

STAD HARELBEKE  
**RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN HULSTE DORP**



maart 2018, **definitief vastgesteld**

# COLOFON

**Dit document is een publicatie van:**

Intercommunale Leiedal  
President Kennedypark 10 - BE-8500 Kortrijk  
tel +32 56 24 16 16  
rup@leiedal.be

**Ontwerpers:**

Jozefien Bernard  
Griet Lannoo

**Opdrachtgever:**

Stad Harelbeke

**De Burgemeester:**

Alain Top

**Voorzitter gemeenteraad:**

Willy Vandemeulebroucke

**Stadssecretaris:**

Carlo Daelman

Beslissing Dienst Mer tot ontheffing opmaak plan-MER: 16 mei 2017

Plenaire vergadering voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: 03 oktober 2017

Voorlopige vaststelling van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van: 20 november 2017

Openbaar onderzoek van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: van 27 november 2017 t.e.m. 25 januari 2018

Advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO): 31 januari 2018

Definitieve vaststelling van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van: 19 maart 2018

De documenten van dit ruimtelijk uitvoeringsplan bestaan uit:

Deel I toelichtingsnota en verordenende stedenbouwkundige voorschriften  
Deel II verordenend grafisch plan  
Deel III grafisch register plancompensatie

Alle onderdelen maken deel uit van de definitieve vaststelling door de gemeenteraad.

# INHOUDSOPGAVE

<b>1.</b>	<b>SITUERING</b> .....	<b>4</b>
1.1.	ONDERWERP VAN HET RUP	4
1.2.	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	4
1.3.	BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED	6
<b>2.</b>	<b>FEITELIJKE TOESTAND</b> .....	<b>8</b>
2.1.	RUIMTELIJKE INFORMATIE	8
2.2.	STRUCTUURBEPALENDE ELEMENTEN IN HET PLANGEBIED	10
2.3.	STRUCTUURBEPALENDE ELEMENTEN IN DE OMGEVING VAN HET PLANGEBIED	10
2.4.	SFEERBEELDEN	14
<b>3.</b>	<b>JURIDISCHE TOESTAND</b> .....	<b>15</b>
3.1.	BOUWKUNDIG ERFGOED	24
<b>4.</b>	<b>PLANNINGSCONTEXT</b> .....	<b>33</b>
4.1.	RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN	33
4.2.	AFBAKENING STEDELIJK GEBIED	33
4.3.	PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WEST-VLAANDEREN	33
4.4.	GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN	33
4.5.	RELATIE TUSSEN PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN EN GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN	35
<b>5.</b>	<b>PLANNINGSOPTIES</b> .....	<b>36</b>
5.1.	DOELSTELLINGEN GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN	36
5.2.	KNELPUNTEN EN POTENTIES	36
5.3.	RUIMTELIJKE CONCEPTEN	36
<b>6.</b>	<b>OP TE HEFFEN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN</b> .....	<b>39</b>
<b>7.</b>	<b>RUIMTEBALANS</b> .....	<b>39</b>
<b>8.</b>	<b>PLANBATEN, PLANSCHADE, KAPITAALSCHADE OF GEBRUIKERSCOMPENSATIE</b> .....	<b>40</b>
<b>9.</b>	<b>VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN</b> .....	<b>41</b>

# 1. SITUERING

## 1.1. ONDERWERP VAN HET RUP

Voor een groot deel van het plangebied van onderhavig RUP is het Bijzonder Plan van Aanleg nr. 38 Dorpskom-Hulste van toepassing. Dit BPA werd goedgekeurd bij Ministerieel Besluit op 15 april 1987.

Het BPA legt strikte voorschriften en zoneringen op. Onderhavig RUP moet meer flexibiliteit bieden. De voorschriften worden beperkt tot hetgeen noodzakelijk is om de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied te garanderen. Anderzijds worden de bepalingen in het BPA geactualiseerd en herzien in functie van nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied. Hierbij worden een aantal doelstellingen uit het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan opgenomen.

## 1.2. LIGGING VAN HET PLANGEBIED

Hulste is een deelgemeente van de stad Harelbeke en ligt ten westen van de Leie. Het gebied waarvoor dit RUP wordt opgemaakt, beslaat een groot gedeelte van de dorpskern van Hulste.



SITUERING



### 1.3. BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED

Voor het oostelijke deel van het plangebied worden de grenzen van het vigerende BPA overgenomen. In het westen van het plangebied zijn de contouren van het plangebied van onderhavig RUP ruimer dan het vigerende BPA, omwille van volgende redenen:

- De gebouwen van het bedrijf Masureel worden mee opgenomen in het plangebied.
- Ten zuiden van de Kapelstraat wordt de grens van het aanliggende RUP 4-1 Zonevreemde woningen buitengebied gevolgd, zodat er geen enclave ontstaat waarvoor geen BPA of RUP van toepassing is.
- Een kleine zone, ten westen van de kruising van de Kantstraat en de Kapelstraat, die in het gewestplan bestemd is als agrarisch gebied, wordt mee opgenomen in het plangebied.



0 75 150 Meters



## 2. FEITELIJKE TOESTAND

### 2.1. RUIMTELIJKE INFORMATIE

#### 2.1.1. Bebouwde ruimte

Het plangebied is grotendeels bebouwd. De gebouwen van het bedrijf 'Masureel' vormen een belangrijk deel van de bebouwde ruimte in het plangebied. De site is ontstaan in het midden van de 19de eeuw en is sindsdien sterk uitgebreid. Een aantal bakstenen gebouwen uit de beginperiode zijn nog steeds aanwezig op de site. De gebouwen die meer recent zijn, zijn bekleed met golf- en betonplaten en hebben een plat dak. Aan de westelijke kant van deze bedrijfsgebouwen bevindt zich een ander grootschalig gebouw.

Daarnaast bestaat de bebouwde ruimte in het plangebied voornamelijk uit eengezinswoningen. Ten noorden van het bedrijf 'Masureel' bevinden zich rijwoningen langs de Brugsestraat. Ook een cluster van een 4-tal rijwoningen die haaks op de Blauwhuisstraat werden opgericht, maakt deel uit van het plangebied. Ten zuiden van het bedrijf bevindt zich de Kapelstraat. Aan de zuidelijke zijde van deze straat is er hoofdzakelijk aaneengesloten bebouwing aanwezig in de vorm van rijwoningen. Aan de noordelijke zijde van deze straat bevinden zich enkele alleenstaande woningen en enkele koppelwoningen. Ten zuiden van de bebouwing langs de Kapelstraat bevinden zich alleenstaande woningen die langs de Burgemeester Bruneellaan gelegen zijn.

De bebouwing in het bouwblok dat omrand wordt door Hulstedorp, de Tieltsestraat, Kerkhofstraat en Brugsestraat is diverser en herbergt verschillende functies. Langs het dorpsplein is er aaneengesloten bebouwing aanwezig, die voor het grootste deel is opgebouwd uit twee bouwlagen met een hellend dak. Langs de Tieltsestraat, die een opvallend smal profiel heeft, is ook min of meer aaneengesloten bebouwing aanwezig, hoofdzakelijk bestaande uit meergezinswoningen. Langs de Kerkhofstraat is er geen aansluitende bebouwing. De straat wordt omrand door enkele gebouwen en omheiningen. Langs de Brugsestraat is er wel aaneengesloten bebouwing. Deze aaneengesloten bebouwing wordt één maal onderbroken, waar een doorsteek is naar de binnenkant van het bouwblok. Aan de binnenzijde van het bouwblok zijn er parkeergarages.

Tenslotte maakt een deel van de bebouwing ten noorden van de Kasteelstraat deel uit van het plangebied. Hier zijn enkele belangrijke functies aanwezig voor het dorp, zoals de bibliotheek en het dorpshuis 'de Rijstpekker'. Daarnaast zijn er hier ook rijwoningen aanwezig. Ook langs de oostelijke zijde van de Tieltsestraat is er aaneengesloten bebouwing, bestaande uit een- en meergezinswoningen.



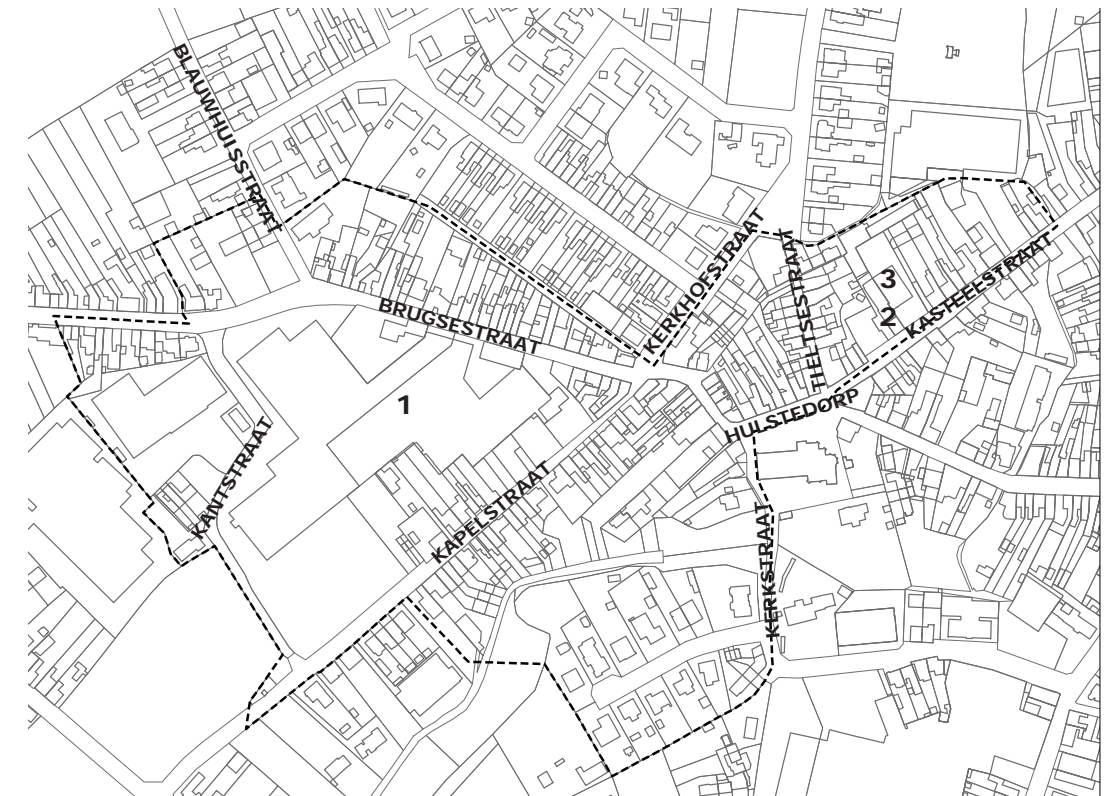
SITE MASUREEL



SITE MASUREEL



BRUGSESTRAAT



1: BEDRIJFSSITE MASUREEL  
2: BIBLIOTHEEK  
3: DORPSHUIS 'DE RIJSTPEKKER'

#### 2.1.2. Open ruimte

De belangrijkste publieke open ruimtes in het plangebied zijn de volgende:

- De parking langs de Kerkstraat
- De Hazebeek
- De parking ten westen van de bibliotheek
- Het pleintje voor het dorpshuis 'de Rijstpekker'

De grootste onbebouwde ruimtes die niet publiek zijn, zijn de volgende:

- Op de hoek van de Brugsestraat en de Blauwhuisstraat is er een onbebouwd perceel, dat grenst aan de vier woningen die haaks op de Blauwhuisstraat ingeplant zijn.
- Ten westen van de parking in de Kerkstraat, tussen de aaneengesloten bebouwing langs de Kapelstraat en de alleenstaande woningen langs de Burgemeester Bruneellaan, is er een groene, onbebouwde zone aanwezig. Hier bevindt zich ook de Hazebeek. Deze beek is ingebuisd ter hoogte van de parking.
- Aan de voorzijde van de relatief grootschalige bebouwing ten westen van de Kantstraat is een parking aanwezig, die direct aansluit op de Kantstraat.
- In de nabijheid van het bedrijf 'Masureel' zijn er enkele open ruimtes die bezaaid zijn met gras.



PARKING LANGS DE KERKSTRAAT

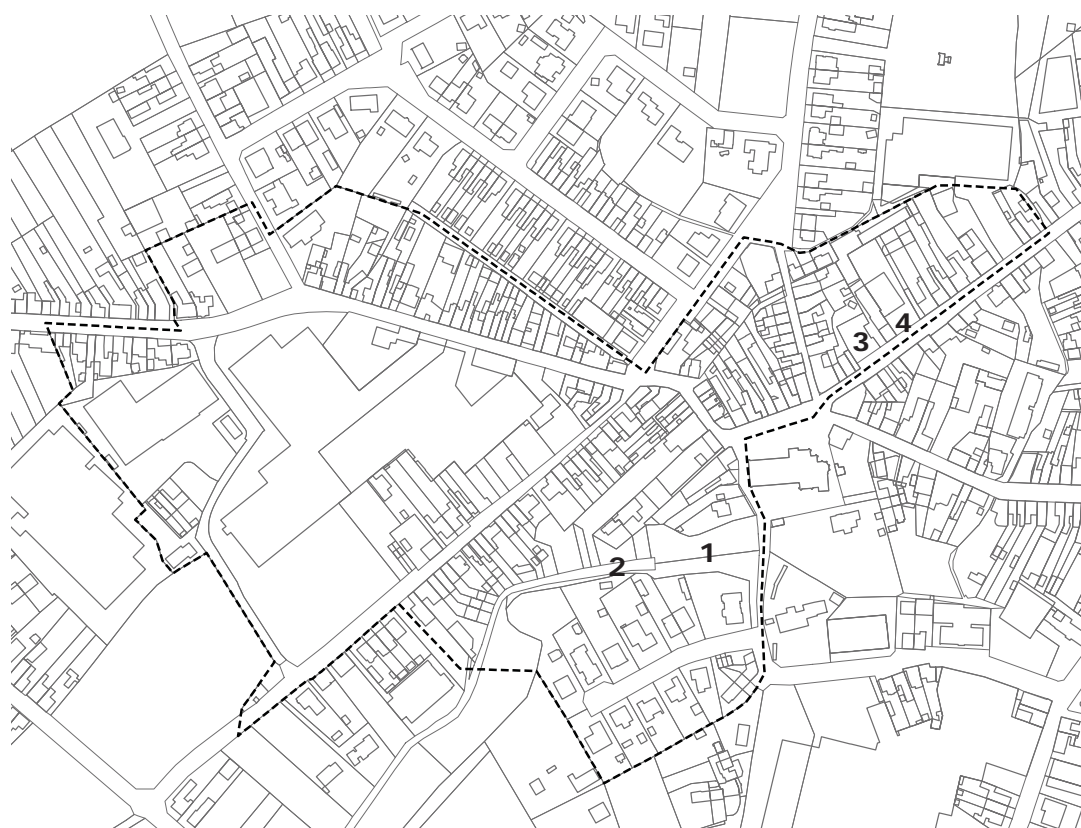


PARKING TEN WESTEN VAN DE BIBLIOTHEEK



PLEINTJE VOOR HET DORPSHUIS 'DE RIJSTPEKKER'





PUBLIEKE OPEN RUITES: PARKING LANGS DE KERKSTRAAT (1), HAZEBEEK (2), PARKING TEN WESTEN VAN DE BIBLIOTHEEK (3), PLEINTJE VOOR HET DORPSHUIS 'DE RIJSTPEKKER' (4)



DE HAZEBEEK

### 2.1.3. Reliëf

Het hoogteverschil tussen het laagste en het hoogste punt van de zone is ongeveer vijf meter. De laagste zone in het gebied bevindt zich ter hoogte van de parking langs de Kerkstraat en de aansluitende groene ruimte, waar de Hazebeek gelegen is. Het overige gedeelte van het plangebied is relatief vlak.

