

Bijgaand bij het besluit van Deputatie van de Provincie West-Vlaanderen houdende goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Hoog Walegem – Klein Harelbeke' (Harelbeke)

**Goedkeuringsbeslissing met ref.:
RP/DEP/09/088, Brugge 19 maart 2009**

**Voor de provinciegriffier (afwezig)
Patrick Braet
Financieel Beheerder**

**De wd. Voorzitter
Jan Durnez**

**Voor eensluidend afschrift;
Namens de deputatie**

**Stephaan Barbery
De adjunct adviseur
Dienst Ruimtelijke Planning**

**Stad Harelbeke : rup Hoog-Walegem/Klein Harelbeke
toelichtingsnota**



maart 2009, **besluit**



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

Projectleider en coördinatie
Mevr. Griet Lannoo

Ontwerper – ruimtelijk planner:
Mevr. Griet Lannoo
Mevr. Nele Vandaele

Opdrachtgever:
Stad Harelbeke

De Burgemeester:
Mevr. Rita Beyaert

De Gemeentesecretaris:
Dhr. Carlo Daelman

Voorzitter Gemeenteraad:
Dhr. Willy Vandemeulebroucke

Formele procedure

- Plenaire vergadering voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: 27 maart 2007
- Tweede plenaire vergadering voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: 4 oktober 2007
- Derde plenaire vergadering voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: 11 maart 2008

- Voorlopige vaststelling van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van: 14 april 2008

- Openbaar onderzoek van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:
opening: 28 april 2008
sluiting: 26 juni 2008

- Advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO): 16 juli 2007

- Definitieve vaststelling van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van: 10 november 2008

- Goedkeuring van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan door Bestendige Deputatie: 19 maart 2009

INHOUDSOPGAVE

1	SITUERING	5
1.1	Harelbeke	5
1.2	Zonevreemde problematiek.....	5
1.3	Afbakening inhoud van het RUP	5
1.4	Situering binnen groep van RUP's	5
1.5	Situering binnen planningscontext	6
1.5.1	Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan	6
1.5.2	Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen.....	7
2	AANPAK	8
2.1	Algemene principes	8
2.2	Afwegingscriteria: landschap en bebouwing.....	9
2.2.1	Fysisch systeem: water en reliëf	9
2.2.2	Gekoppelde groenelementen	9
2.2.3	Recreatief netwerk	9
2.2.4	Infrastructuur.....	9
2.2.5	Analyse van de bebouwingmorfologie	10
2.2.6	Functionele analyse	10
3	FEITELIJKE TOESTAND HOOG-WALEGEM/KLEIN HARELBEKE	11
3.1	Morfologische en functionele structuur.....	11
3.2	Infrastructuur	11
3.3	Landschappelijke structuren	11
4	JURIDISCHE TOESTAND HOOG-WALEGEM/KLEIN HARELBEKE.....	12
4.1.	Gewestplan	12
4.2.	Verkavelingen	12
5	WATERHOOFDSTUK – WATERTOETS	14
6	ONTWIKKELINGSSTRATEGIE HOOG-WALEGEM/KLEIN HARELBEKE	15

LIJST VAN FIGUREN

- Figuur 1: situering Harelbeke: stedelijk gebied versus buitengebied
Figuur 2: gewestplan
Figuur 3: aanduiding en benoeming deelgebieden
Figuur 4: gewenste ruimtelijke structuur Harelbeke volgens grs
Figuur 5: gewenste natuurlijke, agrarische, landschappelijke en toeristische structuur Harelbeke volgens grs
Figuur 6: overzichtsfiguur water en reliëf
Figuur 7: gekoppelde groenelementen
Figuur 8: recreatief netwerk
Figuur 9: infrastructuur
Figuur 10: morfologische en functionele structuur
Figuur 11: hoog-walegem/klein harelbeke: afbakening op perceelsniveau
Figuur 12: hoog-walegem/klein harelbeke: topokaart
Figuur 13: hoog-walegem/klein harelbeke: orthofoto
Figuur 14: hoog-walegem/klein harelbeke: fotoreeks
Figuur 15: hoog-walegem/klein harelbeke: morfologie
Figuur 16: hoog-walegem/klein harelbeke: functies
Figuur 17: hoog-walegem/klein harelbeke: paden en wegen
Figuur 17bis: atlas der buurtwegen
Figuur 18: hoog-walegem/klein harelbeke: waardevolle zichten
Figuur 19: hoog-walegem/klein harelbeke: gewestplan
Figuur 20: hoog-walegem/klein harelbeke: juridische toestand
Figuur 21: gewenste structuur noordelijk open-ruimtegebied (GRS richtinggevendgedeelte kaart 15)

1 SITUERING

1.1 Harelbeke

Figuur 1: situering Harelbeke: stedelijk gebied versus buitengebied

Harelbeke is gesitueerd in de 'bandstad'. Dit is een benaming voor de lineaire, verstedelijkte ontwikkelingen rond de parallelle infrastructuur de Leie, de N43, het spoor Kortrijk-Gent en de E17. De stadskern sluit aan bij de kern van Kortrijk. Het grondgebied van Harelbeke strekt zich uit van noord naar zuid. Hierdoor zijn het noordelijke deel en het uiterste zuiden van de gemeente onderdeel van een meer open agrarisch gebied. De belangrijkste infrastructuur die over het grondgebied gaan, zijn de E17, de Leie, de N36, de N43 en de spoorlijn Kortrijk-Gent.

1.2 Zonevreemde problematiek

Figuur 2: gewestplan

Verspreide bebouwing in het landbouwgebied maakt de eigenheid van het Vlaamse landschap uit en is een erfenis uit het verleden. Zeker in dit deel van Vlaanderen is de verspreide bebouwing historisch verankerd. Door de grote vruchtbaarheid van de bodem vormden de landbouwactiviteiten kleine entiteiten gekenmerkt door intensivering. Deze landelijke bebouwing schakelde zich op een flexibele manier om tot andere bedrijvigheid en koppelde wonen aan zich (arbeidskrachten dichtbij de werkomgeving gehuisvest). De situatie bij de opmaak van het gewestplan was een sterk bebouwd en multifunctioneel landbouwgebied. Bij de toekenning van bestemmingen werden bepaalde bebouwingsclusters of bedrijven erkend, andere om onduidelijke redenen niet. Dit vormde de basis voor het ontstaan van zonevreemdheid.

In de zonevreemdheid dienen we onderscheid te maken tussen laagdynamisch wonen en hoogdynamische bedrijvigheid. Met het eerste gaat de problematiek van stadsvlucht gepaard (hierdoor wordt geen nieuwe bebouwing meer toegelaten in het buitengebied), de problematiek van de verlinting (de openheid in het landschap gaat verloren), de vertuining van het landschap (toe-eigening van het gebied voor grote tuinen en hobbygebruik), ... De bedrijvigheid vormt een grote landschappelijke ingreep (niet altijd negatief: bv. boomgaarden, grootschalige contrasterende gevels, ...), is vaak verkeersgenererend, is minder voorspelbaar in evolutie en uitbreiding (aanzwellen van loodsen en serres), ...

Het RUP heeft tot doel een gebiedsspecifieke, duurzame aanpak te ontwikkelen ten aanzien van **zonevreemde constructies**. Rechtszekerheid staat hierbij voorop. Uiteraard geldt dit enkel voor vergunde of vergund geachte constructies. De landschappelijke kwaliteiten dienen bewaard en versterkt te worden. Hierbij wordt rekening gehouden met kansen geboden aan de diverse functies, activiteiten en constructies die er voorkomen. Dit RUP stelt randvoorwaarden op waarbinnen diverse activiteiten en constructies behouden, uitgebreid of vervangen kunnen worden. De opzet is deze initiatieven te sturen, te beperken in omvang en een landschappelijke inkleding af te dwingen.

De essentiële onderlegger, als we over zonevreemdheid spreken, is het **gewestplan**. In gebieden waar geen BPA's van kracht zijn, geldt(en) de bestemmings(voorschriften) van het gewestplan nog steeds. Vooral in het agrarische gebied, maar ook in natuurgebied komen heel wat woningen voor die op deze manier zonevreemd zijn.

De afbakening van zowel 'woongebied' als 'woongebied met landelijk karakter' kent in het gewestplan geen eenduidigheid. De afbakening gebeurde op een grote schaal, zodat grenslijnen door percelen en gebouwen snijden. Bovendien is de logica vaak zoek. Een aantal fragmenten die naadloos bij het woongebied van de landelijke kernen aansluiten, zijn niet als woongebied bestemd, maar opgenomen in het agrarisch gebied.

Een van de doelstellingen van dit RUP is om meer samenhang en duidelijkheid hierin te krijgen.

De Vlaamse regering heeft in verschillende decreten, uitvoeringsbesluiten en omzendbrieven een positie ingenomen ten aanzien van zonevreemde gebouwen, waarin rechtszekerheid geboden wordt. In niet-kwetsbare gebieden kan elke zonevreemde woning verbouwd, herbouwd en/of uitgebreid worden tot een bepaald maximum volume (bij niet verkrotte, vergunde woningen en zonder overschrijden van de ruimtelijke draagkracht). Nevenbestemmingen zijn onder bepaalde voorwaarden eveneens toegestaan. Over een aantal zaken bestaan echter geen uitspraken zoals over de beplanting. Over andere zaken bestaan onduidelijke uitspraken zoals over de tuinrichting. Tenslotte bestaan over een aantal zaken onrealistische uitspraken zoals bijgebouwen of het niet verkrot zijn van hoesjes bij herbestemming tot wonen.

1.3 Afbakening inhoud van het RUP

Vooraf wordt duidelijk gesteld wat in dit plan wel en niet behandeld wordt. In dit RUP worden woningen en horeca verordenend behandeld voor zover ze (gedeeltelijk) gelegen zijn in de volgende bestemmingszones volgens het gewestplan:

- (landschappelijk waardevol) agrarisch gebied
- parkgebieden, natuurgebieden, bosgebieden
- landelijk woongebied

Zonevreemde bedrijven, bedrijfswoningen, landbouwzetels worden niet behandeld. Agrarische bedrijven die na uitdoving herbestemd werden of zullen worden tot woning behoren wel tot de problematiek.

Een aantal landschappelijke vereisten hebben echter ook hun impact op andere functies dan wonen en horeca. De voorschriften die hierop betrekking hebben, worden per deelgebied limitatief opgesomd in het deel verordenende voorschriften.

Het plangebied wordt afgebakend zodat bestaande BPA's en gemeentelijke RUP's (in opmaak) er geen deel van uitmaken.

Een deelgebied rond de N50 zal in een afzonderlijk uitvoeringsplan behandeld worden vanwege de grote complexiteit en de sterke vermenging met bedrijvigheid, horeca, ...

De gemeente beschikt met het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan en bijhorende ruimtelijke uitvoeringsplannen over concrete en krachtige instrumenten om het overkoepelende beleidskader te specificeren op lokaal niveau.

Een belangrijke stap werd gezet in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Harelbeke, richtinggevend deel p. 17: specifiek beleidskader voor zonevreemde woningen. Dit RUP vormt dan ook de verdere uitwerking van de opties die daar genomen werden.

1.4 Situering binnen groep van RUP's

Figuur 3: aanduiding en benoeming deelgebieden

De stad Harelbeke wil voor alle zonevreemde woningen een ontwikkelingskader vastleggen en rechtszekerheid bieden. Dit gebeurt gebiedsgericht in verschillende deelplannen. Algemeen worden 5 RUP's opgemaakt met als doel deze problematiek

van zonevreemde woningen aan te pakken. Enerzijds wordt een opsplitsing gemaakt tussen het stedelijk gebied en het buitengebied. Anderzijds worden voor het buitengebied een aantal deelgebieden onderscheiden met specifieke karakteristieken.

Harelbeke wordt door de **afbakeningslijn van het regionaalstedelijk gebied Kortrijk** in twee gebieden verdeeld: het stedelijk gebied en het buitengebied (zie figuur 1). De afbakeningslijn bepaalt een verschil in bebouwingsstructuur, dynamiek, landschappelijkheid en gewenste evolutie. Het overgrote deel van de grenslijn van het regionaalstedelijk gebied Kortrijk valt in het noorden van Harelbeke samen met de huidige begrenzing van het woongebied, zoals aangeduid in het gewestplan. In het zuiden wordt de E17 als afbakeningslijn aangeduid. De Gavers worden in het stedelijk gebied opgenomen als multifunctioneel randstedelijk groen- en natuurgebied.

Het stedelijk gebied omvat een beperkt aantal fragmenten (puzzelstukjes) afwijkend van de globale 'woonbestemming' waar probleemgevallen opduiken. Het buitengebied omvat een groot aantal woningen die puntsgewijs verspreid zijn, binnen een samenhangende, gebiedsspecifieke landschappelijke structuur. Stedelijk en buitengebied stellen andere vragen en randvoorwaarden. Het stedelijk gebied wordt in een afzonderlijk RUP met deelplannen behandeld.

Voor het buitengebied worden 4 RUP's opgemaakt in samenhang met de landschappelijke structuur en de bebouwing erin. Deze zijn sterk gebaseerd op de deelgebieden uit het GRS (informatief gedeelte kaart 26, tekstbundel p 69-75). De gebieden worden hieronder benoemd en kernachtig getypeerd.

RUP A: Hoog-Walegem/Klein Harelbeke

- sterk reliëf met belangrijke zichten
- Muizelmolen en fietspaden als aanzet van zachte recreatie
- hoog aandeel waardevolle gebouwgroepen van agrarische oorsprong
- Klein-Harelbeke en andere clusters als mengzone wonen-landbouwactiviteiten
- alle wegen zijn van een laag niveau, meteen landelijk karakter

RUP B: landelijk gebied rond Bavikhove en Hulste

- onduidelijke dorpsranden
- activiteiten met grote impact op het landschap
- veelvuldige aanwezigheid van beken en waterpartijen
- ecologische waarde van beekvalleien
- wegen van een hoger niveau wisselen landelijke wegen af

RUP C: open-ruimtecorridor Harelbeke en Waregem

- belangrijk te vrijwaren gebied
- geplande herbestemming ontginningsgebied naar natuurgebied
- tussen N36 en Beverenbeek
- activiteitenstrook tussen N43 en spoor

RUP D: Esser: gebied rond de Keibeek

- tegenpool Gavers: recreatief medegebruik
- veel KLE's aanwezig
- woonlint langs de Iepersestraat doorsnijdt het gebied
- sterk interne samenhang van weiden en akkerlanden
- één landelijke weg doorkruist het gebied, infrastructuren van hoger niveau begrenzen het

Het hier voorliggende RUP '**Hoog-Walegem/Klein Harelbeke**' maakt dus deel uit van een ruime groep van RUP's rond eenzelfde problematiek binnen een verschillend landschap.

1.5 Situering binnen planningscontext

1.5.1 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan

Figuur 4: gewenste ruimtelijke structuur Harelbeke volgens GRS

Figuur 5: gewenste natuurlijke, agrarische, landschappelijke en toeristische structuur Harelbeke volgens GRS

In het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan wordt uitgebreid ingegaan op de ontwikkelingsperspectieven en -criteria voor zonevreemde woningen (richtinggevend deel p. 17). Bovendien worden verschillende deelgebieden onderscheiden die de basis vormen voor dit document. De bepalingen in het structuurplan (richtinggevend voor het bestuur) worden met dit document verfijnd, uitgewerkt en verordenend vastgelegd. De tekst en figuren van het GRS vormen inherent onderdeel van dit RUP.

Het RUP zonevreemde woningen is een **directe uitwerking** van een onderdeel van **de bindende bepalingen in het GRS** en zal mee vorm geven aan de ruimtelijke uitwerking van de gewenste deelgebieden. Hierbij worden de selecties van natuurlijke en landschappelijke aard in rekening gebracht.

In het **bindend deel** van het GRS zijn volgende **selecties** van belang met betrekking tot de uitwerking van een strategie voor zonevreemde woningen:

- selectie van de gewenste deelgebieden
- selectie van de lokale ecologische verbindingen: beekvalleien van Lampernissebeek, Hazebeek, Eikebosbeek, Havikbeek, Plaatsbeek, Vaarnewijkbeek, Beverenbeek, Keibeek
- selectie van lokale structurerende lineaire elementen: beekvalleien van Hazebeek, Havikbeek, Plaatsbeek, Vaarnebeek
- selectie van lokale ecologische gebieden naast beekvalleien: monding Plaatsbeek in Leie, omgeving Molenput, Spijkerland, omgeving oude Leie in Kuurne
- selectie van lokale open-ruimtecorridors: tussen Bavikhove en Hulste, tussen Bavikhove en N36 (grens stedelijk gebied), tussen Hulste en Klein-Harelbeke, tussen Hulste en Kuurne (grens stedelijk gebied - Vaarnewijkbeek) (GRS bindend deel p. 4-5)

Naast een RUP zonevreemde woningen, wordt de opmaak van een aantal omringende **documenten** voor ogen gehouden (GRS bindend deel p. 6-8):

- een natuurbeheersplan voor het mondingsgebied van de Plaatsbeek in de Leie
- een gemeentelijk RUP voor de twee beleidsmatig erkende gemengde activiteitenkorrels langs de N50 t.h.v. de Brugsestraat en de Barzestraat
- een RUP/natuurinrichtingsplan voor Spijkerland
- een landschappelijk integratieplan voor de N391 t.h.v. het kanaal
- een dynamische lijst van merkwaardige gebouwen en waardevolle hoeves en panden op basis van de architecturale, historische of landschappelijke waarde

In het **richtinggevend deel van het GRS** worden algemeen volgende **principes** voor de open ruimte gehanteerd: (GRS richtinggevend deel p. 3-4, 16-22, 26-31, 41-59)

- bestaande structuur en vergund patrimonium erkennen en optimaliseren
- gebiedsspecifieke ontwikkelingsperspectieven voor zonevreemde woningen en voor agrarische bedrijven
- bestaande open ruimte voorbehouden voor landbouw wonen en bedrijvigheid zijn er ondergeschikt verdere versnippering (lintbebouwing en verspreid wonen in het buitengebied) tegengaan
- fysisch systeem (watersysteem, reliëf, bodem) als drager van ontwikkelingen
- evaluatie volgens de ruimtelijke kwaliteit en draagkracht overwegingen betreffende esthetiek, leefmilieu, dynamiek, ...

- tegengaan van visuele vervuiling door een betere landschappelijke inkleding, opleggen van een aantal architecturale en landschappelijke voorwaarden
- kleine landschapselementen versterken en aanplanten
- streven naar clustering op schaal van de agrarische bedrijfsgebouwen: compact en aansluitend
- aanduiden van bouwvrije zones in corridorgebieden
- beslissingen rond serrebouw worden voor ogen gehouden

Specifieke aandacht gaat uit naar de **valleigebieden**:

- vrijwaren voor agrarische functies en ecologische landschapsopbouw
- functiewijzigingen zijn niet toegestaan
- werken aan herstel van KLE's
- bijzondere aandacht voor de landschappelijke inkleding van de gebouwen: agrarisch uitzicht en typologie
- corridorfunctie wordt erkend
- maximaal behoud van de bestaande open ruimte
- geen nieuwe bouwactiviteiten of uitbreidingen van bestaande gebouwen langs Leieoever
- bouwvrije stroken aanduiden o.m. rond de monding van de Plaatsbeek

Per deelruimte wordt de bestaande ruimtelijke structuur geanalyseerd en wordt de gewenste structuur in kaart weergegeven (GRS richtinggevend deel p. 96, 106, 109, 114, 117).

Voor de **zonevreemde woningen** werd een **specifiek beleidskader** vooropgesteld: (GRS RID p. 17-20)

Naast de algemene principes, wordt van volgende vaststellingen uit gegaan:

- Nieuwe zonevreemde woningen of bouwpercelen worden in geen geval toegelaten.
- Een lange-termijnoplossing wordt gezocht voor de bestaande en vergunde zonevreemde woningen.
- De open ruimte in Harelbeke is een randstedelijk versnipperd buitengebied en minder een volwaardig landelijk buitengebied.
- Woningen worden aangeduid als landelijke woonzone of landelijke woonpercelen, maar met behoud van de agrarische hoofdbestemming. Toch dient in het RUP te worden gestreefd naar een minimale verenigbaarheid tussen beide functies.
- Nevenbestemmingen dienen afgewogen te worden m.b.t. het niet ondermijnen van de verzorgende functie van woonkernen en het verkeersgenererende aspect.
- Bijzondere aandacht gaat uit naar de beeldwaarde en de landschappelijke integratie van de gebouwen. Bijkomende beperkingen kunnen worden opgelegd naar typologie, volumeverhoudingen, schaal.

Er worden **verschillende categorieën** 'zonevreemde woningen' onderscheiden:

- woningen met oog op herbestemming tot woonzone: gelegen binnen de dorpskern of nauw aansluitend erbij
- woningen met oog op herbestemming tot landelijke woonzone: aansluiten bij bestaande landelijke woongebieden, aantal zonevreemde woonlinten en -concentraties, omgeving Klein-Harelbeke
- verspreide woningen
- individuele waardevolle gebouwen in de open ruimte: bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden met aandacht voor karakter van gebouw en ruimtelijke draagkracht omgeving

Een gelijkaardige aanpak wordt geformuleerd voor **leegstaande hoeves** (GRS richtinggevend deel p. 20- 22). Een gebiedsspecifieke benadering wordt gehanteerd. Er wordt bijzondere aandacht gevraagd om vertuining tegen te gaan in het noorden, de valleigebieden van de beken centraal en in Esser. In dezelfde gebieden dient het agrarisch uitzicht en de typologie van de gebouwen zoveel mogelijk behouden te blijven. In de open-ruimtecorridor dient bijzondere aandacht besteed te worden aan de landschappelijke inkleding van de gebouwen. In het centrale versnipperde gebied worden ruimere mogelijkheden open gelaten wat betreft de functiewijziging van de hoeves.

