk. Binnenruimte met rechthoekig grondplan. Gemetst altaar en beelden van Onze-Lieve-Vrouw met kind, Heilige Jozef en Heilige Theresia van Lisieux.

### Deerlijksestraat 36: Hoekpand

Hoekpand bij de Forestiersstraat, gebouwd in 1930 in opdracht van plakker Camiel De Brabandere. Afgeschuinde hoektravee met gedicht venster op de verdieping. Neoclassicistische bepleistering met imitatievoegen cf. geproef leerde omlijstingen, kordonlijsten, panelen onder de kroonlijst. Begane grond ingenomen door horecazaak.



### Forestiersstraat

Forestiersstraat 73: Neoclassicistische burgerwoning  
Neoclassicistische burgerwoning gebouwd in 1886 door werkman Edouard Vandecasteele, volgens de gegevens van het kadaster na samenvoeging van twee oudere huizen van 1869. Onderkelderd breedhuis van vier traveeën en twee bouwlagen onder vernieuwd pannen zadeldak. Gecementeerde voorgevel op arduinen plint. Begane grond voorzien van imitatieblokken. Openingen op de verdieping in geriemde omlijstingen. Houten kroonlijst op klossen. Vernieuwd schrijnwerk met uitzondering van de voordeur.





#### Forestiersstraat 16: Woning van 1923

Rijwoning van 1923 gebouwd voor werkmans Victor Gunst. In 1923 wordt door vlashandelaar Hector De Witte uit Kortrijk de grond langs de zuidkant van de straat verkocht, verkaveld en bebouwd, waarna de woning wordt gebouwd (registratie in het kadaster in 1927). Baksteenbouw onder half gemansardeerd zadeldak. Bepleisterde en beschilderde, neoclassicistische gevelafwerking cf. geriemde omlijstingen met oren en sluitsteen rond de openingen, waterlijst, fraaie modillons en een houten kroonlijst met deels ingewerkte tandrij. Boven de garagepoort, beeldnis met Mariabeeldje. Vernieuwd schrijnwerk.



#### Boterpotstraat

Boterpotstraat 31: Burgerhuis met garage  
Rijhuis met aanpalende brede garage gebouwd in 1933 in opdracht van Leopold Noppe op de locatie van een voormalige tuin cf. mutatieschets. Recent gerenoveerd. Breedhuis onder mansardedak met mechanische pannen, voorzien van een lijstgeveltje met dakvenster. Oranje baksteenbouw met gebruik van arduin voor de plint en een over de begane grond doorgetrokken brede lijst. Typerend baksteenmetselwerk met ingewerkte motieven. Openingen met afgeschuinde bovenhoeken. Vernieuwd schrijnwerk met uitzondering van de kroonlijst op klossen; dubbele voordeur met deurroostertjes.



#### Boterpotstraat 40: Woonhuis met garage

Rijwoning met geïncorporeerde garage uitgewerkt met beperkte interbelluminivloed cf. gevelopbouw en erkeruitbouw. Gebouwd in 1935 in opdracht van handelaar Remi Peers. Circa 1997 wordt het onderste gedeelte van de gevel gereinigd en het bovenste deel bepleisterd; daardoor verdwijnen onder meer de eertijds zo typerende geglazuurde tegels van de erker. Oranje bakstenen woning op arduinen plint met imitatievoegen en met een bepleisterde en licht geel beschilderde bovenbouw. Deels gewijzigd houtwerk.



#### Noordstraat

Noordstraat 19: Neoclassicistisch burgerhuis  
Neoclassicistisch burgerhuis gebouwd in 1899 met bijhorend en toen nog vrijstaand bijgebouw aan de straat. Het geheel is opgetrokken voor deurwaarder François Van Huffel. Het bijgebouw werd later uitgebreid naar de woning toe en voorzien van een grote poort.

Dubbelhuis afgedekt door pannen schilddak. Bepleisterde en thans beige beschilderde lijstgevel met rechthoekige openingen. Neoclassicistische accenten cf. geprofileerde omlijstingen, kordonlijsten, onderbouw met imitatievoegen en fraaie houten kroonlijst met modillons. Licht verdiepte inkom met boven de voordeur een bovenlicht in glas in lood. Lagere aanbouw: verankerde bakstenen vleugel afgelijnd door een muizentandfries en met oorspronkelijk twee poorten waarvan één thans ingevuld door een hedendaagse glaspertij.