### 2.1.4. Functies

#### - woningen, gemeenschapsvoorzieningen en aan het wonen verwante functies

In een groot deel van het plangebied bevinden zich voornamelijk woningen. Een aantal woningen hebben achteraan een garage die ontsloten wordt via een garageweg (dit is het geval bij een twintigtal woningen in de Brugsestraat, het bouwblok Brugsestraat-Kerkhofstraat-Tieltsestraat-Hulstedorp, een tiental woningen in de Kapelstraat en enkele woningen in de Kasteelstraat).

Naast wonen zijn er binnen het plangebied echter ook een groot aantal andere functies gevestigd. Langs Hulstedorp bevindt zich een concentratie aan verschillende handels- en horecazaken. Hier bevinden zich twee bakkers, twee horecazaken, een buurtwinkeltje en een lingeriezaak. In de Kasteelstraat bevinden zich het dorpshuis 'de Rijstpekker' en de bibliotheek. Ook in de rest van het plangebied zijn kleinere handelszaken, horecazaken, diensten, vrije beroepen en paramedische activiteiten en bouwbedrijven gevestigd.

#### - bedrijfssite Masureel

Zoals reeds aangegeven, vormt het bedrijf 'Masureel' een belangrijk onderdeel van het plangebied. Het bedrijf werd in 1850 gesticht door de familie Masureel. Het bedrijf specialiseerde zich door de jaren heen in verschillende processen van textielveredeling. Vandaag bekleedt het bedrijf een internationale leiderspositie als kwaliteitsdrukker van hoogwaardig vliesbehang en gordijnstoffen.

De bedrijfsgebouwen situeren zich tussen de Kantstraat, de Kapelstraat en de Brugsestraat. De ontsluiting gebeurt op verschillende plaatsen. Langs de Kantstraat bevindt zich een toegang voor het laden en lossen van vrachtwagens en voor het personeel van het bedrijf. Ook langs de Kapelstraat bevindt zich een toegang, waarlangs de installaties ten zuiden van het bedrijf bereikt kunnen worden en waarlangs ook toegang kan genomen worden tot het bedrijf. Tenslotte grenst de site ook aan de Brugsestraat, met o.a. de directeurswoning (opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed) en een bakstenen gebouw dat in samenwerking met architect F.G. Riessauw werd opgericht. De toegang van deze gebouwen bevindt zich langs de Brugsestraat.

Ten westen van dit bedrijf bevinden zich nog twee andere gebouwen van een relatief grote schaal, die momenteel gebruikt worden als opslag en productieruimte. Deze gebouwen werden aangekocht door Fin-Art NV met het oog op een verdere uitbreiding van het bedrijf Masureel.

## 2.2. STRUCTUURBEPALENDE ELEMENTEN IN HET PLANGEBIED

Volgende elementen zijn structuurbepalend voor het plangebied:

### - Aaneengesloten bebouwing

Langs de Brugsestraat, Kapelstraat, Tieltsestraat, Kasteelstraat en Hulstedorp zijn er lange stroken aaneengesloten bebouwing, die de grens tussen het publiek en privaat domein duidelijk markeren. De bebouwing is relatief egaal, er zijn geen grote variaties wat betreft hoogtes of gevelbreedtes. De meest voorkomende bebouwing bestaat uit twee bouwlagen met een hellend dak.

### - Bedrijvigheid

In het westen van het plangebied is het bedrijf 'Masureel' gelegen.

### - Parking langs Kerkstraat

Ten zuiden van de kerk is een publieke parking gelegen.

### - Hazebeek

De Hazebeek komt de dorpskern binnen in het zuidwesten van het plangebied. Langs de beek is er groen en weiland.

### - Wijk Burgemeester Bruneellaan

Een 12-tal alleenstaande woningen zijn gelegen langs de Burgemeester Bruneellaan. Deze ontwikkeling vormt duidelijk één ruimtelijk geheel ten opzichte van de omliggende omgeving.

### - Functies op Hulstedorp en gemeenschapsvoorzieningen langs de Kasteelstraat

Op Hulstedorp is er een concentratie van lokale handels- en horecazaken. De bibliotheek en het dorps huis 'De Rijstpekker' langs de Kasteelstraat zijn twee belangrijke gemeenschapsvoorzieningen op schaal van het dorp. In de omgeving van Hulstedorp zijn ook een aantal horeca- en handelszaken aanwezig, die verweven zijn met het wonen.

## 2.3. STRUCTUURBEPALENDE ELEMENTEN IN DE OMGEVING VAN HET PLANGEBIED

### - De bebouwde omgeving

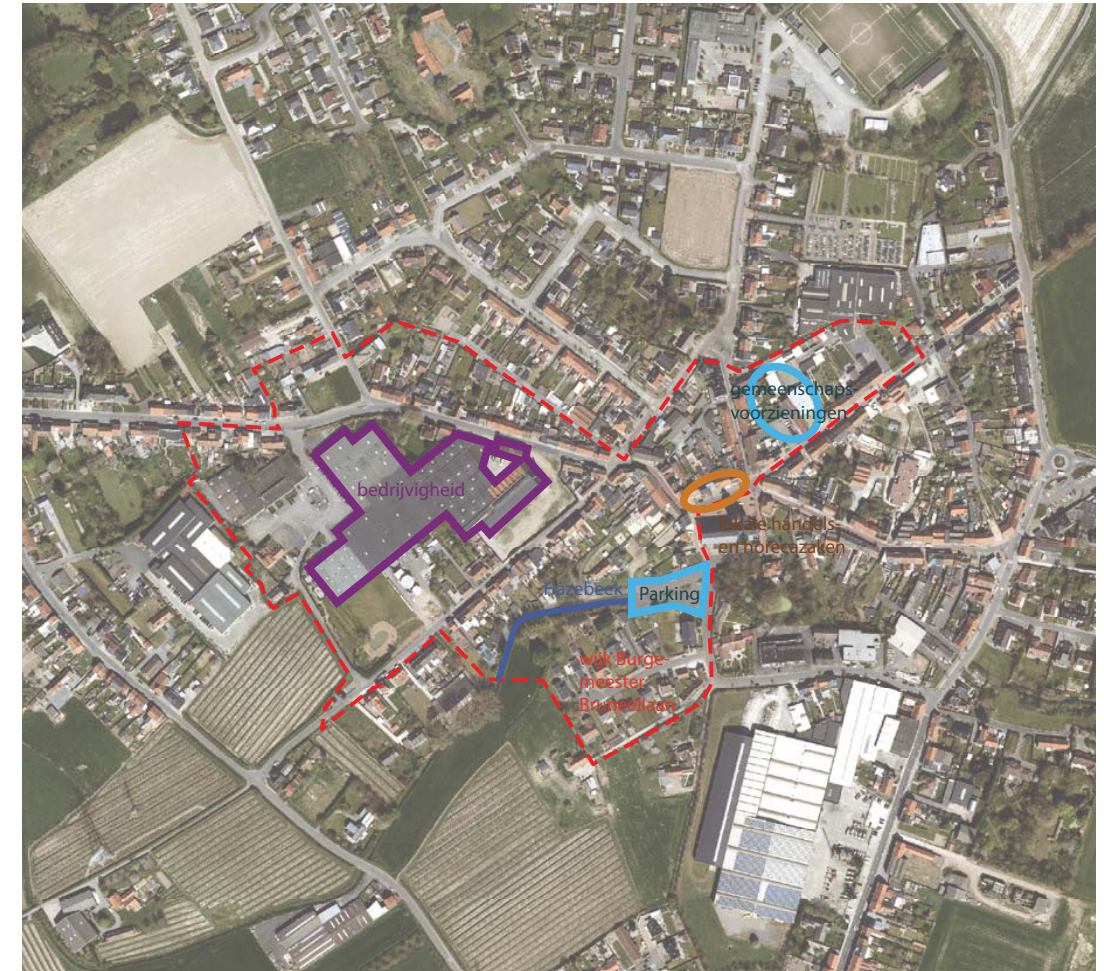
Het plangebied bevindt zich in de dorpskern van Hulste. Naast een omgeving waar hoofdzakelijk gewoond wordt, zijn er ook een aantal relatief grote bedrijfssites gelegen in de directe omgeving van het plangebied. Daarnaast zijn ook de kerk en het kerkhof structuurbepalende elementen die zich in de nabijheid van het plangebied bevinden.

### - De Hazebeek

De Hazebeek is een structuurbepalend element in het plangebied. Ook op schaal van de dorpskern zou deze Hazebeek een structurerend element kunnen zijn. Op vandaag is de beek echter ingebuisd ter hoogte van de dorpskern. Bij het openleggen van deze beek zou dit een groen-blauwe ruimte kunnen worden in het hart van het dorp, die ook zou kunnen interageren met het dorpsplein rond de kerk.

### - Open ruimte ten zuiden van het plangebied

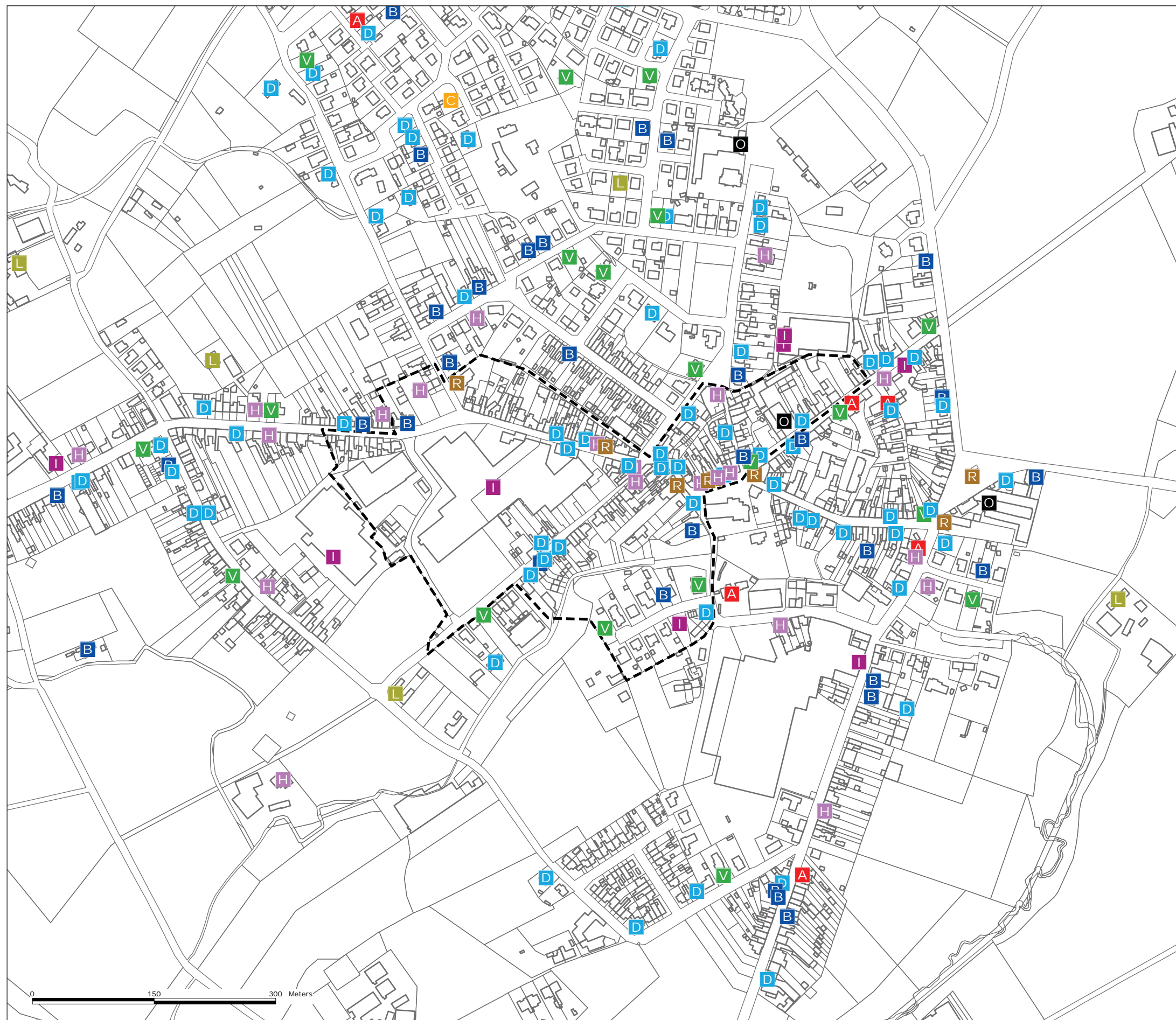
Het zuiden van het plangebied grenst aan een open-ruimtegebied.