De optie wordt geformuleerd om een aantal hoeves te selecteren als waardevolle gebouwen in de open ruimte en om deze gebouwen meer mogelijkheden te geven dan andere.

Twee delen van **woonuitbreidingsgebieden** die aansluiten bij de kern Bavikhove worden in het structuurplan geschrapd en worden hier dan ook als agrarisch gebied behandeld.

Het ruimtelijk uitvoeringsplan mag dit kader gebiedsgericht verstrengen of versoepelen (GRS richtinggevend deel p. 19). In ruimtelijk kwetsbare gebieden wordt een strenger beleid toegepast, waarbij de regelgeving inzake instandhoudings- en uitbreidingswerken wordt gespecificeerd. Het RUP bevat geen inhoudelijke tegenstrijdigheden met het goedgekeurde Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan.

1.5.2 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen

In het **Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen** zijn een aantal deelstructuren en hun beleidsdoelstellingen van belang voor dit gebied:

Beleidsdoelstellingen voor de **natuurlijke structuur**: (PRS p. 155-160)

- het netwerk van rivier- en beekvalleien en reliëfcomponenten behouden en versterken
- gebiedsgericht werken
- ruimtelijke ondersteuning van het integraal waterbeheer

Beleidsdoelstellingen voor de **agrarische structuur**: (PRS p. 160-163)

- landbouw ruimtelijk ondersteunen als belangrijkste beheerder van de open ruimte, ook waar hij drager is van andere functies
- op Vlaams niveau werd het noorden van Harelbeke ondergedeeld in intensief, gedifferentieerde agrarische structuur
- de provincie werkt met de gemeentes lokale en bovenlokale bouwvrije zones uit ter ondersteuning van grondgebonden landbouw

Beleidsdoelstellingen voor **toerisme en recreatie**: (PRS p. 174-178)

- duurzaam en kwalitatief versterken van het bestaande toeristisch-recreatief aanbod
- ontwikkelingen richten op de eigenheid van de streek
- samenhang binnen en tussen toeristische regio's bevorderen door het versterken van de bestaande netwerken
- voldoende mogelijkheden voor vrijetijdsbesteding voorzien

Beleidsdoelstellingen voor **landschap**: (PRS p. 193-196)

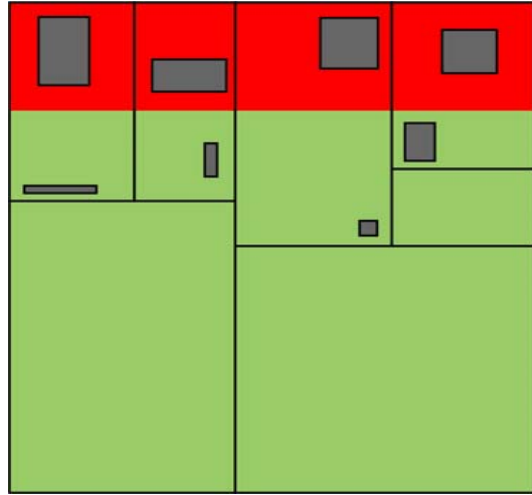
- de diversiteit en herkenbaarheid behouden en versterken
- landschappen met een duidelijke culturele erfgoedwaarde vrijwaren
- nieuwe ingrepen ruimtelijk sturen
- open ruimte tussen Bavikhove en Ooigem is een open-ruimteverbinding; de versnippering dient er tegengegaan te worden

Volgende **selecties** uit het PRS zijn relevant:

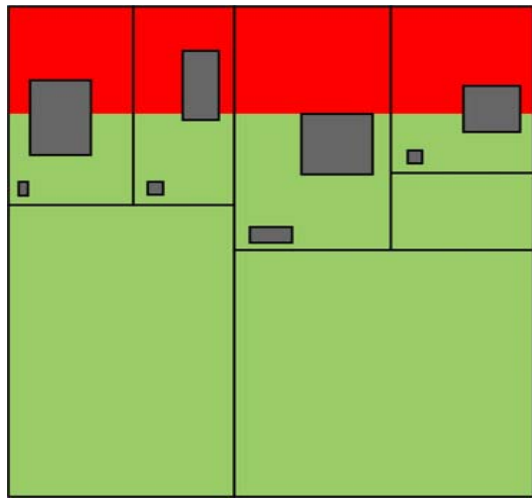
- Het dorp Hulste is geselecteerd als herlokalisatiedorp. Het dorp Bavikhove als bedrijfsondersteunend hoofddorp.
- De omgeving van de Havik- en Plaatsbeek, de omgeving van de Vaarnewijkbeek, de oude Leie-arm ten oosten van Bavikhove zijn geselecteerd als natuurverbindinggebieden.
- Het domein de Gavers is geselecteerd als toeristisch-recreatief knooppunt.
- De Leie en het kanaal Bossuit-Kortrijk zijn geselecteerd als toeristisch-recreatieve lijnelementen (PRS p 293-296).
- Nieuwe bijkomende zonevreemde woningen kunnen in geen geval opgericht worden.
- Een specifiek beleidskader voor leegstaande hoeves en mogelijke herbestemmingen zal door de provincie worden opgemaakt. In afwachting van dit beleidskader geeft Harelbeke zelf de mogelijkheden aan voor verlaten hoeves (GRS RID p. 22).

2 AANPAK

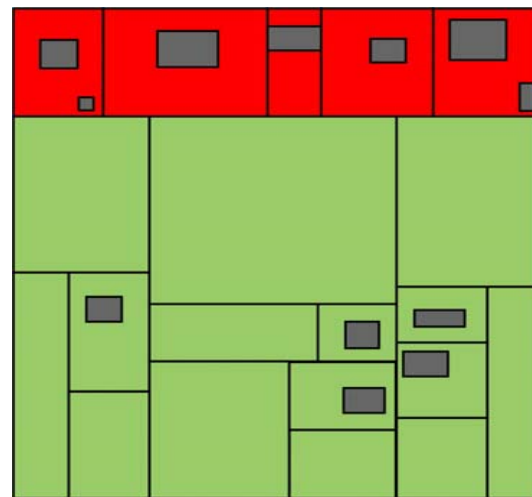
2.1 Algemene principes



tuinzones aan woongebied mee opnemen



bebouwing op randpercelen aan woongebied mee opnemen



(Cluster van) woningen in de open ruimte volledig opnemen

- Om uitspraken te kunnen doen over de verdere evolutie van zonevreemde constructies in een bepaald gebied, was het niet alleen noodzakelijk een analyse te maken van de bebouwing, maar ook van de landschappelijke/stedelijke structuur waar ze deel van uitmaken. Deze **onderzoeken** gaan soms heel wat **ruimer** dan zonevreemde woningen of dan het strikt afgebakende plangebied in de verordenende plannen. De ontwikkelingsstrategieën nemen verschillende zaken in beschouwing: landbouwstructuur, bebouwingsstructuren, natuurstructuur, waterlopen, ... Een specifieke bescherming van de aaneengesloten open ruimtes en bijhorende zichten is er op heden niet, evenmin als een stedenbouwkundig kader met natuur en landschap als uitgangspunt voor de beoordeling van aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen. Deze twee aspecten worden in dit RUP als doelstelling gehanteerd. Figuren en tekst die in dit kader werden opgemaakt, hebben geen verordenende kracht, maar dienen als onderbouwing en verklaring bij de voorschriften. Uiteindelijk worden de bindende uitspraken hoofdzakelijk beperkt tot de zonevreemde woningen in de afgebakende plangebieden. Beperkte voorschriften worden ook opgelegd voor andere functies als ze essentieel zijn in relatie tot die voor zonevreemde woningen. Er wordt vooruitgelopen op de herbestemming van hoeses tot woningen. Hiervoor worden nu al de mogelijkheden vastgelegd.
- Voor het beoordelen van zonevreemdheid wordt het **gewestplan als onderlegger** gebruikt. In dit RUP wordt het globale kader van het gewestplan behouden. Waar in dit RUP niets over gezegd wordt, blijft door de regelgeving van gewestplan en andere plannen van een hogere orde bepaald. De verfijningen en aanvullingen op het gewestplan situeren zich in grenscorrecties tussen bestemmingen (voornamelijk tussen woongebied en agrarisch gebied), in een aantal bijkomende voorschriften bovenop die horende bij de gewestplanbestemming (bv. nadruk op grondgebonden landbouw), de toevoeging van een aantal overdrukken of symbolen (bv. bouwvrije stroken) of het volledig opheffen van de gewestplanbestemming door het afbakenen van een nieuwe bestemmingszone (bv. gemengde wooncluster). Deze aanvullingen komen voort uit het gebiedsspecifiek maken van de gewestplanvoorschriften.
- Met dit RUP wordt het **GRS verder uitgewerkt**. De elementen uit het GRS worden aangevuld, gespecificeerd. In het structuurplan richtinggevend deel p. 20 wordt immers gesteld dat 'een gedetailleerde beoordeling van elke specifieke plaatselijke ruimtelijke situatie bij de opmaak van uitvoeringsplannen zal plaatsvinden. Dit kan aanleiding geven tot een strengere of soepelere handhaving van het hier voorgestelde beleidskader en/of wetgeving en regelgeving ter zake'.
- Er wordt geenszins per zonevreemde woning bepaald wat wel en niet kan. Evenmin kunnen algemene uitspraken gedaan worden voor het hele grondgebied van Harelbeke. Daarom werd gekozen voor een **gebiedsspecifieke benadering** waarbij binnen één gebied de samenhang tussen bebouwing en landschap bekeken wordt. Op deze manier worden de mogelijkheden van de bebouwing afgewogen ten aanzien van de andere functies in het gebied en omgekeerd. Een overkoepelende **landschappelijke aanpak** en aandacht voor de ruimtelijke draagkracht vormen de peilers voor de voorgestelde aanpak. Woningen in beekvalleien worden anders behandeld

dan woningen in een al sterk aangetaste zone. Voorschriften worden bepaald voor één type bebouwing in een deelgebied en niet per woning.

- Een aantal zaken worden **waardevol geacht** in het kader van dit RUP. De ontwikkeling en versterking van grotere structuren (heuvelrug, groene beekvalleien, open ruimte) wordt bewerkstelligd. Duidelijke contrasten in de ruimte worden gewaardeerd: open versus gesloten, bebouwd versus groen, ... Zachte recreatie als nevenbestemming in het landbouwgebied wordt erkend. Een aantal configuraties van bebouwing in het landschap worden als waardevol beschouwd, onafhankelijk van hun bestemming als monument. Ook een aantal aanwezige roterijen en asten zijn waardevol als historisch patrimonium, als getuigen van een productieproces uit het verleden.
 - De opzet is om aan de hand van voorschriften voor de constructies in het landschap aan **landschapsopbouw** te doen. In dit RUP worden aan vergunningsplichtige bouwwerken voorwaarden van aanplanting en inrichting gekoppeld. Hiermee wordt een zeer geleidelijke evolutie bewerkstelligd op het tempo van privaat initiatief. Dit is echter niet voldoende om het beoogde landschap te ontwikkelen. De voorschriften van dit RUP zullen eventueel aangevuld/ondersteund worden door acties van de stad, onder meer i.v.m. realisatie van paden en door nieuwe stedelijke verordening inzake tuinaanleg.
 - Er is vertrokken vanuit de **deskundigheid van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar**. Bijgevolg zijn over bepaalde elementen geen gedetailleerde bepalingen (grafisch en tekstueel) opgenomen, maar wel de criteria waaraan een aanvraag moet worden getoetst.
 - **Grensbepaling**
De grenzen van de plangebieden worden **globaal** gezien bepaald door de gewestplanbestemmingen, de gemeentegrenzen van Harelbeke, de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Kortrijk en de geldende (sectorale) BPA's en RUP's. Alle gebieden waarvoor (sectorale) BPA's of RUP's bestaan of in opmaak zijn, worden uit het plangebied geknipt. De grenzen tussen de verschillende deelgebieden worden oordeelkundig en op perceelsniveau vastgelegd. Een relatief groot agrarisch gebied wordt bij het 'gemengd lint N50' gerekend. De afzonderlijke studie hiervan moet immers nog voldoende ruimte krijgen om afwerkingen naar het landschap of uitbreidingen mogelijk te maken.
- Bij de afbakening van het plangebied stuiten we op bebouwing en (tuin)eigendommen die **geheel of gedeeltelijk** in het agrarisch gebied (of natuurgebied, parkgebied, bosgebied, gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut) liggen. Hierbij hanteren we een aantal algemene, schematische **principes** (zie figuren links):
- Rond de twee landelijke kernen Hulste en Bavikhove komen gelijkaardige verschijnselen voor. Om een kwaliteitsvolle en rechtlijnige randoplossing te geven, worden alle eigendommen die deels in het agrarisch gebied liggen mee opgenomen in dit RUP.
 - De bebouwing in landelijk woongebied (met uitzondering van de N50) wordt integraal in het plangebied opgenomen. De indeling van het gewestplan is in deze materie immers erg dubbelzinnig. Deze zaken willen we hier in hun samenhang beschouwen. Dit zijn eerder algemene, schematische principes. De verdere uitwerking hiervan gebeurt op perceelsniveau per deelgebied.
- Voor de afbakening van de zones '**gemengde woonclusters**' wordt vertrokken van de gewestplanbestemming 'woongebied met landelijk karakter' aangevuld met de goedgekeurde, niet vervallen verkavelingsvergunningen.

Hierbij worden volgens de principes van het GRS een aantal zonevreemde woningen toegevoegd die er nauw bij aansluiten of clusters van minimum 5

woningen vormen. Deze laatste categorie wordt van een bijkomende overdruk voorzien die bijkomende woongelegenheden verbiedt.

De aard van het plan brengt met zich mee dat wegenis, zowel gewestelijke, provinciale als gemeentelijke, niet als een afzonderlijke zone, maar in de aard van het gewestplan opgenomen wordt in een algemene open-ruimtebestemming.

2.2 Afwegingscriteria: landschap en bebouwing

Voor de beoordeling van de zonevreemde woningen, de bepaling van de ontwikkelingsstrategieën en het afbakenen van deelgebieden zijn een aantal afwegingscriteria van belang. Hierbij horen zowel elementen van het landschap (water en reliëf, groenstructuur, recreatief netwerk, zichten en schaal) als elementen van de bebouwing (morfologie, functie, infrastructuur). Hieronder worden deze op schaal van het ganse buitengebied weergegeven.

2.2.1 Fysisch systeem: water en reliëf

Figuur 6: overzichtsfiguur water en reliëf

Het gebied rond de Leie is relatief vlak.

Enkel in het noorden is een aanvoelbaar reliëf aanwezig in de vorm van een uitloper van de heuvelrug van Lendeledede. De verschillende 'toppen' geven uitzicht op het omringende landschap. Het zicht naar het kanaal Roeselare-Ooigem en de industriële activiteiten die ermee gepaard gaan is dominant, evenals het zicht naar Klein Harelbeke en de verdere Leievallei.

De meest dominante waterloop is uiteraard de Leie. Het grootste deel van de Leie valt echter binnen het stedelijk gebied.

Het gebied ten zuiden van de heuvelrug wordt gekenmerkt door vele beken en waterplassen. De beken vormen duidelijk afgetekende lineaire elementen in het landschap. Ze gaan bovendien gepaard met natte gronden er rond. Een specifieke plaats wordt ingenomen door de beekvallei van de Havikbeek-Eikbosbeek die de open ruimte tussen Hulste en Bavikhove bepaalt. Bepaalde delen van de beekvalleien zijn in het gewestplan als natuurgebied bestemd.

Ook het meest zuidelijke gebied 'Esser' wordt sterk bepaald door water, met name het kanaal Bossuit-Kortrijk en de Keibeek. Dit gebied is een nat gebied.

2.2.2 Gekoppelde groenelementen

Figuur 7: gekoppelde groenelementen

De schaarse groenfragmenten in Harelbeke komen gekoppeld voor aan andere elementen:

- aan het recreatiegebied de Gavers
- aan het kanaal Bossuit-Kortrijk
- aan weginfrastructuren
- aan beekvalleien
- aan landgebruik: kleine landschapselementen

De Hoog-Walegem/Klein Harelbeke is relatief kaal voor wat betreft groenelementen. Het centraal versnipperde gebied en Esser hebben wel heel wat kleinschalige groenresten, vooral in samenhang met de beken.

2.2.3 Recreatief netwerk

Figuur 8: recreatief netwerk

De Gavers vormen een attractiepool in het toeristisch-recreatief netwerk van bovenlokaal belang. Lineaire elementen van gelijkaardig belang zijn de Leie en de kanalen Roeselare-Ooigem en Bossuit-Kortrijk. Ze geven een aanzet tot tochten in het landelijk gebied. Het buitengebied verbindt deze recreatiepolen in een netwerk van kleinschaligere elementen.

Het landelijk gebied is vooral aangewezen voor zacht recreatief medegebruik. De aanwezigheid van horeca in het plangebied is zeer beperkt tot onbestaand. Enkel bij de Muizelmolen en bij de Plaatsbeek zijn deze functies aanwezig.

Het noordelijke golvende gebied wordt door een aantal fietsroutes doorkruist en heeft met de Muizelmolen potenties voor recreatief medegebruik. Een aantal landelijke paden worden ingezet in dit netwerk van fiets- en wandeltochten.

Het gebied Esser sluit aan bij het recreatief sterk ontwikkelde domein van de Gavers. Het vormt als het ware een tegengewicht: open agrarisch gebied tegenover parkaanleg, zacht recreatief medegebruik tegenover recreatiefunctie, landbouw als hoofdfunctie tegenover natuur en recreatie als hoofdfunctie. De druk van recreatie komt vanuit de randen en is voelbaar in het aansnijden van weiland voor paarden horende bij de Gavermange en in het gebruik van de landelijke weg voor fiets- en mountainbikepaden.

In heel het buitengebied komen hoeves voor met een sterk historisch karakter, waarvan er een aantal als puntrelict geselecteerd worden. Deze vormen een belangrijke meerwaarde voor het buitengebied als landschappelijk recreatief gebied.

2.2.4 Infrastructuur

Figuur 9: infrastructuur

De draagkracht van het wegennet is van belang bij de afweging van functies in het buitengebied.

In het noordelijke gebied komen enkel smalle landwegen voor. De dorpen Hulste en Bavikhove worden ontsloten door een weg van een hoger niveau.

De N36 gaat centraal door Harelbeke. De weg doorsnijdt in het westen het buitengebied en vormt meer naar het oosten de grens tussen stedelijk en buitengebied. De berm die gepaard gaat met deze weg ter hoogte van de Vaarnewijkbeek vormen een belangrijke groenstructuur.

De N43 bepaalt samen met de spoorlijn een parallelle strook van ontwikkelingen. Tenslotte wordt Esser ingesloten door infrastructuren van een hoog niveau: de E17, de spoorlijn, het kanaal en de N391 (een verbindende weg aanwezig tussen Zwevegem en Stationswijk in Deerlijk).

De aanwezigheid van trage wegen is moeilijk volledig en up to date in kaart te brengen. Indien ze relevant zijn, worden ze specifiek per deelgebied besproken.

2.2.5 Analyse van de bebouwing/morfologie

Figuur 10: morfologische en functionele structuur

We beschouwen de morfologische structuur van de constructies in relatie tot elkaar en tot de woonkernen. In wat volgt worden de principes uitgelegd. In het onderscheid worden alle constructies behandeld: zowel woningen, agrarische bedrijven, horeca en bedrijven.

- De **bebouwing die aansluit bij dorpskernen** omvat een aantal linten die uitlopers vormen en een aantal clusters die zeer nauw aansluiten bij de grotere voorkernen.
- De **woonlinten** maken een specifieke groep zonevrije woningen uit. Enerzijds zijn er de commerciële linten langs hoofdwegen, anderzijds de fragmenten in het landschap. Ze versnipperen de open ruimte.
- De **clusters in de open ruimte** worden gekenmerkt door een open karakter naar het landschap toe en door een menging van wonen en bedrijvigheid. Bovendien zijn ze sterk verschillend in schaal. De grootste cluster is die rond Klein-Harelbeke.
- Daarnaast zijn de **verspreide alleenstaande woningen** niet sterk bepalend voor de ruimtelijke structuur. Ze zijn van een dermate kleine schaal dat ze zich meestal in het landschap voegen. De grote landschapstuinen vormen hier uitzonderingen op.

In het bebouwingspatroon van het buitengebied van Harelbeke komen een aantal specifieke, kenmerkende fragmenten voor:

- Er kunnen een aantal activiteiten met een grote landschappelijke impact worden aangeduid. Hierbij gaat het om serrebouw, tuinbouw, loodsen, stapelplaatsen, ... Dit heeft echter niet altijd een negatieve impact.
- In het gebied komen heel wat groepen van gebouwen voor, al dan niet nog in gebruik als agrarisch bedrijf, die een waardevolle landschappelijke eenheid vormen. Het gaat vooral om U-vormige configuraties met een schaal aangepast aan het landschap. Vaak gaan ze samen met oprijlanen, waterbekkens, bosjes, kapelletjes, ... Ze bewezen hun flexibiliteit in het verleden en maken deel uit van een cultureel erfgoed.
- Puntrelicten: de Muizelmolen vormt een bepalend element in het landschap. Het is het enige beschermd monument in het buitengebied.
- Een aantal privé-woningen hebben zich ontwikkeld met grote afgeschermd parktuinen.
- Klein-Harelbeke heeft als bebouwingscluster een specifiek karakter. Dit heeft te maken met de schaal van de cluster, de labyrintische straten, het samengaan van gekoppelde woningen met alleenstaande woningen, het invoegen van serrebouw in de openingen, ...

