

Bijgaand bij het besluit van deputatie van de Provincie West-Vlaanderen houdende de goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Groeningheververij Harelbeke' (Harelbeke)

Goedkeuringsbeslissing met ref. :RP/DEP/011/204
Brugge 23/06/2011

De provinciegriffier, De gouverneur-voorzitter,
(Get.) Hilaire Ost (Get.) Paul Breyne

Voor eensluidend afschrift
Namens de deputatie;
Stephaan Barbery
De adviseur
Dienst ruimtelijke planning

Stad Harelbeke
Ruimtelijk Uitvoeringsplan Groeninghe Ververij
toelichtingsnota



juni 2011, **besluit**



Colofon

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

Ontwerper:
Griet Lannoo

In samenwerking met:
Wilfried Vandeghinste

Opdrachtgever:
Stad Harelbeke

De Burgemeester:
Rita Beyaert

De Gemeentesecretaris:
Carlo Daelman

Voorzitter gemeenteraad:
Willy Vandemeulebroucke

Formele procedure

Plenaire vergadering voorontwerp 1 gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:
17 juni 2009

Plenaire vergadering **voorontwerp 2** gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:
8 juli 2010

Voorlopige vaststelling van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de
gemeenteraadszitting: 18 oktober 2010

Openbaar onderzoek van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:
29 oktober 2010 tot en met 27 december 2010

Advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO):
26 januari 2011

Definitieve vaststelling van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de
gemeenteraadszitting van: 21 maart 2011

Definitieve goedkeuring van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: 23 juni 2011

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
3. Juridische toestand	16
4. Planningscontext	19
4.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen	19
4.2 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen	19
4.3 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Harelbeke	19
4.4 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Kuurne	21
5. Planningsopties	22
5.1 Woonpark Harelbeke-Kuurne	22
5.2 Inrichtingsplan	24
5.3 Bouwstenen van het woonpark	26
5.4 Inrichting van de site Groeninghe Ververij	28
5.5 Dichtheden	38
6. Technische screening	40
6.1 Watertoets	40
6.2 Screening Plan-MER	47
6.3 Planbaten, planschade, kapitaalschade, gebruikerscompensatie	49
7. Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften	51
8. Ruimtebalans	51

Figurenindex

f guur 01: Situering	5
f guur 02: Orthofoto	7
f guur 03: Reliëf	8
f guur 04: Feitelijke toestand - bebouwing	9
f guur 05: Feitelijke toestand - open ruimte	11
f guur 06: Rivierherstel	12
f guur 07: Feitelijke toestand - ontsluiting	13
f guur 08: Gewestplan	17
f guur 10: Verkavelingen	17
f guur 09: BPA's - RUP's	17
f guur 11: Buurtwegen	17
f guur 12: GRS Harelbeke	18
f guur 13: GRS Kuurne	20
f guur 14: Inrichtingsvoorstel workshop	23
f guur 15: Inrichtingsplan (mei 2010)	25
f guur 16: Inrichtingsplan Groeninghe Ververij	29
f guur 17: Eigendomsstructuur-dichtheden	39
f guur 18: Waterhoofdstuk	41
f guur 19: Waterhoofdstuk	43
f guur 20: Planbaten, planschade	48
f guur 21: Zoneringsplan voor het volledige plangebied (informatief plan)	50

1. Situering

1.1 Onderwerp van het RUP

Via dit ruimtelijk uitvoeringsplan worden volgende elementen behandeld:

- de omvorming van de voormalige bedrijfssite van de Groeninghe Ververij naar een stedelijk woonproject,
- de landschappelijke integratie van het nieuwe woonproject binnen het groter geheel van het woonpark Harelbeke-Kuurne,
- de inrichting van de Leieboord met doortrekking van het jaagpad,
- de ontsluiting van het plangebied,
- het waterbeheer in de omgeving.

Het plangebied van het RUP situeert zich op de gemeente Kuurne en de stad Harelbeke. Voor het gedeelte gelegen op het grondgebied Kuurne is een gelijktijdige RUP-procedure lopende.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied betreft de omgeving van de voormalige bedrijfssite Groeninghe Ververij. De site is gelegen op de grens tussen Kuurne en Harelbeke, aan de noordelijke zijde van de Leie.

De gemeente Kuurne en de stad Harelbeke maken deel uit van de verstedelijkte band die zich heeft ontwikkeld langsheen de Leievallei in Zuid-West-Vlaanderen. De aanleg van infrastructuur evenwijdig aan de Leievallei heeft geleid tot een versnelde verstedelijking van het gebied.

Binnen dit dicht bebouwde geheel situeert het plangebied zich, midden tussen het stadscentrum van Harelbeke en dorpskern van Kuurne.

Net ten noorden van het plangebied ligt een verzameling van landbouwpercelen dat bij de afbakening van het regionaalstedelijk gebied werd aangeduid als 'het stedelijk woongebied Ter Perre'.

In het verlengde van Ter Perre en de site van Groeninghe Ververij, aan de overkant van de Leie, vinden we de gronden van de Westwijk.

De waarde van al deze onbebouwde percelen is groot; hier ligt immers de sleutel om de Leie te openen naar het stedelijk weefsel van Kuurne en Harelbeke. Om deze reden werd recent een inrichtingsplan voor het volledige onbebouwde gebied opgemaakt, genaamd 'het woonpark Harelbeke-Kuurne'.



figuur 01: Situering

Legende



plangebied RUP



1.3 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied wordt ten noorden begrensd door de Stedestraat/Steenovenstraat. Ten zuiden wordt het plangebied begrensd door een oude Leiearm. In het westen zal de nieuw aan te leggen wijkverzamelweg de grens van het plangebied vormen. De oostelijke zijde wordt begrensd door de bedrijfspercelen van een actief bedrijf Nacospan.

De gemeentegrens van Harelbeke-Kuurne doorkruist het plangebied. Het grootste deel van het plangebied is gelegen op Harelbeeks grondgebied. Enkel de noordoostelijke hoek van de site maakt deel uit van Kuurne.

Opmerking:

De gebouwen van de Groeninghe Ververij die nog zichtbaar zijn op de orthofoto zijn inmiddels afgebroken.

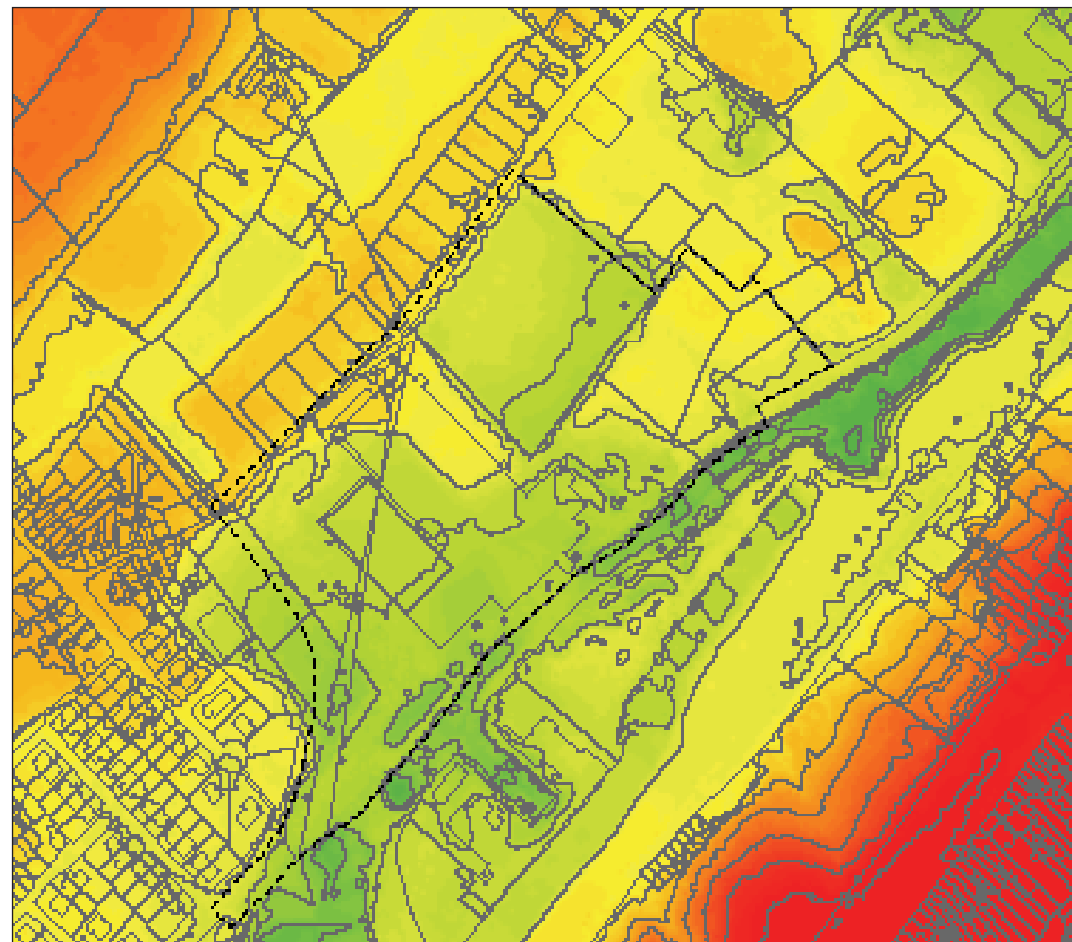
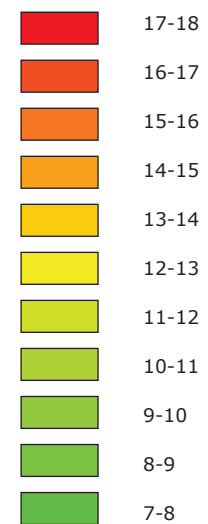


figuur 02: Orthofoto

figuur 03: Reliëf

Legende

[- - -] plangebied



2. Feitelijke toestand

Bebouwde ruimte

Het plangebied van het RUP is onbebouwd. Een relatief groot bedrijfsgebouw (de voormalige Groeninghe Ververij) werd een aantal jaren afgebroken.

Stroomafwaarts van het plangebied is het bedrijf Nacospan gevestigd dat bestaat uit een combinatie van meerdere gebouwen, tot twee bouwlagen hoog, met een grote verharde vlakte ervoor. Het bedrijf is gespecialiseerd in het ophalen, verwerken, verpakken en afleveren van houtproducten, die onmiddellijk inzetbaar zijn in industrie en handel. Naast Nacospan, nabij de Hoge brug in Harelbeke, is het bouwstoffenbedrijf Verschuere gevestigd. Beide vestigingen zijn gelegen in wat in het gewestelijk RUP wordt afgebakend als het stedelijk woongebied 'Ter Perre'. Dit betekent dat ook dit gedeelte van de Leieboorden kan worden ontwikkeld tot een attractieve woonomgeving langs het water. Op korte termijn bestaan hiervoor alsnog geen plannen.

Stroomopwaarts van het plangebied, op het grondgebied van Kuurne werd een sociale verkaveling gerealiseerd samengesteld uit een bundeling van rijwoningen en later aangevuld met private villa's en koppelbouw. Aansluitend op deze verkaveling is een kleinschalige loods van een bouwonderneming gelegen.

De Leieboorden worden gedomineerd door het hoge gebouwencomplex van de Bloemmolens (6 bouwlagen). Tot voor kort was hier nog industriële activiteit aanwezig. Momenteel staan de gebouwen leeg. Omwille van de grootschaligheid van het complex fungeren de Bloemmolens als een landmark in deze omgeving.

Iets verder, rond de molenput, wordt het beeld bepaald door de gerenoveerde Banmolens, die als lofts in gebruik zijn genomen.

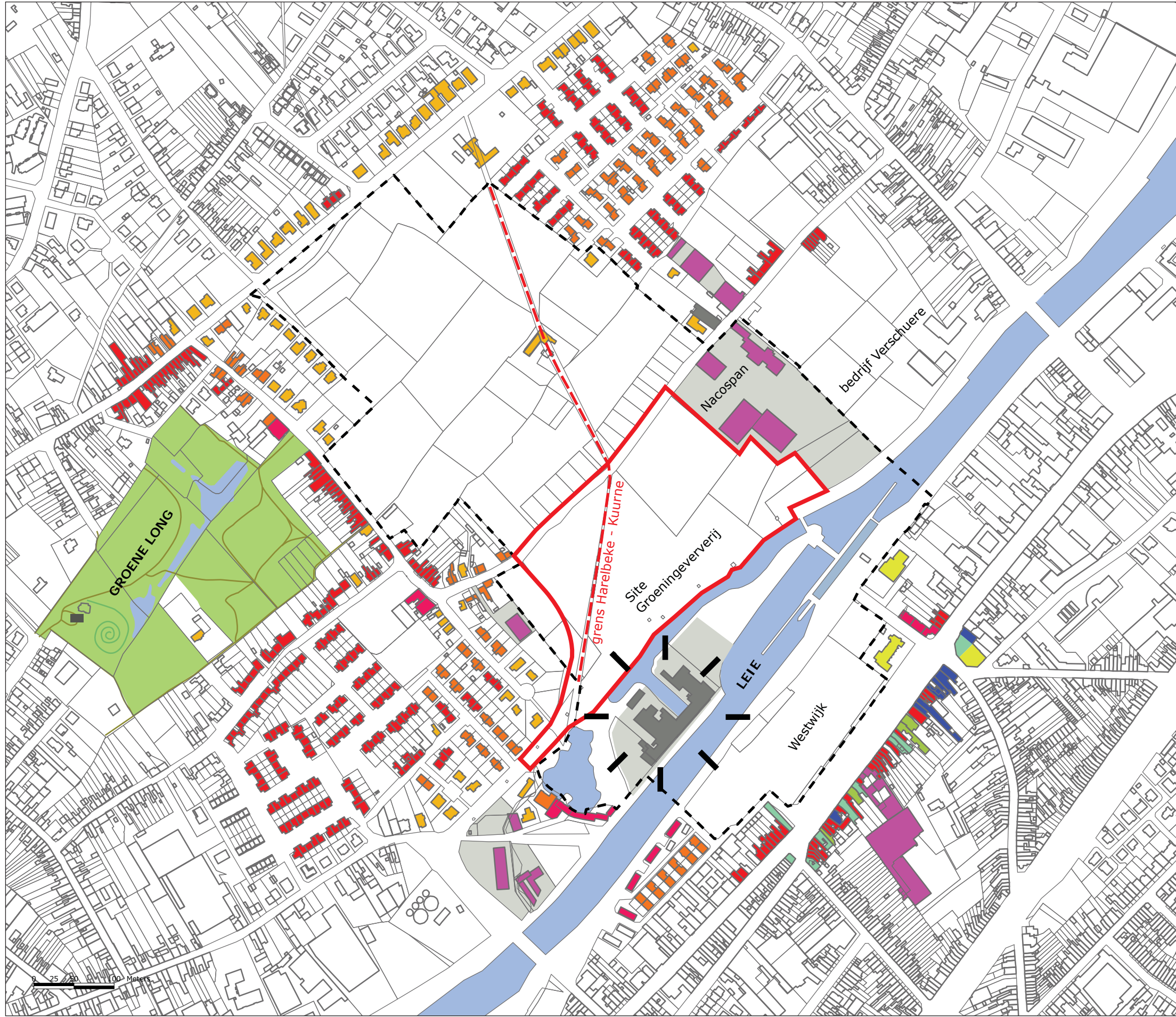
Aan de overkant van de Leie wordt de onbebouwde Westwijk omringd door een relatief homogene bebouwing waarin, vooral langs de Kortrijksestraat, verschillende functies voorkomen. De diversiteit aan functies gaat van wonen over horeca, handel en diensten tot kleine verweven ambachtelijke bedrijven.

Reliëf

Het plangebied helt richting de Leie. Er is een vrij groot hoogteverschil: 3 m over ongeveer een lengte van 200 m (van 12,5 tot 9,5 m).



figuur 04: Feitelijke toestand - bebouwing



Ontsluiting

Het plangebied ontsluit richting Harelbeke via de Stedestraat naar de N36d, die op haar beurt aansluit op de N50 (Kortrijk-Roeselare) en de N43 (Kortrijk-Gent).

Op het grondgebied van Kuurne is het terrein bereikbaar via Steenovenstraat vanuit de Bavikhoofsestraat.

Het jaagpad langs de Leie loopt niet doorheen het plangebied maar gaat via een voetgangers- en fietsbrug over naar de andere oever, stroomafwaarts van het plangebied.

Vanuit de aanpalende woonwijk geeft een trage verbinding aansluiting op een ingesloten molenput die feitelijk een vijver is geworden. Dit is een plek waar vissers en buurtbewoners graag komen. Van daaruit is er aansluiting op de Watermolenstraat, die de Bloemmolens ontsluit.

Een belangrijk structurend element voor het woonpark is de geplande aanleg van de wijkverzamelweg van Kuurne. De aanzet bestaat reeds met de Grenswachtersweg. Het is de bedoeling deze weg te verbreden tot een profiel van 16,5 m en door te trekken tot aan de Leie. Daar zal een aansluiting worden gemaakt op de rotonde aan de Nieuwe Brug. De functie van de wijkverzamelweg is ondermeer om voldoende ontsluiting te bieden aan het nieuwe woonpark Harelbeke-Kuurne. In het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Kuurne wordt de weg geselecteerd als lokale weg II. De hoofdfunctie van zo'n weg is ontsluiten (verzamelen) op lokaal en interlokaal niveau. De weg heeft slechts in beperkte mate een verbindende functie op lokaal niveau. De ontsluitingsfunctie van een bepaald lokaal gebied primeert op deze weg. Toegang geven tot percelen is een belangrijke aanvullende functie op lokaal niveau.

Open ruimte

Net zoals alle gronden die worden voorbehouden voor de ontwikkeling van het woonpark Harelbeke-Kuurne zijn de terreinen van de Groeninghe Ververij onbebouwd.

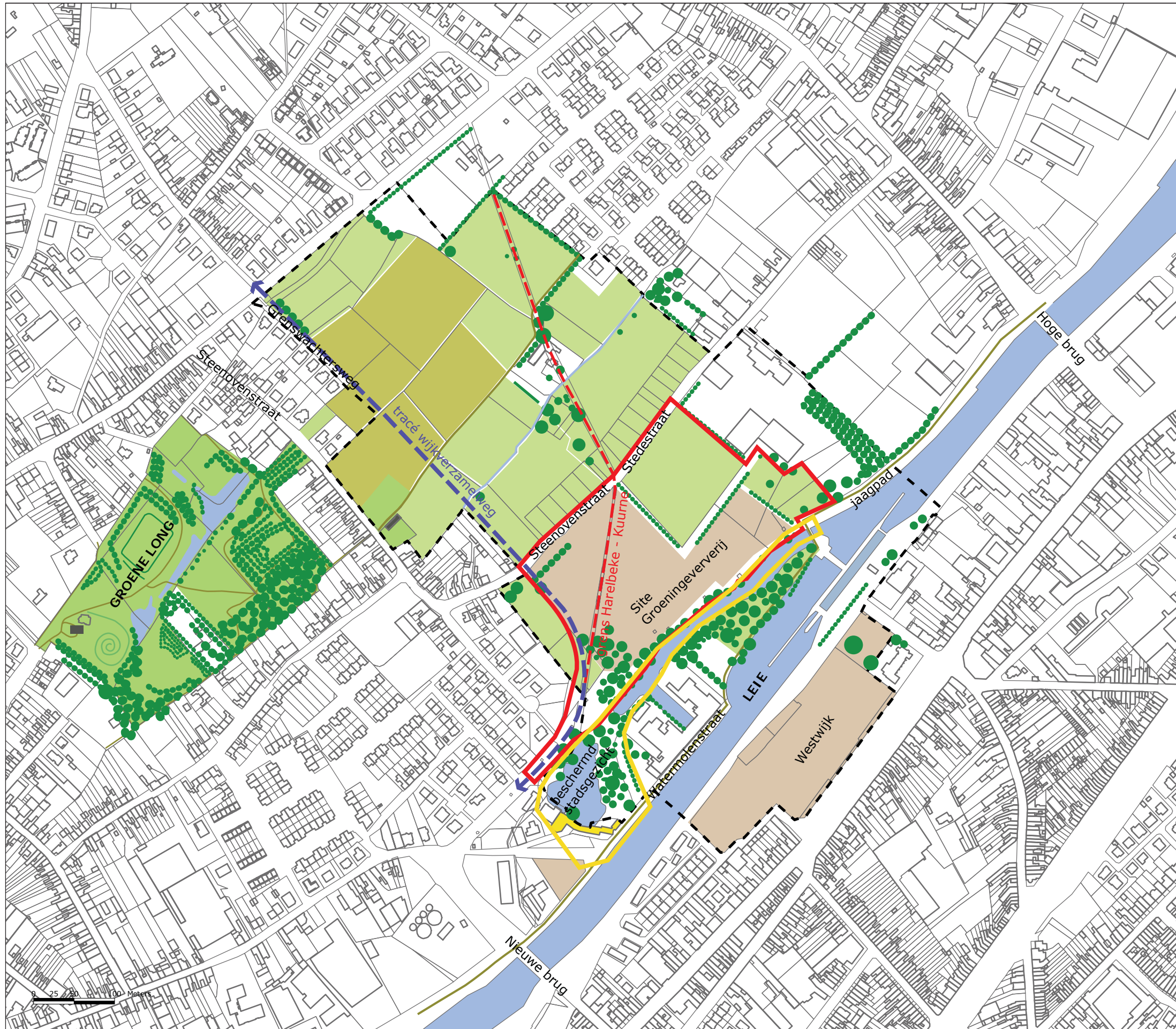
Na de afbraak van de Groeninghe Ververij liggen de percelen er grotendeels ongebruikt bij. Opschietend groen heeft ondertussen de gronden ingepalmd. Een klein gedeelte van het plangebied van het RUP wordt gebruikt voor de opslag van zand en grind.