LUCHTFOTO MET AANDUIDING STRUCTUURBEPALENDE ELEMENTEN



LUCHTFOTO MET AANDUIDING HAZEBEEK EN LAMPERNISSEBEEK

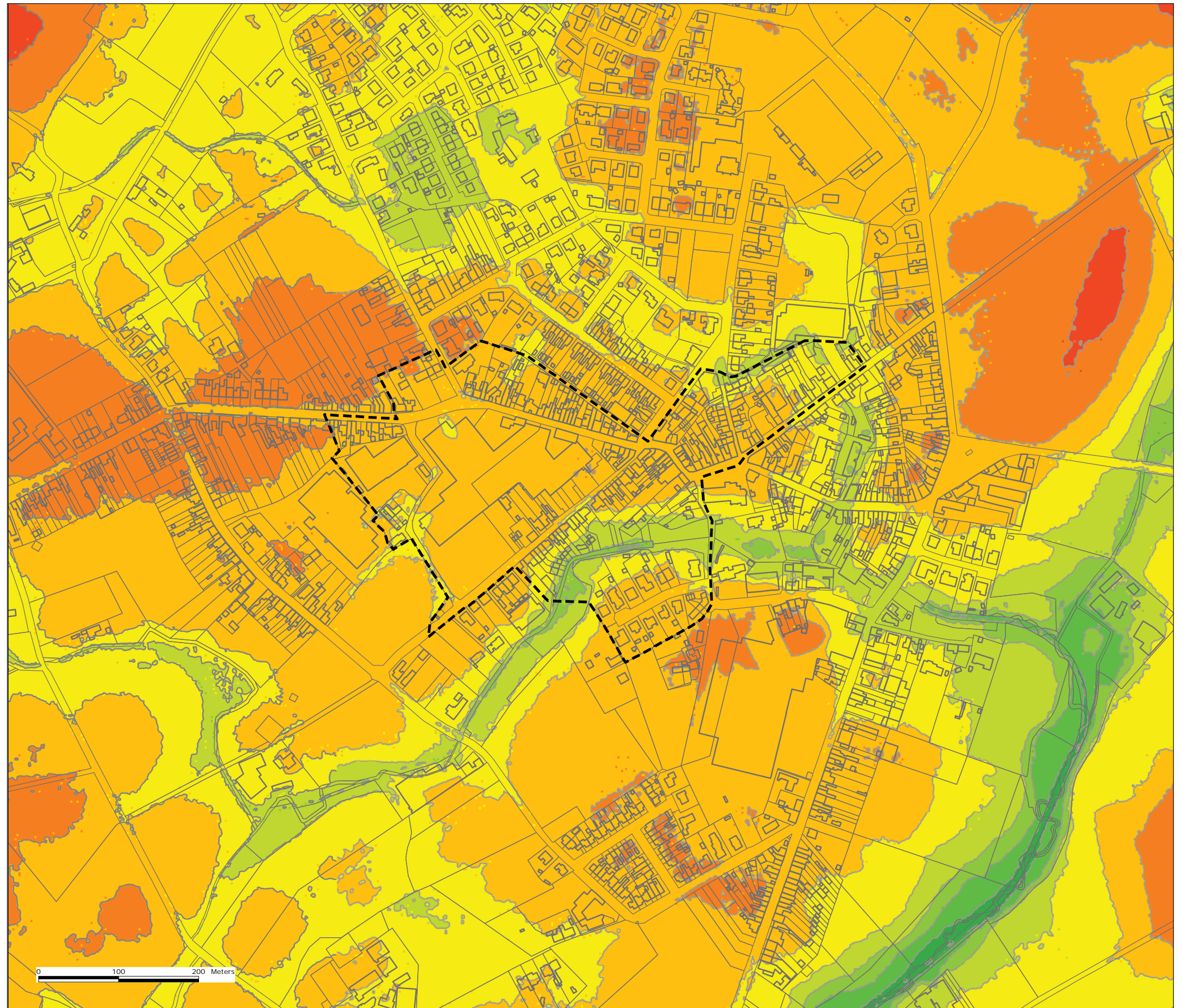
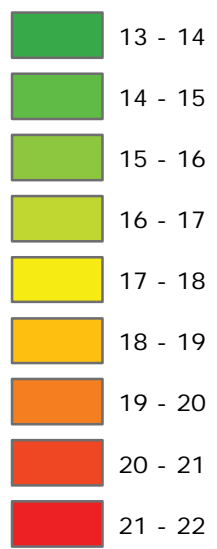


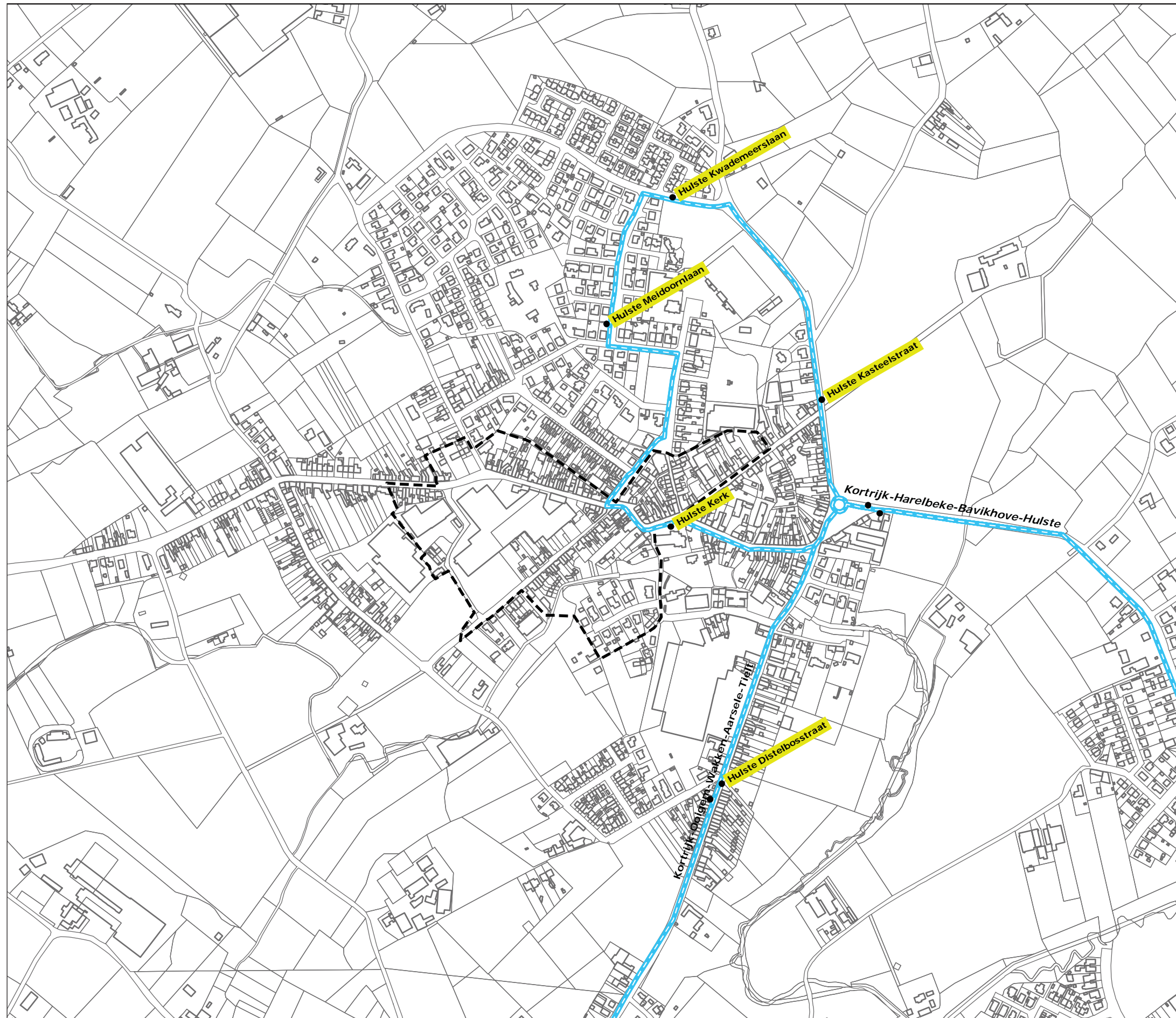
LEGENDE

-  plangebied
  
-  **D** Diensten
-  **B** Bouw
-  **V** Vrije beroepen en paramedische activiteiten
-  **H** Handel
-  **I** Groothandel, fabricage en Industrie
-  **O** Overheid
-  **R** Horeca
-  **A** Auto en moto
-  **L** Landbouw en tuinbouw
-  **C** Cultuur, sport en recreatie







LEGENDE





LEGENDE

-  plangebied
-  buslijnen
-  haltes
-  belbushaltes



2.4. SFEERBEELDEN



BURGEMEESTER BRUNEELLAAN



PARKING LANGS DE KERKSTRAAT



HAZELBEEK MET GARAGEWEG, ZICHT VANOP DE WESTELIJKE RAND VAN DE PARKING



HULSTEDORP



ZICHT OP DE BRUGSESTRAAT



ZICHT OP PARKEERGARAGES IN HET BINNENGEBIED VAN HET BOUWBLOK BRUGSESTRAAT-HULSTEDORP-TIELTSESTRAAT-KERKHOFSTRAAT



DORPSHUIS DE RIJSTPEKKER



ZICHT OP DE BRUGSESTRAAT MET RECHTS DE DIRECTEURSWONING VAN HET BEDRIJF 'MASUREEL'



ZICHT OP HET BEDRIJF 'MASUREEL' VANOP DE KANTSTRAAT

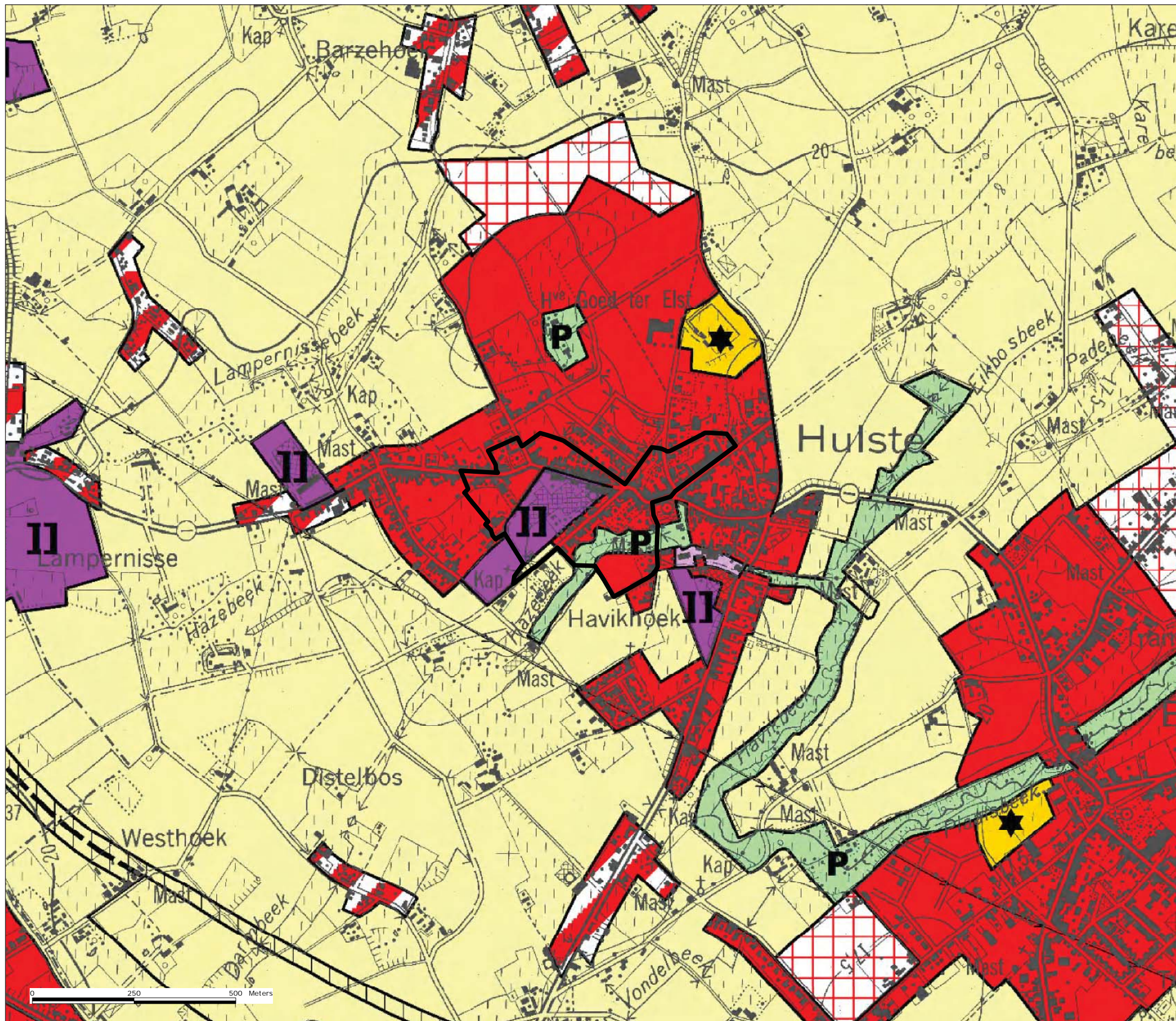
### 3. JURIDISCHE TOESTAND

Type plan	Referentie
Gewestplan	Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) deelt het plangebied grotendeels in onder: <ul style="list-style-type: none"> <li>• woongebied</li> <li>• milieubelastende industrieën</li> <li>• parkgebieden</li> <li>• agrarisch gebied</li> </ul>
BPA	BPA nr. 38 Dorpskern - Hulste
RUP	/
Goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• H1974/11</li> <li>• H1976/03</li> <li>• 1988/1</li> <li>• H1969/4</li> </ul>