2.2.6 Functionele analyse

Harelbeke is één van de minst landelijke gemeentes van het arrondissement.

In Harelbeke kunnen we niet van een autonoom of dominant agrarisch gebied spreken. De open ruimte en de natuur vormen er deel van het stadslandschap. Op grotere schaal is het open gebied veeleer randstedelijk versnipperd landschap. Toch blijft de hoofdfunctie in het buitengebied de landbouw. Uiteraard zijn er verschillende nevenfuncties zoals natuur, wonen, bedrijvigheid, ...

De landbouw omvat echter een breed spectrum aan activiteiten. Zestig procent van het inkomen bestaat uit tuinbouwactiviteiten (GRS). De gemeente is relatief sterk tuinbouwgericht. Dit omvat intensieve groenteteelt in serres en fruitteelt (boomgaarden) rond Hulste.

Om het buitengebied op agrarisch vlak een passende waarde toe te kennen, kan de landbouwtyperingskaart gebruikt worden. De beste bodem voor grondgebonden landbouw bevindt zich ten noorden en in het uiterste zuiden van de gemeente. Daar bevinden zich het meest grondgebonden agrarische bedrijven. Rond de Leie en rond beken is de grond drassig en enkel geschikt voor weiland.

Net als elders is de problematiek van vrijkomende hoeves er hangende. Landbouwbedrijven vormen een inherent onderdeel van het landschap. Vaak gaat het om een interessante clustering van kleinschalige gebouwen en groenelementen. Hedendaagse aan landbouw toeleverende en dienstverlenende bedrijven en grondloze landbouwbedrijven hebben echter een grotere invloed op het landschap en zetten er zich tegen af. Deze komen vooral voor in het centraal versnipperd gebied rond Hulste en Bavikhove.

3 FEITELIJKE TOESTAND HOOG-WALEGEM/KLEIN HARELBEKE

Figuur 11: hoog-walegem/klein harelbeke: afbakening op perceelsniveau

Figuur 12: hoog-walegem/klein harelbeke: topokaart

Figuur 13: hoog-walegem/klein harelbeke: orthofoto

Figuur 14: hoog-walegem/klein harelbeke: fotoreeks

3.1 Morfologische en functionele structuur

Figuur 15: hoog-walegem/klein harelbeke: morfologie

Figuur 16: hoog-walegem/klein harelbeke: functies

Hoog-Walegem/Klein Harelbeke bestaat uit twee te onderscheiden gebieden: het noordelijke landbouwgebied en het bebouwde gebied van Muizelhoek, Klein-Harelbeke en Barzehoek.

Het meest noordelijke gebied wordt gekenmerkt door een beperkte maar sterk verspreide bebouwing. De bebouwing omvat hoofdzakelijk (voormalige) hoeves. Deze bestaan uit een clustering van kleinschalige gebouwen, al dan niet aangevuld met hedendaagse loodsen. Het geheel vormt een landschappelijke entiteit met een landelijke weg er naartoe en een beperkte groenaanleg op de site. De hoevecomplexen vormen extraverte elementen, focuspunten in het landschap. Vaak gaat het om halfgesloten, U-vormige configuraties.

Het meer zuidelijke woongebied is een samensmelting van drie te onderscheiden clusters: Muizelhoek, Klein Harelbeke en Barzehoek. Op een complexe manier komen hier historische, kleine rijwoningen, alleenstaande woningen, boerderijen, ... samen. De bebouwing in Barzehoek, Klein Harelbeke en Muizelhoek is zodanig willekeurig en labyrintisch dat de traditionele verkaveling in Barzehoek er als specifiek element naar voor komt.

In tegenstelling tot het noordelijk gebied is dit een bebouwd en vertuind landschap zonder verre zichten. Deze grootste clusters worden aangevuld met gelijkaardige, heterogene, kleinere clusters ten oosten, ten westen. Op deze manier lezen we een soort band van verschillende clusters van oost naar west die tevens de helling in het reliëf markeren. Ook op de andere zijde van de helling onderscheiden we twee (grensoverschrijdende) gelijkaardige clusters.

De clusters sluiten niet aan bij de bestaande kern van Hulste. Het zijn eerder straatgehuchten, gegroeid rond hoeves en molens. Sommige (delen) van deze woonconcentraties zijn in het gewestplan ingetekend als woongebied met landelijk karakter.

Een bebouwingselement dat Hoog-Walegem/Klein Harelbeke domineert is de Muizelmolen, een beschermd monument. Rond de Muizelmolen is een beperkt recreatief-educatief centrum met parkeerplaatsen.

Naast de dominante structuren van de alleenstaande hoeves in een open landschap enerzijds en een chaotische woonzone door de bebouwingspatronen en wegpatronen anderzijds, maken ook de serres deel uit van de bebouwde omgeving. Een viertal belangrijke serre-activiteiten ontwikkelden zich in nauwe aansluiting bij woonclusters: één in Barzehoek, één in Klein Harelbeke, één in Muizelhoek en één ten noorden. Ze breken diep in het weefsel in. Deze functies hebben een zeer grote landschappelijke impact. Op het hogergelegen gebied zelf bestaan echter geen dergelijke activiteiten.

Tenslotte is er een dreiging van een verdere vertuining. Een private eigendom centraal in het gebied toont daar een extreem voorbeeld van. Door het aansnijden van landbouwgronden als tuin, gaat de openheid van het gebied verloren.

3.2 Infrastructuur

Figuur 17: hoog-walegem/klein harelbeke: paden en wegen

Figuur 17 bis: atlas der buurtwegen

Door het gebied gaan uitsluitend smalle landelijke wegen. Het aantal wegen is sterk beperkt. De publieke, verharde wegen worden aangevuld met landelijke paden, opritten, ... die de maas verkleinen en soms diepe insteken vormen in het gebied. De landschappelijke waarde wordt duidelijk in het hoog aantal toeristische routes die het gebied doorkruisen en gebruik maken van de wegen en paden (zie figuur 8). Rond de Muizelmolen is een specifiek wandelpad ontwikkeld.

Het wegenpatroon in dit gebied is niet opgewassen tegen verkeersgenererende functies. Het is echter wel een uitgelezen gebied voor zachte recreatie (wandelen, fietsen, paardrijden, ...).

De wegen die door de verschillende grotere clusters gaan (Klein Harelbeke) worden gekenmerkt door een zeer smal profiel en verspringende rooilijnen. Een hoge verkeersdruk kunnen deze wegen niet aan.

3.3 Landschappelijke structuren

Figuur 18: Hoog-Walegem/klein Harelbeke: waardevolle zichten

Het reliëf in het gebied is duidelijk waarneembaar. De hoogte varieert er van 20 tot 35 m boven de zeespiegel.

De weinige wegen die door het gebied gaan, geven een 'panoramisch' zicht op de heuveltop met zijn bebouwing als focuspunten en op de lager gelegen gebieden.

Het noordelijke gebied is arm aan kleine landschapselementen en massieve bouselementen. Het groen komt er voor in de vorm van verspreide bomen en beperkte groenaanleg bij de gebouwgroepen van (voormalige) hoeves. Toch is het fenomeen van vertuining er ook aan de gang. Eén grote landeigendom in het centrum van het gebied getuigt hiervan. Deze is bovendien hoog gelegen. Tegenover het open noordelijke deel worden Muizelhoek, Klein Harelbeke en Barzehoek vanuit het landschap als groen waargenomen door de tuinen die er aanwezig zijn.

Door de grote openheid in bebouwing en beplanting en door het reliëf zijn er nog heel wat waardevolle en verre zichten. Deze op de Muizelmolen zijn de belangrijkste. Daarnaast zijn ook gelijkaardige zichten op verschillende kernen en kerktorens in de Leievallei en de vallei van het kanaal Roeselare-Ooigem met zijn industriële ontwikkelingen.

Verder vormen de zichten op de alleenstaande hoeves onderdeel van het gebied. Zeker de gebouwgroepen die op een lokale heuveltop staan vormen focuspunten in het landschap. Twee heuveltoppen rond Hoog-Walegem worden gemarkeerd door hoevecomplexen.

Steeds meer worden de serres beeldbepalend. De meeste sluiten echter aan bij de woonkorrels van Muizelhoek, Klein Harelbeke en Barzehoek.

4 JURIDISCHE TOESTAND HOOG-WALEGEM/KLEIN HARELBEKE

Figuur 19: Hoog-Walegem/Klein Harelbeke: gewestplan

Figuur 20: Hoog-Walegem/Klein Harelbeke: juridische toestand

4.1 Gewestplan

Naast de globale gewestplanbestemming als landbouwgebied worden vijf fragmenten als landelijk woongebied bestemd. De vijf zones voor landelijk wonen omvatten de gehuchten Muizelhoek, Klein Harelbeke en Barzehoek, meer ten oosten St.-Pietersknok en één gebied meer ten westen. Heel wat bebouwing sluit aan bij de bestemming 'landelijk woongebied', maar is toch niet opgenomen in de zone. De grenstelling is in de realiteit onduidelijk. In deze gebieden dringt zich een herbeschouwing op. De woongebieden met landelijk karakter zijn in hun geheel opgenomen en herbeschouwd om een eenheid te krijgen in de afbakening en in de voorschriften.

4.2 Verkavelingen

De meeste verkavelingsvergunningen vallen deels binnen het landelijk woongebied. Ten aanzien van het gewestplan worden echter niet dezelfde grenzen gerespecteerd. Hierdoor is een dubbelzinnigheid aanwezig. Eén verkavelingsvergunning is gepositioneerd in het noorden; in landbouwgebied. Op deze plaats is een grotere cluster van bebouwing aanwezig, samen met een serrebedrijf. Alle percelen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling worden opgenomen in de bestemming 'gemengde wooncluster'. De verkavelingsvergunningen vervallen met dit RUP, behalve de vastlegging van het openbaar domein (of wegenis).

4.3 Ondergrondse hoogspanningskabels, signalisatiekabels en/of optische vezel

Volgende richtlijnen worden vanuit ELIA meegegeven:

Uitvoering van werken in de omgeving van ondergrondse hoogspanningskabels: richtlijnen:

1. De aanduidingen op onze plannen laten enkel toe een zone af te bakenen waarin de kabels gelegd werden.
2. een kabel wordt niet noodzakelijk rechtlijnig gelegd, zijdelingse uitwijkingen over de breedte van de kabelsleuf zijn uiteraard mogelijk.
3. onze plannen zijn slechts een beperkte tijd bruikbaar gezien de veelvuldige aanpassingen. In geval van grote vertraging of uitstel van de werken moet u bijkomende inlichtingen inwinnen.
4. indien onze plannen niet de volledige werkzone bestrijken, mag men niet extrapoleren, maar moeten er bijkomende plannen aangevraagd worden.
5. Het is steeds mogelijk dat bepaalde referentiepunten gewijzigd werden door een andere huisnummering of wegeniswerken. Er dient dus eerst naar overeenstemming gezocht tussen plan en omgeving.

6. De bestaande reglementeringen leggen bepaalde verplichtingen op aan de aannemers van werken in de nabijheid van elektrische kabels. De voornaamste van de verplichtingen zijn:
 - geen enkel grondwerk, bestrating of ander werk mag in de omgeving van een ondergrondse elektrische kabel uitgevoerd worden zonder voorafgaand de eigenaar van de kabel te raadplegen.
 - Het is niet toegelaten gebruik te maken van machines of mechanische werktuigen in een zone tussen twee verticale vlakken, op een afstand van 50 cm aan weerszijden van de kabel, zonder voorafgaandelijk toestemming van de eigenaar van de kabel.
7. wij verzoeken u ons te verwittigen vooraleer de werken aan te vangen:
Elia Asset n.v.
Assets Noord
Vaartkaai 2
2170 Merksem
tel. 03/640 07 11
Dit geldt eveneens voor werken die tijdelijk onderbroken werden door een opschorting van de werken, of voor werken die tijdelijk naar een andere werkzone verplaatst werden.

Uitvoering van werken in de omgeving van ondergrondse signalisatiekabels en/of optische vezel: veiligheidsmaatregelen:

1. De aanduidingen op onze plannen mogen slechts worden beschouwd als gegevens die het mogelijk maken om, door het graven van korte dwarsleuven of door het uitvoeren van peilingen, de ligging van kabels te bepalen.
2. Een kabel wordt niet noodzakelijk rechtlijnig gelegd, zijdelingse uitwijkingen over de breedte van de kabelsleuf zijn uiteraard mogelijk. (doorgaans 30 – 50 cm)
3. onze plannen zijn slechts een beperkte tijd bruikbaar gezien de veelvuldige aanpassingen. In geval van grote vertraging of uitstel van de werken moet u bijkomende inlichtingen inwinnen.
4. indien onze plannen niet de volledige werkzone bestrijken, mag men niet extrapoleren, maar moeten er bijkomende plannen aangevraagd worden.
5. Het is steeds mogelijk dat bepaalde referentiepunten gewijzigd werden door een andere huisnummering of wegeniswerken. Er dient dus eerst naar overeenstemming gezocht tussen plan en omgeving.
6. Er is geen minimum diepte opgelegd en sommige kabels worden zonder kabelbeschermingen gelegd. Als regel duiden we geen diepte aan omdat die mettertijd veelal verandert door diverse oorzaken.
7. Mocht het nodig zijn, voor de uitvoering van de werken waarmee u belast bent, onze kabels te verplaatsen, zelfs maar tijdelijk, dan dient u onze dienst "kabels en Lijnen" te waarschuwen.
8. Bij gebruik van mechanische werktuigen in de nabijheid van signalisatiekabels dient u een behoorlijke veiligheidsmarge aan te houden, een voorzorg die onontbeerlijk is ter voorkoming van beschadiging.
9. Ingeval bij de uitvoering van uw werken onze kabel beschadigd zou worden, hebt u er alle belang bij dat onmiddellijk te melden (tel. Nr. Zie verder) o bijkomende schade te voorkomen (bv door waterinsijpeling). De kosten zullen dan geringer zijn.
10. wij verzoeken u ons te verwittigen vooraleer de werken aan te vangen:
Elia Asset n.v.
Assets Noord
Vaartkaai 2
2170 Merksem
tel. 03/640 07 11
Dit geldt eveneens voor werken die tijdelijk onderbroken werden door een opschorting van de werken, of voor werken die tijdelijk naar een andere werkzone verplaatst werden.

Type plan	Referentie																																																																					
Gewestplan	Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) Agrarisch gebied Landelijk woongebied (vijf fragmenten)																																																																					
BPA	Alle BPA's worden uit het plangebied gelaten Aangrenzende BPA's: <ul style="list-style-type: none"> Hulste nr. 63: bufferbekken Muizelstraat 																																																																					
Sectoraal BPA	Alle sectorale BPA's worden uit het plangebied gelaten Aangrenzende sectorale BPA's: Sectoraal BPA fase I nr. 5: schrijnwerkerij Spiessens																																																																					
Gemeentelijke RUP's	/																																																																					
Gewestelijke RUP's	/																																																																					
Goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen	<table border="0"> <tr><td>H63/1</td><td>Blauwhuisstraat-Barzestraat</td><td>10/07/1963</td></tr> <tr><td>H66/1</td><td>Blauwhuisstraat</td><td>19/08/1965</td></tr> <tr><td>99/4</td><td>Blauwhuisstraat</td><td>02/06/1999</td></tr> <tr><td>H65/1</td><td>Blauwhuisstraat</td><td>04/11/1965</td></tr> <tr><td>80/1</td><td>Ginstestraat</td><td>05/03/1980</td></tr> <tr><td></td><td>wijziging lot 1</td><td></td></tr> <tr><td>99/6</td><td>Ginstestraat</td><td>08/12/1999</td></tr> <tr><td>H/68/3</td><td>Ginstestraat</td><td>20/11/1968</td></tr> <tr><td>00/11</td><td>Klein Harelbekestraat</td><td>29/05/2001</td></tr> <tr><td>H76/9</td><td>Klein Harelbekestraat</td><td>09/03/1977</td></tr> <tr><td></td><td>wijziging VK 98/2</td><td></td></tr> <tr><td>H98/2</td><td>Klein-Harelbekestraat</td><td>20/02/1998</td></tr> <tr><td>H75/11</td><td>Muizelhof</td><td>17/09/1975</td></tr> <tr><td>91/6</td><td>Muizelhof</td><td>22/10/1991</td></tr> <tr><td>86/3</td><td>Muizelhof</td><td>05/11/1986</td></tr> <tr><td>H73/2</td><td>Muizelstraat</td><td>19/09/1973</td></tr> <tr><td>H67/2</td><td>Muizelstraat</td><td>24/07/1967</td></tr> <tr><td>85/9</td><td>Muizelstraat</td><td>26/02/1986</td></tr> <tr><td>86/9</td><td>Muizelstraat</td><td>07/01/1987</td></tr> <tr><td>93/1</td><td>Muizelstraat</td><td>30/06/1993</td></tr> <tr><td>92/2</td><td>Wantestraat</td><td>02/02/1993</td></tr> <tr><td>H77/8</td><td>Klein Harelbekestraat</td><td>08/06/1977</td></tr> <tr><td></td><td>wijziging VK 02/01</td><td></td></tr> </table>	H63/1	Blauwhuisstraat-Barzestraat	10/07/1963	H66/1	Blauwhuisstraat	19/08/1965	99/4	Blauwhuisstraat	02/06/1999	H65/1	Blauwhuisstraat	04/11/1965	80/1	Ginstestraat	05/03/1980		wijziging lot 1		99/6	Ginstestraat	08/12/1999	H/68/3	Ginstestraat	20/11/1968	00/11	Klein Harelbekestraat	29/05/2001	H76/9	Klein Harelbekestraat	09/03/1977		wijziging VK 98/2		H98/2	Klein-Harelbekestraat	20/02/1998	H75/11	Muizelhof	17/09/1975	91/6	Muizelhof	22/10/1991	86/3	Muizelhof	05/11/1986	H73/2	Muizelstraat	19/09/1973	H67/2	Muizelstraat	24/07/1967	85/9	Muizelstraat	26/02/1986	86/9	Muizelstraat	07/01/1987	93/1	Muizelstraat	30/06/1993	92/2	Wantestraat	02/02/1993	H77/8	Klein Harelbekestraat	08/06/1977		wijziging VK 02/01	
H63/1	Blauwhuisstraat-Barzestraat	10/07/1963																																																																				
H66/1	Blauwhuisstraat	19/08/1965																																																																				
99/4	Blauwhuisstraat	02/06/1999																																																																				
H65/1	Blauwhuisstraat	04/11/1965																																																																				
80/1	Ginstestraat	05/03/1980																																																																				
	wijziging lot 1																																																																					
99/6	Ginstestraat	08/12/1999																																																																				
H/68/3	Ginstestraat	20/11/1968																																																																				
00/11	Klein Harelbekestraat	29/05/2001																																																																				
H76/9	Klein Harelbekestraat	09/03/1977																																																																				
	wijziging VK 98/2																																																																					
H98/2	Klein-Harelbekestraat	20/02/1998																																																																				
H75/11	Muizelhof	17/09/1975																																																																				
91/6	Muizelhof	22/10/1991																																																																				
86/3	Muizelhof	05/11/1986																																																																				
H73/2	Muizelstraat	19/09/1973																																																																				
H67/2	Muizelstraat	24/07/1967																																																																				
85/9	Muizelstraat	26/02/1986																																																																				
86/9	Muizelstraat	07/01/1987																																																																				
93/1	Muizelstraat	30/06/1993																																																																				
92/2	Wantestraat	02/02/1993																																																																				
H77/8	Klein Harelbekestraat	08/06/1977																																																																				
	wijziging VK 02/01																																																																					
Beschermd monument	Muizelmolen																																																																					
Beschermde stads-en dorpsgezichten en landschappen	/																																																																					
VEN	/																																																																					
Vogelrichtlijngebieden, habitatrichtlijngebieden	/																																																																					
Ondergrondse hoogspanningskabels en signalisatiekabels en/of optische vezel	Richtlijnen en veiligheidsmaatregelen: zie 4.3																																																																					
Onbevaarbare waterlopen 2 ^e en 3 ^e categorie	<p>Bij bouwen of verbouwen langs 2^e categorie moet advies gevraagd worden aan de Provinciale Technische Dienst Waterlopen en dient de vergunningverlenende overheid de watertoets uit te voeren cfr. Decreet Integraal Waterbeheer (18/07/2003).</p> <p>Langs weerszijden moet een strook van 5 m vanaf de oeverrand onbebouwd en vrij van aanplanting blijven voor onderhoud (Wet op onbevaarbare waterlopen dd. 28/12/1967).</p> <p>Opsomming waterlopen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - L 22.3.1 - Marelbeek 																																																																					

5 WATERHOOFDSTUK – WATERTOETS

Het RUP heeft niet tot doel wezenlijke bijkomende woningen of verhardingen te realiseren of toe te laten.

Het gebied is een heuvelrug. Er zijn geen belangrijke beken aanwezig, naar categorie noch naar landschappelijke impact.

Het gebied is niet effectief overstromingsgevoelig (op basis van het geoloket watertoets onder gis-Vlaanderen). Een aantal zones ten noordoosten worden weergegeven als mogelijk overstromingsgevoelig, maar recente problemen zijn daar niet gekend.

De gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen en buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en regenwater vangt de effecten van eventuele bouwkundige ingrepen aan eengezinswoningen op.

6 ONTWIKKELINGSSTRATEGIE HOOG-WALEGEM/KLEIN HARELBEKE

Figuur 21: gewenste structuur noordelijk open-ruimtegebied (GRS richtinggevend gedeelte kaart 15)

Waardevol in dit gebied zijn de vele vergezichten en perspectieven, enerzijds door de grote openheid in het landschap (weinig bebouwing, weinig beplanting), anderzijds door het reliëf. De zichten op kerktorens, op de Muizelmolen, op het kanaal Roeselare-Ooigem, op de glooiende helling met zijn hoeves, ... willen we behouden. De relatieve openheid van het gebied is een essentiële voorwaarde hiervoor. In het plangebied worden dan ook ruime bouwvrije zones afgebakend.