Doorheen het plangebied lopen twee bomenrijen: populieren. Een rij ligt aan de straat. De andere rij ligt diep in het terrein, parallel met de Leie. Op enkele plaatsen in het plangebied geeft de rietvegetatie natte ondergrond aan. De oevers van de Leie in het plangebied zijn niet toegankelijk vanwege de vegetatie. Langs de oever van de Leiearm loopt een collector van Aquafin. Er moeten bouwvrije afstanden ten opzichte van deze leiding gerespecteerd worden. Op het terrein is bodemverontreiniging vastgesteld. Een gedeelte van het terrein werd reeds gesaneerd door uitgraving. Een ander deel wordt gedurende een 10-tal jaren gereinigd door het aanplanten van populieren.

In de buurt van site van de Groeninghe Ververij liggen twee belangrijke groenstructuren: de Groene Long in Kuurne en de Leie.

De Groene Long beslaat ongeveer 7 hectare en is volledig omsloten door woonwijken. Het terrein, dat ooit was aangeduid als woonuitbreidingsgebied, werd in de laatste 10 jaar ingericht tot publieke groenzone voor Kuurne. De gemeente kocht de percelen in de loop van de jaren systematisch aan. Er waren een BPA en een gewestplanwijziging nodig om de bestemming vast te leggen. Momenteel is het een natuurlijk park. Er is ruimte voor spel, educatie, wandelen en andere vormen van passieve recreatie. Het is dan ook vanzelfsprekend dat bij de inrichting van het nieuwe woonpark aansluiting wordt gezocht met de Groene Long.

figuur 05: Feitelijke toestand - open ruimte



Legende

-  begrenzing woonpark Harelbeke-Kuurne
-  afbakening plangebied RUP
-  weiland
-  akkerland
-  braakliggende grond
-  publiek groen
-  bomen
-  wandel- en fietspaden
-  gracht

De Leie is de belangrijkste waterloop in het verstedelijkte gebied van Kortrijk. In het kader van de optimalisatie van de Seine-Schelde verbinding wordt de Leie verbreed om een doorgang van 4.000 ton mogelijk te maken. Dit heeft als gevolg dat de omgeving van de Leie t.h.v. de voormalige site van de Groeninghe Verfier binnenkort wordt getransformeerd. De reden hiervoor is de bouw van een nieuwe sluis. Deze ingrijpende actie zal leiden tot de herinrichting van de ganse omgeving van de Bloemmolens.

Momenteel is de procedure lopende voor de aanstelling van ontwerper/uitvoerder voor de nieuwe sluis. W&Z programmeert de bouw van de sluis tijdens de periode 2015-2016.

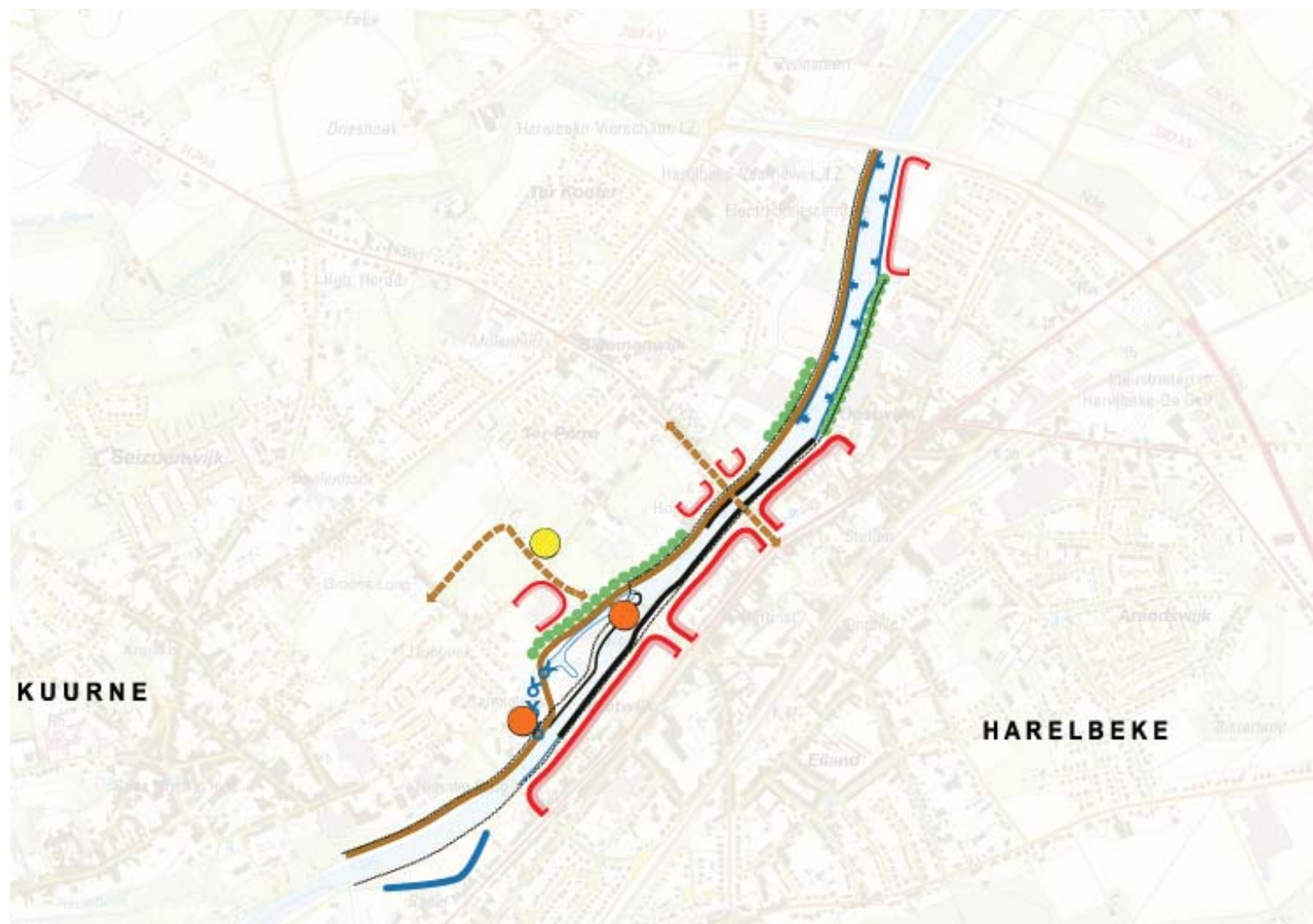
Een wensbeeld voor de vernieuwde Leieboorden wordt verwacht als resultaat van het nog op te maken beeldkwaliteitsplan. Deze opdracht werd recent uitgeschreven door het stadsbestuur van Harelbeke. Het maakt deel uit van een Open Oproep-dossier, i.s.m. de Vlaamse Bouwmeester. De volledige studieopdracht omvat de opmaak van een beeldkwaliteitsplan voor het centrum van Harelbeke en een ontwerpvisie met haalbaarheidsstudie voor het Marktplaats. In het plan wordt ondermeer voorzien om het water mogelijk opnieuw te openen tot aan de Banmolens, met als gevolg dat gemotoriseerd verkeer niet meer langs de bestaande Watermolenstraat kan passeren om de Banmolens en de Bloemmolens te bereiken. Een nieuwe ontsluiting is voorzien langs de Leie-oever, aantakende op de wijkverzamelweg. De aanleg van deze nieuwe ontsluitingsweg moet worden mogelijk gemaakt in het verordenend plan.

Daarnaast werkte het Vlaamse Gewest een visie uit voor het rivierherstel Leie voor het traject tussen Wervik en Deinze. De visie-kaart voor Harelbeke geeft nog volgende ingrepen aan:

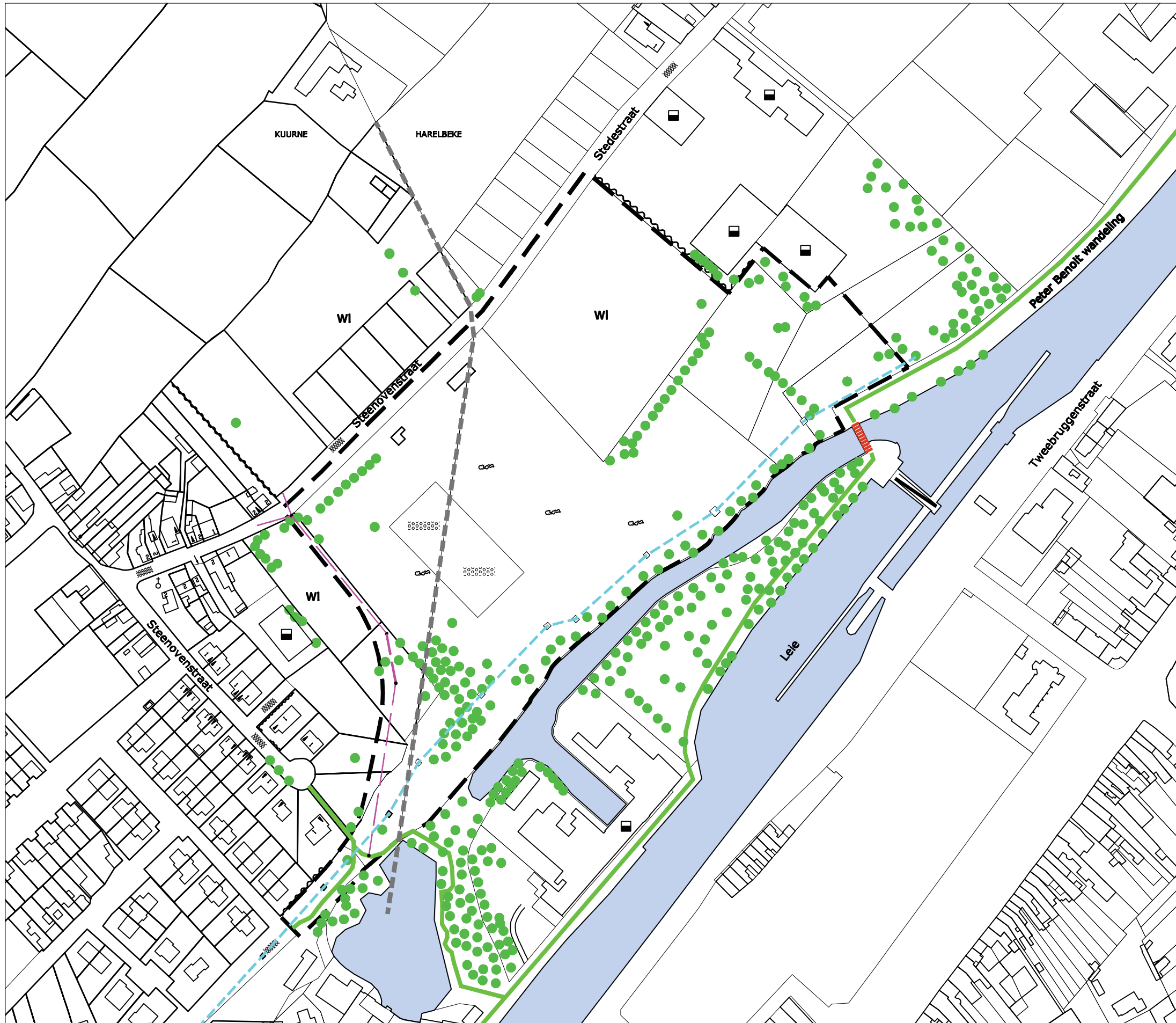
- De realisatie van een vistrap vanuit de oude Leiearm naar de gekanaliseerde Leie
- Een te ontwikkelen recreatief verbindingspad vanuit de oude Leie naar de Groene Long
- Een te ontwikkelen recreatief fietspad langs de oude Leie
- De site van de Groeninghe Verfier als te faciliteren zone voor wonen aan het water
- Het behoud van de bomenrij langs het water als groene buffer
- Behoud van de Banmolens als bestaand toeristisch-recreatief attractiepunt
- Een potentieel bijkomend toeristisch-recreatief attractiepunt in de Stedestraat

De omgeving van de Banmolens, de Molenput en de oude Leiearm zijn beschermd als stadsgezicht. De westmolen met brug- en sluiswerk (onderdeel van de Banmolens) is eveneens beschermd als monument.

figuur 06: Rivierherstel



figuur 07: Feitelijke toestand - ontsluiting



Legende

- grens Harelbeke - Kuurne (indicatief)
- grens RUP
- perceelsgrens
- voetgangers - fietsers - jaagpad
- ||||| fietsbrug
- ▭ aantal bouwlagen met hellend dak
- ▣ bedrijfsgebouw
- ⋈ individuele autobergplaats
- ⊕ kapel
- boom
- ~ haag
- WI weiland
- ⊗ rietveld
- ⊞ grindopslag
- ▨ bitumineuse verharding
- sluis
- - - leiding aquafin
- ondergrondse nutsvoorziening



schaal: 1:2.500



Sfeerbeelden



Schuin tegenover het plangebied, aan de overzijde van de Leie ligt het centrum van Harelbeke. Het hoogste gebouw van het centrum telt 7+1 bouwlagen.



Naast het plangebied ligt het sluisencomplex van Harelbeke. Langs de Leie loopt een jaagpad dat ter hoogte van het plangebied via een fietsbrug naar de overzijde van een oude Leiearm oversteekt.



De Steenovenstraat heeft een doodlopende aftakking. Het betreft een kleine verkaveling met eengezinswoningen, een buurthuis en een kleinschalig bedrijf bij een woonhuis.



Een deel van het plangebied is in gebruik als grasland. Naast het grasland is een bedrijf gevestigd dat goed afgeschermd is door een massief groenscherm.



Een klein deel van het plangebied wordt nog gebruikt voor de opslag van zand en grind. Het overige deel van het plangebied bestaat uit spontane vegetatie.



Op enkele plaatsen in het plangebied verraadt spontane rietgroei de aanwezigheid van natte en moerassige plaatsen.



Aan de overzijde van het plangebied, op het Moleneiland, ligt de verlaten bedrijfssite van de Bloemmolens. Binnen de toekomstvisie van Harelbeke worden geen nieuwe bedrijfsactiviteiten meer voorzien binnen dit complex.

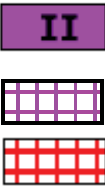


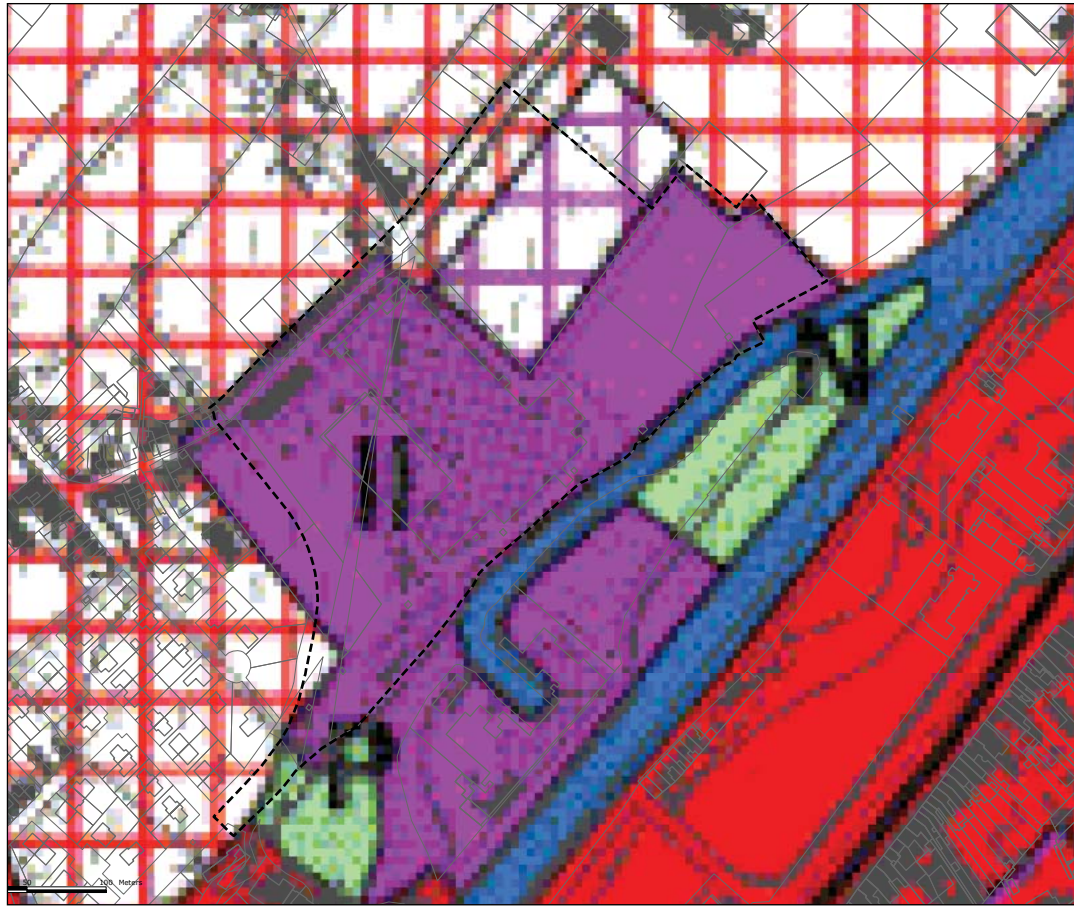
De oude Leiearm heeft voor het grootste gedeelte een groen karakter.



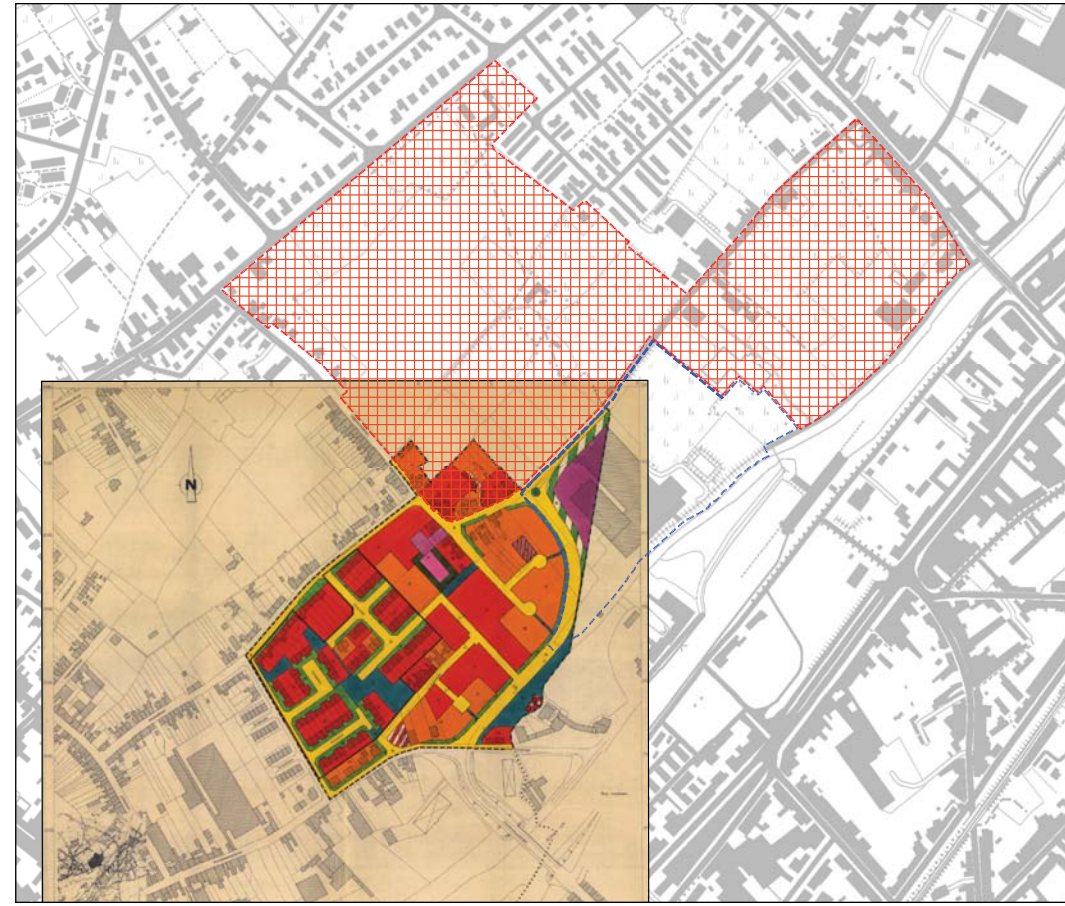
De molenput is momenteel een vijver geworden, afgesloten van de Leiearm zelf. De vijver is een recreatieve trekpleister voor vissers en jongeren die er komen keuvelen. Een wandelpad verbindt deze vijver met de woonwijk en met het bedrijf aan de overzijde van de Leie.