Milieuvergunningen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Seynaeve Frank - Brugsestraat 78 - melding nieuwe exploitatie klasse 3 (gemeente) - geen einddatum (34013/9671/1/E/1)</li> <li>• Vercruysse n.v. - Tieltsestraat 19 - Aanvraag nieuwe vergunning klasse 2 (gemeente) - einddatum 18/02/2034 (34013/118/1/E/2)</li> <li>• Vanpaemel Theo - Hulstedorp 18 - aanvraag nieuwe vergunning klasse 2 (stad) - einddatum 02/04/2022 (34013/7841/1/E/1)</li> <li>• Belca - Tieltsestraat 26 - Melding nieuwe exploitatie klasse 3 (stad) - geen einddatum (34013/12198/2/E/1 )</li> <li>• Construma - Tieltsestraat 34 - melding nieuwe exploitatie klasse 3 (stad) - geen einddatum (34013/12198/1/E/1)</li> <li>• Masureel International - Kantstraat 1 - Wijzigen en/of aanvullen exploitatievoorwaarden (Kl 1 Prov) - geen einddatum (34013/16/1/E/6)</li> <li>• Masureel International - Kanstraat 1 - Wijzigen en/of aanvullen exploitatievoorwaarden (Kl1 Gewest) - geen einddatum (34013/16/1/E/4)</li> <li>• Masureel International - Kantstraat 1 - Wijzigen en/of aanvullen exploitatievoorwaarden (Kl1 Gewest) - geen einddatum (34013/16/1/E/5)</li> <li>• Masureel International - Kantstraat 1 - Aanvraag nieuwe vergunning klasse 1 (Provincie) - geen einddatum (34013/16/1/E/3)</li> <li>• Masureel International - Kantstraat 1 - Beroep tegen nieuwe exploitatie klasse 1 (VI. Gewest) - geen einddatum (34013/16/1/E/3/B)</li> <li>• AD-AM - Kapelstraat 45 - Melding nieuwe exploitatie klasse 3 (stad) - geen einddatum (34013/13811/1/E/1)</li> <li>• Wirovan - Brugsestraat 1 - Aanvraag nieuwe vergunning klasse 2 (stad) (34013/12785/1/E/1)</li> </ul>
Beschermde monumenten, landschappen, beschermde stads- en dorpsgezichten	/
Vogelrichtlijngebied	/
Habitatrichtlijngebied	
Ruimtelijk kwetsbaar gebied	
Buurtwegen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Chemin nr. 3 (Brugsestraat - Hulstedorp)</li> <li>• Chemin nr. 11 (Blauwhuisstraat)</li> <li>• Sentier nr. 42 (Kantstraat)</li> <li>• Sentier nr. 43 (Kapelstraat)</li> <li>• Sentier nr. 28 (Kerkstraat + Tieltsestraat)</li> <li>• Sentier nr. 30 (Kasteelstraat)</li> </ul>
Waterlopen (categorisering)	Hazelbeek, 2de categorie
VEN-gebied, IVON-gebied	/
(Herbevestigd) agrarisch gebied	/

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen	De gewestelijke verordening hemelwater is van kracht.
Gemeentelijke verordeningen	Overwelen van baangrachten (23.07.2008) Algemene Politieverordening (28.04.2015) Publiciteit op privaat domein (14.04.2016)
Bestaande of aan te leggen autosnelwegen, hoofdverkeerswegen, primaire wegen categorie I of II, reservatie- of erfdienstbaarheidsgebieden of bestaande gewest- of provinciewegen	/
Bestaande of aan te leggen spoorweglijnen, bestaande stationsgebouwen	/
Andere	De Hazebeek WL.22 en de Lampernissebeek WL.22.3 liggen in het plangebied. Bij het uitvoeren van werken in de omgeving van deze beken geldt de sectorale wetgeving terzake, waaronder o.a. de wet op de Onbevaarbare Waterlopen en het decreet Integraal Waterbeheer.

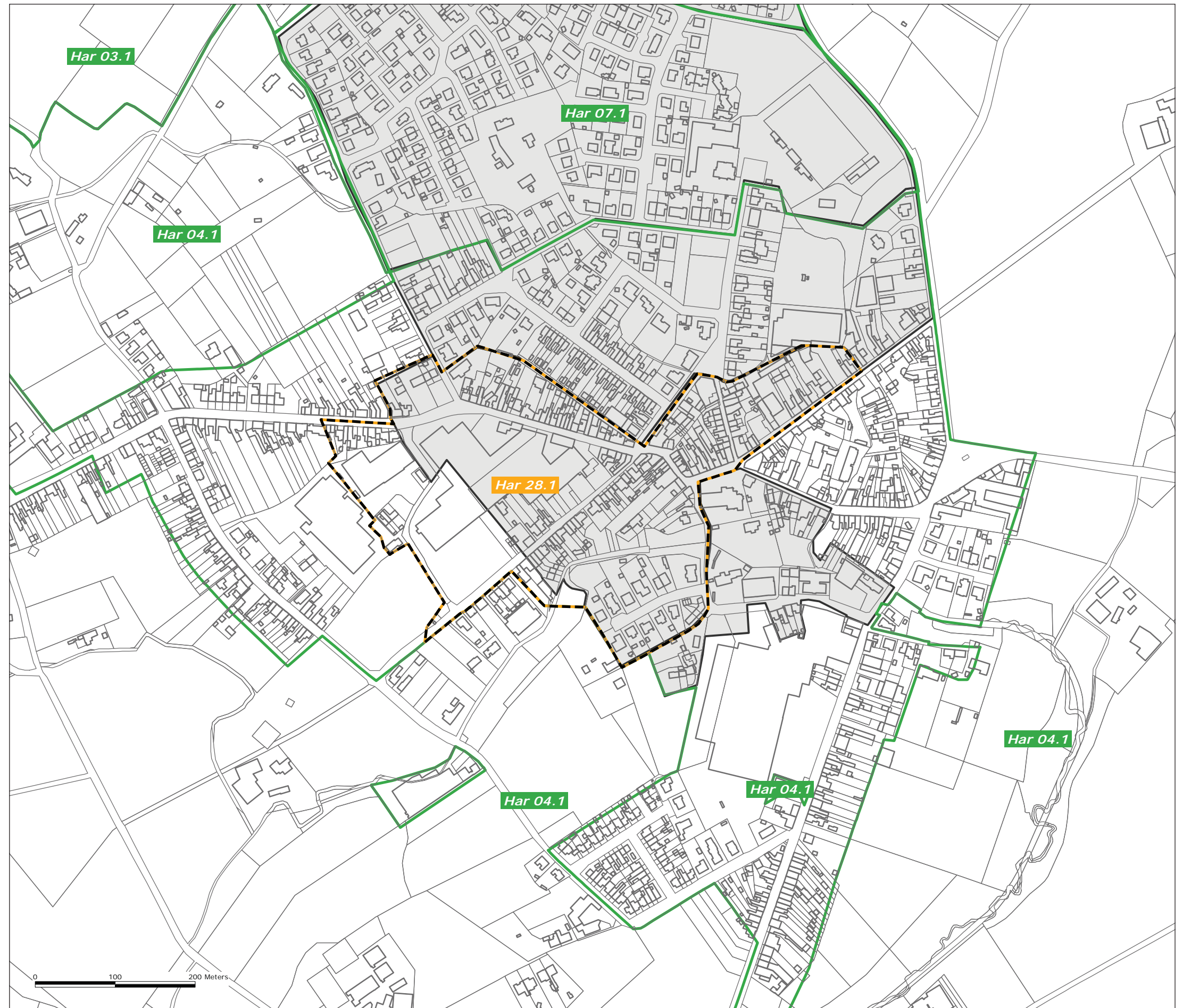





LEGENDE

-  plangebied
-  woongebieden
-  woongebieden met landelijk karakter
-  woonuitbreidingsgebieden
-  gebieden voor dagrecreatie
-  parkgebieden
-  agrarische gebieden
-  milieubelastende industrieën
-  ambachtelijke bedrijven en kmo's
-  bestaande hoofdverkeerswegen
-  aan te leggen hoofdverkeerswegen
-  bestaande afzonderlijke leidingen
-  bestaande hoogspanningsleidingen
-  reservatiegebied






LEGENDE

 plangebied

**RUP's**

 Gemeentelijke RUP's - in opmaak

 Gemeentelijke RUP's - besluit of definitief vastgesteld

 Provinciale RUP's - contouren

 Provinciale RUP's - deelgebieden

 Gewestelijke RUP's - contouren

 Gewestelijke RUP's - deelgebieden

**BPA's**

 MB of KB





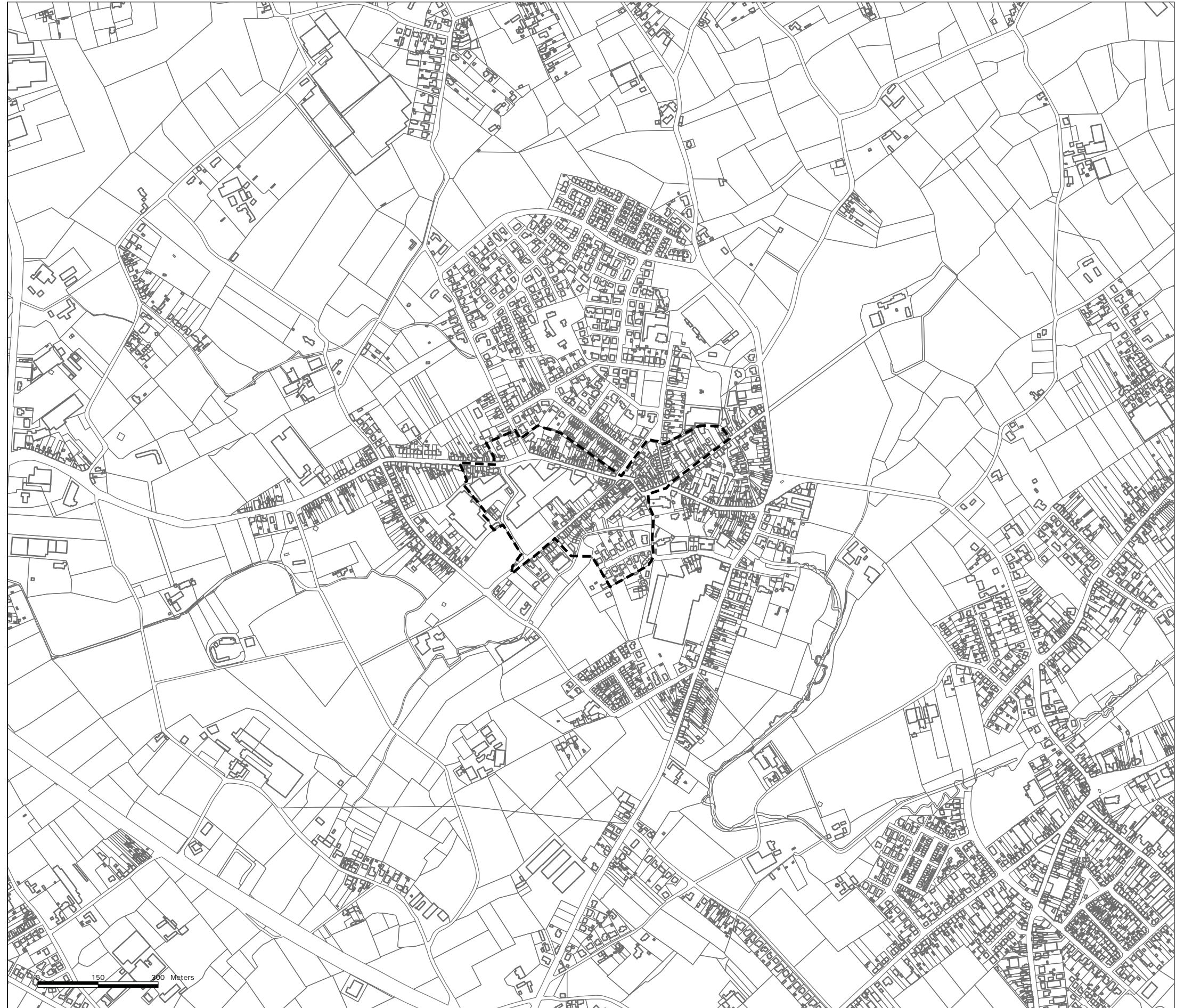
- W: woningen
- H: horeca, detailhandel, diensten en kantoren
- AB: autobergplaatsen en bergingen
- N: zone voor nijverheid die niet storend is voor de woonomgeving
- O: zone voor gemeenschapsuitrusting
- SB: stapelplaatsen en kleine bedrijven, niet storend voor de woonomgeving
- NB: zone met nabestemming
- B: bergplaatsen en tuingebouwen
- G: zone voor openbaar groen en recreatie
- GO: gebouwen openbaar nut
- GW: garageweg met privaat karakter

- P: parking
- HG: hoogstammig groen
- VA: voetgangersdoorgang met toerit tot garages voor de aangelanden
- PT: private tuin
- TU: tuinstrook
- VD: voetgangersdoorgang
- WA: water
- WE: zone voor wegenis
- PO: private oprit
- BV: zone met absoluut bouwverbod
- NH: nihil


LEGENDE


ZONE	BESTEMMING		ZONE	BESTEMMING	
	hoofd	neven		hoofd	neven
1	vermijloen	W4 H			
2	oranje	W3 H			
2	oranje	W2 H	13	loofgroen	TU NH
3	vermil/wit	W4 H	14	geel	WE NH
3	vermil. wit	H W4	15	geel /wit	GW NH
4	vermil. wit	W/H NH	16	geel/groen	P NH
5	rose	SB H	17	geelgroen	PT B
6	kaarmijn	AB NH	18	blauwgroen	PO NH
7	paars	N SB	19	olijfgroen	BV NH
8	blauw	O W	20	donkerblauw	WA NH
9	bruin	W H	21	donkergroen	G GO
10	siend	W4 H	22	loofgroen/wit	TU NH
11	siend wit	W4 H	23	bronsgroen	HG NH
12	siend /wit	W4 H	24	groen/wit	VA NH