Anderzijds is dit hét gebied in Harelbeke waar het historische patroon van hoeves nog waarneembaar is. De hoeves vormen gebouwengroepen in het landschap, vaak in een U-vormige configuratie, al dan niet aangevuld met hedendaagse volumes. De clustering op schaal van de hoeve is een waardevolle en polyvalente occupatie in het landschap. Met de aardeweg ernaartoe, de verspreide bomen, de weinig uitgestrekte site, het kapelletje, ... vormen ze unieke landschappelijke gehelen. Om dit patroon te bewaren en te versterken dienen ontwikkelingsmogelijkheden en beperkingen te worden vastgelegd die de essentiële karakteristieken bewaren. De aandacht gaat uit naar een vorm van clustering, een open tuininrichting, het behoud van de schaal. Voor deze bebouwing is ruimte nodig om een hedendaagse bestemming te krijgen. Ze kunnen niet als andere zonevreemde woningen worden behandeld.

De selectie van waardevolle gebouwengroepen gebeurt in dezelfde gedachtengang als het beleidskader van de provincie rond merkwaardige gebouwen. De waardevolle gebouwengroepen worden opgenomen in een parallel proces aan dit RUP: de opmaak van een lijst van merkwaardige gebouwen op gemeentelijk niveau. Naast de selectie van hoeves gebeurt ook een selectie van asten. Ook deze vormen de eigenheid van het landschap. Hun behoud dient verzekerd te worden.

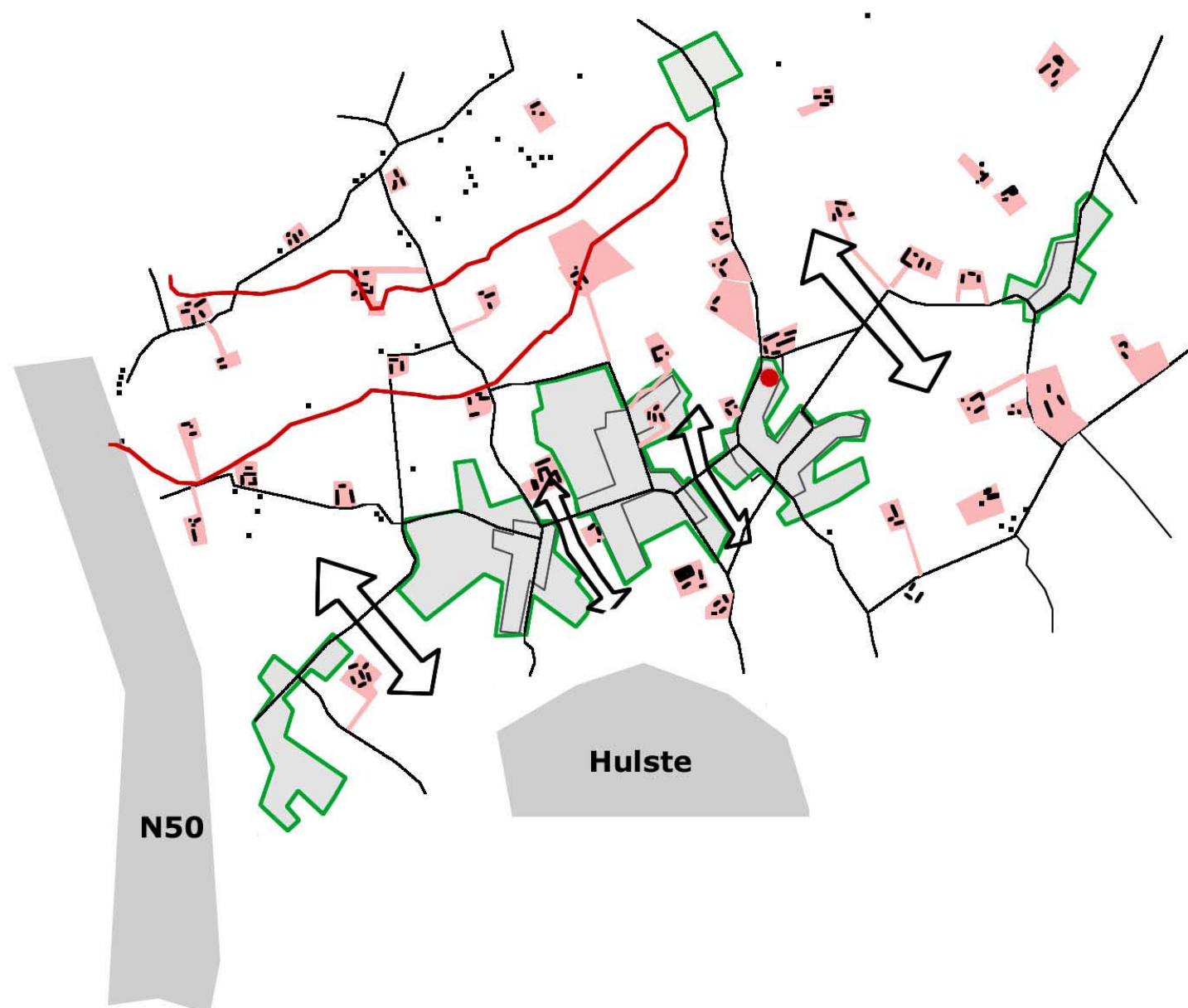
Het gebied rond Klein Harelbeke, Barzehoek en Muizelhoek is zeer specifiek in zijn configuratie. Het gebied is behoorlijk chaotisch ingericht en mist elke notie van oriëntatie of identiteit. Het is een clustering van woningen met soms bedenkelijke kwaliteit en grootte. Om de woonkwaliteit in het gebied te verhogen zijn ruimere ontwikkelingsmogelijkheden nodig, samen met een landschappelijke ingreep. Deze kunnen de inpassing in het opener gebied verbeteren en een identiteit en schaal geven aan de groepen woningen. Een verdere vergroening van het gebied kan hieraan tegemoetkomen.

Deze gebieden worden in het gewestplan deels als landelijk woongebied bestemd en er bestaan verschillende verkavelingsvergunningen. Het RUP wil met de nieuwe bepalingen duidelijke grenzen en mogelijkheden vaststellen voor de aanwezige bebouwing en hiermee de verkavelingsvergunningen en gewestplanbestemmingen teniet doen.

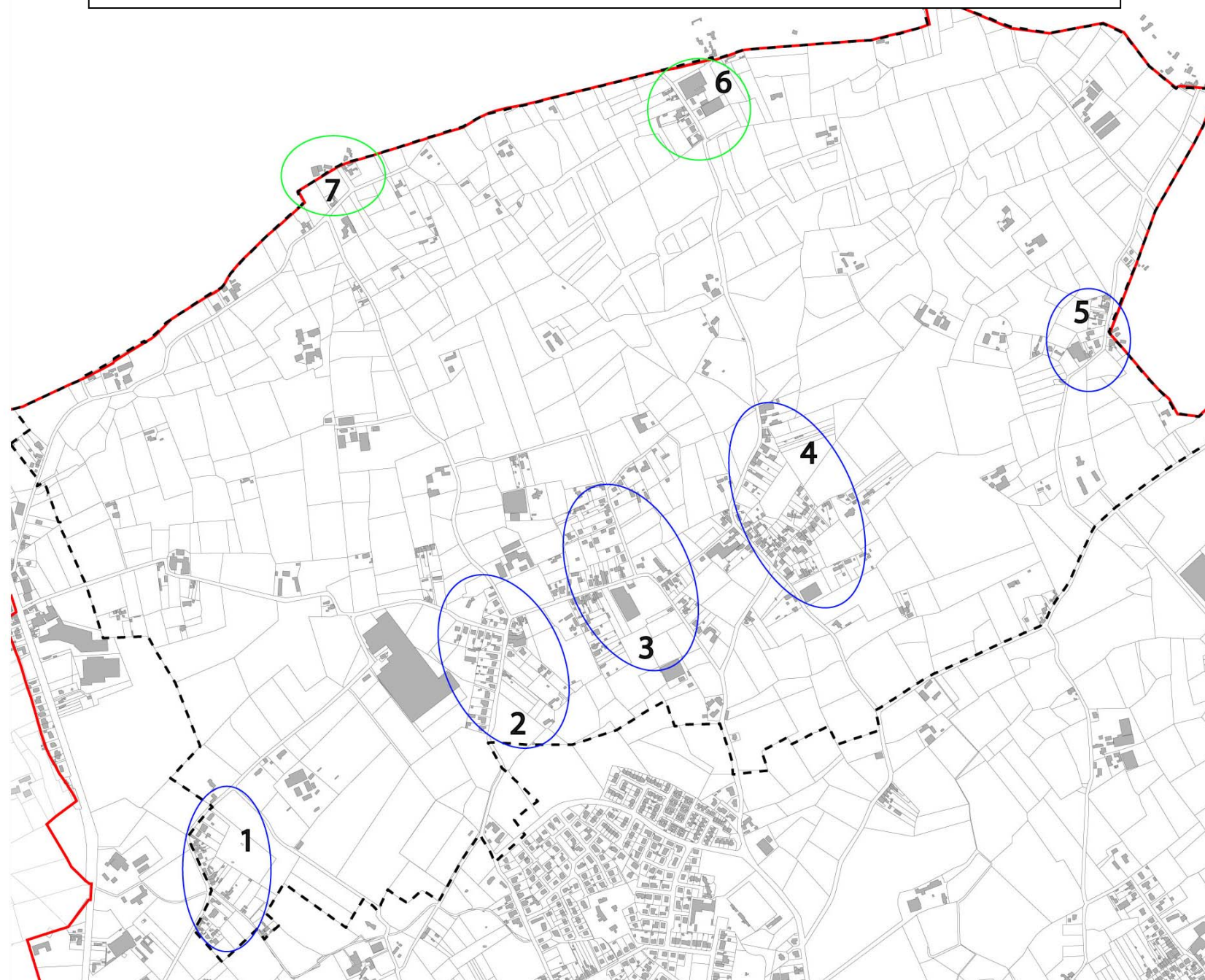
Door vertuining en uitbreiding van de landbouwbedrijven groeien clusters aan elkaar, zowel agrarische gebouwengroepen als de clusters rond Klein Harelbeke. Hierdoor wordt het landschap veel meer gesloten en verliest het zijn kleinschaligheid. Een verdere evolutie in deze richting moet tegengegaan worden zonder de landbouwbedrijven te sterk te beperken. De essentiële corridors in de gordel van bebouwingsclusters op de heuvelrug worden bepaald. De openheid wordt verder gegarandeerd door beperkingen tav aan landbouw verwante activiteiten. Deze kunnen enkel toegelaten worden in het kader van het bestendigen van de bestaande bebouwing. Ze kunnen niet groeien of bijbouwen. In dit kader worden ook mestverwerkende bedrijven beperkt tot louter eigen mestverwerking. De landelijke wegen laten geen vrachtverkeer toe. Grootschalige bebouwing zou de landschappelijke waarde aantasten.

In het verordenende deel (zie hoofdstuk 7) voor dit gebied worden volgende voorschriften opgenomen:

- Voorschriften m.b.t. tot woonfuncties
- Voorschriften m.b.t. andere functies dan wonen
 - algemene voorschriften
 - bijkomende voorschriften bij agrarisch gebied
 - overdruk: bouwvrij gebied
 - gemengde woonclusters: wonen en landbouw in de ruime zin



Situering gemengde woonclusters



Toelichting afbakening gemengde woonclusters

Voor de afbakening van de zones 'gemengde woonclusters' wordt vertrokken van de gewestplanbestemming 'woongebied met landelijk karakter' aangevuld met de goedgekeurde, niet vervallen verkavelingsvergunningen.

Hierbij worden volgens de principes van het GRS een aantal zonevreemde woningen toegevoegd die er nauw bij aansluiten of clusters van minimum 5 woningen vormen. Deze laatste categorie wordt van een bijkomende overdruk voorzien die bijkomende beperkingen oplegt: geen bijkomende woonegelegenheden en focus op de woonfunctie.

Een aantal verkavelingen bestaan uit onbebouwde loten. Om de juridisch bestaande mogelijkheden op vandaag niet teniet te doen, worden deze niet van een overdruk voorzien.

Hieronder volgt de motivering van de afbakening per cluster op basis van het GRS:

- De woningen aansluitend bij bestaande landelijke woonzones (blauw) (ongeveer 30 m) krijgen een bestemming als landelijk woongebied (GRS RID p 18). Bovendien wordt de omgeving van Klein-Harelbeke – Barzehoek – Muizelhoek in het GRS letterlijk vermeld. Clusters 1, 2, 3, 4 en 5
- Clusters van woningen: vanaf 5 woningen op een onderlinge afstand van maximum 30 m (groen) (GRS RID p 20) clusters 6 en 7
In dit specifieke geval zijn de clusters grensoverschrijdend.

Toelichting bedrijvigheid en horeca

Alle bedrijven die opgenomen zijn in een sectoraal bpa worden uit het plangebied gelaten.

Voor alle (zonevreemde) bedrijven en horeca blijft de toestand, de mogelijkheden onveranderd, met uitzondering van de bedrijven en horeca die aanwezig zijn in de gemengde wooncluster met overdruk 'beperkte mogelijkheden'.

Deze laatste bedrijven en horeca worden weergegeven op het kaartje hiernaast.

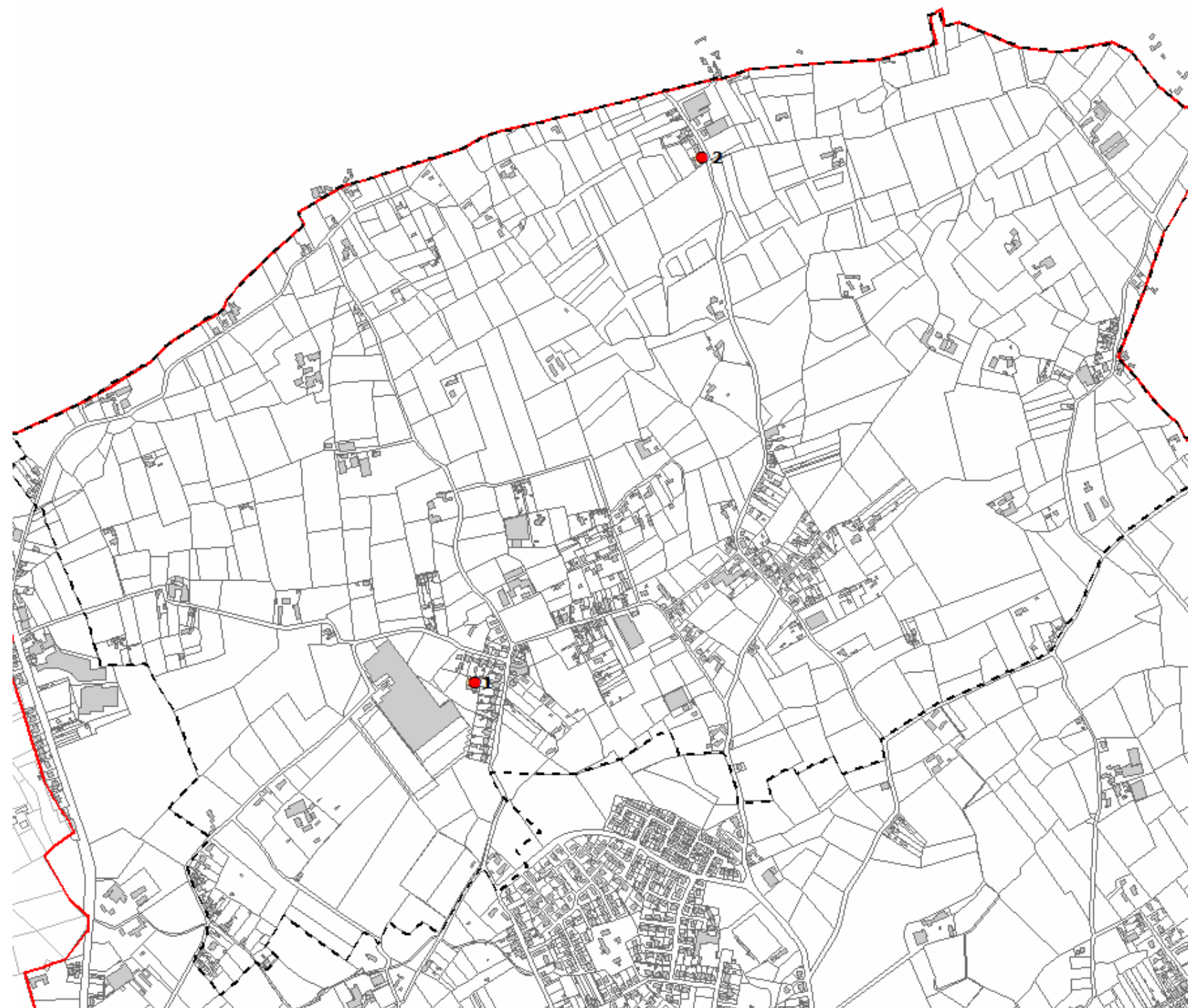
Voor de bedrijven wordt bestaanszekerheid gegeven: behoud van bestaande vergunde (geachte) gebouwen en activiteiten, mogelijkheid om te verbouwen zonder uitbreiding, mogelijkheid voor een herinvulling mits voorwaarden.

Indien er voor specifieke bedrijven of horeca uitbreidingsvragen zouden ontstaan, dienen deze in de toekomst in een specifiek rup behandeld te worden.

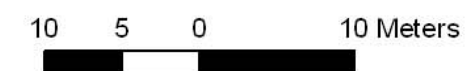
De vergunningtoestand:

Voor nr.1: weergave vergunningtoestand op de volgende pagina

Voor nr.2: er bestaat een verslag van een bespreking stad-AROHM (V. Lenoir) d.d. 2.06.1995 waarbij gesteld werd dat 'woonhuis wijzigen in café in agrarisch gebied' niet vergunningsplichtig was. Dit werd door een schrijven van de stad d.d. 30.06.1995 aan eigenaar 'De Merellaan' meegedeeld.



- 1** Vanclooster-Huyzenruyt-
schrijnwerkerij
- 2** De Merellaan - horeca







We doen uitspraken over ...	Link naar GRS
Twee bestemmingen: gemengde woonclusters en agrarisch gebied	Herbestemming tot landelijke woonzone: alle woningen en woningconcentraties die aansluiten bij het bestaande landelijke woongebied volgens het gewestplan. (GRS RID p. 18)
Drie categorieën van bebouwing: gemengde woonclusters (1), solitaire bebouwing in de open ruimte (2), waardevolle gebouwengroepen (3)	Verschillende categorieën zonevrije woningen: - Herbestemming tot woonzone: hier niet aanwezig - Herbestemming tot landelijke woonzone (1) - Verspreide woningen (2) - Individuele waardevolle gebouwen (3) (GRS RID p. 18,19,20)
Wat volgens het gewestplan landelijk woongebied is en wat in een goedgekeurde niet vervallen verkaveling ligt, wordt minimaal opgenomen in de 'gemengde woonclusters'	Juridische zekerheid nastreven (GRS RID p. 17)
De gemengde woonclusters worden uitgebreid met de aansluitende woningen en grotere woonclusters in de open ruimte. Voorwaarde voor deze groep: geen nieuwe bijkomende woonegelegenheden	- Herbestemming tot landelijke woonzone: alle woningen en woningconcentraties die aansluiten bij het bestaande landelijke woongebied volgens het gewestplan (GRS RID p.18) - Criteria: > 5 woningen, < 30 meter onderlinge afstand (GRS RID p. 20) - Geen nieuwe bijkomende woningen in het buitengebied stimuleren (GRS RID p. 17)
Ruime afbakening gemengde woonclusters	- De verschillende woonlinten worden als geheel aangeduid ... Op de rand of tussen de bestaande bebouwing worden mogelijkheden geboden voor bijkomende land-en tuinbouwactiviteiten (GRS RID p.110).
Ruime bouw mogelijkheden voor gemengde woonclusters	- 'De linten langs de Oostrozebekestraat en Ginstestraat worden beleidsmatig als landelijke woonzone aangeduid. Er worden ruimere (ver)bouw mogelijkheden toegelaten dan aan de verspreide bebouwing.' (GRS RID p. 107) - 'Klein Harelbeke/Barzehoek/ Muizelhoek worden beleidsmatig gedefinieerd als verwevingsgebied voor landelijk wonen en landbouwactiviteiten. De bestaande zonevrije residentiële bebouwing, aansluitend bij de erkende woonlinten wordt als landelijke woonzone opgenomen.' (GRS RID p. 110)
Bepantingsvoorwaarden inherent aan bouw mogelijkheden voor gemengde woonclusters	'Bijzondere aandacht wordt geschonken aan de beeldwaarde en de landschappelijke integratie van de gebouwen. Hierbij wordt gekeken naar de inrichting van de globale site. Er kunnen bijkomende beperkingen opgelegd worden.' (GRS RID p. 18)
Nevenfuncties in gemengde woonclusters: verkeer en verenigbaarheid met omgeving als criterium	Opsomming randvoorwaarden (GRS RID p. 19)