3. Juridische toestand

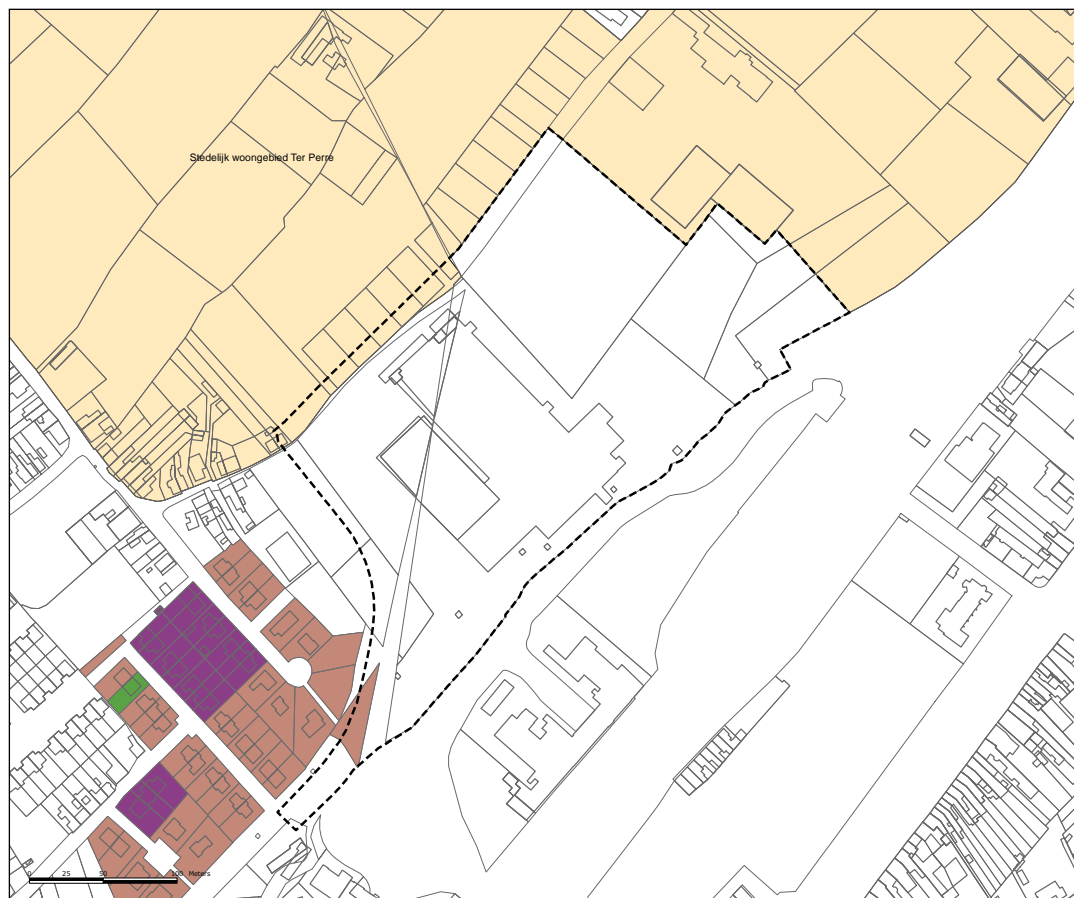
Type plan	Referentie
Gewestplan 	Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) deelt het plangebied onder in: <ul style="list-style-type: none"> • gebied voor milieubelastende industrieën, • reservegebied voor beperkte industriële uitbreiding, • woonuitbreidingsgebied.
BPA	Op het grondgebied Kuurne is BPA nr. 18 Krekelweg, MB 16 mei 1990 van kracht.
RUP	Het plangebied is gelegen binnen de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Kortrijk. Er is geen deelplan opgemaakt in dat kader voor dit plangebied. Het gewestelijk RUP afbakening regionaalstedelijk gebied Kortrijk - deelplan 7.1: stedelijk woongebied 'Ter Perre' (VI. Gewest 20/01/2006) is van toepassing op de aangrenzende grotendeels onbebouwde gronden.
Goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen	Geen
Milieuvergunningen	Geen
Beschermde monumenten, landschappen, beschermde stads- en dorpsgezichten	In de omgeving zijn de voormalige industriële maalderij van de westmolen met de waterturbine en delen van het openbare domein en de oude Leie-arm beschermd als stadsgezicht bij M.B. van 14/07/1998; de westmolen met brug- en sluiswerk is eveneens bij M.B. van 14/07/1998 beschermd als monument.
Vogelrichtlijngebied Habitatrichtlijngebied	Geen
Buurtwegen	De Steenovenstraat, aan de westelijke zijde van het plangebied is opgenomen als buurtweg nr. 38. De Steenovenstraat/Stedestraat, op de noordelijke grens van het plangebied, is opgenomen als buurtweg nr. 6. Gezien deze buurtweg ondertussen werd omgevormd tot openbare straat, wordt de weg opgegeven.
Waterlopen (categorisering)	De Leie is een bevaarbare waterloop en zal geherkalibreerd worden voor schepen tot 4.000 ton. De oude Leiearm heeft geen categorie. Verder zijn er geen waterlopen door het plangebied.
VEN-gebied, IVON-gebied	Geen
Gemeentelijke verordeningen	Geen
Andere	



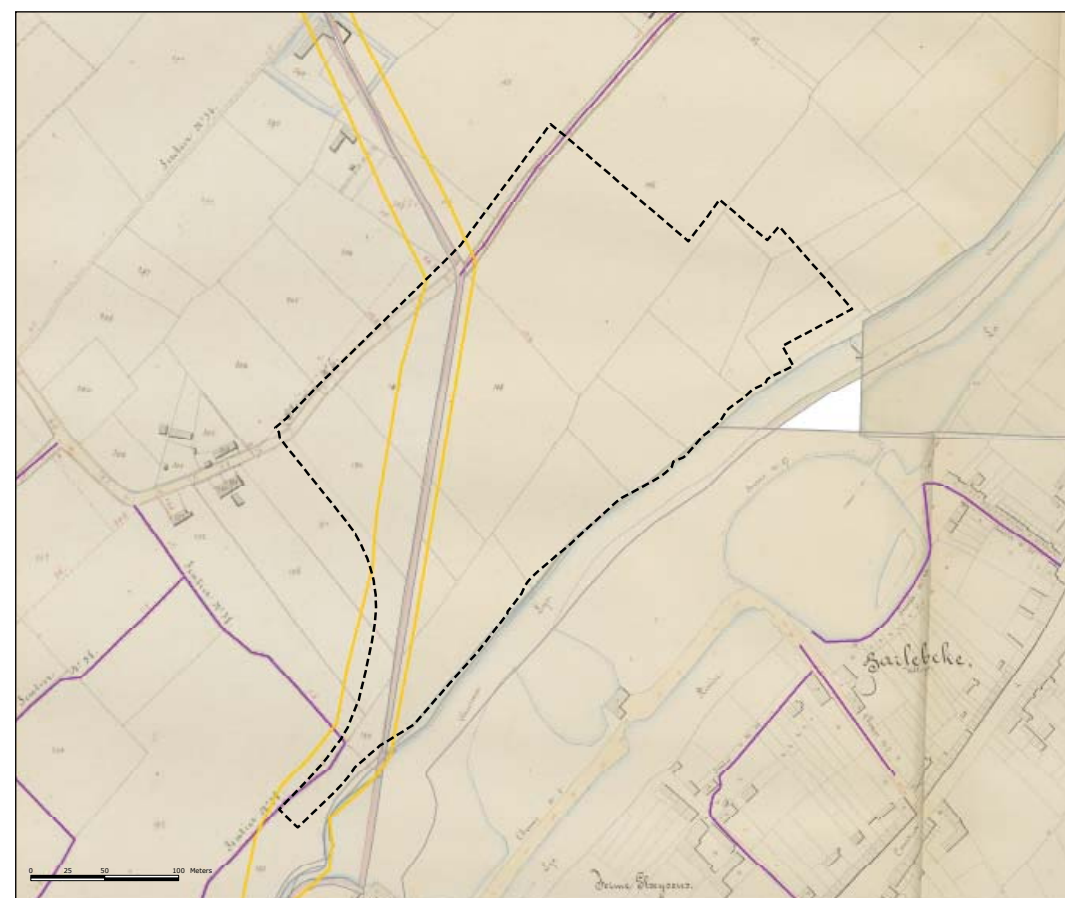
figuur 08: Gewestplan



figuur 09: BPA's - RUP's



figuur 10: Verkavelingen



figuur 11: Buurtwegen



figuur 12: GRS Harelbeke

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 van woonuitbreidingsgebieden tot stedelijke woongebieden
-  Strategisch woonproject, 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 industrie-eiland 'Groeningeververij', gekoppeld aan SWG
-  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
-  Uitwerken van een streefbeeld voor kruispunt R8-N43
-  Categoriseren als lokale weg I
-  Categoriseren als lokale weg II



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 woongelegenheden;
- streven naar een richtdichtheid van 25 woongelegenheden per hectare;
- differentiëren en verbeteren van de woningvoorraad;
- 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 Ruimtelijk 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 Rijksland 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 ruimtelijke 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.

4.3 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Harelbeke

GRS RD pg. 10: Er dient een verdere vernieuwing van het stedelijk gebied te worden doorgevoerd o.a. via een dynamisch woonbeleid, rekening houdend met deze wijzigende woonbehoeften. Bij de realisatie van woonprojecten in het stedelijk gebied van Harelbeke dient een grote **woondiversiteit** nagestreefd te worden, zowel in woonvorm als in prijsklasse. Het uitvoeren van strategische projecten is hierbij van groot belang.

GRS RD pg. 15: Om aan de gedifferentieerde vraag tegemoet te kunnen komen, is het nodig om in het woningaanbod verschillende types in de juiste verhouding te voorzien. Bijgevolg zullen de minimale **woningdichtheden** per project sterk variëren van 15 woningen per ha tot meer dan 40 woningen per ha.

GRS RD pg. 23: De verweving van kantoren, diensten, handel en horeca dient het grootst te zijn in de stadskern en de centrumgebieden.

GRS RD pg. 24-25: Het plangebied van dit RUP wordt niet expliciet opgesomd bij de bouwstenen van de gewenste economische structuur van Harelbeke. We gaan er van uit dat dit terrein in de categorie van de zogenaamde 'industrie-eilandjes' valt. Het betreft erkende bedrijventerreinen (volgens de plannen van aanleg = industriegebied

of ambachtelijke zone) voor (meestal) historisch gegroeide bedrijven gelegen in de bebouwde structuur van Harelbeke. Indien nieuwe bedrijfsactiviteiten vanuit milieutechnische en ruimtelijke overwegingen niet meer aanvaardbaar zijn, moeten op deze industrieterreinen andere centrumfuncties kunnen, zoals wonen, handel, gemeenschapsvoorzieningen. Naargelang de ligging van deze (bedrijven)-terreinen in de gewenste ruimtelijke structuur van de deelruimten kunnen meer of minder centrumfuncties worden toegelaten.

GRS RD pg. 48: In het stedelijk gebied van Harelbeke functioneert de Leie als groene ader door de stad.

GRS RD pg. 66: De omgeving van het plangebied wordt getypeerd als een **verblijfsgebied**. Er dient voor het geheel van de verblijfsgebieden een stedelijke dichtheid bereikt te worden. Deze verdichting dient gepaard te gaan met het aanbieden van voldoende kwalitatief openbaar groen. Het is een blijvende doelstelling van de stad om bij nieuwe wijkontwikkeling ruimte te voorzien voor sport- en speelgroen. Omwille van het woonkarakter van deze gebieden wordt nieuwe bedrijvigheid hier niet gestimuleerd.

GRS RD pg. 91: Ontwikkeling van een stedelijke woonomgeving tussen de Leie en Stedestraat (strategisch woonproject):

Het gebied tussen de Leie en Stedestraat is op het gewestplan grotendeels bestemd als woonuitbreidingsgebied. Een tweetal bedrijven zijn momenteel gevestigd op deze gronden. De rest van de gronden is onbebouwd.

In het gewestelijk uitvoeringsplan voor de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Kortrijk wordt dit woonuitbreidingsgebied bestemd als stedelijk woongebied (deel van het stedelijk woongebied 'Ter Perre').

Volgende ontwikkelingsperspectieven worden vooropgesteld:

- Er wordt geopteerd om slechts nog een beperkte uitbreiding (maximum 10%) van de bestaande bedrijfsgebouwen toe te laten. Uitbreiding van de bedrijfsgronden (vergroten van de verharde oppervlakte) wordt eveneens beperkt tot 10%. Bij uitdoving van de bedrijven worden de bedrijfsgronden opnieuw opgenomen als potentieel woongebied. Er wordt immers geopteerd om de gronden tussen de Leie en Stedestraat op lange termijn voor te behouden voor de realisatie van een stedelijk woonproject met een hoge woondichtheid. Het project zal het wonen langs het water verstevigen en de stadskern van Harelbeke afwerken.
- De leegstaande bedrijfszetel (voormalige ververij), deels gelegen op Harelbeke en deels gelegen op Kuurne, en op het gewestplan bestemd als industriegebied, mag behouden blijven. Dit betekent dat nieuwe bedrijvigheid op deze site mogelijk blijft. Er dient wel voor gezorgd te worden dat de bedrijfsactiviteiten ruimtelijk zodanig georganiseerd worden, zodat de ontwikkeling van het aanpalende woonuitbreidingsgebied tot stedelijk woongebied niet gehypothekeerd wordt.
- De bestemming van het industriegebied wordt in de gewenste ruimtelijke structuur wel verruimd. Indien er geen nieuwe bedrijvigheid op deze plek komt, moet op het bedrijfsperceel een functiewijziging naar een woonomgeving mogelijk zijn, in aansluiting met het stedelijk woongebied 'Ter Perre'.
- De functiewijziging van een 'industrie-eiland' in de bebouwde omgeving van Harelbeke dient vooraf gegaan te worden door een ruimtelijke afweging, uitgaande van een objectief afwegingskader (mogelijke parameters: ontsluiting, woondichtheid van de omgeving, mogelijkheid tot herconditionering van de bestaande bedrijfsgebouwen, ...).

GRS RD pg. 121: Uitwerken van een stedenbouwkundig ontwerp voor het gebied gelegen tussen de Stedestraat en de Leie.

Dit plan omvat:

- Voorzien van een stadspark langs de Leie dat deel uitmaakt van het lokale toeristisch-recreatief netwerk en aansluit op het fietsroutenetwerk.
- Opwaarderen van het natuur- en parkgebied t.h.v. de molens en het toekennen van een recreatief medegebruik.
- Aangeven van de ontwikkelingsmogelijkheden (consolideren of uitdoven) van de bestaande bedrijvigheid gelegen in of aansluitend op het stedelijk woongebied (o.a. de Groeninghe Ververij).

figuur 13: GRS Kuurne

Legende

-  Verblifsgebied buiten de centra
-  Verblifsgebied binnen de centra
-  Gemengd woongebied
-  Historisch kerngebied
-  Prioritair aan te snijden woonuitbreidingsgebied
-  Aan te snijden woonuitbreidingsgebied op lange termijn
-  Industriële activiteiten
-  Zone voor wonen en dienstverlening
-  Zone voor menging van wonen bedrijvigheid en dienstverlening

-  Open functies/gebieden tussen Sint-Pieter en Kuurne Centrum
-  Renbaan Kuurne
-  Natuurlijke omgevingen
-  Aangrenzende landbouwzones
-  Recreatieve fietsverbindingen door de kern
-  Lokale weg III - Centrumstraat
-  Lokale weg II
-  Secundaire wegen I N50, N36
-  Gemeentegrens Kuurne



4.4 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Kuurne

GRS RD pg. 9: Uitbouwen van groene structuur in het stedelijk gebied

Stedelijk groen – openbaar en privaat – vervult een essentiële rol bij de intensivering van de woongebieden (verweving, verdichting, inbreiding). Het kan zelfs gesteld worden dat het succes van deze operaties rechtstreeks afhankelijk is van het behoud en de verhoging van kwaliteit van onbebouwde groene delen.

Voor de Groene Long en verder de Leiemeersen en de verschillende open-ruimtegebieden in het woongebied zijn van groot belang. Door deze gebieden op te nemen in een groene structuur ontstaat een sterker geheel dat, samen met de recreatieve ruimtes, de kern van Kuurne verlucht en verlicht.

Infrastructuur voor vrijetijdsbesteding

De aanwezigheid van de Groene Long en de Leiemeersen, als onderdeel van een recreatieve corridor van de Leievallei, met de regionale fietsroutes, geven Kuurne een recreatieve meerwaarde. Ook de Leie als drager van watergebonden recreatie en sport heeft in Kuurne een belangrijk knooppunt.

GRS RD pg. 14: Om Kuurne-centrum beter te structureren duidt men in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan het kerngebied, een gemengd woongebied en verblijfsgebieden aan. Op die manier kan men de graad van verweving en de woondichtheid 'gericht' sturen binnen het centrum van Kuurne.

GRS RD pg. 27: Bij stopzetting van actuele bedrijfsactiviteiten dient de overweging inzake hinder (lawaai, stof, geur, verkeer) te worden gemaakt (mogen zich nieuwe activiteiten in de bedrijfsgebouwen vestigen of is de reconversie opportuun). Voorop staat dat de milieukwaliteit en de ruimtelijke kwaliteit verenigbaar moeten zijn.

GRS RD pg. 37: Op lange termijn wordt voorzien dat de wijkverzamelweg wordt afgewerkt in functie van de toekomstig geplande woonuitbreiding. Deze weg heeft een duidelijk ontsluitende functie voor de omliggende woongebieden, waardoor deze weg op dat moment kan worden gecategoriseerd als lokale weg type II.

GRS RD pg. 40: Bij nieuwe ontwikkelingen (vb. grootschalige woonprojecten) dient voldoende aandacht te worden besteed aan het parkeeraspect.

GRS RD pg. 40: Nieuwe tracés van trage wegen kunnen worden gerealiseerd (bv. bij aanleg van nieuwe woonwijken). De bedoeling is om een vervolledigd netwerk te bekomen dat de open gebieden van de gemeente met elkaar verbindt. Deze circuits moeten uitgebouwd worden tot een volwaardig fietsroutenetwerk dat functioneel is voor zowel het praktisch dagelijks verkeer (woon-schoolverplaatsingen en woon-werkverplaatsingen), als voor toeristisch-recreatieve activiteiten.

GRS RD pg. 46: De Leiemeersen worden opgevat als een zone met de mogelijkheid voor ontwikkeling van recreatieve activiteiten binnen een onbebouwd gebied met open en groen karakter. Er dient een inrichtingsplan opgemaakt te worden, waarin het open landschap een ruimtelijke drager van recreatieve activiteiten wordt en deze activiteiten het open karakter van het landschap ondersteunen.

GRS RD pg. 47: In de toekomst is het belangrijk om te zorgen voor ecologische verbindingen tussen de Groene Long en andere gebieden met een natuurlijke waarde, zoals de Leievallei, Leiemeersen en Vaarnewijkbeek.

GRS RD pg. 48: In heel beperkte mate kan de groene inrichting van het openbaar domein binnen een bebouwde kern zorgen voor een natuurlijke link tussen de verschillende groene elementen. Deze linken zijn vandaag nog zo goed als onbestaand. In de toekomst wil men in Kuurne werk maken van groene verbindingen binnen het bebouwd weefsel tussen de verschillende groene elementen.

GRS RD pg. 63: De residentiële woonwijken (verblijfsgebieden) vormen een gordel rond het historische centrum. Deze gordel van woonwijken met meer open en halfopen bebouwing moet plaats bieden voor residentieel wonen in ruime zin. Een kwalitatief openbaar domein dient nagestreefd te worden. Het geheel van deze gebieden wordt gekenmerkt door een grote diversiteit naar dichtheid, woningtypes, ouderdom

van woningen en voorzieningen. Naast woningen kunnen gemeenschapsvoorzieningen en kleinschalige handelsfuncties op buurtniveau in deze verblijfsgebieden blijvend voorkomen. Het hogere uitrustingsniveau dient vooral in de delen gelegen binnen de wijkverzamelweg te worden voorzien.

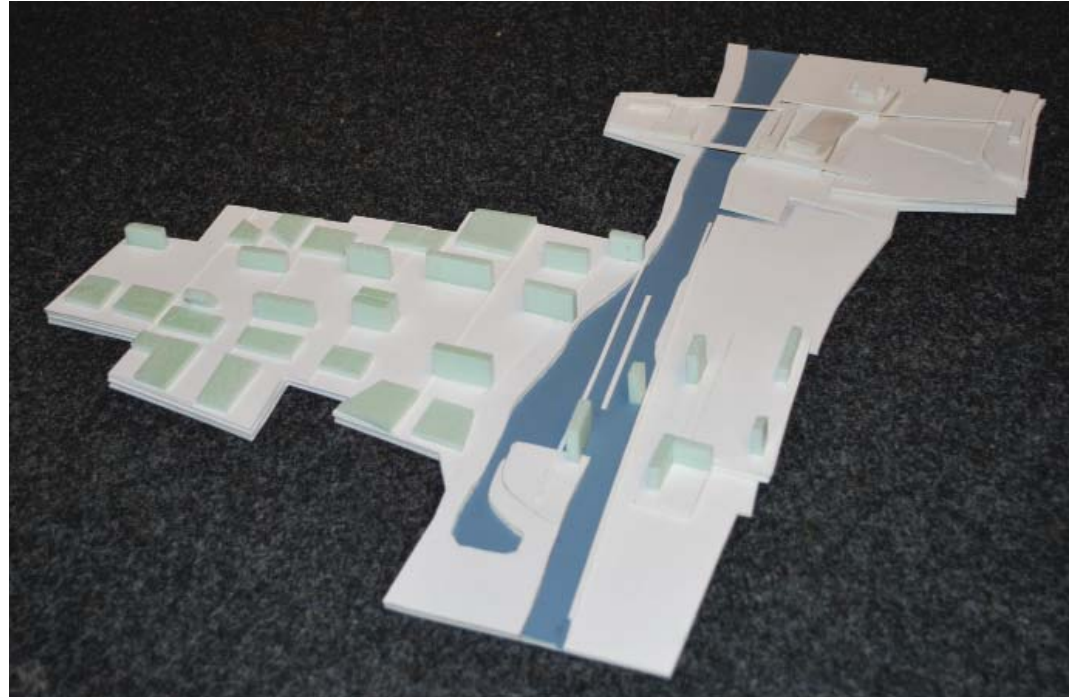
GRS RD pg. 65: Specifiek voor Kuurne-centrum wordt er onderscheid gemaakt tussen de verblijfsgebieden aansluitend op de kern (binnen de wijkverzamelweg) en de verblijfsgebieden verder verwijderd van de historische kern (buiten de wijkverzamelweg). Dit onderscheid wordt vooral uitgedrukt in de gradatie en differentiatie van de woondichtheden. Waar de dichtheid in het kerngebied en de gemengde gebieden minimum 30 woningen bedraagt, worden de verblijfsgebieden aansluitend op het centrum gekenmerkt door de globale dichtheid van 20 à 25 woningen en in de verblijfsgebieden verder van het centrum mag de dichtheid dalen tot 20 à 15 wooneenheden per ha.