LEGENDE

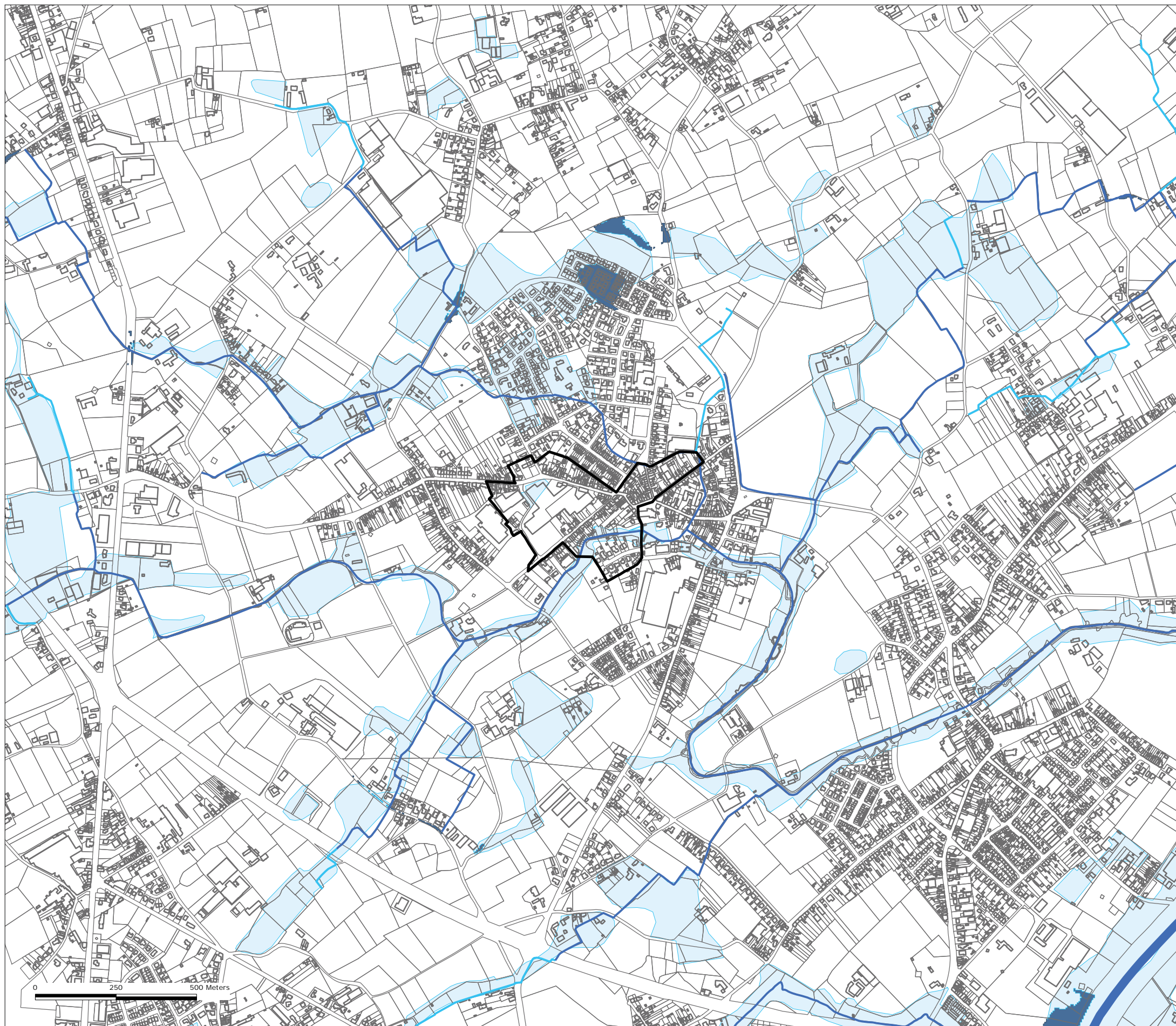
 plangebied

 monument

 stads- en dorpsgezichten

 landschappen






WATERLOPEN (VLAAMSE HYDROGRAFISCHE ATLAS),  
VMM/AGIV, MEI 2017


OVERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN, VMM/AGIV,  
JULI 2017

LEGENDE

 plangebied


**overstromingsgevoelige gebieden**

 niet overstromingsgevoelig

 effectief overstromingsgevoelig

 mogelijk overstromingsgevoelig

**waterlopen**

 bevaarbare waterlopen

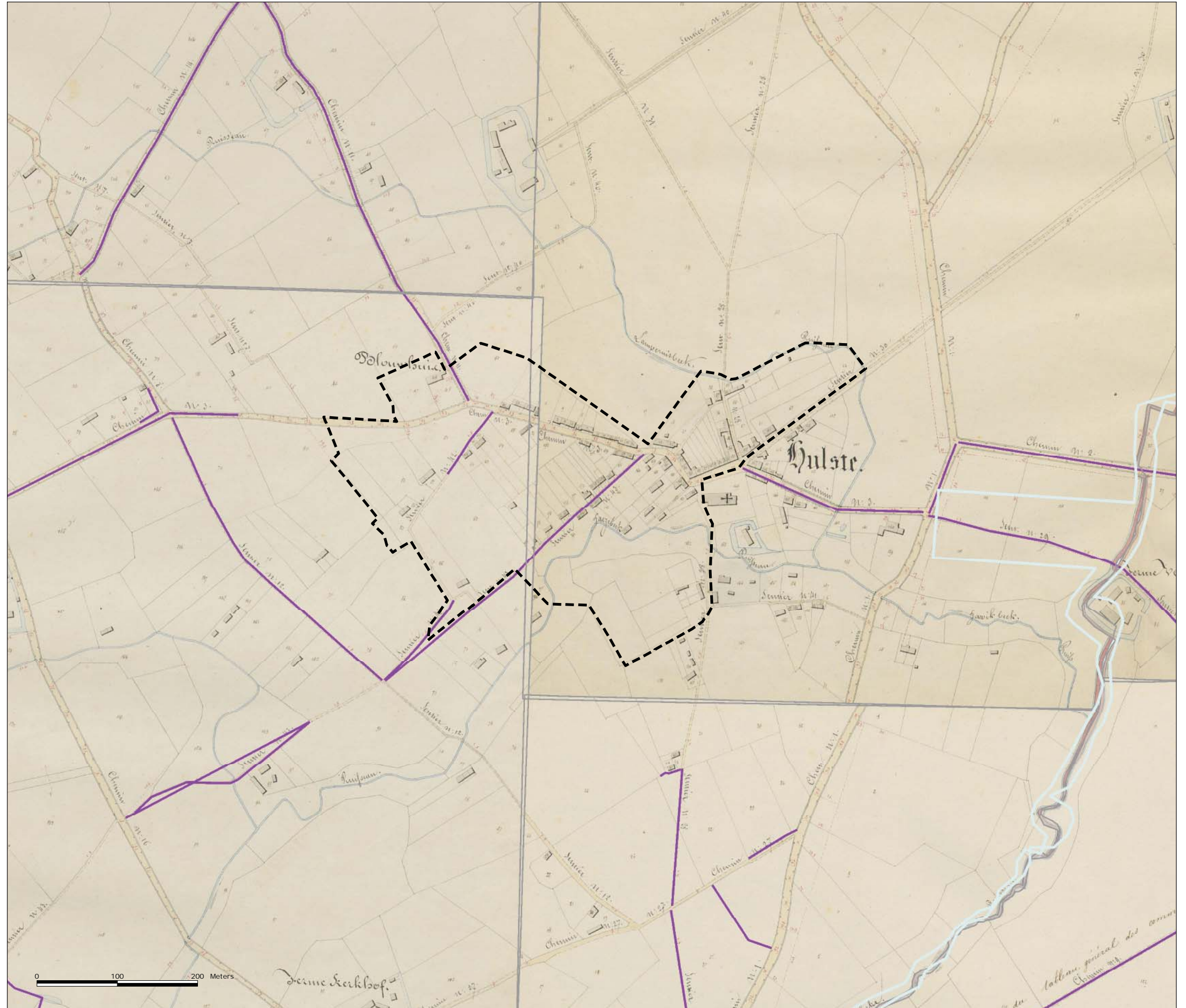
 beek categorie 1

 beek categorie 2


 beek categorie 3


 niet-gecatalogeerde beek





LEGENDE

 plangebied

 wijzigingen



De buurtweg nr. 42, gelegen ter hoogte van de site Masureel, werd gedeeltelijk verlegd (deputatiebesluit 04/06/1987).



AB: afgeschaft gedeelte van de buurtweg nr. 42  
A'B: huidig tracé buurtweg nr. 42

### 3.1. BOUWKUNDIG ERFGOED

#### 3.1.1. Actieplan Bouwkundig erfgoed Harelbeke

De stad werkte onder begeleiding van de intergemeentelijke onroerenderfgoeddienst Leiedal een strategische waardering van het geïnventariseerde bouwkundig erfgoed uit op gemeentelijk niveau. Het actieplan zet de beeldbepalende kwaliteiten van het aanwezige bouwkundig erfgoed in de kijker, en gaat na wat de toekomstwaarde van deze panden zijn.

Om een beleidsuitspraak te doen over de andere panden, worden ze in het actieplan geëvalueerd in het perspectief van de stedelijke ontwikkeling. Daarvoor worden twee normatieve begrippen ingevoerd: locuswaarde en ontwikkelingsprofiel. Het eerste staat voor een bottom-upbenadering (van perceel naar stad), het tweede voor een top-downbenadering (van stad naar perceel).

- **Locuswaarde**  
De locuswaarde wordt afgetoetst aan een aantal indicatoren. Zij geven de stedenbouwkundige motieven weer waarom een pand bewaard moet worden. De locuswaarde is bepalend voor de beleidshouding tegenover dit pand. Is de locuswaarde hoog, dan moet het pand, mits aanpassingen, behouden blijven. Is de locuswaarde laag, dan wordt behoud ter overweging gegeven. Slopen en vervangen zijn evenwaardige alternatieven. Een adviescommissie bewaakt de kwaliteit van de vervangingsbouw bij middelhoge en hoge locuswaarden.
- **Ontwikkelingsprofiel**  
Een stad bestaat uit verschillende gebieden die elk hun eigen erfgoed en dynamiek hebben. Voor elk van die gebieden stellen we een specifiek ontwikkelingsprofiel op. Dit profiel koppelt de kenmerkende stedelijke structuur aan een globale karakteristiek van het gebouwde erfgoed. Er worden ontwikkelingen voorgesteld die dit profiel zouden versterken, naast andere ontwikkelingskansen die een invloed hebben op het erfgoed.

#### 3.1.2. Indicatoren locuswaardes

Een pand kan de ruimtelijke structuur van de stad ondersteunen, bijvoorbeeld door beeldbepalend te zijn op een plein of een invalsweg. Een hoekpand verdient bijzondere aandacht. Deel uitmaken van een homogeen geheel is een sterk motief voor behoud. Maar ook heterogeniteit kan tot een betekenisvol geheel leiden.

Motieven voor behoud kunnen niet enkel in de stedelijke structuur, maar ook in de onmiddellijke nabijheid gevonden worden. Een groter pand bepaalt zijn omgeving doorgaans meer dan een klein. Als het ontwikkelingsprofiel in de richting van vervangingsbouw wijst, moet de kwaliteitsbewaking groter zijn. Een kleiner pand kan getuigen van de oorspronkelijke schaal en zo de historische diepte van het straatbeeld versterken. De nabijheid van een beschermd monument en, in mindere mate, ander geïnventariseerd erfgoed is een sterk motief voor behoud. Interactie met de publieke ruimte, bijvoorbeeld door zichtbare activiteit of door een zichtbaar interieur, is een belangrijke stedenbouwkundige waarde en een sterk motief voor behoud.

Indicatoren met betrekking tot het gebouw kunnen stedenbouwkundig relevant zijn. Zo kan zeldzaamheid – van een stijlelement, een materiaal, een ornament – een plek uniek maken. Een gevel kan zo expressief zijn dat hij een straat markeert. Ook de bouwfysische toestand moet tot de indicatoren gerekend worden.

Er kan geoordeeld worden dat het verval omkeerbaar is, of dat de constructie en de maatvoering zich tot herbruik lenen.

#### De locusindicatoren

LOCUSINDICATOREN														
RUIMTELIJKE STRUCTUUR				OMGEVING					GEBOUW					
ON- DER- STEUNT STADS- WEEF- SEL	HOEK	HOMO- GEEN GEHEEL	HETE- RO- GEEN GEHEEL	NAAST MONU- MENT	NAAST INVEN- TARIS- PAND	INTER- ACTIE MET PU- BLIEKE RUIMTE	SCHAAL- VER- SCHIL GROTER	SCHAAL- VERSCHIL KLEINER	STIJL	TYPOL- OGIE	UNI- CITEIT	GEVEL	STAAT	INTERI- EUR

In het onderzoek werd voor elk pand een ontwikkelingsprofiel geschetst en een locuswaarde berekend. De locuswaarde en het ontwikkelingsprofiel zijn complementair en beïnvloeden elkaar. Bij twijfel over de locuswaarde geeft het ontwikkelingsprofiel van het gebied de doorslag. Voor panden die buiten een ontwikkelingsprofiel vallen en dus niet ingebed zijn in een specifieke ruimtelijke context wordt rekening gehouden met haar nabije omgeving. Het toekennen van een locuswaarde is nooit een mechanisch, maar altijd een afgewogen oordeel, waarin de indicatoren en het ontwikkelingsprofiel de argumenten leveren.

We onderscheiden drie locuswaarden:

1. Een hoge locuswaarde: vertegenwoordigt de gebouwen waarvan de erfgoedwaarde zeer hoog is en die behouden moeten worden. Deze gebouwen worden niet gesloopt, behoudens in uitzonderlijke omstandigheden. Dit kan enkel het geval zijn bij panden waar de intrinsieke waarde ondergeschikt is aan de omgevings- of ruimtelijke structuurwaarden. Vernieuwbouw zal in dergelijke gevallen altijd moeten afgestemd zijn op het behoud van het oorspronkelijke gevelbeeld en erfgoedwaarde. Respect voor erfgoedwaarde primeert in architectuur, materiaalgebruik. Bij uitbreiding moet het nieuwe gedeelte op architecturaal aanvaardbare wijze afgestemd zijn op het erfgoedpand. De erfgoedtoets is vereist: de stedenbouwkundig ambtenaar vraagt advies aan de kwaliteitscommissie bouwkundig erfgoed bij aanvragen voor grondige verbouwingen.
2. Een middelhoge locuswaarde: vertegenwoordigt de gebouwen waarvan de erfgoedwaarde minder hoog is en andere factoren meer doorslaggevend zijn. Gebouwen kunnen grondig verbouwd worden mits behoud van de erfgoedelementen en met een architectuur die deze respecteert. In principe wordt het gebouw niet gesloopt. Sloop kan echter overwogen worden mits een grondige motivatie en een beoordeling van de nieuwbouw. Sloop zonder nieuwbouw is uitgesloten. Voor de erfgoedtoets is steeds advies van de kwaliteitskamer vereist. Men streeft voor deze panden naar een behoud van het beeld met inzet van een vrije materiaalkeuze.
3. Een lage locuswaarde: geldt voor gebouwen waarvan de erfgoedwaarde laag is en de andere factoren primeren. Deze gebouwen kunnen afgebroken worden. Een renovatie of sloop zijn bij deze panden een evenwaardige keuze. De erfgoedtoets voor deze panden is minimaal.