Hoeves met waardevolle configuratie: - respect vanuit agrarische sector - bij herbestemming tot wonen: ruimere mogelijkheden, ook naar nevenbestemmingen	- 'Bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden voor waardevolle gebouwen (cultuurhistorisch, landschappelijk) op voorwaarde dat het karakter van deze gebouwen bewaard blijft + voorbeelden.' (GRS RID p. 20) - 'Omwille van de omvang van het gebouwencomplex kunnen eventuele nevenfuncties worden toegestaan.' (GRS RID p. 22)
Vertuining tegengaan om de openheid in het landschap te bewaren	- 'Vergaande vertuining van de gronden, horende bij een voormalig hoevecomplex dient te worden tegengegaan.' (GRS RID p. 21) - 'Gronden rondom hoevegebouwen en verspreide woningbouw moeten gevrijwaard worden van vertuining en bebouwing zodat het landelijke en open karakter maximaal behouden blijft.' (GRS RID p. 106)
Horeca en recreatie enkel in aansluiting bij Muizelmolen	- 'De Muizelmolen en de onmiddellijke omgeving wordt als lokaal structurerend toeristisch-recreatief knooppunt geselecteerd.' (GRS RID p. 57) - 'Gezien de smalle profielen van de wegen door Klein Harelbeke moet de bijkomende verkeersafwikkeling beperkt blijven.' (GRS RID p. 19)
Verkrottingsvoorwaarde niet gebruiken voor waardevolle gebouwengroepen (voormalige hoeves)	- 'Maximaal behoud van woningen' (GRS RID p. 17) - 'Bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden voor waardevolle gebouwen (cultuurhistorisch, landschappelijk) op voorwaarde dat het karakter van deze gebouwen bewaard blijft + voorbeelden.' (GRS RID p. 20) - 'Bij de opmaak van de RUP's zal een gedetailleerde beoordeling plaatsvinden van elke specifieke plaatselijke ruimtelijke situatie, wat aanleiding kan geven tot een soepelere handhaving van het hier vooropgestelde beleidskader en/of van de wetgeving en regelgeving ter zake.' (GRS RID p. 20)
Hernemen van aantal bepalingen rond solitaire zonevrije woningen: introvert karakter	Gemeentelijke wetgeving verankert de essentiële elementen los van bestaande (evoluerende) hogere wetgeving. GRS RID p.20: bepaling maximum bouwvolume van 1.000 m ³ , maximale volumevermeerdering van 100%, ...
Bijkomende bepalingen voor solitaire bebouwing: verharding, bijgebouwen, tuinaanleg, ...	'Bijzondere aandacht aan de beeldwaarde, de landschappelijke integratie van de gebouwen' (GRS RID p. 17,18)

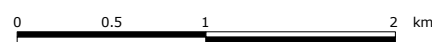
We leggen NIET vast ...	Reden
Vergroenen van openbaar domein rond Klein Harelbeke	Initiatief bij de gemeente
Gedetailleerde bouwvoorschriften in de gemengde woonclusters	Competentie beoordeling stedenbouwkundig ambtenaar
Overwegingen omtrent afstandsregel voor agrarische bedrijvigheid	Geregeld in bestaande wetgeving. Bij gemengde woonclusters is de afstandsregel niet van toepassing aangezien daar ook agrarische functies worden toegelaten.
Regelgeving rond beschermde monumenten	Vastgelegd in besluit van de Vlaamse regering van 17.11.1993 en in het decreet van 16 april 1996 betreffende de landschapszorg, gewijzigd bij decreten van 18 mei 1999, 8 december 2000, 21 december 2001, 16 juli 2002, 13 februari 2004
Afstanden, getallen, ... worden zo weinig mogelijk verordenend weergegeven. Wel in de toelichtende delen als richtinggevend cijfer.	Strikte toepassing hiervan leidt tot praktische problemen, bv. nieuwe gevelsteen = volumevermeerdering, ...
Een aantal elementen worden voldoende weergegeven in de bestaande wetgeving met betrekking tot zonevreemde woningen	Algemeen geldende regelgeving en wetgeving m.b.t. zonevreemde woningen: decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, gewijzigd bij de decreten van 28 september 1999, 22 december 1999, 26 april 2000, 8 december 2000, 13 juli 2001, 1 maart 2002 en 8 maart 2002
Bestaande voetwegen	De schaal en problematiek van het RUP gaan aan een gedetailleerde overweging van voetwegen voorbij. De bestaande voetwegen blijven zonder meer behouden.
Elementen rond hoeve/plattelands-toerisme	Aantal kamers wordt bepaald in: 'Besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 tot bepaling van de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen gelegen buiten de geëigende bestemmingszone'. Hierin worden cafés en restaurants uitgesloten. De wetgeving hieromtrent is in evolutie.
Hoogte van perceelsbegrenzing	Heel wat is vrijgesteld van een vergunning (bv. houten panelen tot 10 m lang en max 2 m hoog). Het is aan de stedenbouwkundig ambtenaar om op basis van de kwaliteitseis en geval per geval te oordelen over de toelaatbare hoogte.

**Situering Harelbeke:
stedelijk gebied versus buitengebied**

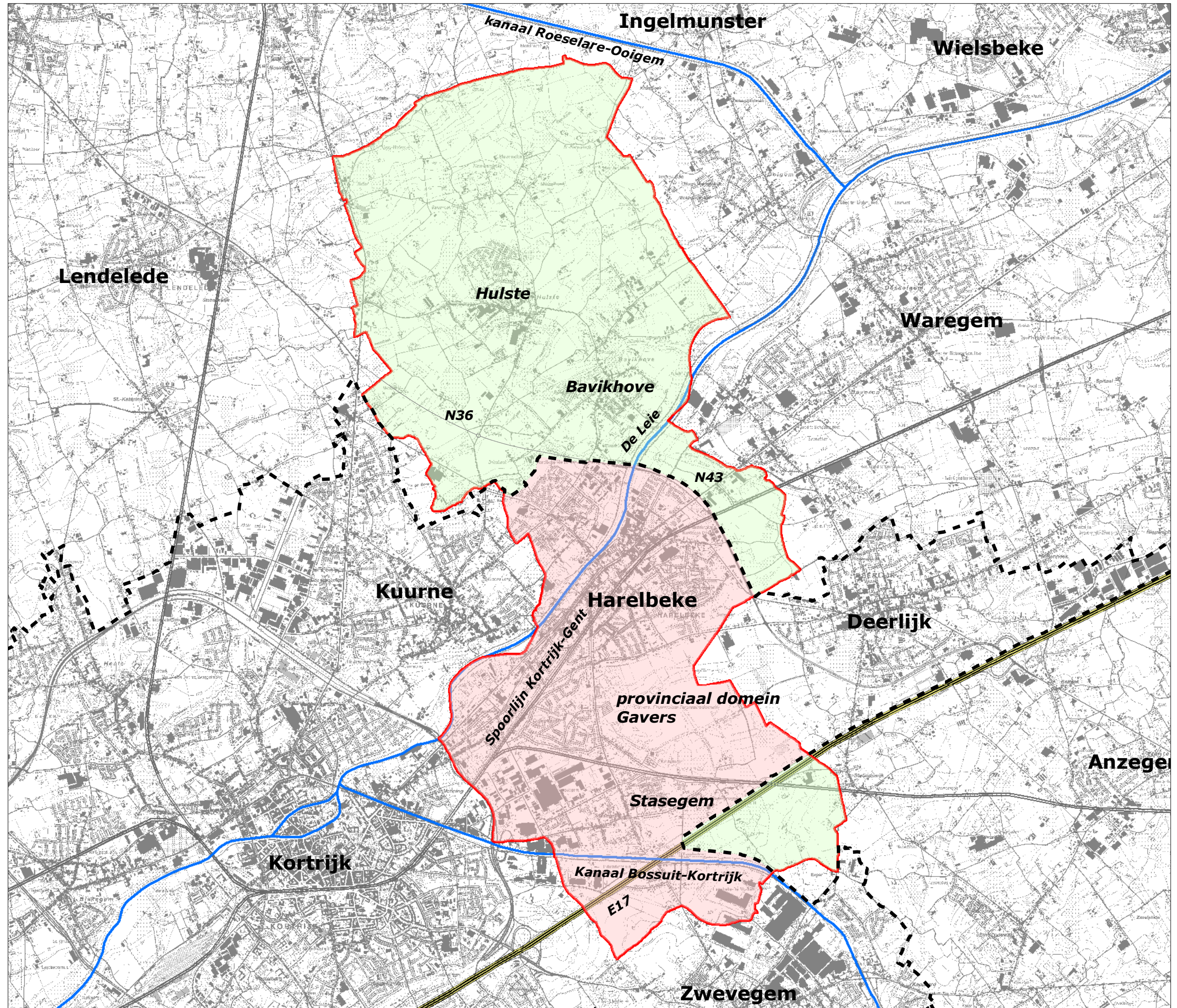
legende - figuur nr. 01

-  gemeentegrens
-  afbakingslijn van het regionaal stedelijk gebied Kortrijk
-  stedelijk gebied
-  buitengebied

ondergrond: topokaart 1999



schaal 1:40,000



Gewestplan

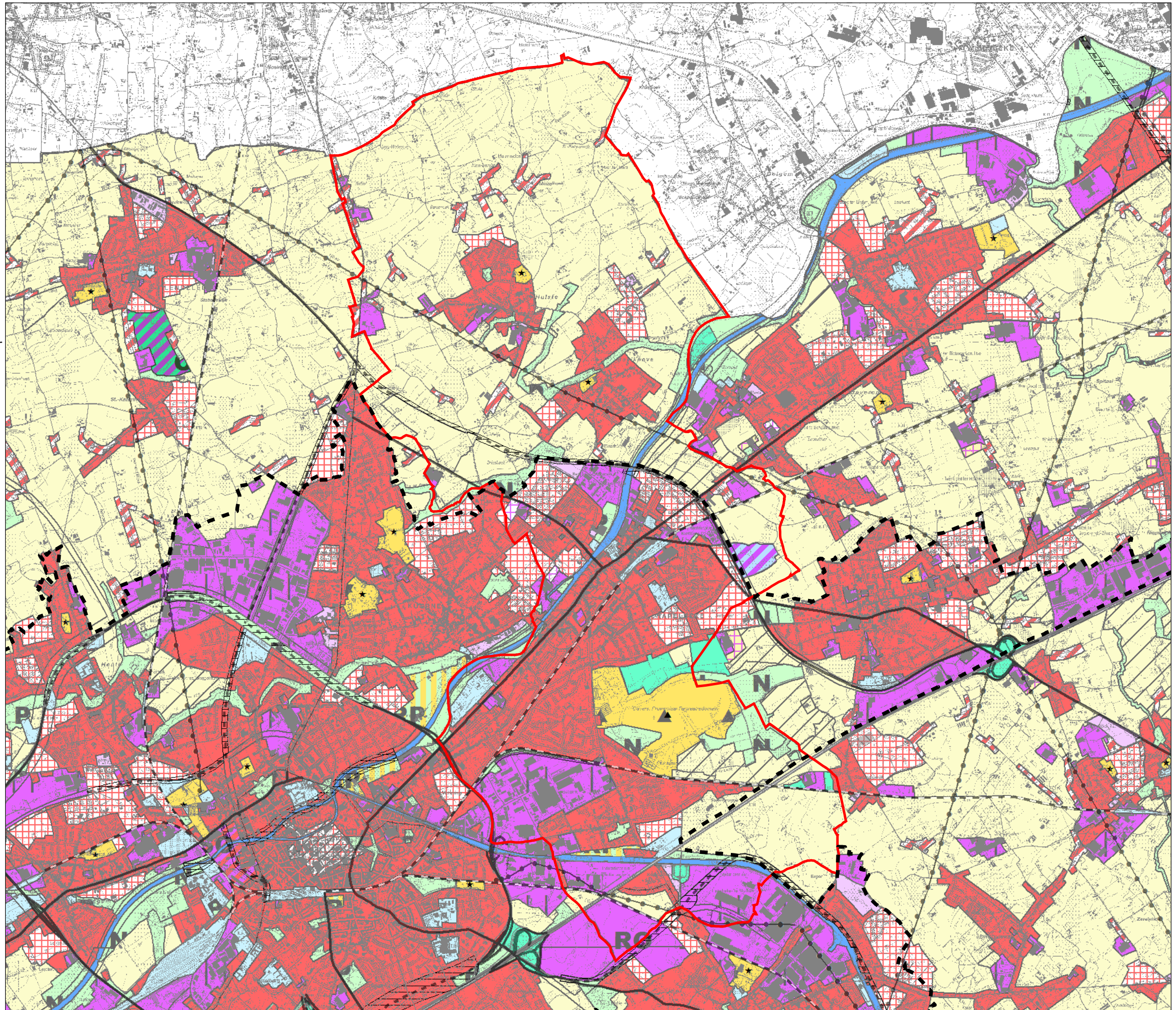
legende - figuur nr. 02

-  gemeentegrens
-  afbakeningslijn van het regionaal stedelijk gebied Kortrijk
-  woongebieden
-  woongebieden met landelijk karakter
-  woonuitbreidingsgebieden
-  gemengd woon en industriegebied
-  milieubelastende industrieën
-  industriegebieden
-  ambachtelijke bedrijven en kmo's
-  reservegebied voor beperkte industriële uitbreiding
-  reservegebied voor beperkte industriële uitbreiding
-  ontginningsgebieden
-  ontginningsgebieden
-  agrarische gebieden
-  landschappelijk waardevolle agrarische gebieden
-  parkgebieden
-  natuurgebieden
-  bosgebieden
-  gebieden voor dagrecreatie
-  gebieden voor verbijfsrecreatie
-  recreatieve parkgebieden
-  gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
-  bestaande hoogspanningsleidingen
-  reservatiegebieden
-  bestaande spoorwegen

ondergrond: topokaart 1999





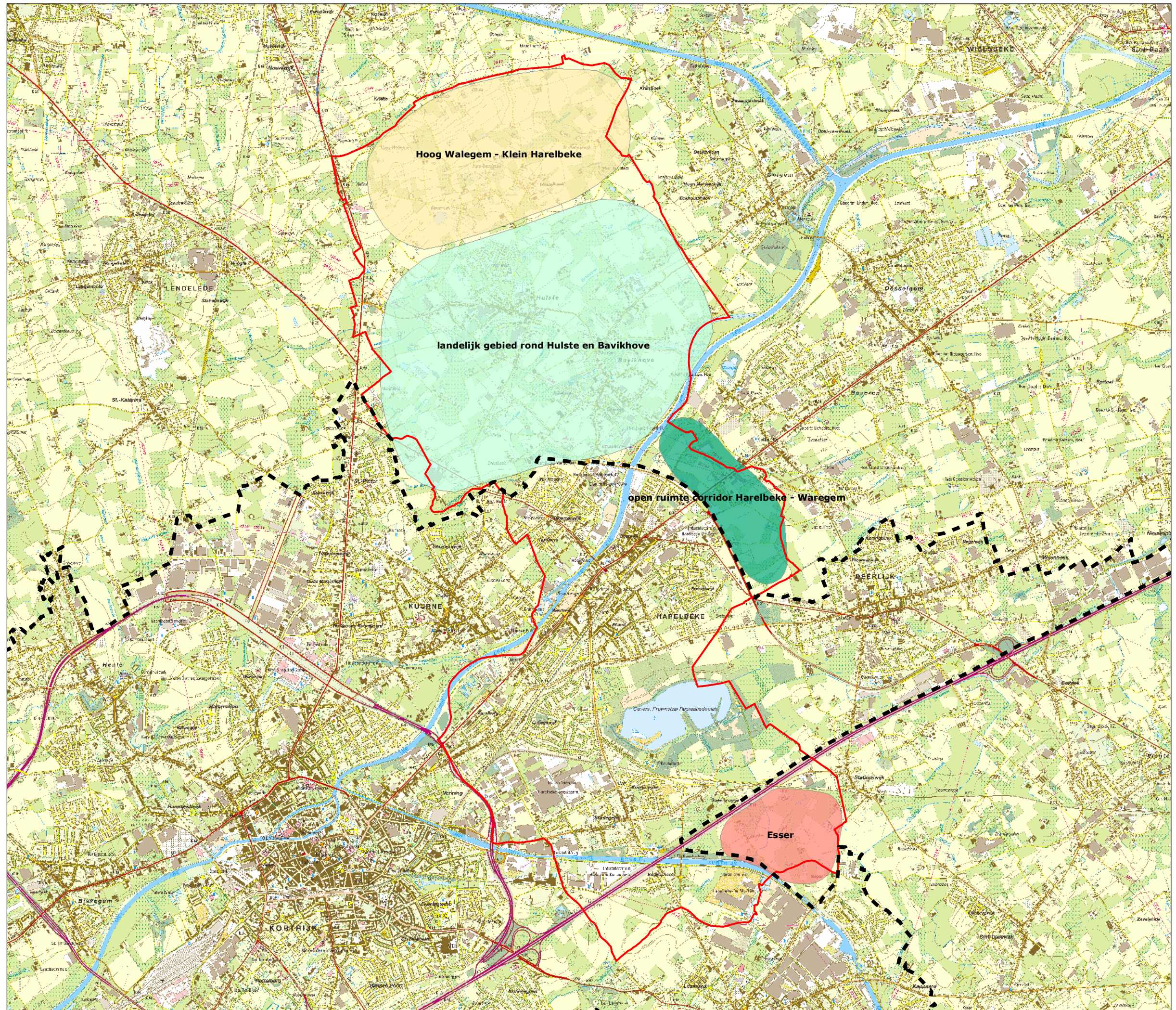
schaal 1:40,000



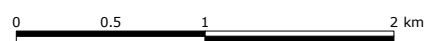
**Aanduiding en benoeming
deelgebieden**

legende - figuur nr. 3

-  gemeentegrens
-  afbakingslijn van het regionaal stedelijk gebied Kortrijk



ondergrond: topokaart 1999

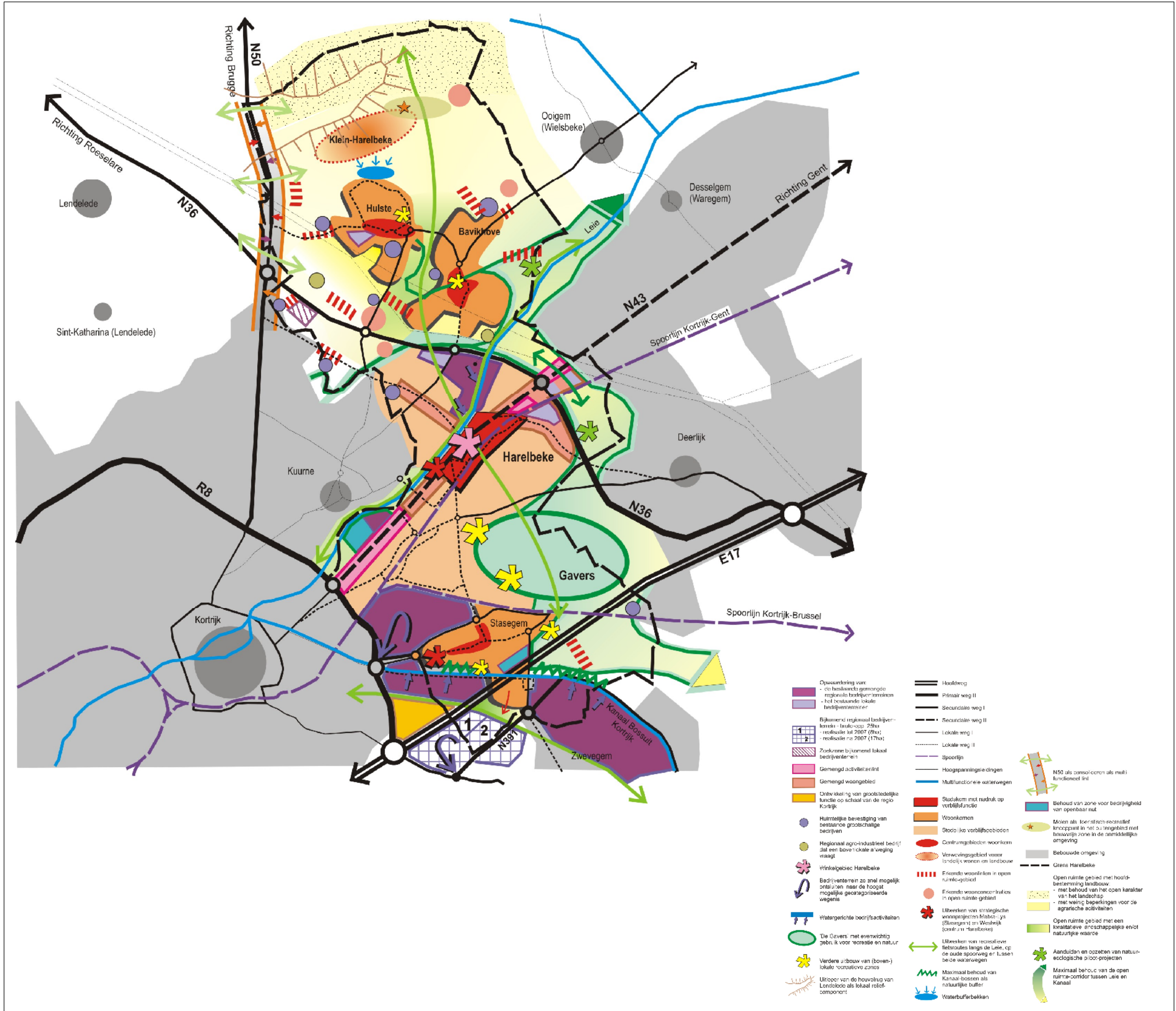


schaal 1:40,000



**Gewenste ruimtelijke structuur
Harelbeke volgens grs**

legende - figuur nr. 04

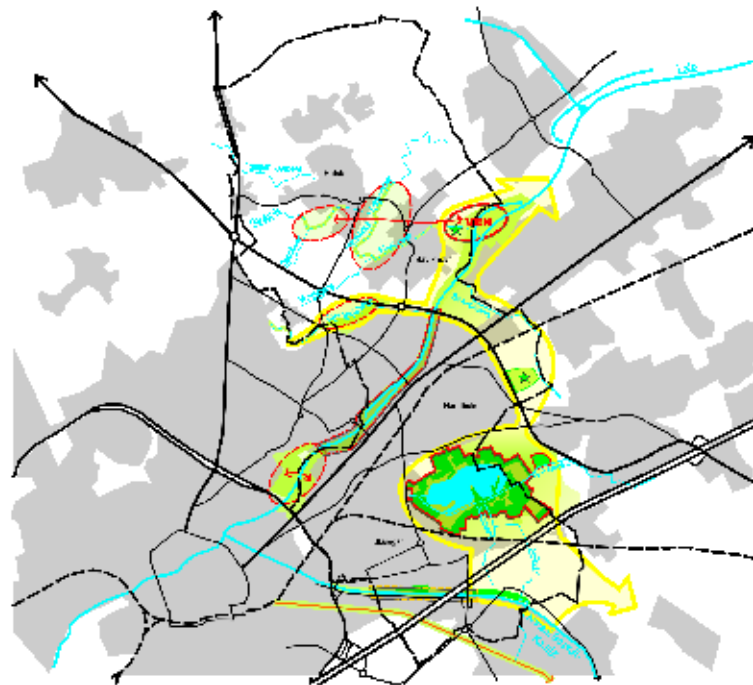


schematische weergave

Gewenste agrarische, natuurlijke, landschappelijke en toeristische structuur volgens GRS