GRS RD pg. 66: De wijkverzamelweg is een structuur die in de eerste plaats dienst moet doen als ontsluitingsweg voor de aanpalende woonwijken. De stedenbouwkundige optie is dat er geen woningen rechtstreeks op deze weg ontsloten worden, slechts de woonstraten.

GRS RD pg. 67: Kuurne bezit, binnen het centrumgebied en er buiten, een aantal groene en recreatieve aantrekkingspolen die als losse schakels verspreid liggen in de gemeente. Aangehaakt op voetgangersverbindingen en fietsroutes kan men in Kuurne verschillende groene, recreatieve assen realiseren. Belangrijke schakels van dit systeem zijn o.a.: de Leiemeersen, de Groene Long, de gemeentelijke sportvoorzieningen, de beekvalleien, evenals de open gebieden richting Sente en Lendeledede. In die zin is het van essentieel belang dat binnen de nog te realiseren delen van het woongebied met deze structuren rekening gehouden wordt. Zo is het bv. noodzakelijk om bij de conceptvorming voor het gebied gelegen tussen Bavikhoofsestraat, Steenovenstraat en Stedestraat (Leiehoek) een recreatieve verbindingzone te voorzien tussen de Groene Long en de wijk Ter Perre. Tevens zal de ontwikkeling van het gebied tussen de Stedestraat en de Leie een conceptueel samenhangend geheel moeten vormen met de Leiehoek.

5. Planningsopties

5.1 Woonpark Harelbeke-Kuurne



Het site van de voormalige Groeningeververij maakt deel uit van het grootschalig woningproject, genaamd het 'woonpark Harelbeke-Kuurne'.

Dit project kwam tot stand als resultaat van een ontwerpend onderzoek, uitgevoerd in kader van de workshop 'verbeelding van de Leivallei'. De workshop had tot doel om een duidelijk en samenhangend beeld van de Leievallei te schetsen tussen Kortrijk en Waregem. Hiervoor werden een aantal strategische plekken onderzocht die de relatie tussen Leie en haar oevers opnieuw kunnen versterken.

Er werd ondermeer gefocust op het verstedelijkte Leiegebied tussen Harelbeke en Kuurne, waarbij een inrichtingsvoorstel werd uitgewerkt voor het onbebouwd gebied, gelegen tussen de N43 en de Bavikhoofsestraat. Het is een krachtig voorstel voor een nieuwe woonomgeving t.h.v. de sluis met als belangrijkste conceptelementen:

- het creëren van een park op schaal van de stad,
- de invulling van het stedelijk woongebied met:
 - de doortrekking van de bestaande woonstructuur,
 - de afwerking van de parkranden met een hogere bebouwing,
- een gedifferentieerde invulling van het park uitgaande van de niveauverschillen,
- het inzetten van een bomenstructuur als scherm tussen wonen (privaat) en park (publiek).

Het ontwerp geeft niet enkel een nieuwe betekenis aan wonen in het Leielandschap, maar plaatst de Leie centraal in een nieuw park dat het stedelijke wonen versterkt.

Het voorstel werd voorgelegd aan beide Colleges en positief onthaald. In zitting van 29 september 2009 besliste het College van Harelbeke om het voorstel te concretiseren in de vorm van een inrichtingsplan. Ook het College van Kuurne (dd. 6 oktober 2009) ging akkoord met de verdere uitwerking van het plan.

Er werden wel een aantal randvoorwaarden geformuleerd, waarmee de ontwerpers van Leiedal dienden rekening te houden bij de verfijning van het inrichtingsvoorstel:

- de haalbaarheid van het project (financieel, technisch), rekening houdende met de mogelijkheden van de actieve ontwikkelaars op het terrein;
- de kwalitatieve inrichting van het openbaar domein, dat het verblijfskarakter van de woonomgeving ondersteunt;
- de context van het actuele woonbeleid, waarbij rekening wordt gehouden met de verschillende visies omtrent woondichtheden en het sociaal woonobjectief, opgenomen in de woonplannen van Harelbeke en Kuurne;
- de aanleg van de wijkverzamelweg (Kuurne);
- onderzoek naar een mogelijke nieuwe locatie voor de jachthaven (Kuurne) op de Oude Leiearm;
- de mogelijkheid voor de realisatie van een woon- en zorgcentrum (Harelbeke) binnen het woonpark;
- aandacht voor de waterafvoer en de effecten op het grondwaterpeil en de bebouwingmogelijkheden, vooral op de gronden gelegen langs de Leie (Harelbeke).

Ook de conceptelementen van de workshop moesten zoveel mogelijk worden gerespecteerd bij de uitwerking van het inrichtingsplan.

In de aansluitende hoofdstukken wordt het inrichtingsplan toegelicht en wordt vervolgens concreet ingegaan op de ontwikkeling van de omgeving van de Groeninghe Verrij.

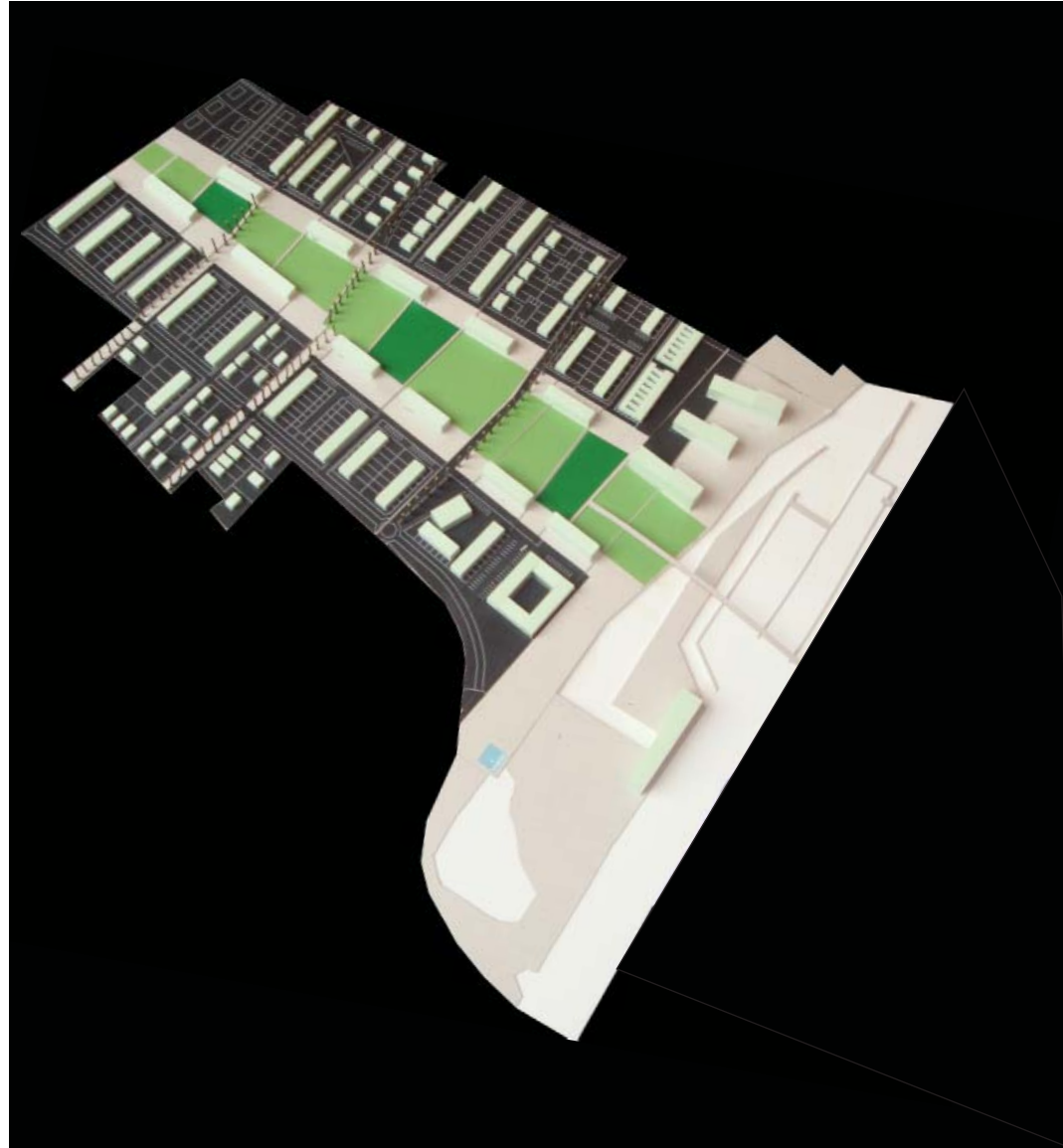


figuur 14: Inrichtingsvoorstel workshop

Legende

- appartementen
- rijwoningen
- groen park
- groen park
- boom
- f etspad/jaagpad
- plangebied RUP





5.2 Inrichtingsplan

Het concrete inrichtingsplan, zoals hiernaast wordt weergegeven, is het resultaat van een nauwe samenwerking tussen de stad Harelbeke, de gemeente Kuurne, Intercommunale Leiedal en de verschillende betrokken projectontwikkelaars.

Vanuit de verschillende partijen werden een aantal ruimtelijke randvoorwaarden vooropgesteld:

- De centrale parkstrook mag niet smaller zijn dan 40 m. Dit richtcijfer wordt eveneens door de stad Gent als maatgevend gehanteerd bij het ontwerp van stedelijke parken (Leiedal).
- Er wordt gestreefd naar een kwalitatieve aanleg van het centrale park, waarbij extra aandacht wordt besteed aan de beeldkwaliteit en duurzame afwerking van de randbebouwing.
- Er dient variatie in de woontypologie te worden nagestreefd (Leiedal), met ruimte voor vernieuwende woonvarianten.
- De doorsteken tussen de Leie en de Groene Long zijn duidelijk leesbaar aanwezig in park (voldoende ruimte, groene accenten) en worden veilig en vlot aangesloten op de achterliggende wijken.
- De bestaande niveauverschillen op het terrein worden zoveel mogelijk gerespecteerd. De nivellering van het terrein kan financieel moeilijk worden verhaald op de potentiële bewoners (ontwikkelaars).
- De waterbuffering (natuurlijke wateropvang en vertraagde afvoer van regenwater) wordt voorzien in de groene strip (gemeenten). Elementen als wadi's kunnen een meerwaarde bieden aan het park.
- Het bouwproject op de Groeninghe Ververij houdt maximaal rekening met de resultaten van de watertoets (zie hoofdstuk 6) i.v.m. overstromingsgevoeligheid van de Leieboorden (gemeenten).
- De wijkverzamelweg in Kuurne heeft een minimale breedte van 16,5 m (gemeente Kuurne).
- Er worden geen private perceelssluitingen voorzien op de wijkverzamelweg (gemeente Kuurne).
- De Steenovenstraat/Stedestraat wordt als wijkontsluitingsweg behouden (gemeenten).
- Er dient rekening te worden gehouden met minimaal 1,5 parkeerplaatsen per wooneenheid.
- Bij het inrichtingsvoorstel voor de omgeving van de Leie wordt rekening gehouden met de aanleg van een vistrap en de mogelijke nieuwe locatie voor een jachthaven.
- Het zicht op de Bloemmolens wordt als randvoorwaarde meegenomen om een voorbouwlijn langs de wijkverzamelweg op te leggen.
- De Molenput met omgeving (en de Oude Leiearm) is beschermd als stadsgezicht (besluit 14 juli 1998 'Oude Molens en delen openbaar domein'). Deze bescherming houdt in dat het erfgoedkarakter en de landschappelijke waarde behouden moeten worden. Dit houdt in dat geen dominante gebouwen mogen worden ingeplant in de nabijheid van de Banmolens.

Het resultaat is een nieuwe woonomgeving die het publieke nieuwe stedelijke park begrensd.

figuur 15: Inrichtingsplan (mei 2010)



5.3 Bouwstenen van het woonpark



De drager voor het woonpark is de **groene strip** die zich uitstrekt tussen de Leie en de Bavikhoofsestraat. De functie van het park is dubbel: enerzijds vormt het de openruimteverbinding tussen twee bestaande groenstructuren in de omgeving, namelijk de Leie en de Groene Long (Kuurne). Daarnaast biedt de groenstrook een meerwaarde aan de verstedelijkte band langs de Leie (bovenlokaal) en de nog te realiseren woonprojecten (op schaal van de plek) in de omgeving van Ter Perre. Bestaande elementen worden gebruikt als bouwstenen: de gracht, de niveauverschillen, de doorsteken naar de Groene Long, Leieboorden, ...



De **woonvelden en woonstroken** langs het park geven een concrete invulling aan het stedelijk woongebied. De woonvelden breien aan de bestaande wijkstructuren in de omgeving. Ze vervullen het traditionele woonpatroon. De woonstroken zetten zich dwars op het woonpatroon en richten zich volledig naar de groene strip. Op die manier werken ze de randen van het park af. Het park wordt afgebouwd met woningen en appartementsbouw. Anticiperend op de schaal van de Leie, worden de gebouwen hoger naar het water toe.



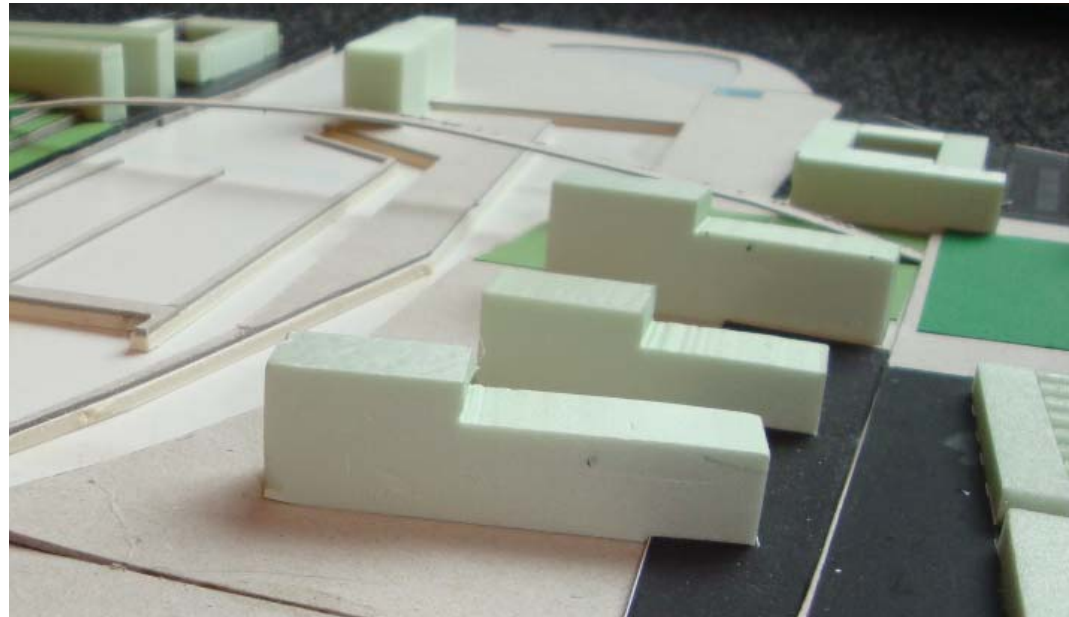
Het woonpark wordt ontsloten via een **lussysteem van wijkstraten en erfstraten**. De wijkverzamelweg in Kuurne wordt vervolledigd wat de mogelijkheid biedt om de nieuwe structuur aan te sluiten op het lokale verkeersnetwerk. In Harelbeke wordt aangekoppeld op de bestaande wegeninfrastructuur. Op die manier blijft het park maximaal gevrijwaard van gemotoriseerd verkeer. Uitzondering is de Steenovenstraat/Stedestraat die als wijkontsluiting wordt behouden. Daarnaast doorkruist een netwerk van fiets- en wandelpaden het park en verbindt de wijken met de Groene Long en de Leie.



De **variatie in woontypologie** moet van het woonpark een staalkaart maken voor vernieuwend en duurzaam wonen. De woonvelden lenen zich hier heel vlotjes toe. Bij het uitwerken van nieuwe woontypes dient rekening te worden gehouden met bezonning en privacy. Langs het park dient extra aandacht te worden besteed aan de relatie publiek/privaat. Ook de afwerking van de randen, zoals afwerking van de perceelsgrenzen, het collectief parkeren, inrichting van doorsteken naar de Groene Long, waterbuffering.

5.4 Inrichting van de site Groeninghe Ververij

Afweging bestemming 'wonen en groen'

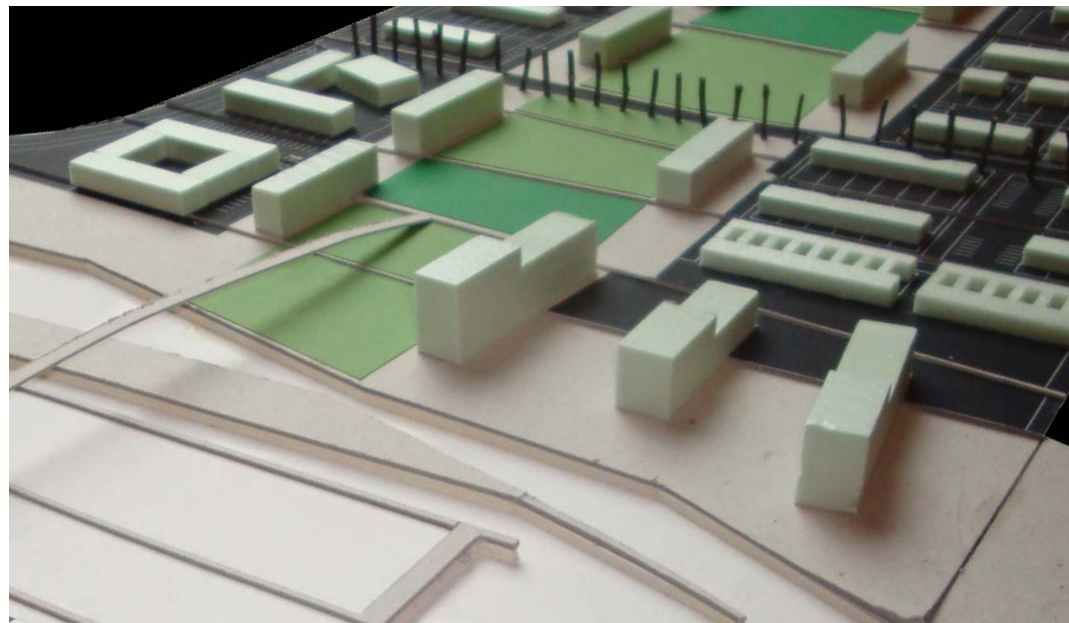


De configuratie van het deelplan 'ter Perre' in het GRUP voor de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Kortrijk bestemt de gronden rondom de Groeninghe Ververij tot wonen, waardoor de site als een industrie-eilandje komt te liggen midden een woonomgeving. Om deze reden is in het GRS van Harelbeke opgegeven dat de bestemming van de site Groeninghe Ververij kan worden verruimd/gewijzigd. Op basis van een ontwerpend onderzoek kan een woonfunctie in overweging worden genomen.

Met de opmaak van een inrichtingsplan voor het volledige onbebouwde gebied tussen de Bavikhoofsestraat (inclusief de site van de Groeninghe Ververij), ten noorden van de Leie en de N43 op de zuidoever, wordt aangetoond dat wonen op deze plek zeker te verantwoorden is. Het plan voor het 'woonpark Harelbeke-Kuurne' streeft naar een kwalitatieve invulling van het stedelijk woongebied, met aandacht voor differentiatie qua woontypologie, voor het creëren van een kwalitatieve landschappelijke identiteit in relatie tot de Leie en het maken van nieuw stedelijk park, voor een verkeersveilige en verkeersleefbare ontsluiting en voor een slimme integratie van de waterproblematiek. Het nieuwe programma op de voormalige site van de Groeninghe Ververij maakt integraal deel uit van het woonpark en geeft vorm aan de Leieboorden. Het RUP vormt dan ook het sluitstuk gelet op de strategische ligging langs de Leie.

Het alternatief, om toch de site als milieubelastende industrie te weerhouden, is binnen het groter geheel van het woonpark geen optie. Het is niet wenselijk nieuwe bedrijvigheid te voorzien binnen de stedelijke verdichte omgeving. Ondermeer de ontsluiting van het terrein, op het bovenlokale wegennet, is slecht. Bovendien maakt de dimensionering van de oude Leiearm het gebruik van de site voor watergebonden bedrijvigheid quasi onmogelijk. De nieuwe bedrijvigheid is ook moeilijk te verzoenen met het park en met de geplande functies op de Leiearm, namelijk de aanleg van een vispassage en een nieuwe plezierjachthaven.

Conclusie: de herbestemming van de site als woonomgeving is te verkiezen boven de bestemming voor industriële activiteiten gezien de ligging in de onmiddellijke nabijheid van het centrum van Harelbeke en het centrum van Kuurne. Bovendien zal de invulling van de Groeninghe Ververij eveneens de ontwikkelingen binnen het deelplan 'ter Perre' versterken. Samen vormen ze het nieuwe woonpark.