## Gentsestraat

### *Gentsestraat 57: Dorpswoning*

Kleine rijwoning gebouwd in opdracht van Margueritte Hoornaert in 1933. Typische gevelbekleding met geglazuurde baksteen in wit en rood (voor plint, imitatielijsten en geblokte ontlastingsbogen). Bewaarde houten puibak boven de benedenvensters. Deels gewijzigd schrijnwerk onder meer voordeur; op begane grond echter wel bewaarde schuiframen. Aanhorigheden tot aan de Beversestraat.



### *Gentsestraat 78: Woning*

Rijwoning met art deco-invloed gebouwd in 1933-1934 door de Harelbeekse architect Armand Vandeweghe in opdracht van de familie Thurman. Opgetrokken samen met twee (ondertussen reeds verbouwde) naastgelegen woningen. Oorspronkelijk is ook de linkertravee van nr. 76 ontworpen bij nr. 78 (cf. bouwaanvraag) als ingang naar de woongelegenheid, doch vermoedelijk bij het inbrengen van de pui in nr. 76, bij nr. 76 gevoegd. Voorgeveltje van bruine baksteen getypeerd door uitspringende vlakken en stijlen in rode en donkere baksteen. Bewaard schrijnwerk met smalle roedenverdelingen bovenaan en bijhorend onklaar glas. Begane grond van grijze baksteen met thans blauw beschilderde pui met centrale, dieper gelegen deur en vitrines met smalle verdelingen bovenaan.



### *Gentsestraat 76: Herberg 'In den Accordonist'*

19de-eeuws pand, voormalige herberg "In den Accordonist", later "De Trompet" en in 1986 "De Saxo". In 1865 gebouwd als één groot pand (samen met het huidige buurpand nr. 74) op de hoek met de Forestiersstraat voor bakker Constantinus Thurman. De linkertravee, die oorspronkelijk is ontworpen bij de nr. 78 in 1933 (cf. bouwaanvraag), is vermoedelijk later bij nr. 76 gevoegd en op dat ogenblik mee bepleisterd en beschilderd.

Deels bewaarde 19de-eeuwse gevel en mogelijk deels bewaarde 19de-eeuwse kern binnenin. Afgebroken schilddak met Vlaamse pannen. Bepleisterde en wit beschilderde, classicistische lijstgevel (cf. onder meer geprofileerde omlijstingen rond de vensters, kordonlijsten en tandrij onder de goot). Begane grond met in de jaren 1930-1950 ingebrachte pui cf. herbergfunctie. Verticaal vensterregister ter hoogte van de traphal. Bewaard, 19de-eeuws schrijnwerk in de bovenvensters met T-ramen en vast bovenlicht. Bewaard tramoog.



*Gentsestraat 40 - 44: Eenheidsbebouwing*

Samenstel van drie wooneenheden van telkens twee traveeën, gebouwd in opdracht van metser Pieter-Jan Dewyn in 1904. Nr. 42 later voorzien van breed dakvenster. Bruine baksteenbouw onder zadeldak met mechanische pannen. Typierend gebruik van witte baksteen voor sierelementen zoals ontlastingsbogen en doorgetrokken tussendorpels. Begane grond van soort breuksteen. Gewijzigde begane grond na inbrengen van een pui ter hoogte van het nr. 40. Tevens overal vernieuwd schrijnwerk.



*Gentsestraat 38: Woning met handelspand*

Rijwoning met handelspand, gebouwd circa 1900. Een bestaande woning wordt volgens de gegevens van het kadaster in de loop van de 19de eeuw verschillende keren vergroot en circa 1880 opgesplitst in twee wooneenheden. Vermoedelijk in het begin van de 20ste eeuw (vóór 1904?) worden de wooneenheden samengevoegd en verbouwd tot de huidige woning.

Bruine baksteenbouw met voorgevel van gele baksteen verfraaid met oranje baksteen voor baksteenmetselwerk en sierelementen zoals geblokte ontlastingsbogen, paneelomlijstingen, kordons. Afdedekt door zadeldak met zwarte Vlaamse pannen. Indeling van begane grond thans verstoord door inbrengen van een winkelpui in de tweede helft van de 20ste eeuw.