De kwaliteitscommissie bouwkundig erfgoed bestaat uit deskundigen erfgoed, bouwkunde en ruimtelijke ordening, aangevuld met politieke vertegenwoordiger(s).

#### 3.1.3. Ontwikkelingsprofiel

Het plangebied van dit RUP is ingedeeld in het ontwikkelingsprofiel "Dorpskern Hulste".

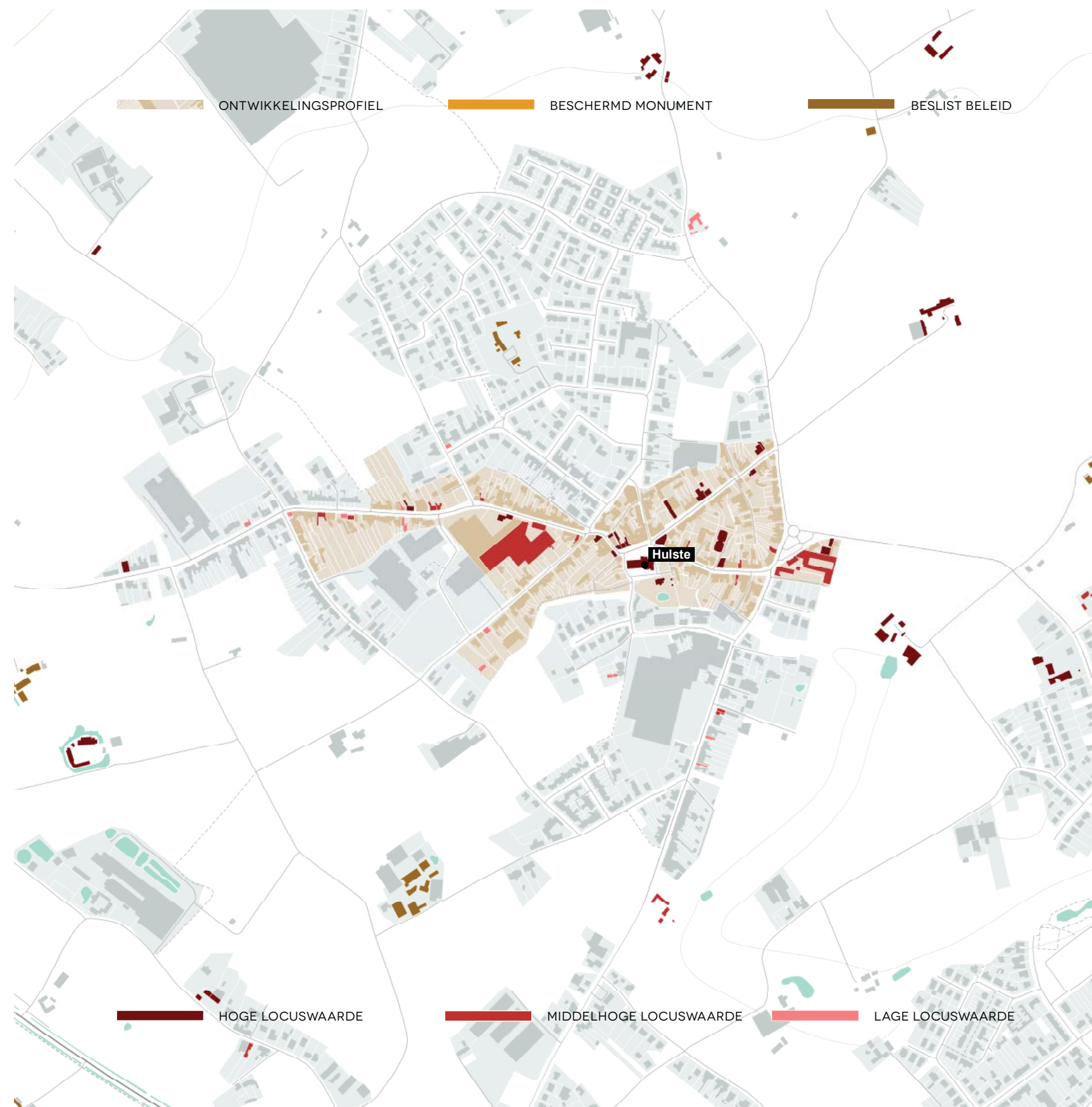
Over de oudste geschiedenis van Hulste is zeer weinig bekend. In de vroege middeleeuwen werd het grondgebied van Hulste onderverdeeld in tal van heerlijkheden, waaronder ook de heerlijkheid Hulste die de kerk bevatte en die het oudste leen was van het kapittel Harelbeke. Een andere bekende heerlijkheid



is deze van Schiervelde waarvan tot op vandaag de 17de eeuwse kasteelhoeve nog bewaard bleef. Hulste bleef in de daaropvolgende eeuwen een vooral vlasproducerend landbouwdorp met thuiswerkers. Die huisnijverheid floreerde danig dat het bevolkingsaantal tegen het eind van de 18de eeuw - na alle voorgaande oorlogs- en voedselcrisis - terug op peil was. De economische crisis van 1845-1850 hakte echter in op deze familienijverheid. In 1906 werd de nieuwe (en huidige) Sint-Pieterskerk voor Hulste ingewijd. Dit luidde een golf van verbouwingen binnen de dorpskern aan. In de jaren 1920 tot 1940 zorgt de vlasnijverheid opnieuw voor grote tewerkstelling in Hulste. Zo worden in 1929 twee belangrijke vlasbedrijven opgericht langs de Kuurnsestraat en de Brugse baan. In 1941 werd een weverij en ververij opgericht. Tegelijk werd de landbouwactiviteit in de stad Harelbeke door aanhoudende druk op de open ruimte steeds meer noordelijk gedruwd, richting Hulste. Sinds de jaren 1970-1980 bevindt zich in de dorpskern de grootschalige industriële site "Masureel International NV", gespecialiseerd in woningtextiel.

De historische dorpskern ontstond rondom de Sint-Pieterskerk en gaf uit op enkele historische uitvalsstraten, met name de Brugsestraat die tot in Lendeledere reikt, de Tieltsestraat die je naar Tielt brengt en de Vlietestraat die richting Bavikhove loopt. Deze centrumstraten waren reeds in 1850 volledig toegebouwd naar de open ruimte. Vanaf de jaren 1950-1960 wordt de dorpskern aanzienlijk vergroot met de verkaveling van de hoevegronden van de voormalige hoeve 'Ter Elst', ten noorden van de dorpskern. In de jaren '70 volgden de gronden ten oosten van de hoeve. In de loop van de tweede helft van de 20ste eeuw evolueerde het aanvankelijk op landbouw en vlas gerichte dorp naar een woondorp.

Het grootste deel van de basisbebouwing in het dorpscentrum wordt gekenmerkt door heterogene, aaneengesloten rijbebouwing uit het eerste en tweede kwart van de 20ste eeuw. Het gaat om eenvoudige woonhuizen van twee bouwlagen onder pannenzadel- of mansardedaken. Restanten van oudere eenlaagswoningen, al dan niet met werkplaats, vind je terug langs de Brugsesteenweg, de Brugsestraat, Hulstedorp, de Kapelstraat, Kasteelstraat en Vlietestraat. Het aantal herbergen viel fors terug in de loop van de 20ste eeuw.



### 3.1.4. Locuswaarde panden in het plangebied

Hieronder wordt voor elk pand binnen het plangebied dat op de inventaris onroerend erfgoed staat, volgende zaken aangegeven:

- de beschrijving van het pand in de inventaris onroerend erfgoed
- de afweging die gemaakt werd om tot de locuswaarde te komen
- de locuswaarde (hoog, middelhoog of laag)

#### - Herberg café central, Brugsestraat 55

##### Beschrijving inventaris onroerend erfgoed

Voormalige herberg uit het interbellum. Volgens het kadaster wordt in 1877 de voorafgaande woning opgetrokken in opdracht van vlaskoopman Constant Decock. In 1935 wordt deze woning in opdracht van timmerman/bierhandelaar Remi Buyse deels bewaard en uitgebreid naar de straatkant toe; de achterliggende motorzwingelarij wordt geheel herbouwd.

##### Waardering

Het pand bevindt zich binnen het ontwikkelingsprofiel Dorpskern Hulste. Het pand vormt echter een zeer heterogeen geheel met de naburige panden qua architecturale stijl. De naastliggende panden worden over het algemeen afgewerkt met een hellend dak. Het pand bevindt zich in een stedelijk lint dat zeer versnipperd en gefragmenteerd is. De footprint van het gebouw zorgt ervoor dat er een onderbreking is in het bebouwde lint. Deze open ruimte wordt afgesloten met een poort. Het originele schrijnwerk werd vervangen, waardoor de interbellumstijl zoek is. Er is een interactie aanwezig met het publiek domein: de gevel werd op de rooilijn gebouwd en in de gevel zijn raamopeningen aanwezig.

locuswaarde: laag



#### - Burgerhuis, Brugsestraat 43

##### Beschrijving inventaris onroerend erfgoed

De woning en het magazijn worden volgens het kadaster gebouwd in 1865-1867 door landbouwer Karel Masureel (ingebruikname in 1874 en 1876). In 1929 worden beide gebouwen met elkaar verbonden door de lagere aanbouw.

Woning van de straatkant afgescheiden door voortuintje met laag bakstenen muurtje met gietijzeren hekwerk. Tuin afgesloten door bakstenen muur met verdiepte panelen tussen bakstenen pijlers; gebruik van arduin voor de dekstenen en de decoratie van de panelen. Op de hoek van het perceel bevindt zich een in de tuinmuur geïntegreerd tuinpaviljoen op zeshoekig plattegrond; baksteenbouw verlevendigd met het gebruik van arduin onder een leien tentdak, vensteropeningen met afgeschuinde hoeken.

In oorsprong vrijstaand dubbelhuis van verankerde baksteen en afgedekt door een pannen schilddak. Geaccentueerde middentravee met gebruik van arduin voor de deuroplijsting, de erker met bovenliggend balkon en de vensteromlijsting in het bekronend dakvenster met trapgevel. Plint en de als banden doorgetrokken onderdorpels eveneens in arduin. Muuropeningen met afgeronde hoeken voorzien van vernieuwd houtwerk, doch bewaarde gietijzeren toegangsdeur met "MB" in het gietijzeren bovenlicht. Achtergevel met een over de twee bouwlagen doorgetrokken erker. Tegen de linkerzijgevel, éénlaagse uitbreiding van 1929 onder platte bedaking als verbinding met het magazijn. Voormalig magazijn (thans garage). Verankerde baksteenbouw onder een gemansardeerd zadeldak (deels pannen, deels leien) met centraal dakvenster met houten windbord en bekroning. De twee steunberen aan de straatzijde zijn onderbroken door de latere toevoeging van beide garagepoorten. Zijgevel met gekartelde daklijst.



##### Waardering

Het pand bevindt zich binnen het ontwikkelingsprofiel Dorpskern Hulste. Het pand ondersteunt het dorpsweefsel en is naast een pand gelegen dat eveneens is opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed. Het pand is opmerkelijk groter dan de omliggende panden in de straat, waardoor het pand in het oog springt. Het pand draagt bij tot de identiteit van de dorpskern Hulste.

locuswaarde: hoog

#### - Dorpswoning, Brugsestraat 80

##### Beschrijving inventaris onroerend erfgoed

Dubbelhuis volgens het kadaster gebouwd in 1916. Een oude prentkaart toont het verdwenen voortuintje, afgezet door ijzeren hekwerk.

Baksteenbouw onder pannen zadeldak afgewerkt met een gecementeerde en grijs geschilderde straatgevel met imitatievoegen en Lodewijk XVI-motieven zoals bloemenkransen en rozetten. De gevel wordt geritmeerd door een middentravee in licht risaliet en door doorlopende onderdorpels. Houten kroonlijst op klossen. Omlijste, segmentboogvormige muuropeningen met vernieuwd houtwerk. Links van de woning, aanpalende garage onder half schilddak eveneens voorzien van een gecementeerde straatgevel.

##### Waardering

Het pand bevindt zich binnen het ontwikkelingsprofiel Dorpskern Hulste. Het pand maakt deel uit van een stedelijk lint dat vrij versnipperd, onderbroken en gefragmenteerd is. Het pand is gelegen naast een pand dat eveneens opgenomen is in de inventaris bouwkundig erfgoed. Er is een interactie aanwezig met het publiek domein: de gevel werd op de rooilijn gebouwd en in de gevel zijn raamopeningen aanwezig.

locuswaarde: middelhoog



#### - Burgerhuis, Brugsestraat 78

##### Beschrijving inventaris onroerend erfgoed

Woning volgens het kadaster gebouwd in 1930 in opdracht van Charles Vanzieleghem. Op een oude prentkaart wordt de woning nog voorafgegaan door een met betonpaaltjes afgezet voortuintje, op een andere prentkaart is het voortuintje afgezet met buishek tussen bakstenen pijlers.

Geelbakstenen woning op een arduinen plint en onder een gemansardeerd zadeldak deels bedekt met pannen; de oorspronkelijke ronde dakkapelletjes en de leien dakbedekking vooraan (cf. oude prentkaart) werden vervangen. Typische tweeledige gevelopbouw: smallere linkertravee en rechts bepleisterde en beschilderde driezijdige erkeruitbouw met bovenliggend balkon. Erker gedecoreerd met Lodewijk XVI-guirlandes. Bewaard houtwerk in de erker cf. fijne roedeverdeling en originele gootlijst op klossen.

##### Waardering

Het pand bevindt zich binnen het ontwikkelingsprofiel Dorpskern Hulste. Het pand maakt deel uit van een stedelijk lint dat vrij versnipperd, onderbroken en gefragmenteerd is. Het pand is gelegen naast een ander pand dat opgenomen is in de inventaris bouwkundig erfgoed. Er is een interactie aanwezig met het publiek domein: de gevel werd op de rooilijn gebouwd en in de gevel zijn raamopeningen aanwezig.

locuswaarde: middelhoog



### - Masureel International NV, Brugsestraat 37

#### Beschrijving inventaris onroerend erfgoed

Grootschalige industriële site "Masureel International NV", gespecialiseerd in woningtextiel en gelegen tussen de Brugsestraat, Kantstraat en Kapelstraat, vlakbij het centrum van Hulste. Site ontstaan in het midden van de 19de eeuw, in 1941 omgevormd en sterk uitgebreid tot weverij en ververij Masureel. Ook in de tweede helft van de 20ste eeuw, systematische uitbreiding.