Afweging t.o.v. onroerend erfgoed

De site van de Groeninghe Ververij is het onderdeel van het woonpark met de grootste dichtheden. Deze dichtheid is het resultaat van het weldoordachte inrichtingsplan, waarbij de keuze voor een ruime centrale groenstrip nabij de Leie, wordt gekoppeld aan een schaalvergroting van de bouwprojecten. Immers, de nabijheid van het water en de Bloemmolens verantwoordt om tot 8 bouwlagen hoog te bouwen.

Deze accentbebouwing langs de Leie is niet overal gewenst. De bouwvelden en bouwstroken, tussen de wijkverzamelweg en de centrale groenstrip, aansluitend bij de Molenput, worden beperkt tot respectievelijk 3 en 5 bouwlagen. De omgeving van de bloemmolens (Ceres) en de oude Leiearm zijn opgenomen in een beschermd stadsgezicht. Deze historische waardevolle industriële site mag door het nieuwe woningbouwproject visueel niet worden gedomineerd.

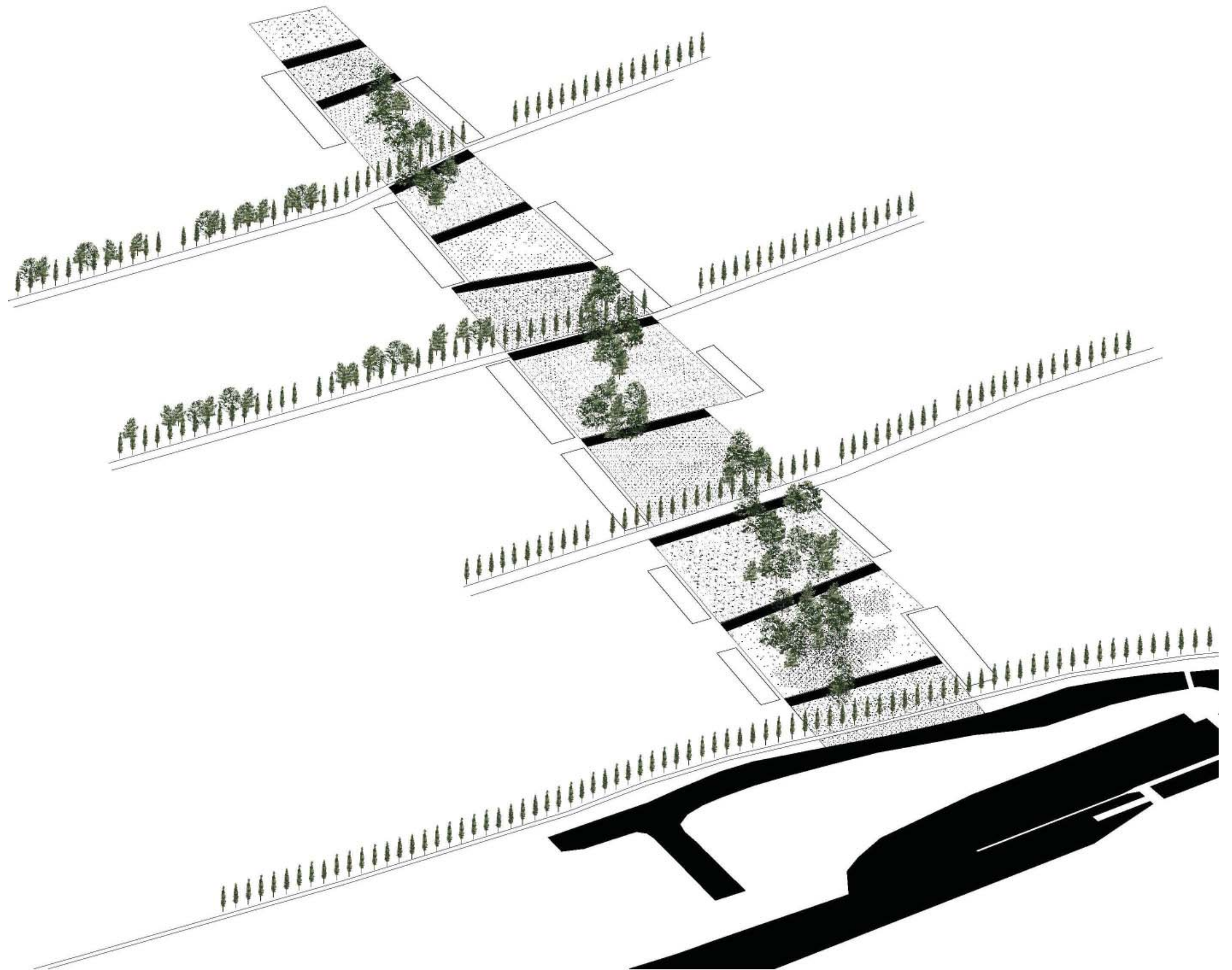
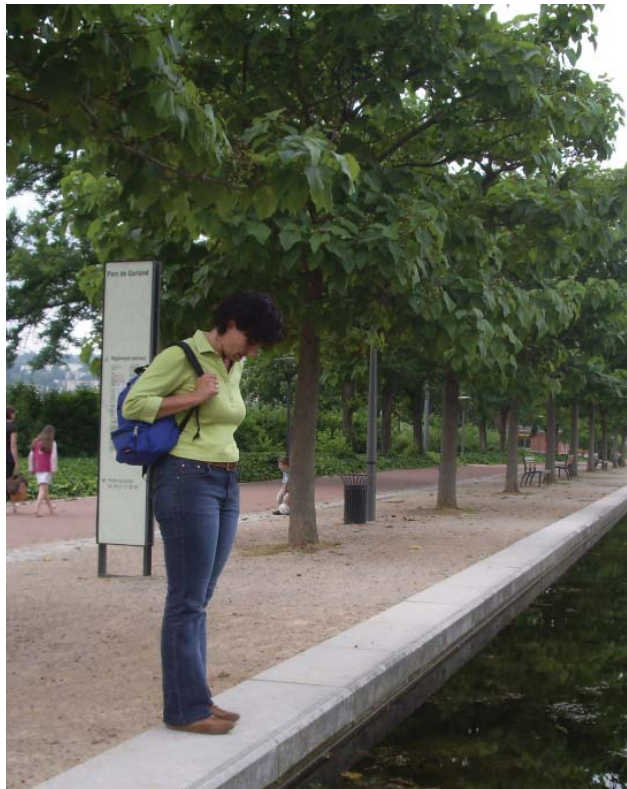
figuur 16: Inrichtingsplan Groeninghe Ververij



- Legende
- 3BL** 3 bouwlagen
 - plangebied RUP
 - gemeentegrens



schaal: 1:2.000



Groene centrale strip

Centrale doelstelling van het inrichtingsplan is het structureren van de openbare ruimte. Hierbij is het uitgangspunt om de bestaande groenstructuren Leie en Groene Long aan elkaar te koppelen en te versterken en daarnaast nieuw publiek groen toe te voegen voor de aanpalende woonomgeving.

Er is binnen het inrichtingsplan veel aandacht besteed aan het doorbreken van de langgerekte vorm van het park. Ook moet in de verdere uitwerking van het woonpark specifiek rekening worden gehouden met de toegangen tot de bestaande woonwijk Ter Perre en de twee verbindingen tot de Groene Long.

Omwille van het grote belang van een kwalitatieve inrichting van het park werd het landschapsbureau Bas Smets ingeschakeld om een voorstel uit te werken.

In het plan worden zowel bestaande elementen (zoals het wandelpad, de aanwezige gracht) als nieuwe landschappelijke structuren ingezet om het park vorm te geven. Met een viertal dreven wordt op een logische wijze verbindingen gemaakt tussen de Groene Long en Ter Perre, wordt de bestaande Steenovenstraat/Stedestraat als enige ontsluitingsweg door het park geaccentueerd en wordt het jaagpad langs de Leie gevisualiseerd.

De bestaande niveaueverschillen worden geconcretiseerd via de waterbuffering, dat als stroken vanaf de Bavikhoofsestraat naar de lager gelegen Leie, wordt ontworpen.

De bomenclusters, verspreid in het park, zorgen voor zonering (grasvelden - bomenvelden) en zullen tegelijkertijd als een visuele buffering werken tussen de parkgebruikers en de bewoners van de aanpalende appartementen.

Als laatste element wordt in het inrichtingsplan een nieuwe fietsbrug opgenomen. Deze brug is zeker nog niet verworven, maar is in de eerste plaats bedoeld als een symbolische aanduiding. De brug moet het belang van de realisatie van een vlotte oversteeek tussen beide oevers expliciteren. Dan pas wordt de Leie onderdeel van een nieuw stadspark. Een andere oplossing zou kunnen zijn een brugje over de Oude Leiearm gecombineerd met een oversteeek via het sluisencomplex. In beide gevallen kan de link deel uitmaken van de ruimtelijke visie omtrent het nieuwe sluisencomplex, met de daaraan gekoppelde vragen over de aanleg van een vispassage en een nieuwe jachthaven ter hoogte van de Oude Leiearm.

Omwille van de geplande werken aan het sluisencomplex bestaat de kans dat er (verbredings)werken aan de huidige oude Leiearm moeten worden uitgevoerd. Het is daarom belangrijk dat in de zonering van het RUP met deze aanpassingswerken wordt rekening gehouden. Ook moet de mogelijkheid bestaan om nivelleringswerken, uitgravingen of ophogingen in de centrale groenstrip te doen. Hiermee zal worden rekening gehouden bij de opmaak van de verordenende voorschriften.





Appartementen langs het park

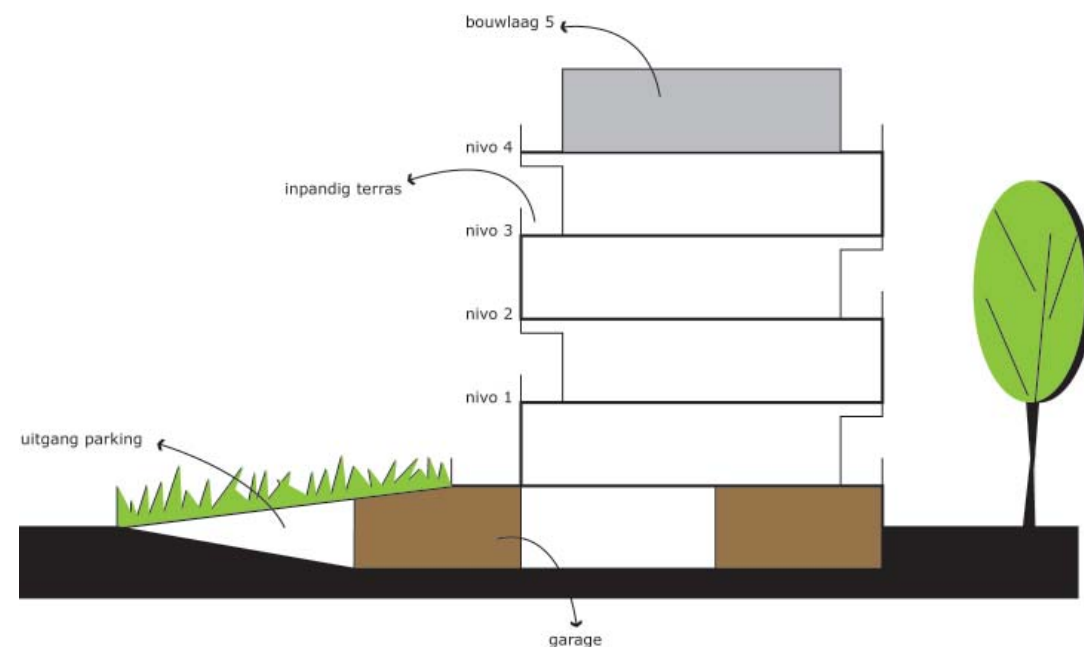
De drie grote appartementen die de Leie f ankeren zullen door één projectontwikkelaar, weliswaar gefaseerd, worden opgetrokken. Een gelijke vormtaal en materiaalkeuze worden hiermee gewaarborgd. Er wordt gedacht aan een eenvoudige, duidelijk leesbare architectuur, waarbij vooral gewerkt wordt met inpandige terrassen die uitkijken over het park.

De nabijheid van de Leie en de aanwezigheid van grootschalige complexen als de sluis en de Bloemmolens verantwoorden om hier tot 8 bouwlagen hoog te bouwen. Om een gevarieerd beeld te verkrijgen zal worden gespeeld met de bouwhoogtes. Bovendien stelt de stad Harelbeke als randvoorwaarde om naar de achterliggende woningen maximaal 6 verdiepingen toe te staan, om zo een schaalbreuk te vermijden. Vandaar wordt de optie genomen om de gevarieerde bouwhoogtes ook te verankeren in de verordende voorschriften van het RUP. Er zal een bouwenveloppe per bouwblok worden bepaald, waarbinnen de ontwikkelaar/architect de ruimte krijgt om het bouwproject uit te werken.

Binnen de voorziene zone voor appartementsbouw dient ook het parkeren voor de bewoners en bezoekers te worden opgelost. Ondergronds parkeren zal hier wel noodzakelijk zijn om een voldoende groot aanbod te creëren. Omwille van het grondwaterpeil is echter maar één ondergrondse bouwlaag toegelaten (zie ook hoofdstuk watertoets). De projectontwikkelaar/architect zal dus de nodige creativiteit moeten aanwenden om te vermijden dat één groot parkeervlak de omgeving gaat domineren. Eventueel kan het werken met groendaken op de (half)ondergrondse parking een oplossing bieden. Bovendien kan dit groendak bijdragen tot het vertraagd afvoeren van het regenwater.

De andere appartementen langs het park zullen als individuele projecten worden gebouwd. Hier wordt de bouwhoogte beperkt tot 5 bouwlagen, waarvan de hoogste bouwlaag (5e verdieping) als teruggetrokken volume (bouvvrije rand van minimum 2 m op de 2 langste zijden van het gebouw) wordt gebouwd. Deze keuze zorgt voor een eleganter bouwvolume en heeft een extra dimensie aan het gebouw. Ook voor deze gebouwen geldt een soberheid in architectuur.

Het ondergronds parkeren kan de oplossing bieden voor het probleem van privacy t.o.v. het park. Door het gebouw een half niveau te verhogen t.o.v. het maaiveld wordt de inblik vanuit het park op het gelijkvloers drastisch beperkt en hoeft minder diep te worden uitgegraven om de parking aan te leggen.





Rijwoning

In het inrichtingsplan worden een aantal woonvelden langs de randen van het park opgevuld met nieuwe woningtypes. Dit is een bewuste keuze om binnen dit grote woonproject te experimenteren. Op deze manier kan het woonpark een voorbeeldfunctie vervullen voor duurzaam en kwaliteitsvol wonen.

Binnen de site van de Groeninghe Ververij worden 2 velden uitgewerkt met een alternatieve rijwoning, afwijkend van het klassieke woonpatroon (huis + tuin).

In de zone grenzend aan de grote appartementen wordt gekozen voor een woontype met duidelijke stedelijke wand naar de Leie (3 bouwlagen) en een tweede voorkant langs de andere zijde, de straatzijde. Deze typologie, met twee voorkanten, daagt de bouwheer/architect uit om op een compact perceel een patio woning te realiseren. Langs de straatzijde kan een garage worden voorzien en/of een kantoor- of praktijkruimte. Langs de parkzijde wordt geen straat voorzien, enkel een pad dat toegang verleent tot de woningen. De woningen kunnen als individuele kavels worden bebouwd of als één project. Belangrijk is de manier waarop de confrontatie met de parkzijde wordt aangepakt. De foto's tonen hoe dit kan worden opgelost.



Residentieel woonproject

In het inrichtingsplan werd een tweede vernieuwend woonproject uitgewerkt nabij de geplande rotonde (wijkverzamelweg x Steenovenstraat). De woningen concentreren zich rond een centraal binnenpleintje. Door deze semi-publieke ruimte bestaat de mogelijkheid om de individuele buitenruimte bij de woningen te beperken tot een terras/koertje. Het pleintje kan ingericht worden als speelruimte voor de kinderen. Het parkeren kan ook hier halfondergronds worden opgelost om op die manier het publieke domein zoveel mogelijk als een verblijfsruimte in te richten.

Eenzelfde residentieel woonproject kan gebouwd worden op de site van het woon- en zorgcentrum, wanneer dit project in de komende jaren niet wordt gerealiseerd op deze locatie.





Inrichting van de (semi-)publieke ruimte

De beeldkwaliteit van het woonpark staat of valt grotendeels met de inrichting van de (semi-)publieke ruimte. Hierbij wordt in de eerste plaats gedacht aan de invulling van de centrale groenstrook, maar het openbaar domein is ook de aanleg van de straten, de keuze van het straatmeubilair, de afwerking van de perceelsgrenzen, ... Het is niet zozeer aan het RUP dan wel aan de verkavelingsvoorschriften om een aantal concrete en kwalitatieve keuzes op te leggen. Vervolgens is het de taak van de gemeenten om strikt toe te zien op de uitvoering ervan.

Een belangrijk element binnen dit geheel is de inrichting van de gezamenlijke parkings. Dit semi-publieke domein moet meer zijn dan een verzameling van autoboxen op een asfaltvlak. De foto hiernaast toont een mooi alternatief, waarbij gebruik wordt gemaakt van een luifel als overdekte parking en de asfalt werd vervangen door grasroosters. De ruimte oogt hierdoor niet alleen groener, het is een duurzame keuze om met waterdoorlaatbare verharding te werken.

Ook de manier waarop publiek van privaat wordt gescheiden. Dit kan heel hard, met een muur of een doorlopende haag, of zeer geleidelijk, waarbij het (semi-)publieke domein zeer geleidelijk uitloopt in het openbaar domein, zoals met trappenpartijen, grasvlakken, niveauverschillen, waterpartijen, ... Dit zou het geval kunnen zijn bij de uitwerking van de omgeving van het woon- en zorgcentrum.

Sociale en bescheiden lasten

De geplande woningbouw op de site is een gemengd gefaseerd project (kavels + appartementen) groter dan 0,5 ha. Hierdoor wordt van rechtswege een sociale en bescheiden last verbonden aan elke individueel ingediende verkavelingsvergunning.

Gezien de gronden in handen zijn van een private ontwikkelaar gelden volgende percentages:

- sociaal wonen: 10 à 20%,
- bescheiden wonen: 20%.

Bescheiden woningen zijn percelen kleiner dan 500 m², woningen kleiner dan 550 m³ of appartementen kleiner dan 240 m³.

Sociale en bescheiden woningen die worden uitgevoerd naar aanleiding van een sociale en bescheiden last hebben een dichtheid tussen de 35 en 100 woningen per hectare voor het stedelijk gebied. Op basis van de omzendbrief mogen deze dichtheden netto worden beschouwd.

De sociale woningen kunnen gericht zijn op een specifieke doelgroep, zolang ze maar op basis van het sociaal huurbesluit worden verhuurd. Serviceflats, aanleunwoningen e.d. zijn niet automatisch sociale woningen.

5.5 Dichtheden

Uitgangsprincipes

Bij de bepaling van de woondichtheden dient rekening te worden gehouden met drie beleidsplannen:

- Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen: voor de stedelijke gebieden is een na te streven woningdichtheid van minimaal 25 woningen per hectare - uitgedrukt op een ruimtelijk samenhangend geheel - als een stedelijke dichtheid te beschouwen
- Beleidsvisie Harelbeke omtrent dichtheden voor de omgeving van de Groeninghe Ververij: maximaal 40 woningen per hectare
- Woonplan Kuurne: voor de omgeving Steenovenstraat wordt een streefdichtheid van 25 woningen per hectare geformuleerd

De dichtheden werden als volgt berekend:

- Het inrichtingsplan wordt als basis gebruikt:
 - gemiddelde breedte individueel perceel: 9 m
 - bruto-oppervlakte appartementen: 120 m²
- Het deel van het woonpark Harelbeke-Kuurne, gelegen ten noorden van de Leie wordt beschouwd als 'ruimtelijk samenhangend geheel'. Dit is de som van de dichtheden die zullen worden gerealiseerd op het stedelijk woongebied Ter Perre (gronden van de projectontwikkelaar Dumoubil en Huyzentruyt, opgeteld bij de dichtheden op de site van Groeninghe Ververij (gronden van de ontwikkelaar BST).
- Voor wat betreft de specifieke woondichtheden op de site van Groeninghe Ververij, wordt hierna de specifieke woondichtheid weergegeven op het grondgebied van Kuurne en dat van Harelbeke.

Bij de berekening van de dichtheden wordt een onderscheid gemaakt tussen de netto- en bruto-dichtheden. Bij de netto-dichtheid wordt de oppervlakte van de centrale groenstrip niet in rekening gebracht.

In het inrichtingsplan wordt ongeveer 1 hectare van het woonpark voorbehouden voor de realisatie van een seniorie. Deze zone zal worden voorzien binnen het plangebied van het RUP. Gezien bij de bouw van het woon- en zorgcentrum een abnormale dichtheid wordt nagestreefd (100 kamers/service flats), wordt deze zone niet meegerekend.