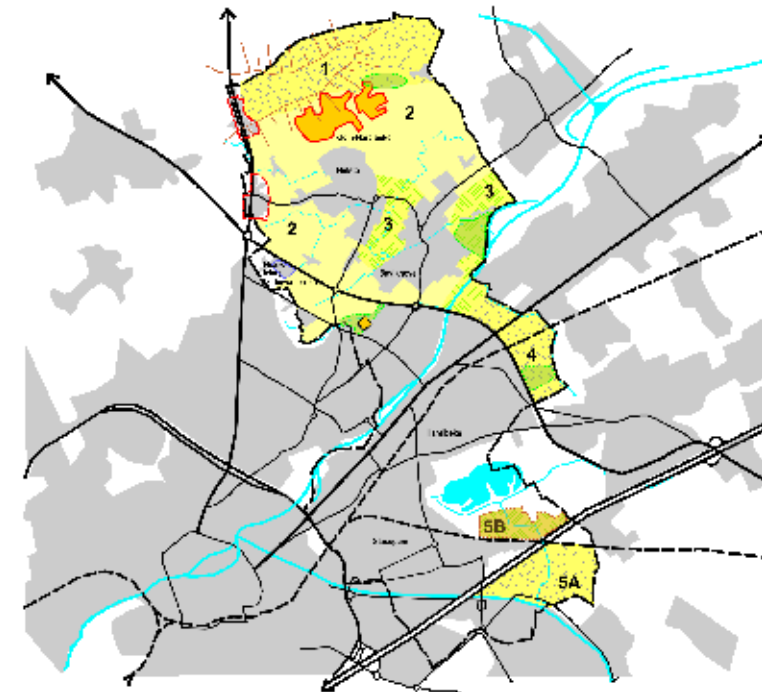
legende - figuur nr. 05

1. natuurlijk



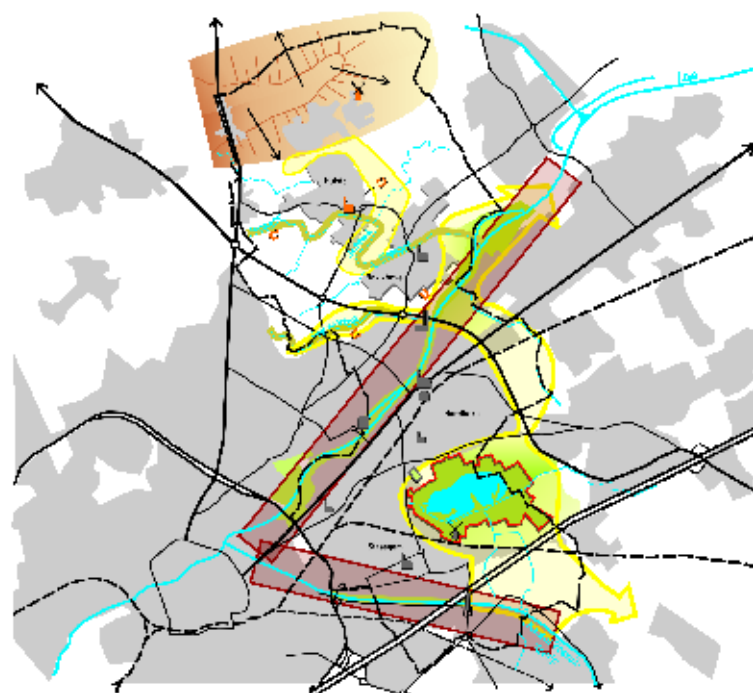
- I sie als multifunctionele hoofd-waatsweg met potenties voor natuurontwikkeling in het stedelijk gebied
- Kanaal als rulle ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang met potentie voor natuurontwikkeling in het stedelijk gebied
- Cavers (Cavermeersen) als ecologische hotspot tussen Leie en Kanaal
- Oude spoorwagbedding Kortrijk-Avdelgort als drager ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang
- VEN-gebied op Vlaams gebied
- Beken = dragers van het lokaal ecologisch netwerk
- Behoud van ecologisch wasdeville gebieden binnen het lokaal ecologisch netwerk
- Pionierprojecten voor natuurontwikkeling
- Spijkerveld (ontginningengebied) ontwikkel en als recreatief natuurgebied (op lange termijn)
- Behoud van open ruimtecorridor tussen Leie en Kanaal
- Grens Harelbeke
- Bebouwing

2. agrarisch



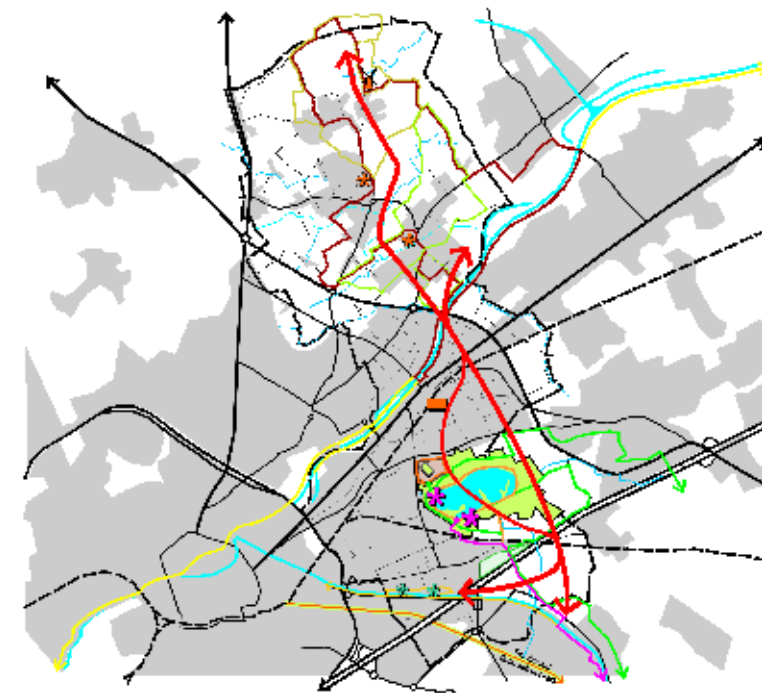
- Landschappelijk en ecologisch waardevol agrarisch gebied met corridorfunctie
 - Agrarisch gebied met een landschappelijke meerwaarde
 - Agrarisch gebied in de ruime zin
 - Verwingsgebied voor landelijk wonen en landbouwactiviteiten
 - Gemengde activiteitenkorridor
 - Bouwrijke zone
 - Samenrijke zone
 - Grens Harelbeke
 - Bebouwing
 - Hoave 'Ter Coutere'
 - Utlloper van de heuvelrug van Lendeledede
- DEELGEBIEDEN**
1. Het gluuend landbouwgebied Noord-Harelbeke
 2. Het landbouwgebied rond Hulste
 3. De landbouwgronden in de vallei-gebieden van Havikbeek-Plaatsbeek en Leie (deels aangeduid als VEN-gebied)
 4. De landbouwstrook tussen Harelbeke en Waregem
 - 5A. Omgeving Keibeek: landbouwgebied Esser
 - 5B. Omgeving Keibeek: landbouwgronden rondom de Gavers

3. landschappelijk



- Op provinciaal niveau:**
- Het gave landschap van de Gavers
 - De structurerende lineaire elementen Kanaal en Leie
 - De open ruimte-verbindingen:
 - tussen Hulste en Kuurne
 - tussen Klein-Harelbeke en Hulste
 - tussen Bevelkove en Hulste
- Op lokaal niveau:**
- aangevuld met de lokale corridors:
 - tussen Hulste en Kuurne
 - tussen Klein-Harelbeke en Hulste
 - tussen Bevelkove en Hulste
 - Utlloper van heuvelrug van Lendeledede als structurerend lokaal reliëfcorridor
 - De lokale lineaire elementen:
 - beekval eien Hazebek-Plaatbeek
 - beekval el Vsaemwylbeek
 - Lokale puntrelicten
 - Beken
 - Grens Harelbeke
 - Bebouwing

4. toeristisch



- Behoud bestaande wandelroutes:**
- Het Mijnelmolenpad
 - Het Mauruspeld
 - Het Gevepeld
 - Jaagpad Kanaal-Hoseul-Kortrijk
- Behoud bestaande fietroutes:**
- Peter Derail-route
 - Aanlooproute Leie-Schelde scult
 - Mountainbikepistes 'groene lus'
 - Jaagpad langs de Leie
- Verbeteren van recreatief netwerk stedelijk gebied-burangebied
- Verdere uitbouw van de Gavers als openlucht recreatief groen domein op provinciaal niveau
- L: bouw van Gavers-zuid en -west tot realisatie zones met parking
 - Lokaal stedelijke toeristische recreatieve knooppunten:
 - Stedelijk sportcentrum - CC 'het Spoor' + bibliotheek - W Jizelmolen
 - L: bouw van lokale sportinfrastructuur
 - L: bouw van stedelijke infrastructuur langs het Kanaal
 - L: bouw van multifunctioneel groen gebied in omgeving van Plumbeek
 - Grens Harelbeke
 - Bebouwing





schematische weergave

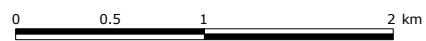
Water en reliëf

legende - figuur nr. 06

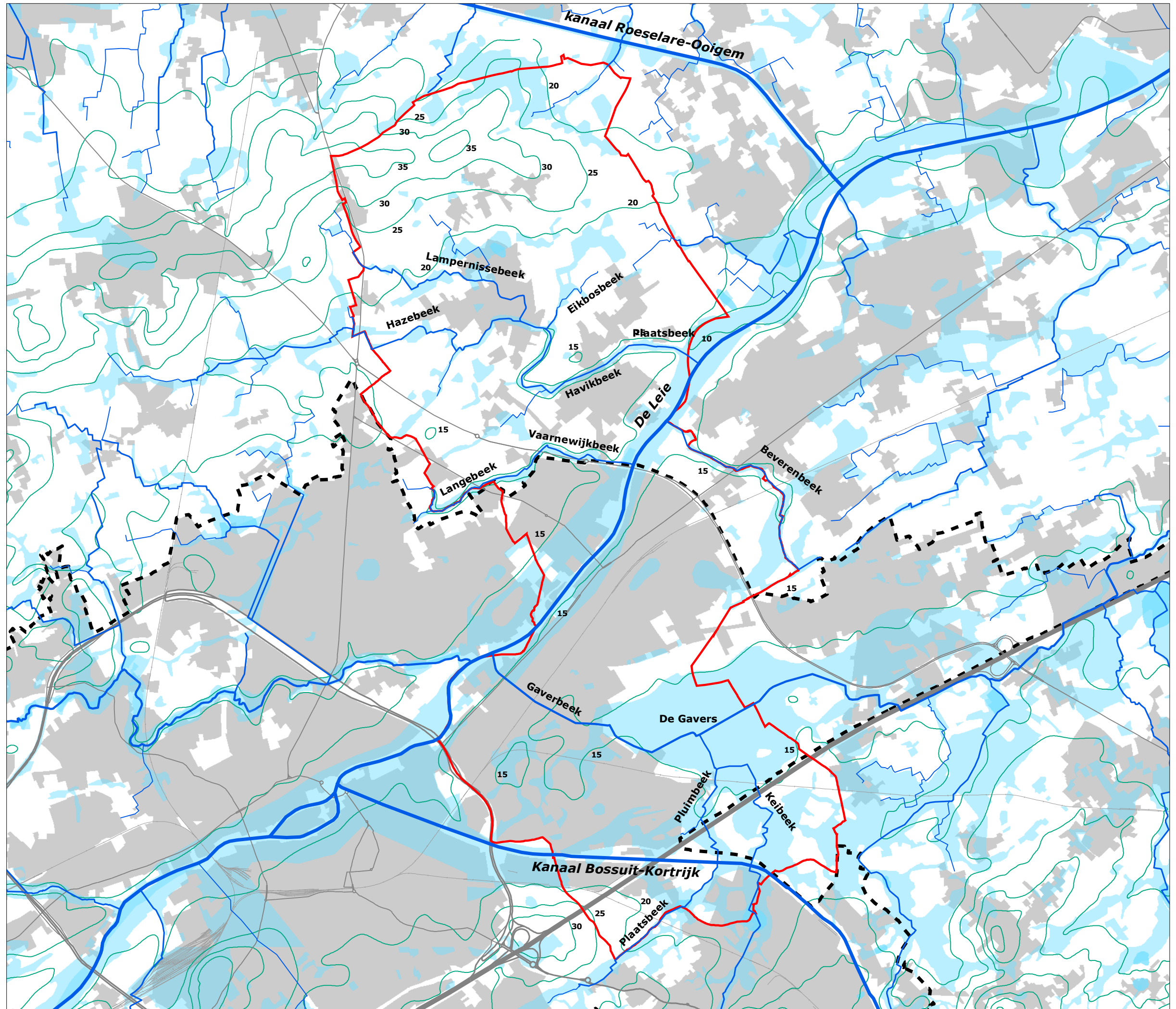
-  gemeentegrens
-  afbakeningslijn van het regionaal stedelijk gebied Kortrijk
-  hoogtelijnen
-  natuurlijke en recente overstromingsgebieden
-  bebouwing 2004

waterwegen

-  bevaarbare waterwegen
-  beek cat. 1
-  beek cat. 2
-  beek cat. 3



schaal 1:40,000

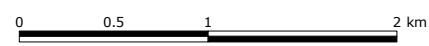
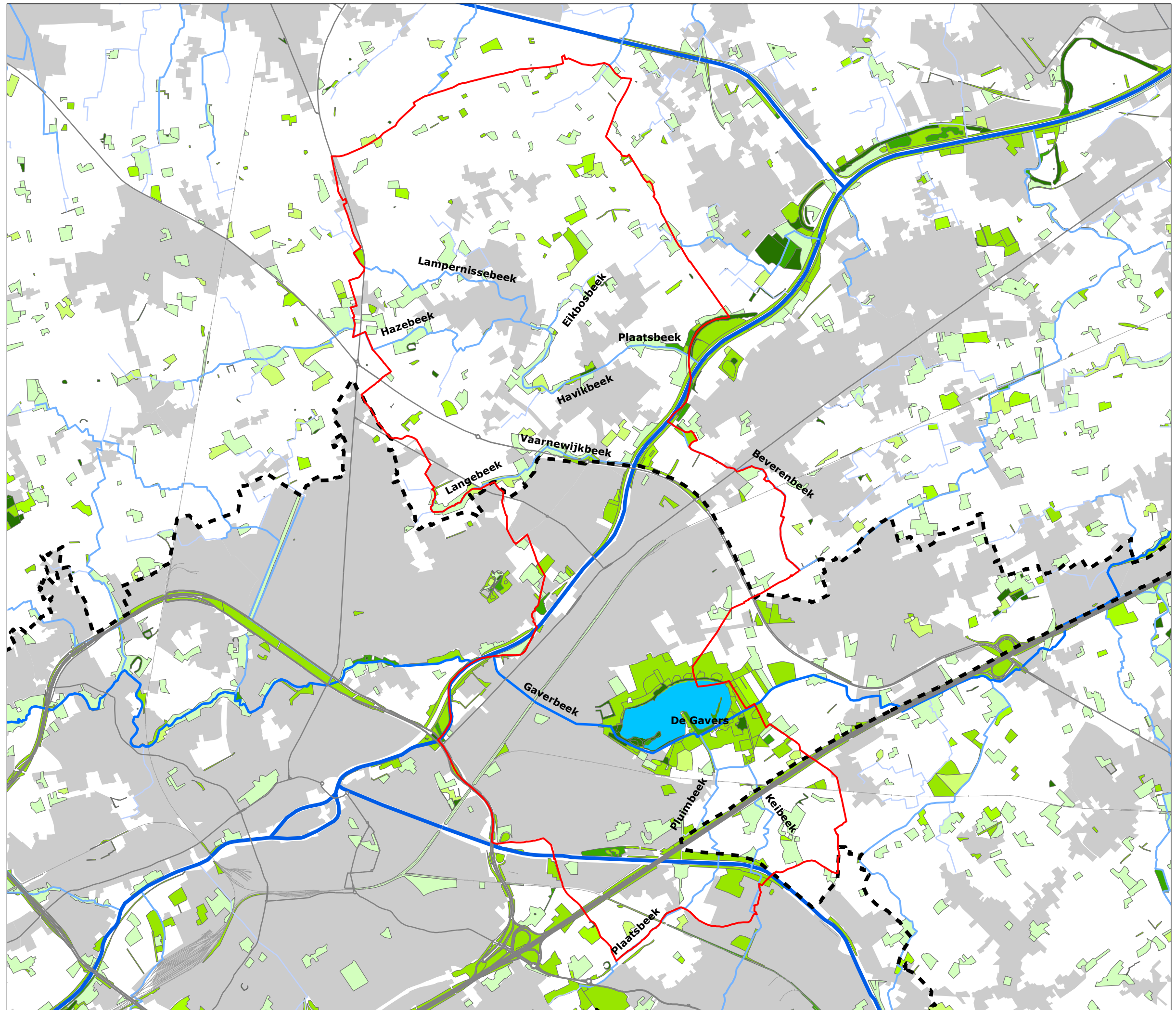


Gekoppelde groenelementen

legende - figuur nr. 07

-  gemeentegrens
-  afbakeningslijn van het regionaal stedelijk gebied Kortrijk
-  de Gavers

- biologische waarderingskaart**
-  complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
-  complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen
-  complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen
-  biologisch waardevol
-  complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen
-  biologisch zeer waardevol



schaal 1:40,000



Recreatief netwerk

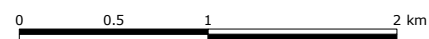
legende - figuur nr. 08

-  gemeentegrens
-  afbakeningslijn van het regionaal stedelijk gebied Kortrijk

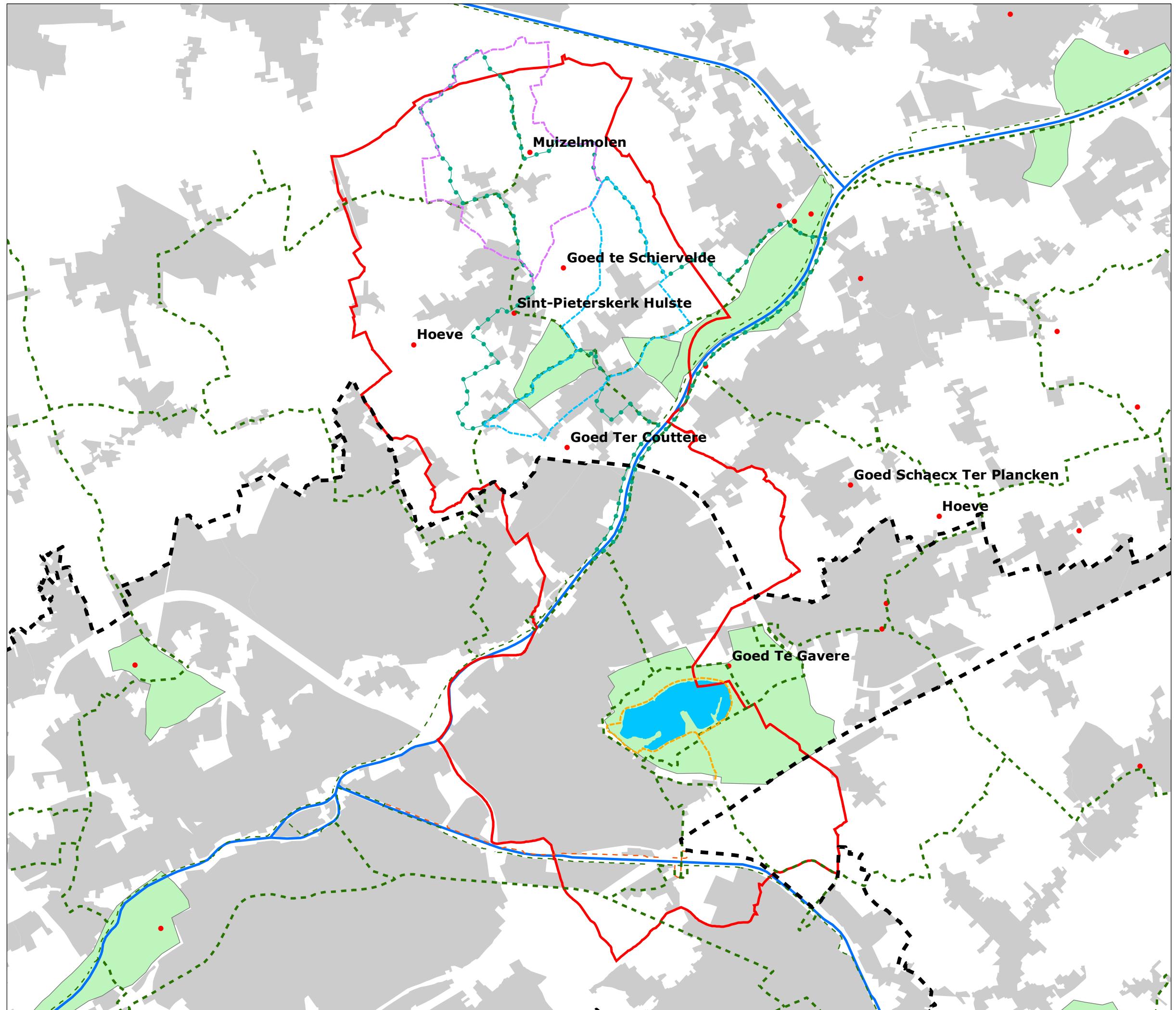
- wandelroutes**
-  Het Gaverwandelpad
-  Het Muizelmolenpad
-  Het Mauruspad