Peter De Coninckstraat

*Peter De Coninckstraat 5: Burgerhuis*

Kleine, neoclassicistisch getinte burgerwoning van het einde van de 19de eeuw. In 1889 laat winkelier Hendrik Van Wynsberghe volgens het kadaster net vóór de zuidelijke perceelsgrens van zijn woning aan de Gentsestraat nr. 38 een licht schuin georiënteerd, langwerpige bijgebouw optrekken. In 1893 wordt dat bijgebouw afgebroken en worden er in de plaats drie woningen langs de Peter De Coninckstraat gebouwd (nrs. 1-5). Het kleine steegje ten zuiden van nr. 5, dat in oorsprong een landwegje is cf. op de Atlas der Buurtwegen (1845) omschreven als 'Sentier n° 47' met als aanduiding 'Ballingweg' en omschrijving 'Sentier du Sweveghemschekalsyde au Boterpotstraet par le Brouwput', blijft bewaard.

Onderkelderd enkelhuis, gelegen links van een steegje. Baksteenbouw afgewerkt met een beraapte voorgevel met beperkte neoclassicistische geveluitwerking cf. geprofileerde vensteromlijstingen, waterlijsten en panelenfries onder de kroonlijst. Verschillende blinde vensters met imitatieschrijnwerk. In de overige openingen, vernieuwd schrijnwerk naar 19de-eeuws model.





*Peter De Coninckstraat 7: Klein burgerhuis*

Kleine burgerwoning, gelegen op de hoek van een smal steegje dat in oorsprong een landwegje is cf. op de Atlas der Buurtwegen (1845) omschreven als 'Sentier n° 47' en 'Sentier du Sweveghemsche kalsyde au Boterpotstraet'. De woning is samen met een achterliggende smidse gebouwd in 1874 voor smid Pieter Vantomme. In 1910 bewoond door werktuigmakersbaas Louis Vantomme-Rijckewaert die vermoedelijk de oorspronkelijke poort liet vervangen door een eigentijdse met ingewerkte initialen van hem en zijn vrouw.

Onderkelderd enkelhuis, gelegen rechts van een steegje. Baksteenbouw afgewerkt met een beraapte voorgevel met beperkte neoclassicistische geveluitwerking cf. geprofileerde vensteromlijstingen op de verdieping, waterlijsten en panelenfries onder de kroonlijst. Begane grond later aangepast cf. gewijzigde vensteropeningen en sporen van veranderingen aan de beraping. Tevens aangepast schrijnwerk, ook op de verdieping.



*Peter De Coninckstraat 9 - 13: Eenheidsbebouwing*

Eenheidsbebouwing van drie neoclassicistische woningen gebouwd in 1882-1883 respectievelijk door Aimé Vandenbossche, koopman in gist (nr. 9), koopman Edmond Vandenbossche (nr. 11) en koopman Camille Vandenbossche (nr. 13). In de periode 1913-1939 wordt in de woning nr. 9 het postkantoor ondergebracht tot de overbrenging ervan naar het hoekpand aan het Stationsplein (nr. 8).

Enkelhuis (nr. 9) en breedhuizen (nrs. 11 en 13) met bepleisterde lijstgevels verfraaid met typische neoclassicistische elementen zoals de begane grond met imitatievoegen, doorgetrokken waterlijsten en vensters in geprofileerde omlijstingen met sluitsteen. Nrs. 9 en 11 met bijna overal bewaard 19de-eeuws schrijnwerk, onder meer kroonlijst op klossen met tandrij en poort met bewaard bovenlicht. Nr. 9 met recent gevelbreed bord met reclame-opschrift.



### Afweging bouwkundig erfgoed

Deerlijksestraat	De Onze-Lieve-Vrouwekapel heeft een historische waarde. Het hoekpand bevat weinig architectonische kwaliteiten. Er wordt voorgesteld om over de kapel geen specifieke uitspraken te doen in het RUP en het hoekpand niet aan te duiden als 'waardevol gebouw'.
Forestiersstraat	De neoclassistische burgerwoning bevat architectonische kwaliteiten. De woning van 1923 voldoet niet meer aan de huidige woonnormen en bevat weinig architectonische kwaliteiten. Er wordt voorgesteld om de neoclassistische burgerwoning als 'waardevol gebouw' aan te duiden.
Boterpotstraat, Noordstraat	De aangeduide woningen hebben stuk voor stuk architecturale kwaliteiten en vormen voor een stuk de beeldkwaliteit van de woonomgeving. Voorstel is om alle woningen als 'waardevol gebouw' in het RUP aan te duiden.
Gentsestraat	De eenheidsbebouwing en de woning met handelspand bezit architectonische waarden. Er wordt voorgesteld om deze bebouwing als waardevol aan te duiden.
Peter De Coninckstraat	De aangeduide woningen hebben stuk voor stuk architecturale kwaliteiten en vormen voor een stuk de beeldkwaliteit van de woonomgeving. Voorstel is om het burgerhuis, het klein burgerhuis en de eenheidsbebouwing als 'waardevol gebouw' aan te duiden.