Dichtheid ruimtelijk samenhangend geheel

Zone 1 - Dumoubil/Huyzentruyt

Netto-oppervlakte	12,61 ha
• bruto-oppervlakte	15,37 ha
• centrale groenstrip	2,76 ha

Totaal woongelegenheden	302
• grondgebonden wonen	246
rijwoningen park	17
individuele percelen	214
• appartementen	88

Zone 2 - Groeninghe Ververij

Netto oppervlakte	4 ha
• totale oppervlakte	6,45 ha
• <u>zone seniorie (100 we)</u>	<u>0,9 ha</u>
• bruto-oppervlakte	5,55 ha

• centrale groenstrip	1,55 ha
-----------------------	---------

Totaal woongelegenheden	224
• grondgebonden woningen	38
• appartementen	186

Globale dichtheden: zone 1 + zone 2

• woongelegenheden zone 1	302
• woongelegenheden zone 2	224
Totaal aantal woongelegenheden	526
• bruto-oppervlakte zone 1	15,37 ha
• bruto-oppervlakte zone 2	5,55 ha
Totale bruto-oppervlakte	20,92 ha
Dichtheid bruto	25,1 wo/ha
• netto-oppervlakte zone 1	12,61 ha
• netto-oppervlakte zone 2	4 ha
Totale netto-oppervlakte	16,61 ha
Dichtheid netto	31,6 wo/ha

De na te streven woningdichtheid van 25 woningen per hectare wordt behaald, bij berekening van de bruto-dichtheid voor het ruimtelijke samenhangend geheel van de zone 2 (site Groeninghe Ververij) opgeteld bij de zone 1 (zone Dumoubil/Huyzentruyt).

Dichtheden op de site van de Groeninghe Ververij

Totaal bruto-oppervlakte:	5,55 ha
Bruto-oppervlakte Kuurne	0,94 ha
Bruto-oppervlakte Harelbeke	4,61 ha (exclusief de zone voor de seniorie)

Totaal woongelegenheden	224
-------------------------	-----

woongelegenheden Kuurne	30
• grondgebonden woningen	20
• appartementen	10 = 1/2 van appartement 1

woongelegenheden Harelbeke	194
• grondgebonden woningen	18
• appartementen	176

	bouwlagen	app/verdieping	totaal
appartement 1	5	4 x 1/2	10
appartement 2	5	4	20
appartement 3	5	4	20
appartement 4	7	7	49
appartement 5	5	7	35
appartement 6	6	7	42

Woningdichtheid Kuurne	30 wo/ha (excl. de ruimte voor wijkverzamelweg)
Woningdichtheid Harelbeke	42 wo/ha

De dichtheden voor de site van de Groeninghe Ververij tonen aan dat de vooropgestelde dichtheden ruimschoots worden behaald. Het inrichtingsplan geeft m.a.w. het streefbeeld weer, waarbij het aantal bouwlagen voor de appartementen niet meer kan worden verhoogd.

Bemerking

Indien de seniorie niet wordt gebouwd, dan kan op de site een woningbouwproject met een maximale dichtheid van 25 wo/ha worden toegelaten.

- bruto-oppervlakte Harelbeke 4,61 ha + 0,9 ha = 5,51 ha
- woongelegenheden Harelbeke 197 + 23 = 220 wo

Woningdichtheid Harelbeke	39,9 wo/ha
---------------------------	------------



figuur 17: Eigendomsstructuur-dichtheden

6. Technische screening

6.1 Watertoets

Watersysteem van de Leie

De oude Leiearm en de Molenput staan nu enkel in verbinding met de Leie afwaarts de stuw van Harelbeke. Het normaal waterpeil van het pand Harelbeke- Sint-Baafs-Vijve is hier 8,00 meter.

Het waterpeil stroomopwaarts in het pand Menen-Harelbeke is ingesteld op 10,12 meter.

In geval van grote debieten bij piekafvoeren, kan de stuw volledig opengezet worden en is het peil stroomopwaarts gelijk aan het peil stroomafwaarts, dit is minimaal 10,12 meter maar kan ook hoger zijn bij extreme wassen.

Determinerend is de vraag welke maximale peilen er in de toekomst kunnen worden verwacht. Voor de Leie is dit moeilijk met zekerheid te voorspellen omdat dit afhankelijk is van meerdere en deels onbekende factoren:

- Doorvoerkarakteristieken van de Leie na de Seine-Schelde werken
- Waterafvoer afkomstig uit Frankrijk
- Wateraanvoer uit de zijbeken van de Leie
- Effecten van verstedelijking en buffering stroomopwaarts
- Inschakelen van de oude Leiearmen als extra buffering
- Klimaatsverandering waarbij de hoogwatermodellen (studie waterbouwkundig laboratorium i.s.m. KUL) aantonen dat zowel in zomer als in winterperiode een toename te verwachten is van intensieve neerslagperiodes met een (kortstondige) hogere piekafvoeren als gevolg
- -

Historische peilen bij wassen in de eerste helft van de 20^e eeuw gaan tot 12 meter, maar door de kalibrering is de afvoercapaciteit en de afvoersnelheid van de Leie toegenomen en behoren deze extreme peilen wellicht definitief tot het verleden.

Met de kennis op vandaag, verwacht W&Z op vandaag geen hogere peilen dan 10,5 meter. Door de uitvoering van de Seine-Schelde werken zal de vaarweg uitgediept worden, waardoor de gekanaliseerde Leie een groter doorvoercapaciteit kent, wat eerder leidt tot minder hoge pieken. Dit is ook gebleken uit een modelleringstudie 'Opmaak van numerieke hydrologische en hydraulische modellen van het Leiebekken' door de afdeling 'Waterbouwkundig laboratorium en hydrologisch onderzoek' in 2004 waarin diverse scenario's werden doorgerekend.

Omwillen van de opgesomde onbekende factoren raadt W&Z nog een extra veiligheidsmarge aan van 0,5 meter, zodat een veiligheidspeil van 11 meter aangehouden kan worden als maatgevend voor het verder ontwerp.

Watertoetskaarten

De watertoetskaarten geven de volgende situatie weer:

- Watert af naar de Leie (bevaarbare waterloop)
- Grotendeels niet erosiegevoelig
- (Zeer) gevoelig voor grondwaterstroming
- Grotendeels niet infiltratiegevoelig
- Deels effectief overstromingsgevoelig
- Deels in het winterbed van de Leie

De watertoetskaarten zijn te verklaren vanuit het gegeven dat we hier in de historische en alluviale Leievallei zitten, waar de bodem vooral bestaat uit een kleibodem, afgewisseld met bijmenging met zandig leem. Hierdoor is de ondergrond niet echt geschikt voor infiltratie, maar zijn er toch ondiepe grondwaterstromingen te verwachten richting Leie.

Het deel overstromingsgevoelig gebied is uiteraard bepaald door het reliëf van het terrein. Het zijn de laagst gelegen delen die aangeduid staan als overstromingsgevoelig vanuit de Leie. Ze behoren dan ook tot het winterbed van de Leie.

De oude Leiearm is aan één zijde aangesloten op de Leie en hierdoor als een grotendeels stilstaand water te beschouwen.

Zoneringsplan van Kuurne en Harelbeke

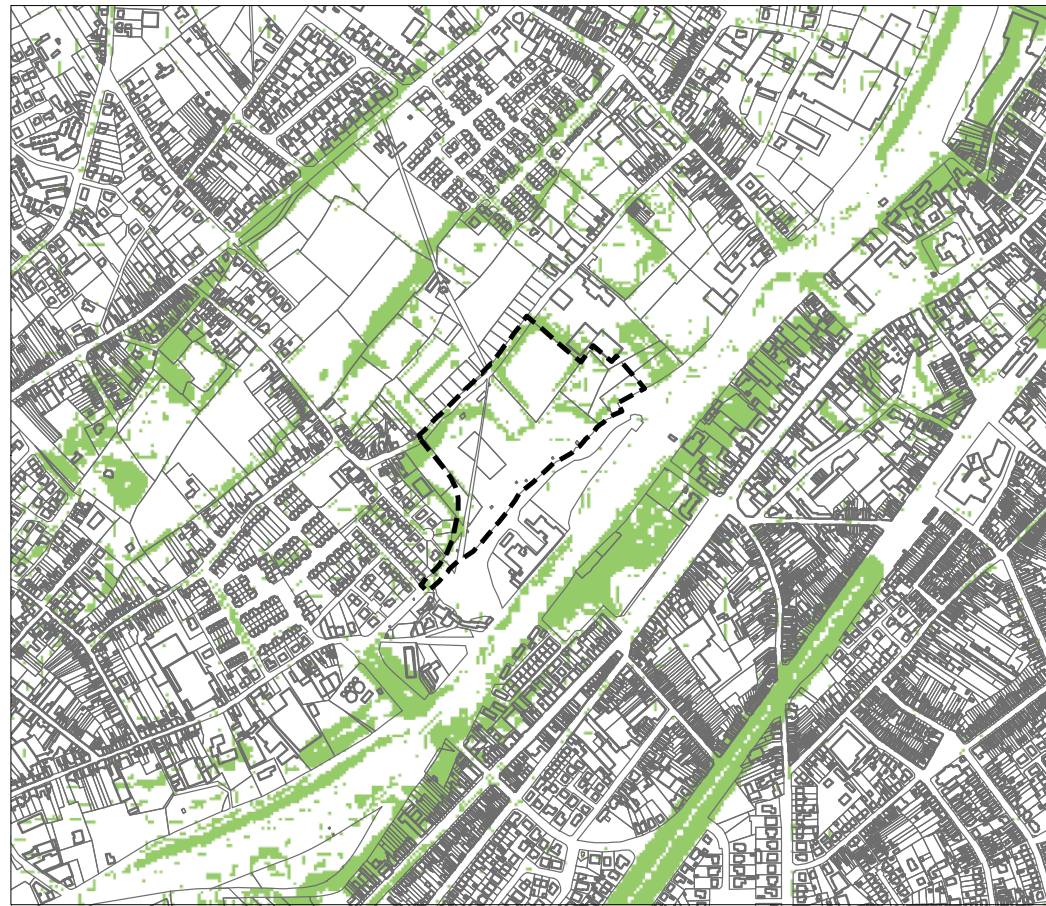
Op het zoneringsplan, goedgekeurd bij ministerieel besluit (10 oktober 2008), is het plangebied grotendeels ingekleurd als centraal gebied, wat betekent dat dit gebied ligt binnen de zone die aansluitbaar is op de gemeentelijke en de bovengemeentelijke saneringsinfrastructuur.

Een deel van het plangebied zit binnen de groene kleur, het collectief te optimaliseren buitengebied. Hier moeten nog de nodige voorzieningen worden aangelegd om te kunnen aansluiten op de collectieve zuivering van afvalwater.

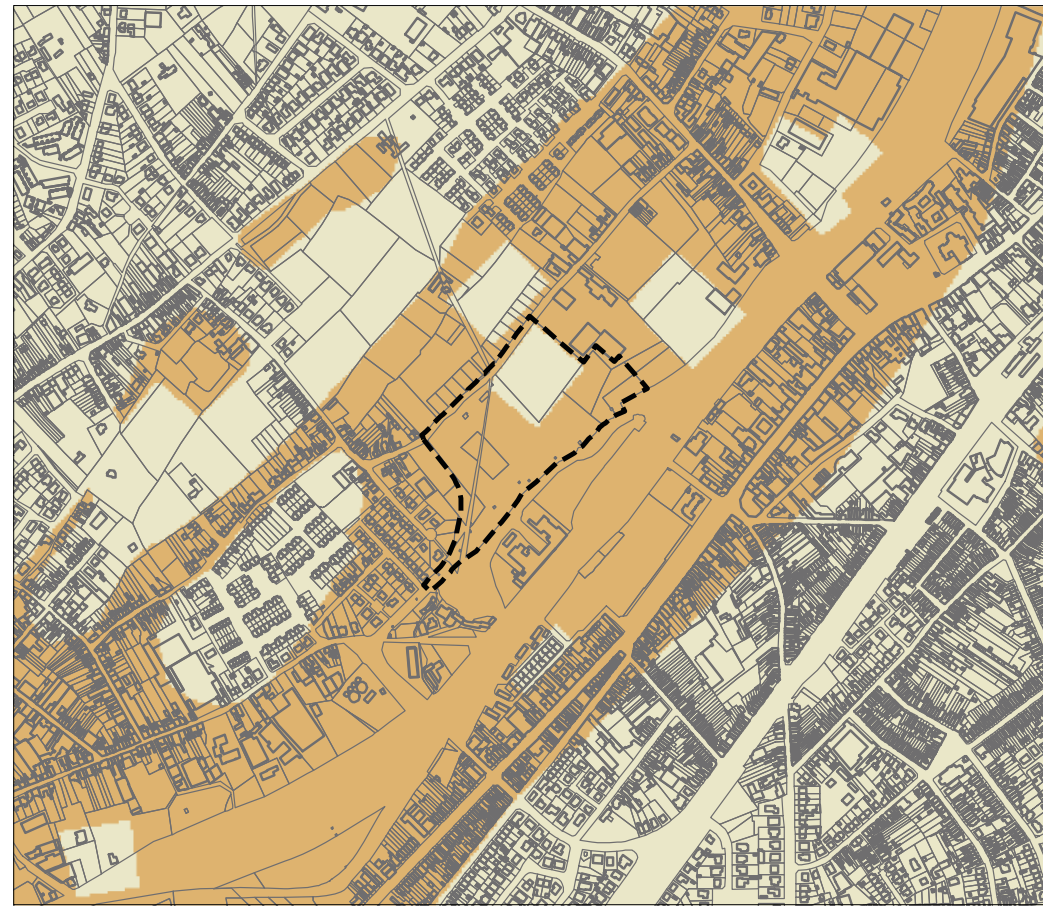
Het RUP beoogt de ontwikkeling van een woonproject, waarbij een volledig nieuw riolerings- en afwateringssysteem wordt voorzien.

Langs de Leie loopt een Aquaf n-collector die het ingezamelde afvalwater transporteert naar het zuiveringsstation van Harelbeke.

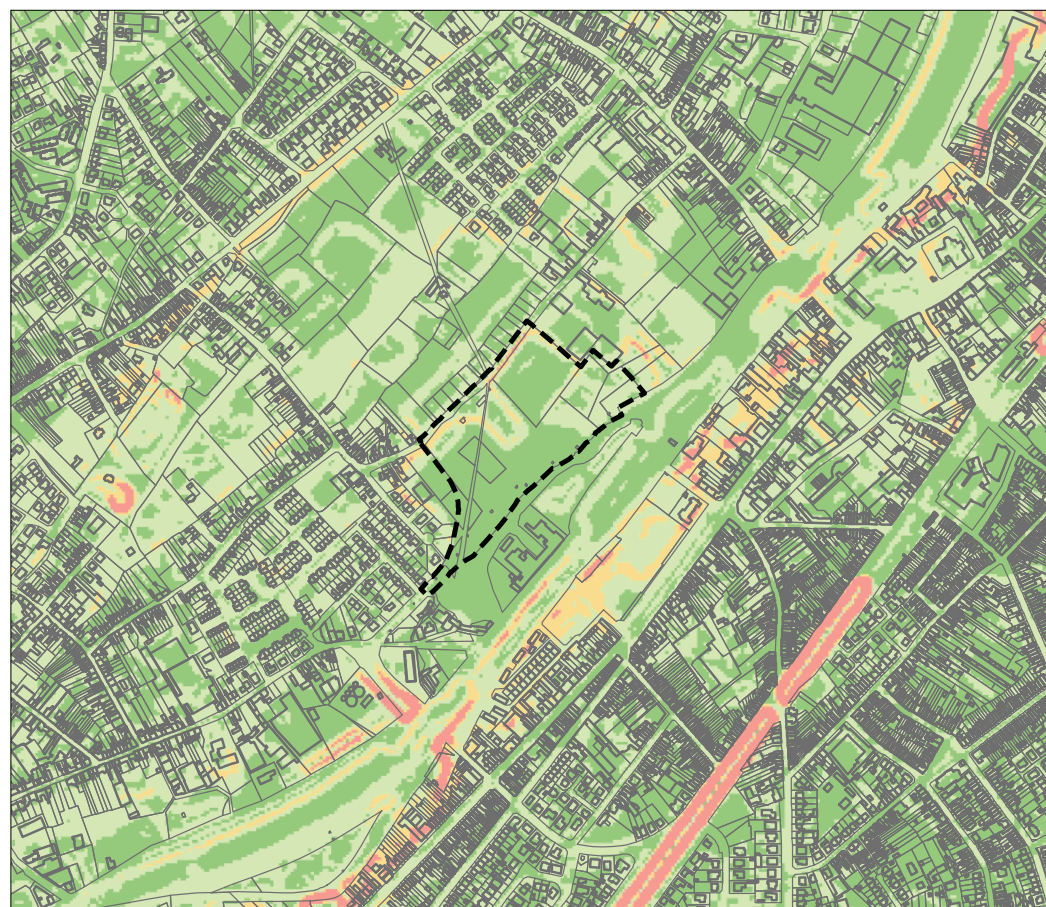
figuur 18: Waterhoofdstuk



erosiegevoelige gebieden

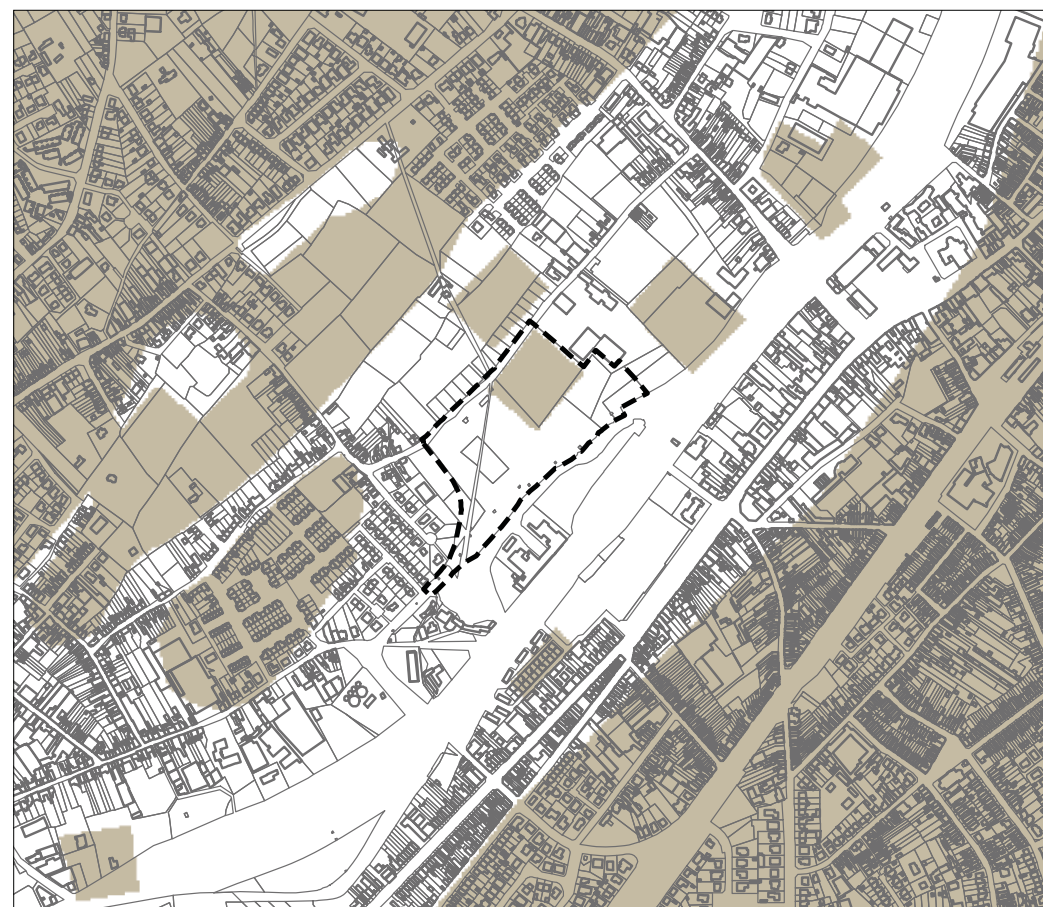


grondwaterstromingsgevoelige gebieden




hellingenkaart

0 100 200 400 Meters





infiltratiegevoelige bodems





Legende

 plangebied





erosiegevoelige gebieden

 niet erosiegevoelig
 erosiegevoelig



grondwaterstromingsgevoelige gebieden

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

hellingenkaart

 0,5
 0,5 - 5
 5 - 10
 > 10

infiltratiegevoelige bodems

 niet infiltratiegevoelig
 infiltratiegevoelig



Toetsing van het inrichtingsplan

Toetsing aan de stedenbouwkundige verordening hemelwater

De stedenbouwkundige verordening 'Hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afval- en hemelwater' legt een vertraagde afvoer op van het (niet-verontreinigd) hemelwater door opvang en hergebruik, infiltratie of buffering.

De stedenbouwkundige verordening legt in functie van het dakoppervlakte een opvang en herbruik van regenwater op. Bij appartementsgebouwen is dit geen evidente zaak gezien het relatieve kleine dak t.o.v. van het totale waterverbruik in het gebouw en de hoge kostprijs om in appartementen met een afzonderlijk regenwater-leidingnet te werken. Er het is verder te onderzoeken of minstens voor het gelijkvloers en/of eerste verdieping geen regenwatergebruik haalbaar is voor laagwaardige toepassingen.

Infiltratie in de bodem lijkt hier geen optie gezien de ligging in de alluviale vallei van de Leievallei met vooral klei in de bodem die een infiltratie sterk vertraagt. Eveneens is in de nabijheid van de Leie een relatief hoge grondwaterstand te verwachten, wat de mogelijkheden van een infiltratie in de praktijk sterk beperkt.

De maximale verharding en dakoppervlakte binnen het plangebied bij de realisatie van het bouwproject zoals uitgewerkt in het inrichtingsplan, is berekend op 3,365 ha (verhardingen, infrastructuur, dakoppervlakte, ...). Overeenkomstig de richtlijnen in de Code van goede praktijk wordt rekening gehouden met een ledigingsdebiet van 10 l/s/ha en een terugkeerperiode van de overloop van 2 jaar. In de tabellen in de Code van goede praktijk wordt een minimaal buffervolume van 207 m³/ha verharde oppervlakte voorgeschreven, wat neer komt op een minimaal buffervolume van 700 m³.