(...)

Ververij gelegen aan de oostzijde van de site. Beton en baksteenbouw onder een platte bedaking met aansluitend een bakstenen, verjongende schoorsteen. De uitbreiding van 1954 is een beton- en baksteenbouw onder een zaagtandbedaking (steilste dakvlak met aluminium glasroeden, minst steile dakvlak met pannen) cf. bouwaanvraag van 1954. Bakstenen volume van twee bouwlagen en zes traveeën onder een platte bedaking aan de Brugsestraat (oorspronkelijk bevonden zich hier de oudste volumes). Roodbakstenen straatgevel op een gecementeerde plint. Zijgevel met sporen van lager volume onder zadeldak.

De weverij is centraal gelegen tussen de ververij en het recente nijverheidsgebouw aan de Kantstraat.

Het recente, grootschalige nijverheidsgebouw vormt het volledige westelijke gedeelte van de site (Kantstraat nr. 1): volume van 1974 op de hoek van de Brugsestraat en de Kantstraat, volume van 1988 aan de Kantstraat.

#### Waardering:

De gebouwen bevinden zich binnen het ontwikkelingsprofiel Dorpskern Hulste. De gebouwen doorbreken de fijne korrel van de dorpskern en hebben geen goede interactie met het publieke domein. De gebouwen ondersteunen in mindere mate het dorpsweefsel.

locuswaarde: middelhoog

### - Nationaal museum voor de Vinkensport, Brugsestraat 23

#### Beschrijving inventaris onroerend erfgoed

Nationaal museum voor de Vinkensport, officieel geopend op 1 september 1984 in de Hazenstraat nr. 4 en in april 2000 overgebracht naar de huidige locatie.

Enkelhuis van 1933; twee bouwlagen onder een pannen zadeldak met breed dakvenster. Roodbakstenen straatgevel op een arduinen plint. Rechthoekige muuropeningen, onder meer drielicht op de verdieping. Bewaard houtwerk met typische smalle roedenverdeling (schuiframen op de begane grond). Bewaarde dubbele houten toegangsdeur onder arduinen luifel en bovenlicht.

#### Waardering:

Het pand bevindt zich binnen het ontwikkelingsprofiel Dorpskern Hulste. Het pand draagt bij tot de identiteit van de dorpskern in Hulste. Het pand maakt deel uit van een heterogeen straatbeeld: de omliggende panden hebben wisselende hoogtes en verschijningsvormen. De gevel werd gerenoveerd.

locuswaarde: middelhoog



### - Burgerhuis van 1925, Brugsestraat 15

#### Beschrijving inventaris onroerend erfgoed

Burgerwoning van 1925 met lichte art deco-invloed, gelegen in een bocht van de Brugsestraat. Vrij imposant pand (cf. drie bouwlagen) en zes traveeën breed, afgedekt door plat dak. Geelbakstenen straatgevel met licht inspringende begane grond, die de kromming van de rooilijn volgt. Specifiek metselverband gecombineerd met het gebruik van arduin voor onder meer de plint, de vensteromlijstingen of lateien en de bekroning van de geaccentueerde toegangstravee. Driezijdige erker op console boven de toegang met bovenliggend gietijzeren balkon. Rechthoekige muuropeningen met bewaard houtwerk. Houten gootlijst op klossen.



#### Waardering:

Het pand is binnen het ontwikkelingsprofiel Dorpskern Hulste gelegen. Het pand draagt bij tot de identiteit van de dorpskern in Hulste. Het pand is gelegen ter hoogte van een opmerkelijke bocht in de straat en is daardoor beeldbepalend voor het straatbeeld. Het pand is opmerkelijk groter dan de omliggende panden. Door de locatie in de bocht, de grootte van het pand en de verschijningsvorm is het pand beeldbepalend voor het dorp. Daarom wordt een hoge locuswaarde toegekend.

locuswaarde: hoog

### - Herberg De Keizer, Brugsestraat 8

#### Beschrijving inventaris onroerend erfgoed

Voormalige herberg "De Keizer" (van 1846 tot 1958) of "l'Empereur" cf. uithangbord aan de zijgevel (bewaard tot midden 2008). Op het primitief kadastrerplan (circa 1830) wordt er reeds een woning weergegeven. In 1932 laat brouwer Jozef Andries uit Kuurne drankhuis "De Keizer" herbouwen door metsler Maurice Verhelle. Hervoegd in 2008. Hoekwoning met afgeschuinde hoektravee. Verankerde baksteenbouw van twee bouwlagen op gecementeerde plint en onder een pannen bedaking. Decoratief metselwerk (tandrij, muizentandlijst) onder de dakrand. Rechthoekige muuropeningen (tweelichten op de verdieping) onder betonnen lateien. Bewaard houtwerk, uitgezonderd de toegangsdeur.

#### Waardering:

Het pand is binnen het ontwikkelingsprofiel Dorpskern Hulste gelegen. Het pand draagt bij tot de identiteit van de dorpskern in Hulste. Het pand ondersteunt het dorpsweefsel. Het pand is op een hoek gelegen, op een beeldbepalende locatie. Het pand is gelegen naast andere panden die in de inventaris bouwkundig erfgoed opgenomen zijn. Het pand is opvallend groter dan de omliggende panden. Door de locatie op de hoek, de grootte van het pand en de verschijningsvorm is het pand beeldbepalend voor het dorp. Daarom wordt een grote locuswaarde toegekend.

locuswaarde: hoog



#### - Lage dorpswoningen, Brugsestraat 2-4

##### Beschrijving inventaris onroerend erfgoed

Lage dorpswoningen, in kern mogelijk opklimmend tot eind 18de-eeuw cf. reeds weergegeven op de Kabinetskaart van de Oostenrijkse Nederlanden, opgenomen op initiatief van Graaf de Ferraris (1770-1778). Op het primitief kadasterplan (circa 1830) wordt de woning nr. 2 afgebeeld; de woningen nr. 4 en nr. 6 worden nog weergegeven als één woning. Circa 1830 zijn de woningen eigendom van molenaar Loncke. In 1874 registreert het kadaster de vergroting van nr. 2; de herberg "De Grote Pinte" is er van 1896 tot 1922 ondergebracht en wordt in 1896 uitgebaat door paardenknecht Jules Verbeke. In 1924 worden woningen nrs. 4-6 opgesplitst in twee afzonderlijke woningen. Eénlaagse woningen met thans een heterogeen karakter door de gewijzigde gevelafwerking en het vernieuwde houtwerk.



Verankerde baksteenbouw van respectievelijk twee (nr. 6), drie (nr. 4) of vier (nr. 2) traveeën onder doorlopende pannen zadeldaken (nr. 2 met Vlaamse pannen, nrs. 4-6 met mechanische pannen). Gevelafwerking met sporen van imitatievoegen. Eenvoudige rechthoekige openingen met vernieuwd houtwerk (verdwenen luiken bij nr. 6).

##### Waardering

De panden zijn binnen het ontwikkelingsprofiel Dorpskern Hulste gelegen. De panden sluiten wat bouwhoogte betreft, niet aan op de aanliggende panden. De panden zijn opmerkelijk kleiner dan de omliggende panden. De twee panden vormen samen wel een homogeen geheel en ondersteunen het dorpsweefsel. De panden zijn gelegen naast een ander pand dat op inventaris onroerend erfgoed staat. De panden ondergingen een doorgedreven gevelrenovatie.

locuswaarde panden 2 en 4: middelhoog

#### - Dorpswoning, Hulstedorp 10

##### Beschrijving inventaris onroerend erfgoed

19de-eeuws volume ontstaan naar samenvoeging en verbouwing van twee oudere huizen in 1865 in opdracht van de weduwe van Franciscus Lagae, brouwster te Heule. In 1881 wordt de herberg "Klakke Kruiskens" opgericht, in dat jaar uitgebaat door Charles Vercruysse. De herberg blijft bestaan tot 1901.



Woning van zeven traveeën en twee bouwlagen onder half pannen schilddak; voorheen tweewoonst met acht traveeën (gedichte deur- en vensteropening uiterst rechts cf. oude prentkaarten). Wit beschilderde en bepleisterde, verankerde baksteenbouw onder half schilddak met pannen (voorheen beraapte gevel). Blauw bepleisterde en beschilderde plint. Eenvoudige, licht getoogde muuropeningen (voorheen met geprofileerde omlijsting) met vernieuwd houtwerk. Rondboognis met heiligenbeeld op verdieping. Later puivenster rechts van de voordeur.

##### Waardering

Het pand is binnen het ontwikkelingsprofiel Dorpskern Hulste gelegen. Het pand ondersteunt het dorpsweefsel en draagt bij tot de identiteit van de dorpskern van Hulste. Het pand getuigt van een volkse dorps sfeer. Het pand is op een hoek gelegen, en bepaalt mee het karakter van het dorpsplein. De schaal van het gebouw is kleiner dan het naastliggende pand. Het pand maakt deel uit van een heterogeen geheel.

locuswaarde: hoog

#### - Hoekhuis, Hulstedorp 11

##### Beschrijving inventaris onroerend erfgoed

Hoekpand van het einde van de 19de eeuw, vermoedelijk in de eerste helft van de 20ste eeuw voorzien van cementbepleistering met imitatievoegen.



(...)

Hoekwoning van twee bouwlagen en drie (Hulstedorp) + één (hoektravee) + twee (Brugsestraat) traveeën. Geel beschilderde en bepleisterde baksteenbouw onder een samengesteld pannen dak. Blauw bepleisterde en beschilderde plint. Bewaard uithangbord boven de voordeur cf. voormalige winkelfunctie, op een oude foto met opschrift "A. NOTEBAERT WITTEBOLLE MEUBELS". Licht getoogde openingen met deels bewaard houtwerk (oorspronkelijk beluikt op begane grond).

##### Waardering

Het pand is binnen het ontwikkelingsprofiel Dorpskern Hulste gelegen. Het pand ondersteunt het dorpsweefsel en draagt bij tot de identiteit van de dorpskern van Hulste. Het pand is op een hoek gelegen. Het pand maakt deel uit van een heterogeen geheel. Het pand paalt aan beide zijden aan andere panden die opgenomen zijn in de inventaris onroerend erfgoed. Door de inplanting van de gevel op de rooilijn en de raamopeningen interageert het pand met het publiek domein.

locuswaarde: hoog

#### - Burgerhuis, Hulstedorp 12

##### Beschrijving inventaris onroerend erfgoed

Burgerhuis uit het vierde kwart van de 19de eeuw. Op de kaart van 1750, opgemaakt door Frans De Bal, is het perceel reeds bebouwd. In 1876 wordt de bestaande woning volgens het kadaster volledig gereconstrueerd in opdracht van gemeentesecretaris Sylvaan Wittouck en in 1886 wordt het achterliggende bijgebouw opgetrokken. Volgens de literatuur worden er in 1904, bij de herbouwing van de Sint-Pieterskerk (nr. 1), enkele kerkraden herplaatst in het achterliggende bijgebouw. In 1918 richt handelaar Sylvaan Wittouck het bijgebouw in als een aparte woning. Onderkelderde woning van twee bouwlagen en vier traveeën onder een pannen zadeldak. Gecementeerde baksteenbouw. Licht getoogde muuropeningen in eenvoudige omlijsting en met vernieuwd houtwerk naar oud model; doorlopende onderdorpels op verdieping. De bouwsporen op begane grond en een oude foto verwijzen naar het verplaatsen van de voordeur van de tweede naar de derde travee. Beraapte rechterzijgevel en achtergevel.



##### Waardering

Het pand is binnen het ontwikkelingsprofiel Dorpskern Hulste gelegen. Het pand ondersteunt het dorpsweefsel en draagt bij tot de identiteit van de dorpskern van Hulste. Het pand maakt deel uit van een heterogeen geheel. Het pand paalt aan beide zijden aan andere panden die opgenomen zijn in de inventaris onroerend erfgoed. Het pand is groter dan de aanliggende panden. Door de inplanting van de gevel op de rooilijn en de raamopeningen interageert het pand met het publiek domein.

locuswaarde: hoog

### - Dorpswoning, Hulstedorp 13

#### Beschrijving inventaris onroerend erfgoed

Eenlaagshuis uit het laatste kwart van de 19de eeuw, thans deels in gebruik als café 't Kloefke.

De woning, die reeds weergegeven wordt op de kaart van 1750, opgemaakt door Frans De Bal, wordt volgens het kadaster vóór 1860 vergroot en in 1882 gedeeltelijk gereconstrueerd. De woning is bij de gedeeltelijke reconstructie eigendom van de kerkfabriek van Hulste (pachter schoenmaker Leonard Wallaert). In 1891 wordt er de herberg "De Gouden Kloef" ondergebracht, uitgebaat door klompenmaker Petrus Ottevaere. In 1960 verkoopt de kerkfabriek van Hulste de herberg aan brouwer Gentiel Maelfait uit Kuurne en registreert het kadaster opnieuw een vergroting. Later twee toegevoegde dakkapellen.



Bewaard eenlaags volume onder leien zadeldak, gerenoveerd met onder meer nieuwe dakvensters (oorspronkelijk één centrale) en vernieuwd houtwerk.

#### Waardering

Het pand is binnen het ontwikkelingsprofiel Dorpskern Hulste gelegen. Het pand ondersteunt het dorpsweefsel en draagt bij tot de identiteit van de dorpskern in Hulste. Het pand is opmerkelijk kleiner dan de twee aanpalende panden. Het naastliggende pand aan de linkerkant is eveneens opgenomen in de inventaris onroerend erfgoed. Door de inplanting van de gevel op de rooilijn en de raamopeningen interageert het pand met het publiek domein.

locuswaarde: hoog

### - Gemeenteschool, Kasteelstraat 9-11

#### Beschrijving inventaris onroerend erfgoed

Voormalig schoolgebouw van 1912 van de gemeenteschool van Hulste.

(...)

Deels gerenoveerd en tot bibliotheek en cultureel centrum herbestemd schoolgebouw van 1912. Achterliggende uitbreiding uit de jaren 1980. Dwars op de Kasteelstraat gelegen rode baksteenbouw onder een vernieuwd, pannen zadeldak; de dakoverstek aan de straatzijde met windbord en bekronende hogel wordt ondersteund door grote, houten schoren en een windbord. De straatgevel wordt getypeerd door het gebruik van oranje baksteen voor de omlijsting van de vensters en de tweeledige traveenissen; in de geveltop, tweelicht onder ontlastingsbogen met open voeg, samengevat in een tweeledige traveenis. Bewaarde oostgevel voorzien van drielichten met arduinen onder- en bovendorpels, een segmentboogvormige omlijsting en bovenliggende muizentand in oranje baksteen (vernieuwd schrijnwerk); gelijkaardig uitgewerkte, segmentboogvormige deuropening met bovenlicht (tweelicht). Volledig vernieuwde westgevel (vernieuwd nà 1985).