## 7. Planbaten, planschade, 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 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 en de bestemmingen in het voorliggende RUP komen volgende percelen in aanmerking voor planschade.

- wijziging van woongebied naar zone voor openbare wegenis

*Aangezien de percelen reeds in handen zijn van de stad Harelbeke is geen planschade verschuldigd. Om deze reden werd geen weergave van de indicatieve planschade op plan opgenomen in de toelichting.*

### **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. Rooiijnplan**

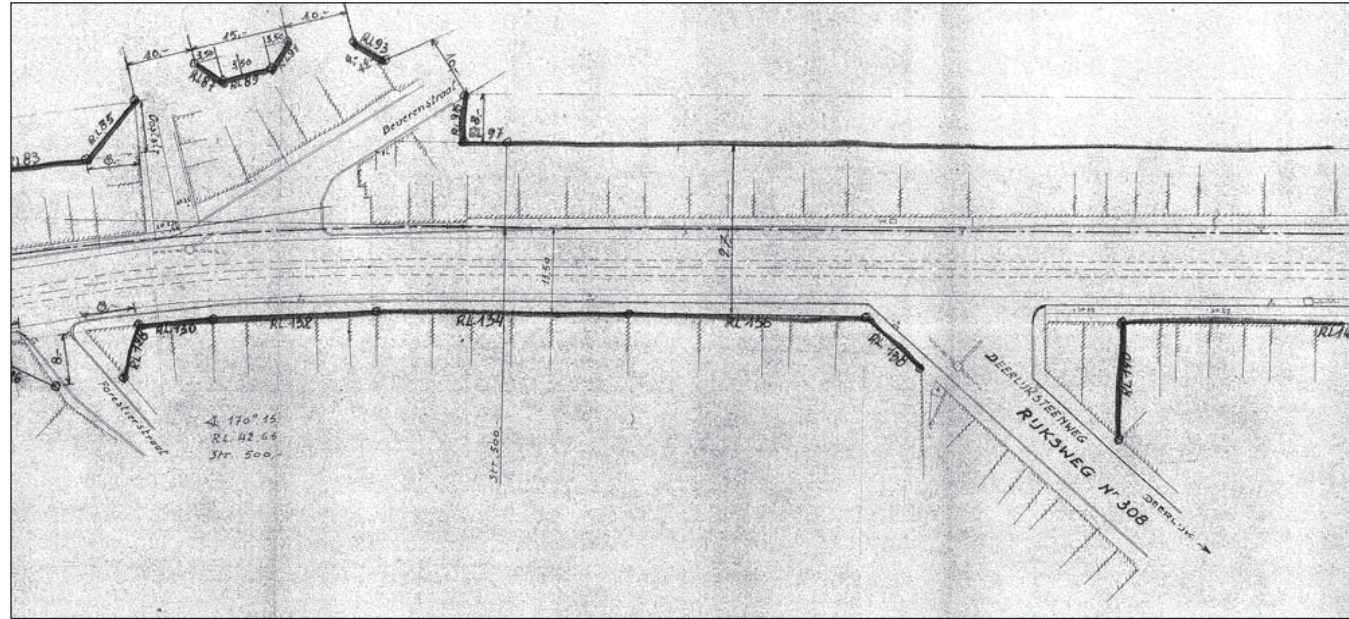
Het bestaande rooiijnplan (zie f guur 14) van de N43 is achterhaald. Dit bestaande rooiijnplan toont de getroffen percelen en hun oppervlakte.

De stad Harelbeke wenst dit rooiijnplan aan te passen in overleg met het gewest die hier de bevoegde instantie voor is.

## **9. Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften**

Het verordenend plan en de bijhorende voorschriften van het BPA 49 Kapittelstraat worden integraal opgeheven.

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



figuur 26: Bestaand rooilijnplan N43

## 10. Ruimtebalans

nr	bestemming gewestplan	bestemming RUP	oppervlakte
1	woongebied	hoofdcategorie: lijninfrastructuur	205 m <sup>2</sup>

figuur 27: Ruimtebalans



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

bedrijventerreinen  
stedenbouw  
milieu  
informatie- en communicatietechnologie  
mobiliteit  
herbestemmingsprojecten

intergemeentelijke samenwerking  
projectontwikkeling  
streekontwikkeling