Er wordt, met wat extra reserve, voorzien in een nuttig buffervolume van 800 m³ met een gekalibreerde uitstroom om, overeenkomstig de Code van goede praktijk, tot een ledigingsdebiet te komen van 10 l/s/ha, omgerekend naar de maximale verharde oppervlakte van 34 l/s. Voor de realisatie van dit beperkte ledigingsdebiet is een wervelventiel aangewezen om een continue uitstroom te kennen. Wellicht zal de effectief gerealiseerde verhardingen lager uitvallen dan 3,36 ha en zal mede door de verhoging van het buffervolume van 700 m³ naar 800 m³ de terugkeerperiode van de overloop vergroten tot meer dan 5 jaar.

De nodige buffering wordt geïntegreerd in de centrale groenstrook waar ruimte beschikbaar is met de mogelijkheid de buffer te integreren in een landschappelijk ontwerp.

Dit kan concreet gerealiseerd worden als een open buffervijver van 1.600 m², met een bufferhoogte van 0,5 meter. De vorm van de buffer speelt geen rol en kan zowel als een droog bekken als een nat bekken (met een zekere overdiepte zodat het bekken continu water bevat) uitgevoerd worden. Een landschapsonwerp voor de centrale groene strook met een inpassing van dit buffervolume zal dit verder uitwerken.

Het bufferbekken wordt ingepland zodat enerzijds de verharde oppervlaktes en daken nog op een gravitaire manier kunnen afwateren naar het bufferbekken en anderzijds dat het bufferbekken zich kan ledigen naar de oude Leiearm.

De leegloopleiding en de overloop van het bufferbekken kunnen d.m.v. buis of open gracht worden aangesloten op de Leie. Het is aangewezen de aansluiting op de Leie te voorzien afwaarts de sluis, op het laagste peil van de Leie (normaal waterpeil 8,00 m TAW). Op die manier is er voldoende marge om een correct functionerende afwatering uit te werken.

Het waterpeil in de oude Leiearm kan in de toekomst ook bepaald worden door de aanleg van een vispassage. Vanuit de Benelux-beschikking 2009 dienen alle prioritaire vismigratieknelpunten op de hoofdwaterwegen zoals de Leie te worden verholpen. De stuw van Harelbeke behoort tot deze prioritaire knelpunten en bij de constructie van een nieuwe sluis en stuw in het kader van het Seine-Scheldeproject en rivierherstel Leie wordt ook vispassage voorzien.

Het is waarschijnlijk dat de oude Leiearm zal omgevormd worden tot een nevengeul met een vistrap waarbij in kleinere niveauverschillen de ongeveer 2 meter niveauverschil vóór en na de sluis zal overbrugd worden. Dit maakt dat er rekening moet gehouden worden met een hoger waterpeil in de oude Leiearm ter hoogte van het plangebied dan het huidige peil van 8 meter in het pand tussen Harelbeke en Sint-Baafs-Vijve. Analooch zoals bij de aanleg van het bufferbekken in de centrale groene as, is het wenselijk de bouw van een vispassage op te nemen in het landschappelijk ontwerp voor de omgevingsaanleg.

In geval van hoge wassen op de Leie, zal sowieso ook het peil stroomafwaarts de stuw stijgen en kunnen peilen boven de 10 meter bereikt worden.

Een hoog waterpeil in een waterloop zal optreden bij langdurige regenbuien, terwijl het bufferbekken vooral gevuld zal worden bij korte hevige buien. Voor de uitstroom van het bufferbekken dienen we rekening te houden met het normaal waterpeil op de Oude Leie (en dus het afwaarts pand).

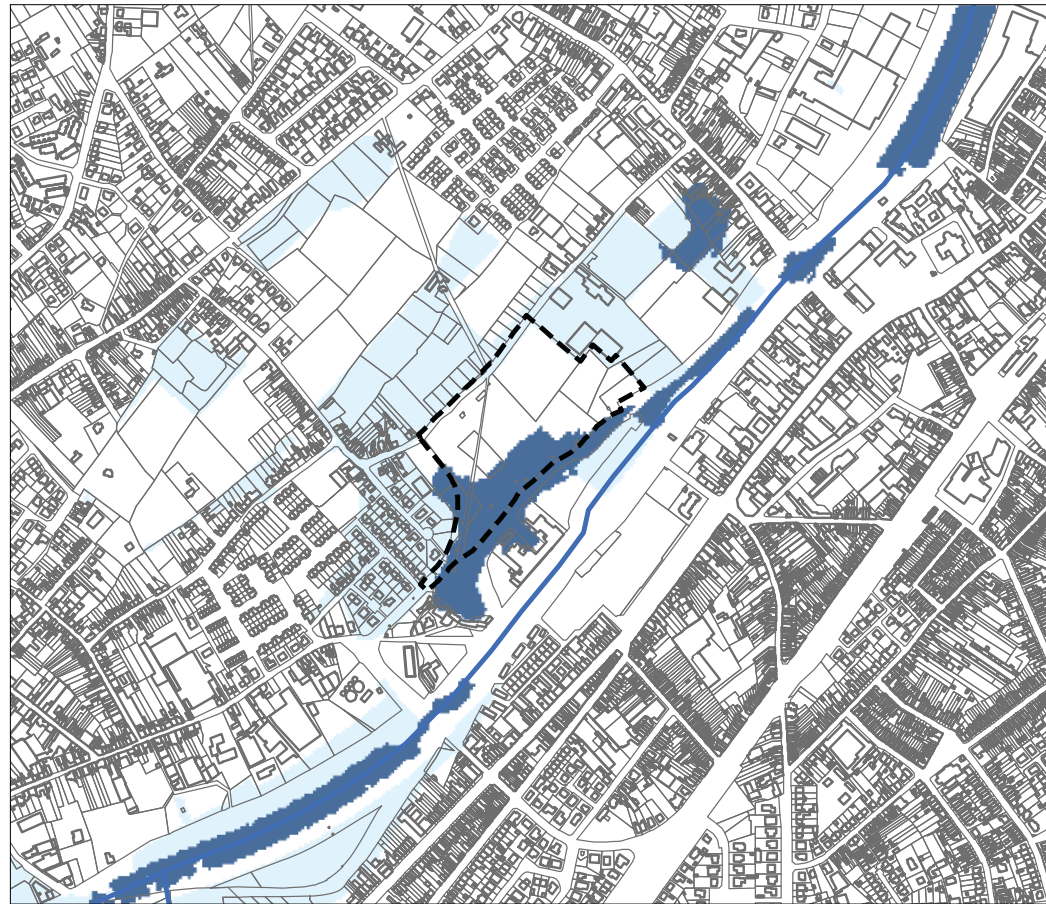
De locatie van het bufferbekken kan bijgevolg redelijk dicht tegen de Leie worden voorzien, zolang dat het buffervolume volledig boven het normale waterpeil van de Leie komt. Indien het bufferbekken echter in het overstromingsgebied van de Leie komt te liggen, dient het verlies aan overstromingsvolume binnen het terrein gecompenseerd te worden door afgravingen om het verlies aan bergingscapaciteit op een gelijkwaardige manier op te vangen.

Het buffervolume kan bv. worden voorzien tussen 10,00 m en 10,50 m TAW (leegloopleiding op 10 m en overstortdrempel op 10,5 m). Afhankelijk van het te verwachten toekomstig normaal waterpeil (en rekening houdende met de te verwachten vistrap) op de locatie van de lozing zal het buffervolume op een lager niveau kunnen worden voorzien.

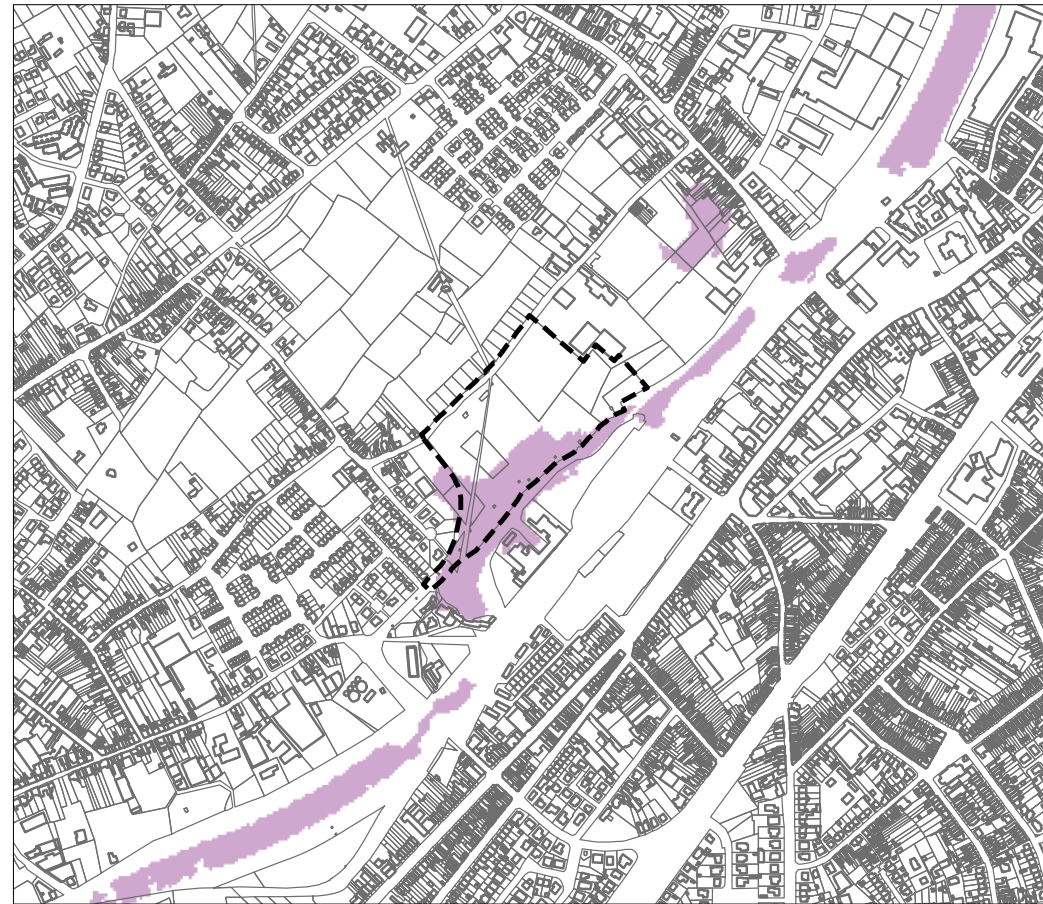
In het ontwerp van de appartementen dient te worden gezorgd dat de afvoer van de regenpijpen kunnen aansluiten op het bufferbekken, boven het leegloopeil van de vijver. Bij uitvoering van ondergrondse ruimtes, dient de eventuele drainage via een pompinstallatie aangesloten te worden op de RWA-leiding. Ook het hemelwater die op eventuele inritten naar ondergrondse parkeerruimtes valt, zal d.m.v. een pompsysteem dienen aangesloten te worden op de RWA-leiding.

De toegang tot de ondergrondse constructies (bijvoorbeeld parkeergarage en technische ruimte) bevindt zich logischerwijze boven het maximum peil van de Leie.

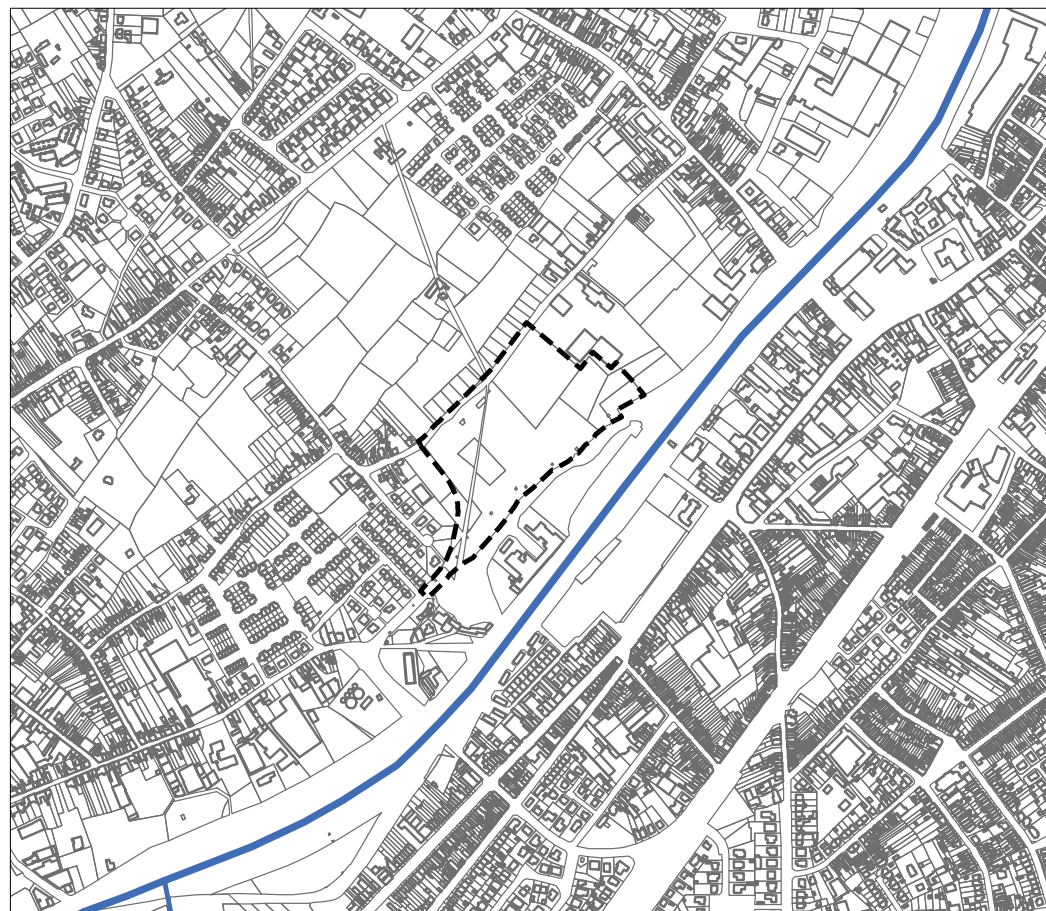
figuur 19: Waterhoofdstuk



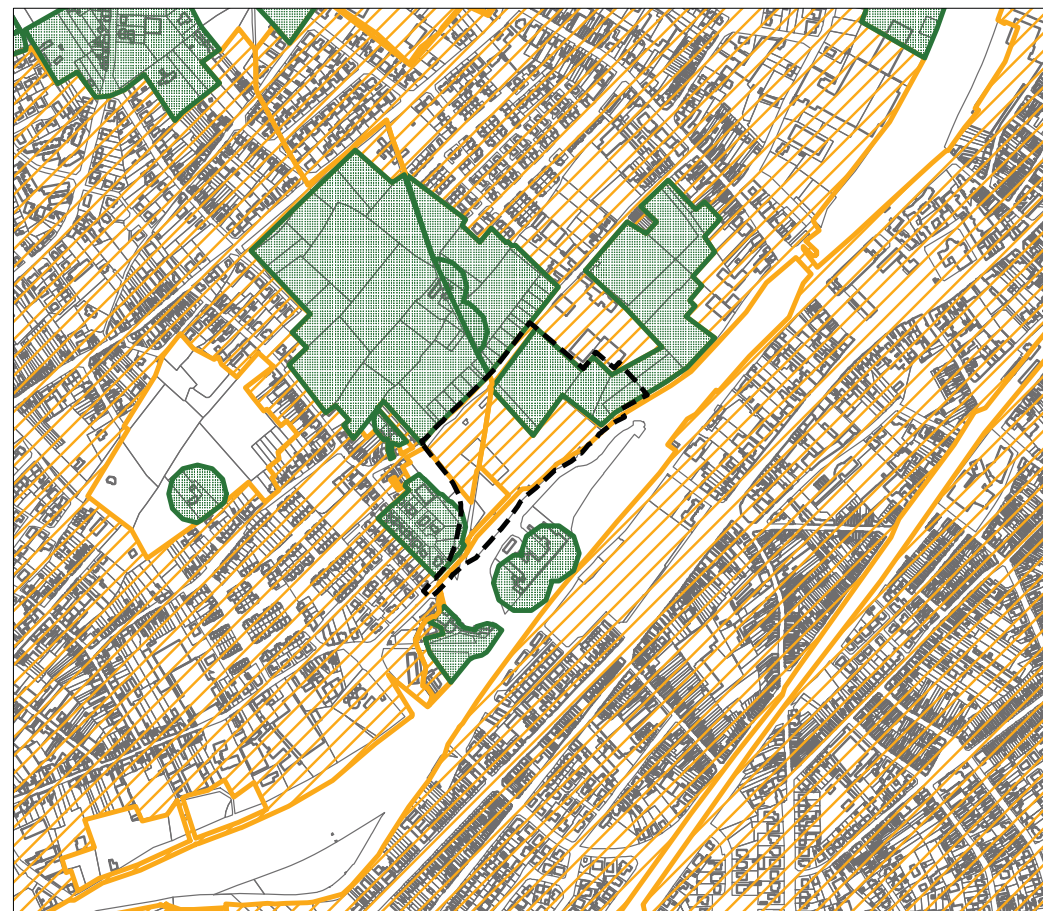
overstromingsgevoelige gebieden



winterbedkaart



waterlopen
0 100 200 400 Meters



zoneringsplan

Legende

plangebied

overstromingsgevoelige gebieden

- niet overstromingsgevoelig
- effectief overstromingsgevoelig
- mogelijk overstromingsgevoelig

winterbed

- geen informatie beschikbaar
- winterbedding

waterlopen

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

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 beriolere, en/of aan te sluiten op zuiveringsstation)
- individueel te optimaliseren buitengebied (individuele zuiveringsinstallatie te voorzien op eigen perceel)





Effecten door voorbereiding, ophoging en grondverzet van het bouwterrein

Een deel van het terrein ligt in overstromingsgevoelig gebied, dat ongeveer overeenkomt met de hoogtelijn van 11 meter. Op de kaart van de risicozones voor overstromingen, zoals vastgelegd bij KB van 23 maart 2007, is het risicogebied kleiner ingekleurd (ongeveer de hoogtelijn van 10,5 m).

Het is aan te bevelen in het RUP vast te leggen dat er geen gebouwen komen op een hoogtepeil lager dan 11 meter. Met andere woorden, het gebied waar gebouwd wordt, zal indien dit lager ligt dan 11 m, zo nodig geëgaliseerd en opgehoogd worden, waarbij uiteraard een deel van de bergingscapaciteit van het overstromingsgebied ingepalmd wordt.

Overeenkomstig het uitvoeringsbesluit op de watertoets (18 juli 2003) dient dit verlies aan natuurlijke berging op een gelijkwaardige manier binnen het terrein te worden gecompenseerd zodat het schadelijk effect aan het watersysteem hersteld wordt.

Volgens de reliëfkaart ligt het terrein volledig boven peil 10,00 m TAW. In geval van grote stroming bij piekafvoeren zou het waterpeil in de oude Leiearm tot peil 10,12 m of iets hoger kunnen komen, maximaal 10,50 m in uitzonderlijke omstandigheden. Alle verlies aan overstromingsvolume onder het peil van 10,50 m dient bijgevolg te worden gecompenseerd door bijkomende afgravingen onder dit peil op het terrein. Gezien er ruimte aanwezig is voor de compensatie van de natuurlijke berging van het gebied, wordt dit eveneens geïntegreerd in het landschappelijk ontwerp van de centrale groenstrook.

De centrale groenruimte biedt hiertoe een mogelijkheid om naast het bufferbekken, ook een verlaging van het terrein door te voeren zodat dit gebied (in uitzonderlijke omstandigheden) op een natuurlijke manier overstroombaar is vanuit de Leie. Dit heeft ook het voordeel dat met een gesloten grondbalans gewerkt kan worden bij de infrastructuurwerken bij de realisatie van het bouwproject.

Gevolg is dat een eventuele fiets- of wandelweg langs de Oude Leie ter hoogte van de groenstrook occasioneel overstroombaar is, tenzij gewerkt wordt met duikers die voor een verbinding zorgen, maar dit zou afbreuk doen aan de ruimtelijke kwaliteit gezien het in het landschappelijk ontwerp de groenstrook af oopt naar het water.

Concreet wordt voorgesteld elke opvulling die gebeurt onder de hoogtelijn van 10,50 effectief terug uit te graven in de centrale groenstrook of eventueel in de randzone met de oude Leiearm zonder de functionaliteit van de aanwezige Aquaf n-collector in het gedrang te brengen (nodige dekking buisleidingen groter dan 1,20 m). Wel mogen het bufferbekken en de terreinverlaging niet in concurrentie komen met elkaar gezien het beiden onafhankelijk van elkaar moeten functioneren (respectievelijk het opvangen van het water afkomstig van de verharde oppervlakten in het plangebied en het opvangen van het wassende water van de Leie).

Bij een eerste indicatieve inschatting blijkt dat dit kan gaan over een grootteorde van 1.000 à 2.000 m³, die terug tussen 10 en 10,50 m moet uitgegraven worden. Bij het uitwerken van een volledig ontwerp zal deze uitgraving meer nauwkeurig berekend moeten worden. Ook hier maakt dit deel uit van een landschappelijk ontwerp om het nieuwe reliëf te integreren in het geheel.

Gebouwen en constructies dienen steeds op een minimum niveau te staan van 11 meter TAW. Alle openingen naar ondergrondse constructies moeten zich ook boven de 11 m bevinden.