- fietsroutes**
-  Mountainbikeparcours "groene lus"
-  Peter Benoit-route
-  fijnmazig netwerk
-  primaire fietswegen
-  primaire fietswegen alternatief

-  de Gavers
-  puntrelicten
-  relictenzone





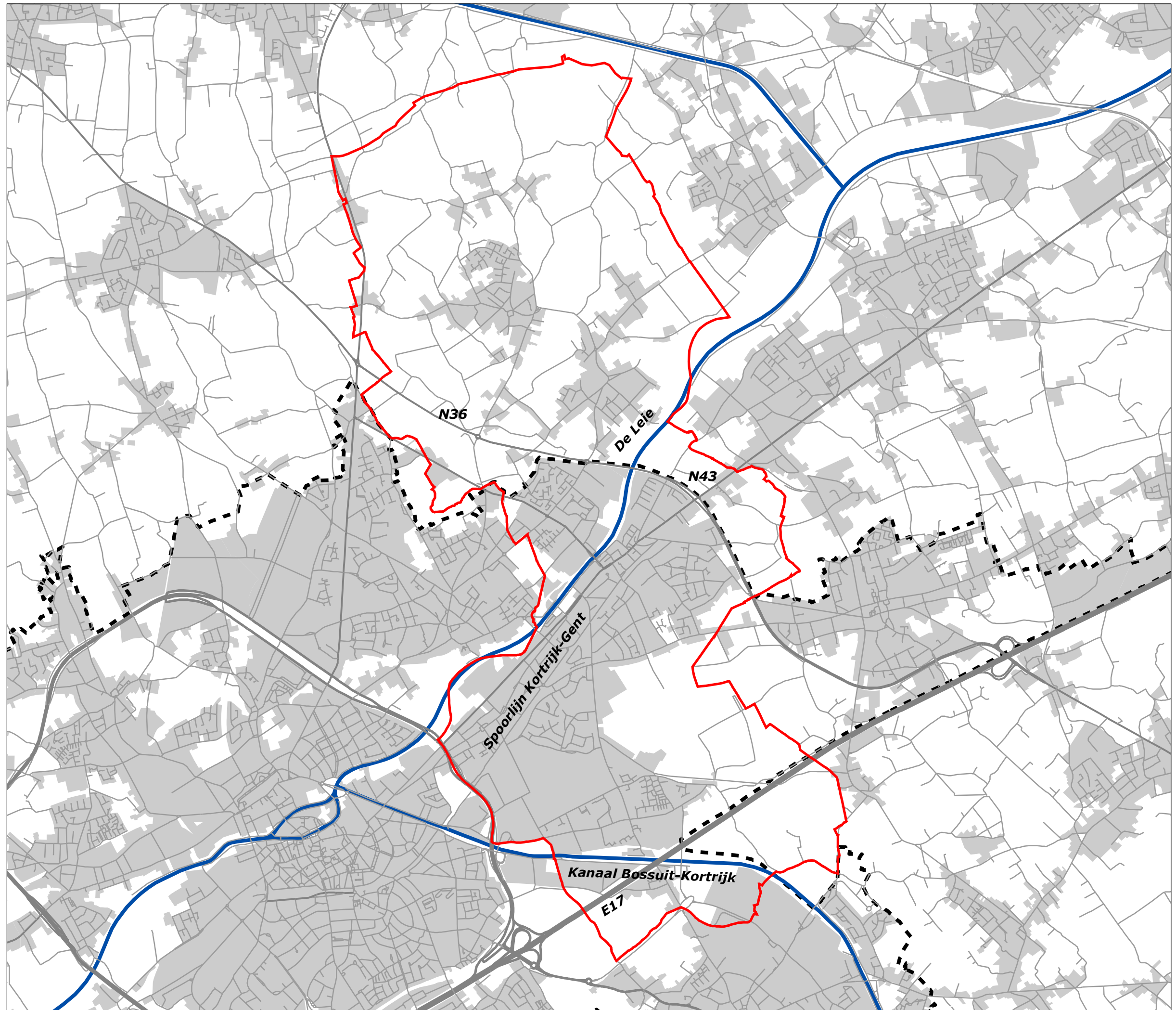
schaal 1:40,000



Infrastructuur

legende - figuur nr. 09

-  gemeentegrens
-  afbakeningslijn van het regionaal stedelijk gebied Kortrijk



0 0.5 1 2 km

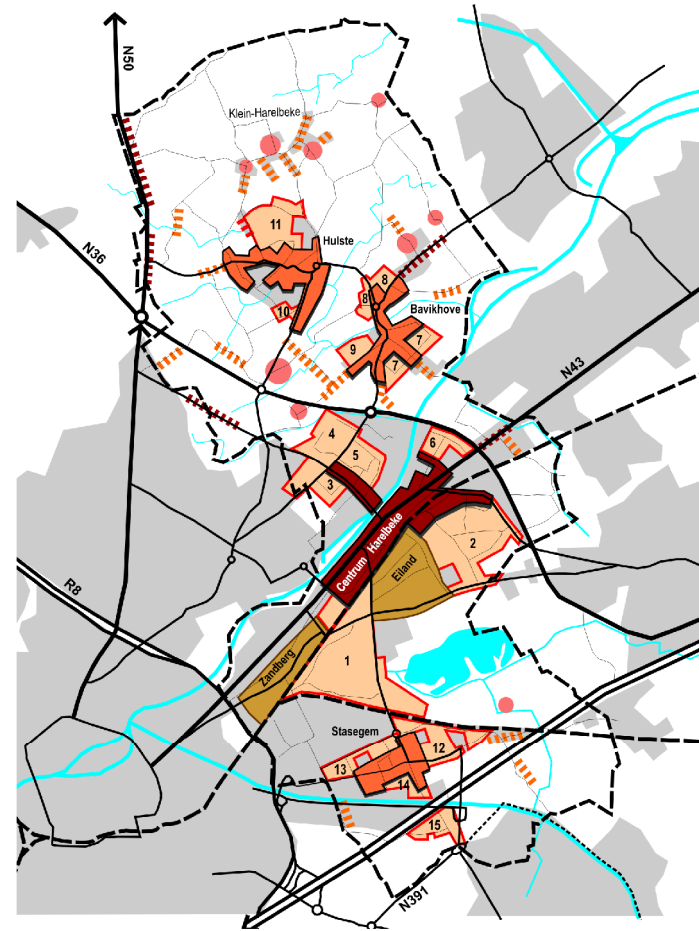
schaal 1:40,000



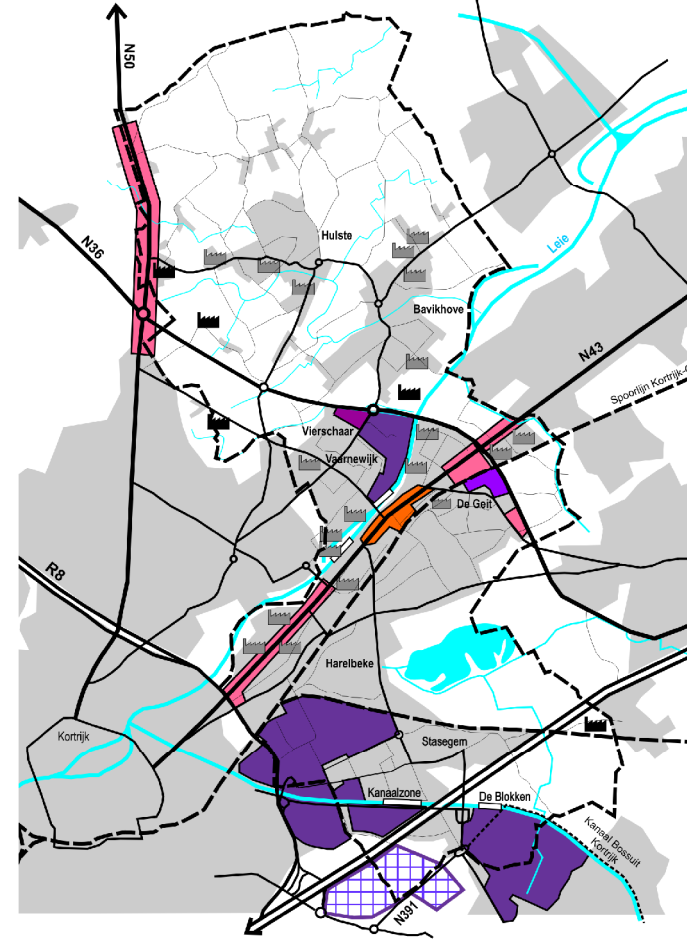
Morfologische en functionele structuur

legende - figuur nr. 10

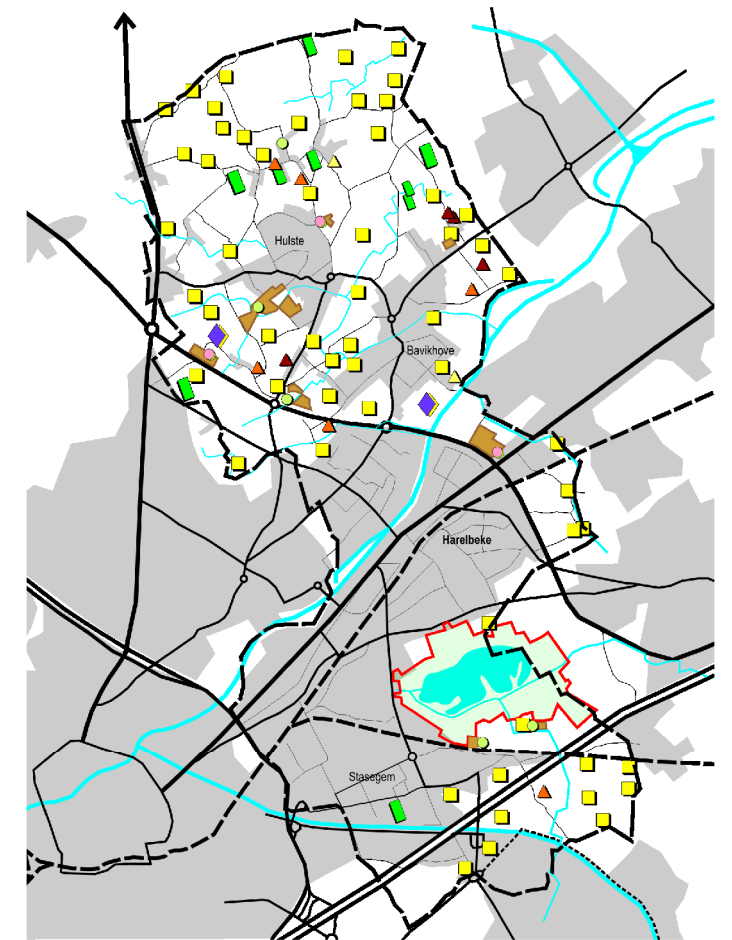
Nederzettingsstructuur



Economische structuur



Agrarische bedrijven



- Historisch centrum Harelbeke
- Historische woonkernen
- Stedelijke woonbuurten
- Monofunctionele woonwijken
- Woonverlinting
- Gemengde woonverlinting
- Woonclusters open ruimte
- Grens Harelbeke
- Bebouwing

- Recente woonwijken:
1. Collegewijk
 2. Arendswijk
 3. Wijk ter Perre
 4. Wijk ter Couterre
 5. Bloemenwijk
 6. Wijk Beversestraat
 7. Tuinwijk
 8. Wijk Tramstatie
 9. Wijk Koekske
 10. Beiaardwijk
 11. Wijk Ter Elst
 12. Koutermolenwijk
 13. Wijk Stijn Streuvelsstraat
 14. Wijk Kuipersstraat
 15. Wijk Keizershoek




- Milieubelastende industriegebied
- Regionaal bedrijventerrein - Nog te ontwikkelen
- Ambachtelijk terrein
- Centrumgebied Harelbeke - Kleinhandel- en dienstencentrum
- Menging handel-bedrijvigheid met wonen
- Grootchalige bedrijf in woongebied
- Grootchalige bedrijf in open ruimte-gebied
- Laad- en loskade
- Grens Harelbeke
- Bebouwing

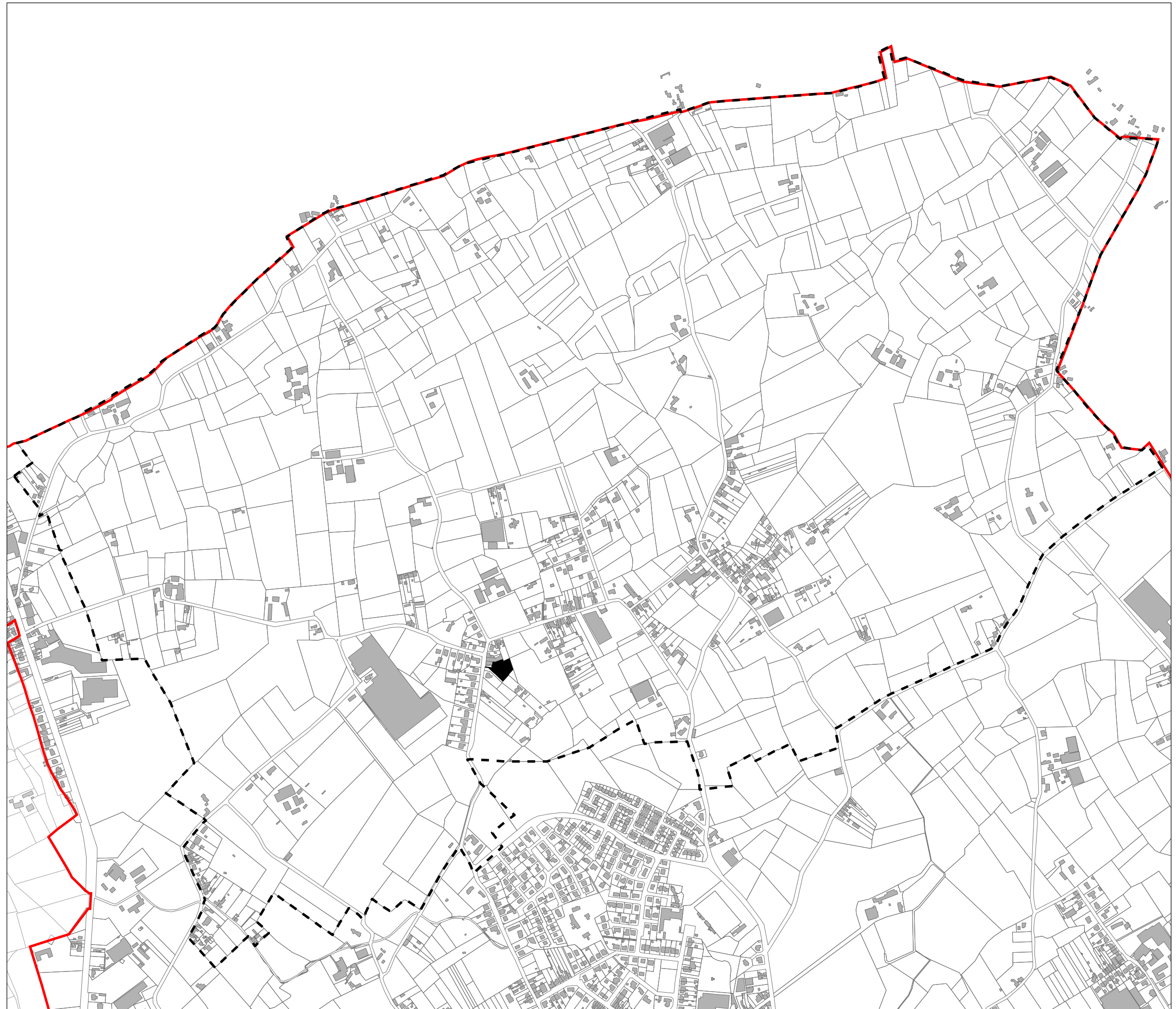
- Beken
- Huidige begrenzing 'Gavers'
- Waterplas 'Gavers'
- Grens Harelbeke
- Bebouwing
- Gemengd landbouwbedrijf, al dan niet met uitdoving bedreigd
- Intensieve landbouw - serrebouw
- Agro-industriële bedrijvigheid
- Tuinbouwbedrijf
- Tuinbouwbedrijf, gerelateerd aan kleinhandelsfunctie
- Gronden gebruikt voor tuinbouw (Boomkwekerijen, fruitteilers,...)
- Intensief veeteeltbedrijf
- Vlasverwerkend bedrijf
- Champignonkwekerij

schematische weergave

**Hoog-Walegem - Klein Harelbeke
Afbakening op perceelsniveau**

legende - figuur nr. 11

-  gemeentegrens
-  afbakening plangebied:
Hoog-Walegem - Klein Harelbeke
-  behoort niet tot plangebied wegens
sectoraal bpa



ondergrond: grootschalige basiskaart 2005



0 125 250 500 m

schaal 1:10,000



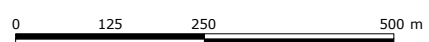
**Hoog-Walegem - Klein Harelbeke
Topokaart**

legende - figuur nr. 12

-  gemeentegrens
-  afbakening plangebied:
Hoog Walegem - Klein Harelbeke



ondergrond: topokaart 1999





schaal 1:10,000

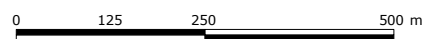


**Hoog-Walegem - Klein Harelbeke
Orthofoto**

legende - figuur nr. 13

-  gemeentegrens
-  afbakening plangebied:
Hoog-Walegem - Klein Harelbeke

ondergrond: orthofoto 2005



schaal 1:10,000



Figuur 14: Hoog-Walegem, Klein-Harelbeke: fotoreeks



Unieke clusters _ extravert

Vergroenen _ introvert



Specificiteit van Klein-Harelbeke, Barzehoek, Muizelhoek



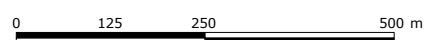
Grote openheid gebied: naar industrie langs kanaal, naar Muizelmolen, naar gebouwenclusters

**Hoog-Walegem - Klein Harelbeke
Morfologie**

legende - figuur nr. 15

-  gemeentegrens
-  afbakening plangebied:
Hoog-Walegem - Klein Harelbeke
-  landschappelijke eenheid
-  grote private eigendommen
-  clustervorming
-  samenhangende woonkorrel
-  bedrijvigheid met grote impact
-  zeer kleine woningen
-  muizelmolen
-  solitaire woningen

ondergrond: orthofoto 2005



schaal 1:10,000



**Hoog-Walegem - Klein Harelbeke
Functies (GRS)**

legende - figuur nr. 16

-  gemeentegrens

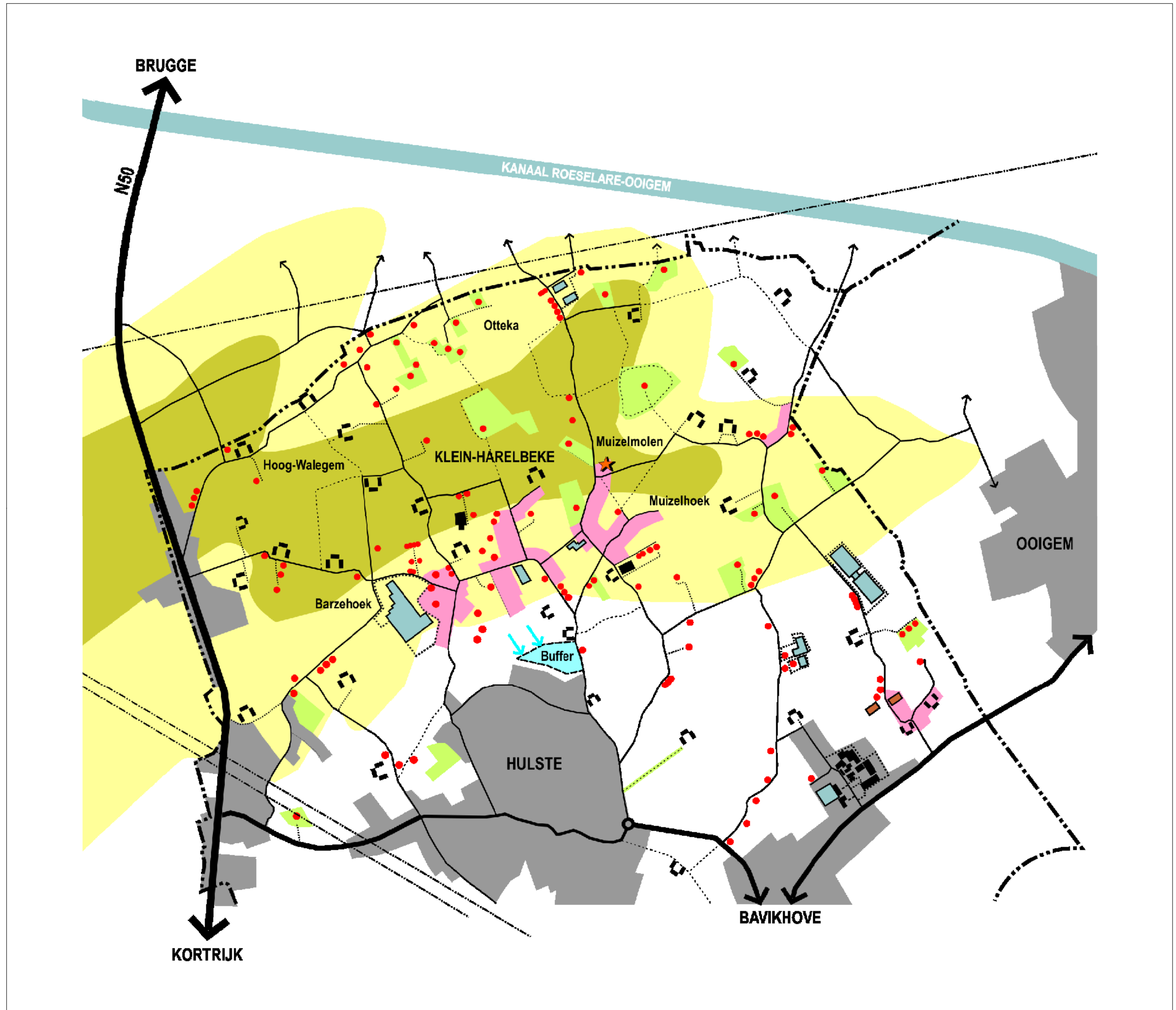
-  Bebouwde ruimte
-  Woonlinten volgens gewestplan
-  Grote landelijke tuinen