Effecten op de bodem en het grondwater

Effecten door het project zijn:

- beperking van de infiltratiemogelijkheden,
- invloed op erosie: niet van toepassing hier,
- invloed op grondwaterstromen.

Het effect op de beperking van infiltratie zal minimaal zijn gezien de weinig doorlatende kleibodem en gezien het terrein vroeger eveneens grotendeels verhard was met de ververij.

Indien er ondergrondse constructies zijn, kunnen deze de grondwaterstromingen beïnvloeden. Gezien de nabijheid van de Leie zijn er grondwaterstromingen te verwachten en is het te verwachten dat het grondwater ondiep zit. Hierdoor is het aangewezen de ondergrondse constructies te beperken tot maximaal 3 meter diep. Randvoorwaarde is uiteraard ondergrondse constructies voldoende waterdicht te maken zodat er geen drainering nodig is.

Tijdens de bouwwerken zal wellicht een bemaling van het grondwater nodig zijn, wat een tijdelijke verstoring meebrengt van de grondwaterstroming. Tijdens de bouwwerken wordt de bemaling van grondwater voor zover technisch mogelijk beperkt en rechtstreeks afgevoerd naar de Leie. De bemaling is tijdelijk en mag geen permanent karakter krijgen.

Waar mogelijk (parkeerstroken e.d.) wordt voorgesteld om waterdoorlatende materialen te gebruiken om op die manier de afvoer van hemelwater aan de bron te beperken. Er dient wel te worden opgemerkt dat de infiltratie in de ondergrond beperkt is door de nabijheid van de Leie, de kleiige ondergrond en de tijdelijke hoge grondwaterstand.

In de marge vermelden we ook dat een beperkte bodemverontreiniging is vastgesteld die via een bodemsanering met bioremediëring zal verholpen worden. Een bodemsaneringsproject is in uitvoering waarbij op de verontreinigde locatie, naast afgraving (zone verontreinigd door minerale olie – reeds uitgevoerd door de firma BSV uit Harelbeke), gebruik wordt gemaakt van fytoremediatie (zone verontreinigd met nikkel – in samenspraak met de UG vorderen de voorbereidende werkzaamheden en zullen de aanplantingen op korte termijn gebeuren).

Bij het grondverzet dienen de regels vanuit het bodemsaneringsdecreet i.v.m. grondverzet te worden toegepast. Gezien we hier te maken hebben met gronden die vermeld worden op het register van verontreinigde gronden, kan het nodig zijn dat een aantal gronden niet in aanmerking komen voor ophoging, maar dienen afgevoerd te worden. Licht verontreinigde grond die niet moet gesaneerd worden, blijft best behouden. Het blijft aanbevolen om zoveel als mogelijk met een gesloten grondbalans binnen het project te werken. Bij het opmaken van deze watertoets is de exacte verspreiding en de aard van de verontreinigde bodems niet gekend.

Overeenkomstig het decreet op de reductie van bestrijdingsmiddelen, wordt een pesticidentoets opgelegd bij het ontwerp van een openbare groenaanleg. De doelstelling is dat verhardingen en het openbaar groen zonder chemische bestrijdingsmiddelen kan onderhouden en beheerd worden.

Effecten op waterkwaliteit door de afvoer en afvalwater

Uiteraard zal het bouwproject huishoudelijk afvalwater met zich mee brengen. Het project zal een gescheiden stelsel krijgen met een aparte afvoer van regenwater (na buffering naar de Oude Leiearm) en afvalwater. Het afvalwater zal via een 2DWA-stelsel aansluiten op de collector van Aquaf n die langs de oude Leiearm loopt en het afvalwater transporteert naar het RWZI van Harelbeke.

De Aquaf n collector ligt tussen peilen 8,12 en 7,70 m TAW. Dit is voldoende diep om aan te sluiten. De aanvraag om op de collector aan te sluiten dient van de bouwheer te komen. T.h.v. het project is er een overstort op de collector (benaderde coördinaten: X 75 012; Y 172 161). Het is aangewezen de aansluiting van het nieuwe 2-DWA-stelsel afwaarts het overstort op de collector aan te sluiten, teneinde overstorting van het onverdunde afvalwater te vermijden. De projectontwikkelaar dient verder na te vragen bij Aquaf n of er specifieke eisen zijn voor de aansluiting op de collector en de herinrichting van de zone nabij het overstort.

Bij de eerstvolgende herziening van het zoneringsplan dient het volledig plangebied opgenomen te worden in de categorie 'centraal gebied' of 'collectief geoptimaliseerd buitengebied'.

Effecten op de landschappelijke en ecologische waarden

De oever van de Leie aan de Molenput staat op de BWK aangeduid als complex van biologisch waardevol en zeer waardevolle elementen (ae+kbs+kbp+n: open water + aanplanting + bomenrij). Door de relatieve rust is vooral de Molenput een pleisterplaats voor fauna (dodaars, ijsvogel,...) en water- en oeverplanten. De oude Leiearm is deels verland met een riet- en ruigtevegetatie.

De weilanden staan gekarteerd als een complex met biologisch waardevolle elementen (hp+kbp+kbs, hp+sz, hp+ku: soortenarm cultuurgrasland met bomenrijen, opslag of ruigte). Een aanwezige vochtige ruigte wordt als biologisch waardevol aangeduid (ku). Voor de rest is het plangebied bebouwd (ua: urbaan gebied) of cultuurgrasland (hp).

De huidige vegetatie bestaat vooral uit ruderaal vegetatie op de restanten na de afbraak van de oude fabriek. De lager gelegen plaatsen kennen een vochtminnende vegetatie aangepast aan variërende natte standplaatsen. Ook is er een beginnende opslag van voornamelijk wilgen.

In het kader van rivierherstel (Seine-Scheldeproject) worden de oevers van de Leie natuurvriendelijk ingericht. In de ecohydrologische studie van het project rivierherstel wordt vermeld om de oude geul deels te behouden als open water en stroomopwaarts de banmolens een moeras en open water te ontwikkelen van circa 0,3 ha.

De oude Leiearm zal vermoedelijk gebruikt worden als nevengeul voor een vispassage om de migratie van vissen voorbij de stuw van Harelbeke mogelijk te maken.

Er worden geen belangrijke bestaande natuurwaarden rechtstreeks aangetast door het woonproject. Wel wordt de Oude Leiearm en de Molenput geïntegreerd in een residentiële ontwikkeling. Hierdoor zal de relatieve rust verdwijnen en krijgt de omgeving een meer dynamisch karakter. Ook de kleine landschapselementen en vochtige ruigte verdwijnen binnen het bouwproject.

De inrichting van de boorden van de Oude Leiearm, de inrichting van de vispassage en de inrichting van de centrale groenstrook zullen verder bepalend zijn voor de verdere ecologische verbindingfunctie van dit traject in de Leievallei.

Het plan opent het perspectief naar het inbrengen van groen op lokale schaal binnen het project voor stedelijk wonen. In het ontwerp van de groenzone wordt aandacht gevraagd voor een ecologisch verantwoord ontwerp waarbij stedelijke natuur kan doordringen.

Conclusie en aanbevelingen uit de watertoets

De watertoets toont aan dat, mits het respecteren van hieronder geformuleerde aanbevelingen, het geplande woningbouwproject binnen het plangebied van het RUP mogelijk is.

De noodzakelijke aandachtspunten zijn:

- strikte scheiding doorvoeren tussen het huishoudelijk afvalwater (af te voeren naar de collector) en het regenwater (af te voeren via bufferbekken naar de Leie);
- Voldoende buffervolume van 800 m³ met een vertraagde afvoer door een debiet van 34 l/s. Er dient rekening worden gehouden met een maximum lozingsdebiet van 40 l/s/ha met een terugkeerperiode van 5 jaar;
- ophogingen van het terrein voor het deel onder de 10,5 meter TAW te compenseren door een gelijkwaardige afgraving
- via een landschappelijk ontwerp voor de omgevingsaanleg te komen tot een integratie van de technische en ruimtelijke randvoorwaarden met aandacht voor zowel erfgoed als ecologische elementen;
- inplanting van de gebouwen boven het grondpeil van 11 m TAW, zonder openingen onder dit grondpeil;
- beperking van de ondergrondse constructies tot diepte van 3 meter;
- de nodige ruimte te voorzien voor de aanleg van een vispassage via de Oude Leiearm als nevengeul;
- infrastructuur in het overstroombaar gedeelte dient bestendig te zijn tegen kortstondige overstrooming;
- het uitvoeren van de pesticidentoets voor de aanleg van het openbaar domein en de groene as.

Er wordt voorgesteld om in de verordenende voorschriften van het RUP een aantal milderende maatregelen op te nemen, om de schadelijke effecten te vermijden, te beperken, te herstellen of te compenseren.

De watertoets wordt ter advies voorgelegd aan de volgende bevoegde administraties:

- VMM
- Waterwegen en zeekanaal nv
- Aquaf n

Deze adviezen worden gevraagd als onderdeel van de procedure van de Plan-MER screening waarbij een ontheffing van de Plan-MER-plicht gevraagd wordt voor een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. De procedure van de Plan-MER-screening is lopende.

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.

- Aqua f n
- College van Burgemeester en Schepenen – Harelbeke
- College van Burgemeester en Schepenen - Kuurne
- coördineren van de adviezen,
- einddossier overmaken aan de dienst MER,
- beslissing dienst MER,
- openbaarmaking van de beslissing van de dienst MER.

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,
- Sev eso-bedrijven.

Verloop procedure

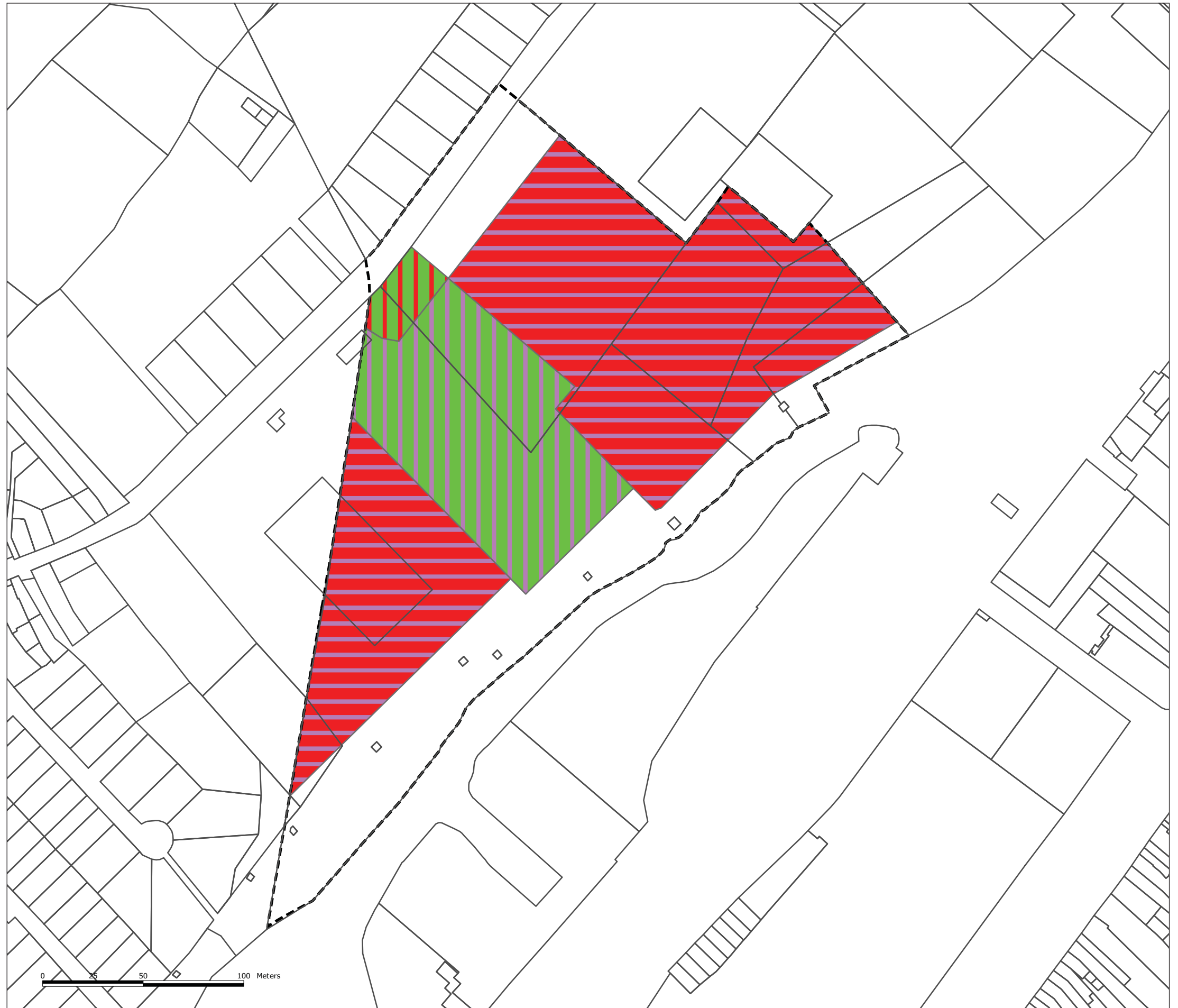
Voor het voorliggende RUP is het onderzoek tot milieueffectenrapportage afgerond. Uit dit onderzoek werd geconcludeerd dat voor het voorliggende RUP, rekening houdend met de beperkte effecten van de mogelijke ingrepen ten opzichte van de huidige referentiesituatie en de voorkomende milderende maatregelen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

De dienst MER heeft op 21/09/2010 formeel beslist dat er geen plan-MER dient opgemaakt te worden.

Volgende stappen werden doorlopen:


- verzoek tot raadpleging opstellen,
- verzoek tot raadpleging opsturen naar de bevoegde instanties. Volgende instanties werden voor advies gevraagd:
 - Vlaams Agentschap Zorg en Gezondheid – Brugge
 - Departement LNE - Afdeling Milieu-, natuur- en Energiebeleid – Dienst VR – Brussel
 - Waterwegen en zeekanaal nv - Willebroek
 - R-O West-Vlaanderen –Brugge
 - R-O West-Vlaanderen – Onroerend erfgoed West- Vlaanderen - Brugge
 - Agentschap Wonen-Vlaanderen - Afdeling Wonen –Brussel
 - OVAM – Afdeling Bodembeheer – Mechelen
 - VMM – Afdeling Operationeel Waterbeheer – Brussel
 - Provinciebestuur West-Vlaanderen – Dienst Ruimtelijke Planning – Sint Andries

figuur 20: Planbaten, planschade





Legende

Percelen die in aanmerking kunnen komen voor planbaten:

 van bedrijvigheid naar wonen

Percelen die in aanmerking kunnen komen voor planschade:

 van wonen naar bos, overig groen of reservaat en natuur

 van bedrijvigheid naar bos, overig groen of reservaat en natuur

Disclaimer: deze kaart is louter informatief en doet op geen enkele manier rechten of plichten ontstaan



6.3 Planbaten, planschade, kapitaalschade, gebruikerscompensatie

Om een beeld te krijgen van de percelen die mogelijks in aanmerking kunnen komen voor planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikercompensatie wordt de kaartlaag met bestemmingen voor de inwerkingtreding van het RUP vergeleken met de kaartlaag met de bestemmingen die in dit RUP worden voorzien.

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

Percelen die in aanmerking kunnen komen voor planbaten

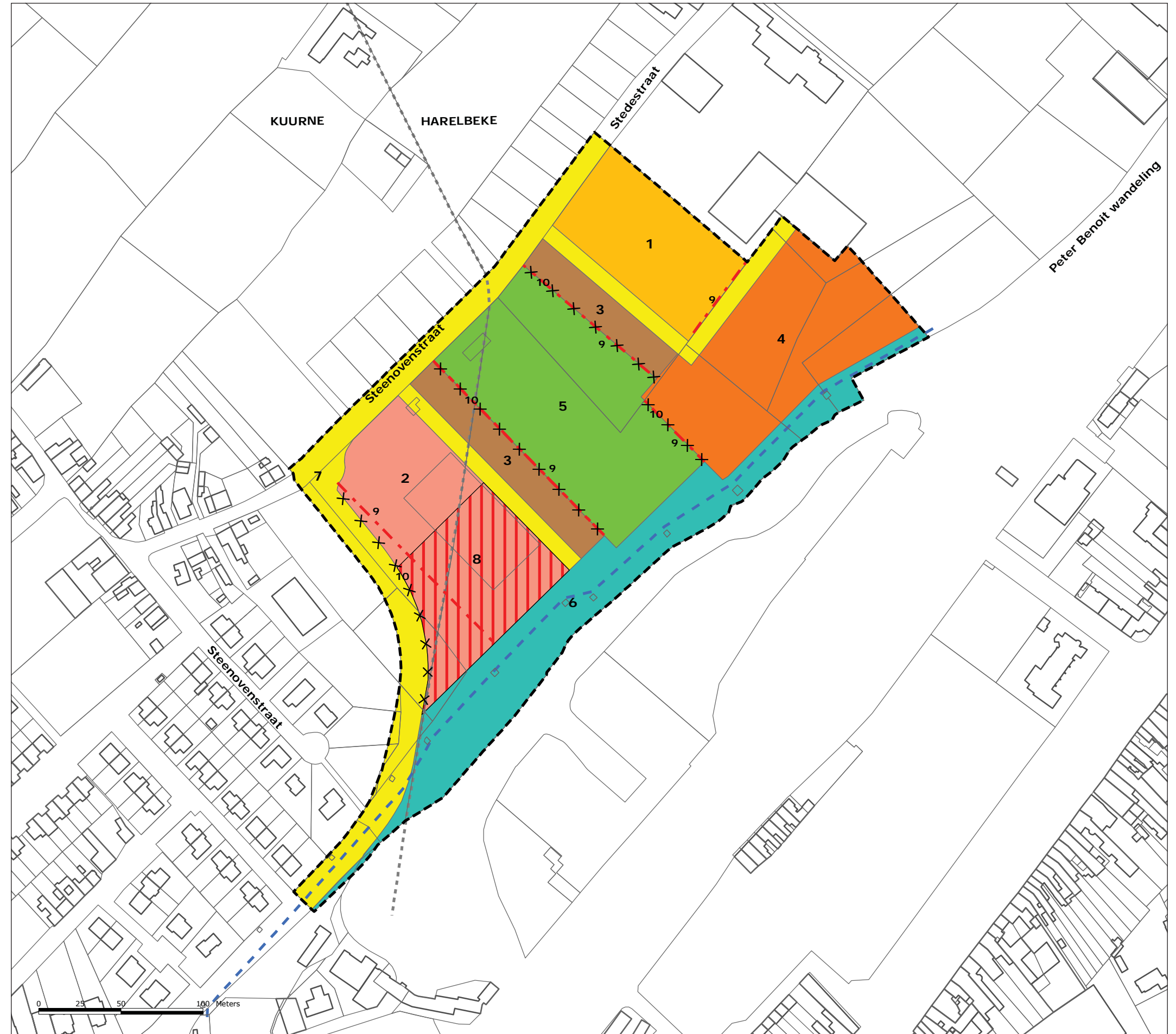
Op basis van de vergelijking van de bestemmingen van het gewestplan en de bestemmingen in het voorliggende RUP komt het gedeelte dat van het gebied voor milieubelastende industrie (inclusief het reservegebied) naar de verschillende woonzones (inclusief openbare wegenis) wordt omgezet in aanmerking voor 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 komt het gedeelte dat:

- van gebied voor milieubelastende industrie (inclusief het reservegebied) naar openbaar park;
 - van woon(uitbreidings)gebied naar openbaar park;
- wordt omgezet in aanmerking voor planschade.








figuur 21: Zoneringsplan voor het volledige plangebied (informatief plan)






Legende

-  plangebied
-  gemeentegrens
-  leiding aquafin

zones

- 1  zone voor wonen met beperkte nevenfunctie:
- 2  zone voor residentieel woonproject
- 3  zone voor appartementsbouw, maximum 5 bouwlagen
- 4  zone voor appartementsbouw, maximum 8 bouwlagen
- 5  zone voor openbaar park
- 6  zone voor waterweg en aanhorigheden
- 7  zone voor openbare wegeninfrastructuur

overdrukken

- 8  zone voor rust- en zorgcentrum
- 9  verplichte bouwlijn
- 10  verboden toegang



7. Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften

Volgende bestemmingen van het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) worden binnen het plangebied opgeheven:

- gebied voor milieubelastende industrieën;
- reservegebied voor beperkte industriële uitbreiding
- woonuitbreidingsgebied.

8. Ruimtebalans

nr	bestemming gewestplan	bestemming RUP	opp (m ²)
1	milieubelastende industrie	wonen	19.111 m ²
2	milieubelastende industrie	openbaar park	7.647 m ²
3	milieubelastende industrie	waterweg en aanhorigheden	13.249 m ²
4	reservegebied voor beperkte industriële uitbreiding	wonen	7.100 m ²
5	reservegebied voor beperkte industriële uitbreiding	openbaar park	3.337 m ²
6	woonuitbreidingsgebied	wonen	2.700 m ²
7	woonuitbreidingsgebied	openbaar park	1.202 m ²
nr bestemming BPA Krekelweg bestemming RUP opp (m²)			
1	zone voor bedrijvigheid (inclusief groenaanleg en parking)	wonen	7.706 m ²
2	zone voor bedrijvigheid (inclusief groenaanleg en parking)	openbaar park	854 m ²

www.leiedal.be

bedrijventerreinen
stedenbouw
milieu
informatie- en communicatietechnologie
mobiliteit
herbestemmingsprojecten

intergemeentelijke samenwerking
projectontwikkeling
streekontwikkeling