- Reliëf:**
 -  10m tot 20m
 -  20m tot 30m
 -  30m tot 40m

-  Grens Harelbeke
-  Voetweg
-  Weg, ontsluitend op lokaal niveau
-  Weg, verbindend/ontsluitend op lokaal niveau
-  Hoogspanningsleidingen






-  Bedrijf
-  Landbouwbedrijf/boerderij
-  Serres
-  Zonevreemde woningen volgens gewestplan
-  Muizelmolen

schematische weergave

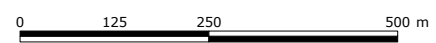


**Hoog Walegem - Klein Harelbeke
Paden en wegen**

legende - figuur nr. 17

-  gemeentegrens
-  afbakening plangebied:
Hoog Walegem - Klein Harelbeke
-  landelijke wegen
-  toeristische routes
-  paden en wegel
(op basis van topokaart 1997)

ondergrond: orthofoto 2005



schaal 1:10,000



Hoog-Walegem - Klein Harelbeke
Atlas der buurtwegen

legende - figuur nr. 17bis

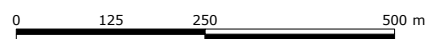


**Hoog Walegem - Klein Harelbeke
Waardevolle zichten**

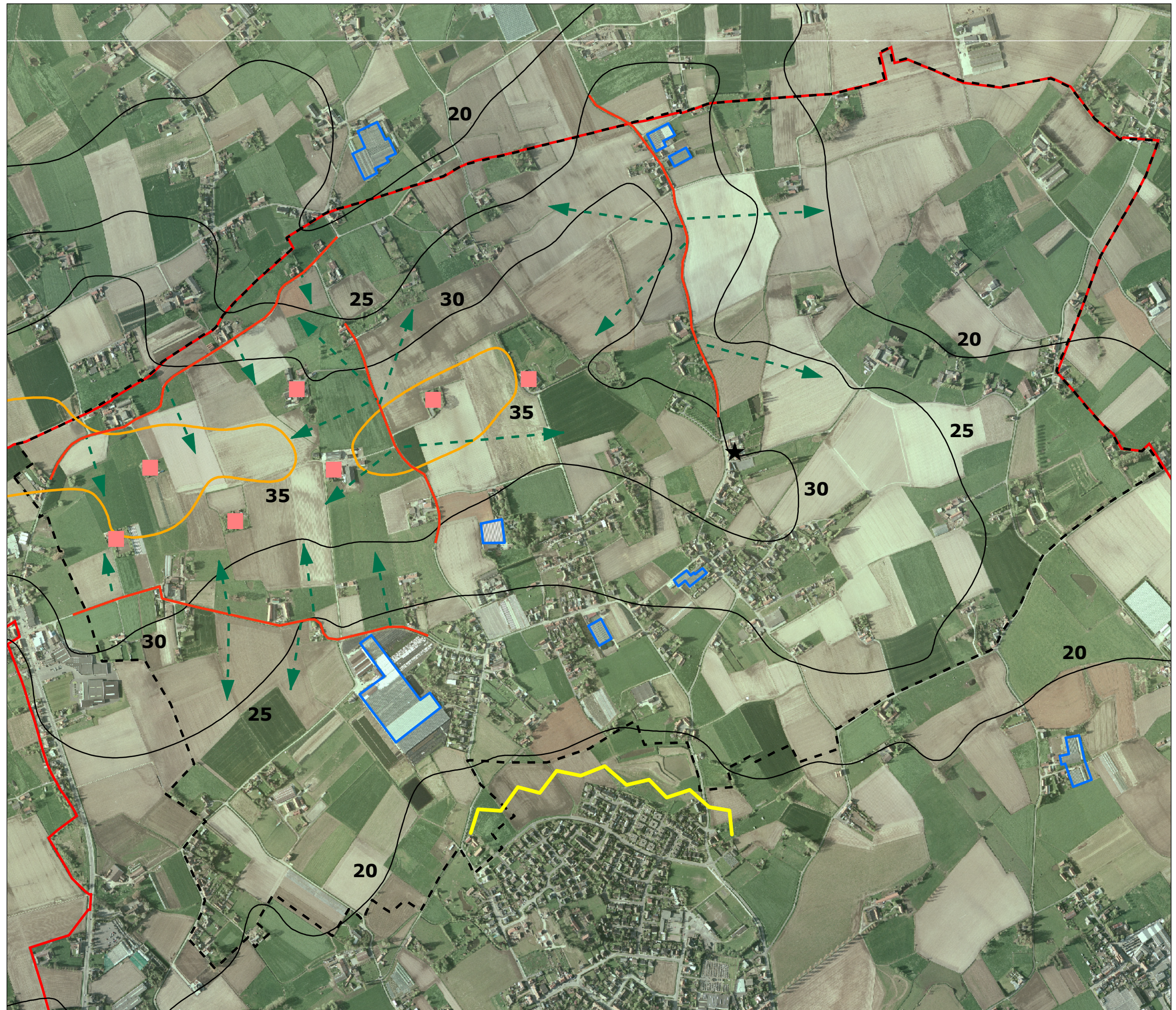
legende - figuur nr. 18

-  gemeentegrens
-  afbakening plangebied:
Hoog Walegem - Klein Harelbeke
-  serres
-  rand hulste
-  panoramische wegen met gelinkte
zichten
-  heuveltop
-  hoogtelijnen
-  muizelmolen als focuspunt in de
open ruimte
-  focuspunten op heuvelrug

ondergrond: orthofoto 2005












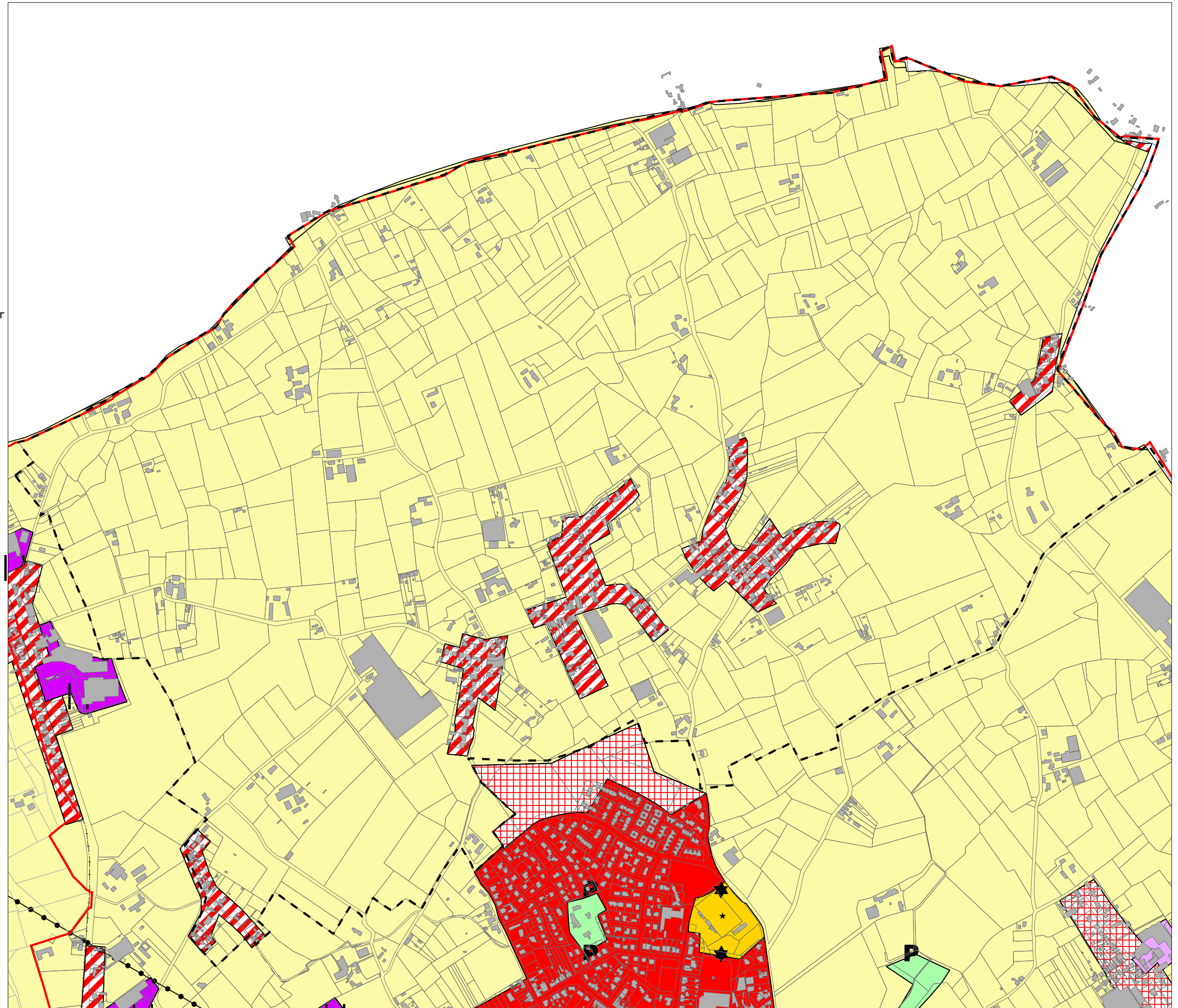
schaal 1:10,000



**Hoog-Walegem - Klein Harelbeke
Gewestplan**

legende - figuur nr. 19

-  gemeentegrens
-  afbakening plangebied:
Hoog-Walegem - Klein Harelbeke
-  woongebieden
-  woongebieden met landelijk karakter
-  woonuitbreidingsgebieden
-  milieubelastende industrieën
-  ambachtelijke bedrijven en kmo's
-  agrarische gebieden
-  parkgebieden
-  gebieden voor dagrecreatie



ondergrond: grootschalige basiskaart 2005







0 125 250 500 m

schaal 1:10,000



**Hoog-Walegem - Klein Harelbeke
Juridische toestand**

legende - figuur nr. 20

-  gemeentegrens
-  afbakening plangebied:
Hoog Walegem - Klein Harelbeke
-  bpa's
-  verkavelingen
-  sectorale bpa's
-  muizelmolen: beschermd monument

Een gedetailleerder plan van de bestaande
juridische toestand is te vinden op een
bijgevoegd plan op grote schaal

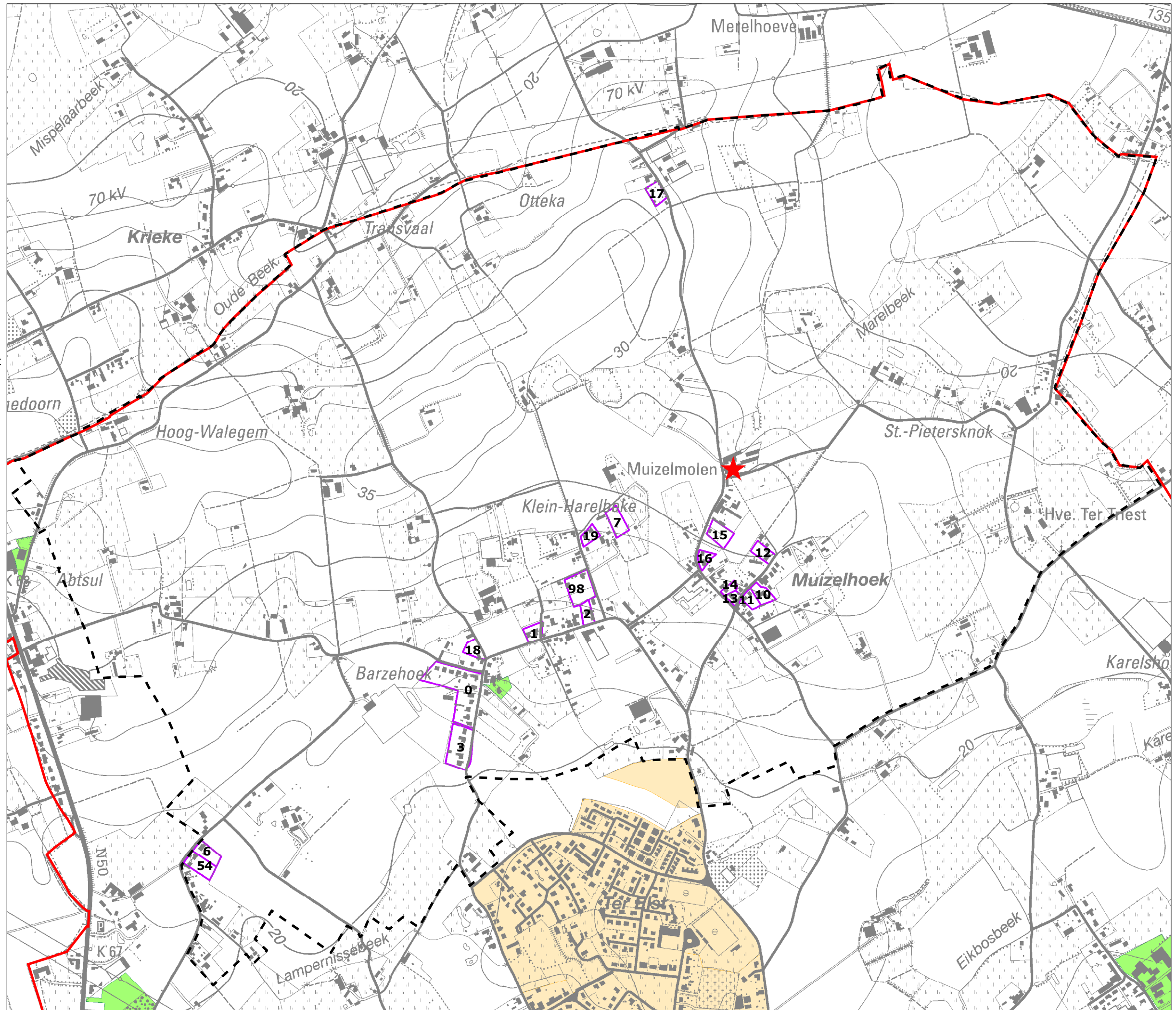
verkavelingen

- 0 H63/1
- 1 H66/1
- 2 99/4
- 3 H65/1
- 4 80/1
- 5 99/6
- 6 H/68/3
- 7 00/11
- 8 H76/9
- 9 H98/2
- 10 H75/11
- 11 91/6
- 12 86/3
- 13 H73/2
- 14 H67/2
- 15 85/9
- 16 86/9
- 17 93/1
- 18 92/2
- 19 H77/8

ondergrond: topokaart 1999

0 100 200 400 Meters

schaal 1:10,000

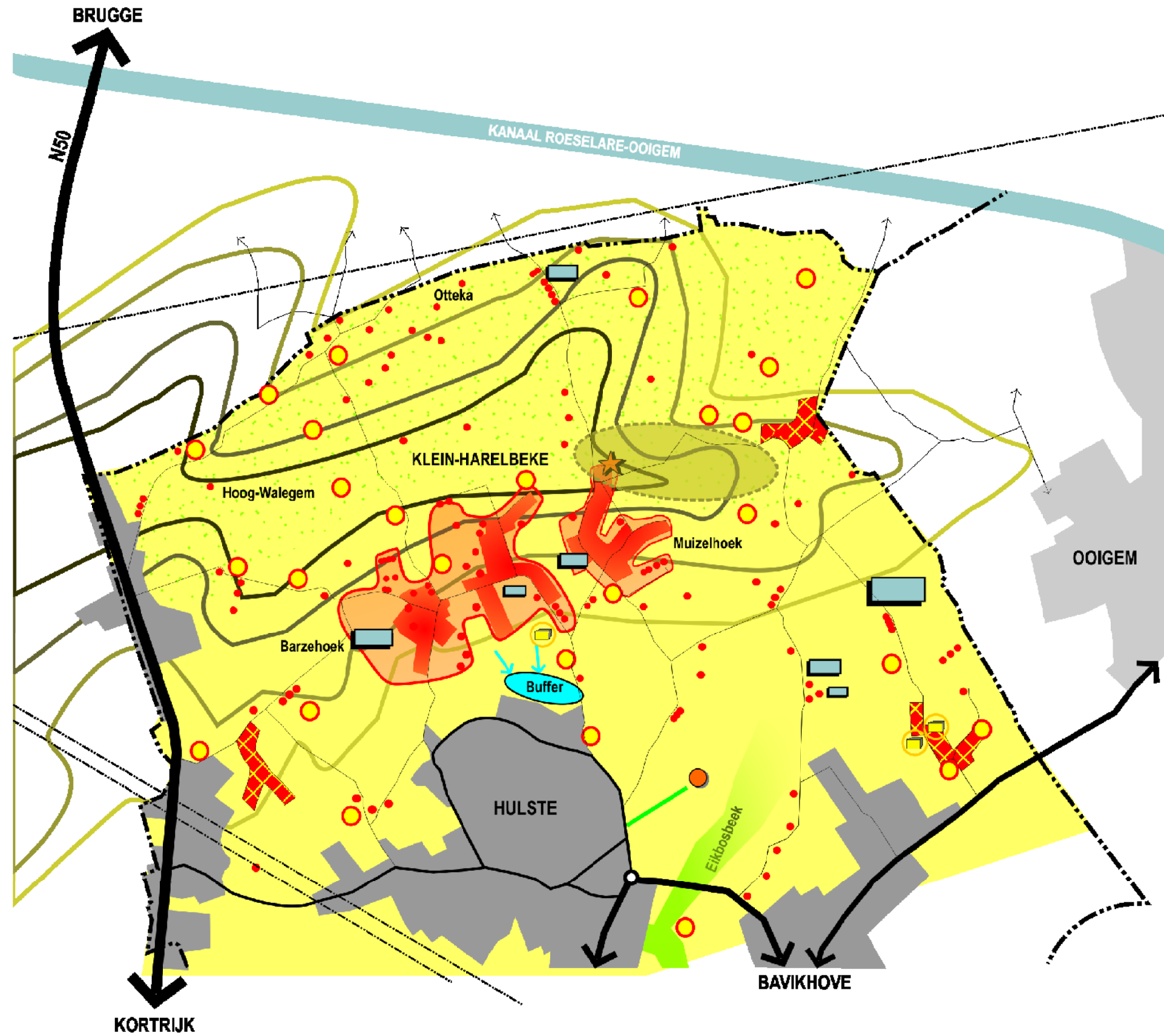


**Hoog-Walegem - Klein Harelbeke
Gewenste structuur (grs)**

legende - figuur nr. 21

-  gemeentegrens

-  Versterken van noordelijk open ruimtegebied tot een agrarisch gebied met landschappelijke meerwaarde
-  Behoud van agrarisch gebied in ruime zin rond Hulste
-  Aanduiden van de omgeving van Klein-Harelbeke als verwevingsgebied voor landelijk wonen en landbouwactiviteiten
-  Bevestigen van bestaande woonlinten als landelijke woonzone
-  Bevestigen van verspreide woningbouw
-  Gemengde landbouwbedrijven met mogelijkheid tot verdere ontwikkeling (na uitdoving mogelijkheid tot wonen)
-  Ontwikkelingsmogelijkheden serrebouw
-  Behoud van lokale, aan landbouw dienstverlenende en toeleverende bedrijven
-  Selectie van Muizelmolen als lokaal structurend toeristisch-recreatief knooppunt
-  Aanduiden van omgeving rondom Muizelmolen als bouwvrije zone
-  Selectie van hoeve als waardevol gebouw en lokaal puntrelict
-  N50 categoriseren als secundaire weg I
-  Categoriseren als lokale weg I
-  Categoriseren als lokale weg II
-  Categoriseren als lokale weg III
-  Selectie van uitloper van heuvelrug van Lendeleda als structurend reliëfcomponent



schematische weergave

www.leiedal.be

bedrijventerreinen
stedenbouw
milieu
informatie- en communicatietechnologie
mobiliteit
herbestemmingsprojecten

intergemeentelijke samenwerking
projectontwikkeling
streekontwikkeling