#### Waardering

Het pand is binnen het ontwikkelingsprofiel Dorpskern Hulste gelegen. Het pand ondersteunt het dorpsweefsel en draagt bij tot de identiteit van de dorpskern in Hulste. Het pand maakt deel uit van een heterogeen geheel. Het pand is opmerkelijk groter dan de omliggende panden. Op vandaag wordt het pand gebruikt als gemeentelijke bibliotheek. Aan de westelijke zijde van het gebouw is een parking gelegen, aan de oostelijke zijde ligt het pleintje voor het dorps huis "De Rijstpekker". Het gebouw interageert met deze publieke ruimtes.

locuswaarde: hoog

### - Klooster met bejaardentehuis, Kasteelstraat 23-27

#### Beschrijving inventaris onroerend erfgoed

Voormalig Ouderlingengesticht De Heilige Familie of Oudemannenhuis van de zusters van de Heilige Familie uit Kortrijk. Klooster met bejaardentehuis gebouwd in 1899 en in 1950 opgesplitst in drie afzonderlijke woningen.



(...)

Monumentale verankerde baksteenbouw van drie bouwlagen en in totaal dertien traveeën (vijf + drie + vijf) onder een gemansardeerd zadeldak (deels pannen, deels leien). In oorsprong symmetrisch opgebouwde straatgevel met centrale getrapte puntgevel; de gevel wordt geritmeerd door de samenvattende korbboogvormige traveenissen (spitsboogvormig in de centrale puntgevel) en verlevendigd door het gebruik van arduin voor onder meer de onder- en bovendorpels, de doorlopende druiplijst op de verdieping en de dekstenen boven de plint en de getrapte puntgevel. Muizentand onder de dakrand/ dakverdieping. Rechthoekige muuropeningen onder arduinen latei en licht getoogde strekken. Boven de centrale toegangsdeur bevindt zich een thans vlak gecementeerde en lege heiligennis met arduinen sokkel (verdwenen leien dakje).

Deels verbouwd zie onder meer de toegevoegde winkelpui "RECO" bij nummer 23 en het vernieuwde schrijnwerk. De bovenste bouwlaag van nummer 27 is recent herbouwd in baksteen, terwijl nummer 23 nog het onderste deel van de voormalige dakvensters bewaart.

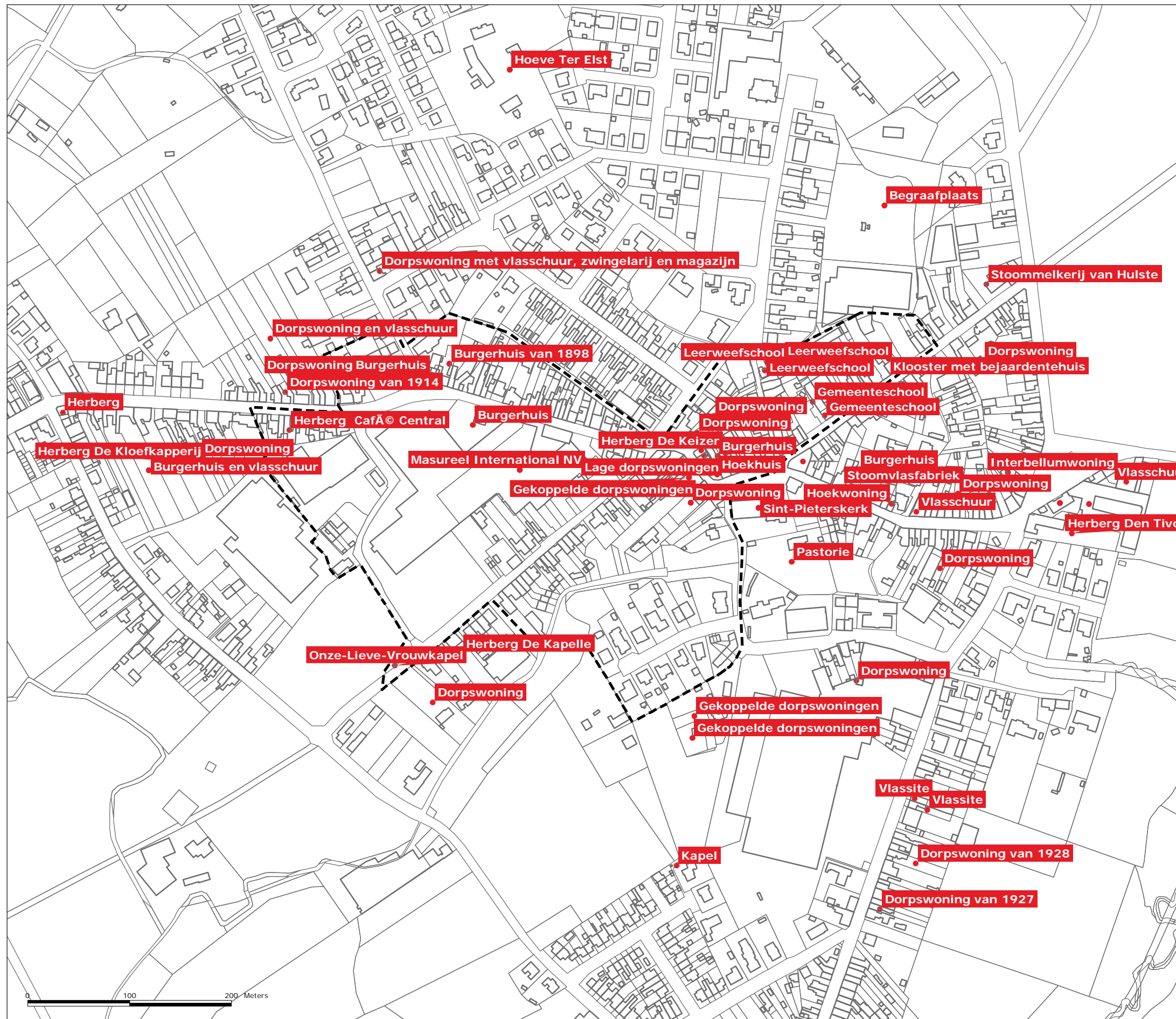
#### Waardering

Het pand is binnen het ontwikkelingsprofiel Dorpskern Hulste gelegen. De panden dragen bij tot de identiteit van de dorpskern in Hulste. De panden vormen samen een homogeen geheel en zijn opmerkelijk groter dan de naastliggende panden. Door de inplanting van de gevel op de rooilijn en de raamopeningen interageert het pand met het publiek domein.




locuswaarde: hoog

### 3.1.5. Overzicht locuswaardes

<b>adres</b>	<b>locuswaarde</b>
Brugsestraat 55	laag
Brugsestraat 43	hoog
Brugsestraat 80	middelhoog
Brugsestraat 78	middelhoog
Brugsestraat 37	middelhoog
Brugsestraat 23	middelhoog
Brugsestraat 15	hoog
Brugsestraat 8	hoog
Brugsestraat 2-4	middelhoog
Hulstedorp 10	hoog
Hulstedorp 11	hoog
Hulstedorp 12	hoog
Hulstedorp 13	hoog
Kasteelstraat 9-11	hoog
Kasteelstraat 23-27	hoog



LEGENDE

-  plangebied
-  Relicten
-  Gehelen







## 4. PLANNINGSCONTEXT

### 4.1. RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen werd definitief vastgesteld op 23 september 1997 en (gedeeltelijk) herzien in 2003 en 2010.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied. Het buitengebied is het gebied waarin de open (onbebouwde) ruimte overweegt en waar een buitengebiedbeleid wordt gevoerd.

Voor het buitengebiedbeleid stelt het RSV de volgende doelstellingen voorop:

- vrijwaren van de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden voor de essentiële functies in het buitengebied: landbouw, bos, natuur, wonen en werken op het niveau van het buitengebied
- tegengaan van de versnippering van het buitengebied
- bundelen van de ontwikkeling in de kernen van het buitengebied
- streven naar goed gestructureerde gehelen voor landbouw, natuur en bos
- nastreven van een gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied
- afstemmen van het ruimtelijk beleid en het milieubeleid op basis van het fysisch systeem
- bufferen van de natuurfunctie in het buitengebied ten opzichte van eraan grenzende functies

### 4.2. AFBAKENING STEDELIJK GEBIED

Het plangebied is niet gelegen binnen de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Kortrijk en ligt dus in het buitengebied.

### 4.3. PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WEST-VLAANDEREN

Op 6 maart 2002 werd het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen goedgekeurd. Op 22 april 2010 heeft de Deputatie beslist om het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan in herziening te stellen. Op 11 februari 2014 heeft de minister de gedeeltelijke herziening van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan goedgekeurd.

Beleidsdoelstellingen zijn:

- het bestaande kernenpatroon versterken
- een gebiedsspecifieke en functionele differentiatie van de nederzittingsstructuur
- het bestaande vergunde woonpatrimonium en de woonomgeving opwaarderen
- voorzien in ruimte voor de eigen woonbehoefte

In de herziening van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan wordt Hulste aangeduid als woonkern. Woonkernen zijn structurerend voor wonen in het buitengebied en hebben een lokale verzorgende rol.

### 4.4. GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Harelbeke werd op 26 mei 2005 goedgekeurd door de Bestendige Deputatie van West-Vlaanderen. Enkel de relevante elementen uit het GRS worden hieronder weergegeven.

Volgens het informatief gedeelte van het GRS zijn volgende elementen structuurbepalend voor Hulste (GRS, informatief gedeelte, pg. 92-93):

- Het historische centrum met een beperkt aantal dagdagelijkse voorzieningen. Een aantal jaren geleden

werd de omgeving van het dorpsplein heraangelegd als zone 30.

- De smalle kronkelige Vlietestraat-Hulstedorp-Brugsestraat als centrumas.
- De noordelijk gelegen grote uitbreidingswijk 'Ter Elst', gelegen tussen de kern en de ontsluitingsweg Kwademeerslaan.
- De bundeling van voorzieningen (school, sportvelden en kerkhof) tussen de wijk Ter Elst en Muizelstraat.
- De industriezone in de kern van Hulste.
- Twee grote bedrijfssites, één gelegen langs de Kuurnsestraat en de andere langs de Brugsestraat.
- De beekvallei van de Hazebeek die de kern vanuit het zuiden binnendringt en zijn verloop verder vervolgt (als Havikbeek) in het glooiende landschap tussen Hulste en Bavikhove.
- Afwisseling van verlinting en zichtassen op het vrij open landschap (beekvallei Lampernissebeek) langs de Blauwhuisstraat.
- De hoeve in lijn met de Kasteelstraat als baken in het open landschap.
- De lintbebouwing langs de ontsluitingswegen Kuurnsestraat (richting N36) en Brugsestraat (richting N50).
- Fruitkwekerijen langs de beek t.h.v. de Hazebeekstraat.
- Een aantal boerderijen in of op de rand van de bebouwde omgeving van Hulste.
- Twee hoogspanningsleidingen ten zuiden van de kern.

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

De deelruimten bekijken de ruimtelijke structuur gebiedsgericht. Harelbeke wordt onderverdeeld in tien deelruimten. Elke deelruimte heeft typische kenmerken, kwaliteiten en knelpunten. Ze vervullen een bepaalde rol en kunnen die eventueel ook op hoger niveau spelen. Deelruimten worden m.a.w. gebruikt om de diversiteit van de Harelbeekse ruimte te beklemtonen. Onderhavig RUP is gelegen in de deelruimte 'het landelijk woongebied' (GRS, informatief gedeelte, pg. 132-139). Het landelijk woongebied omvat de kernen Bavikhove en Hulste. Deze twee gebieden zijn duidelijk verschillend van het centrum van Harelbeke. Beide kernen moeten hun karakter van compacte, autonome woonkern met landelijk karakter behouden. De eigenheid van het landelijk woongebied zal ruimtelijk worden bevestigd. Bij de verdere ontwikkeling van de woonkernen wordt de categorisering vanuit het PRS West-Vlaanderen gerespecteerd.





aanverwante activiteiten aan de bedrijvigheid). Het betreft een bebouwd deel van het complex dat niet meer in aanmerking komt voor industriële bedrijvigheid en met de nieuwe invulling een kwalitatieve aansluiting kan maken met de woonomgeving langs de Kapelstraat.

- Waar mogelijk, het voorzien van een brede buffering tussen wonen en bedrijvigheid.

#### 4.5. RELATIE TUSSEN PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN EN GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN

Een belangrijk aandachtspunt is het feit dat het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan werd opgemaakt vóór de herziening van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan. Dit is een belangrijk gegeven in het kader van onderhavig RUP, omdat Hulste bij de herziening van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan werd geselecteerd als woonkern. Voordien was het dorp geselecteerd als herlokalisatiehoofddorp, waarbij de mogelijkheid werd geboden om een lokaal bedrijventerrein te voorzien indien een herlokalisatie van bedrijven in de deelgemeente noodzakelijk is. Binnen deze context werd het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan opgemaakt, maar op vandaag gelden dus andere bepalingen binnen het provinciale kader.

## 5. PLANNINGSOPTIES

### 5.1. DOELSTELLINGEN GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN

De gewenste ruimtelijke structuur voor het landelijk woongebied in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan geeft doelstellingen aan voor Hulste. Volgende zaken zullen in het RUP vertaald worden:

- Streven naar een gerichte verweving van harde functies in het centrumgebied.
- Ordenen van het binnengebied en de omgeving van de Kantstraat, om enerzijds de bedrijfszekerheid aan de bestaande bedrijfsactiviteiten te garanderen en anderzijds de verweving van wonen en werken op deze plek te optimaliseren.

### 5.2. KNELPUNTEN EN POTENTIES

- De dorpskern van Hulste heeft een aparte identiteit dankzij de smalle straatjes (Kapelstraat, Brugsestraat) en de aaneengesloten bebouwing van dorps- en burgerwoningen, waarvan sommige ook een erfgoedwaarde hebben.
- De Hazebeek biedt potenties. De aanwezigheid van deze natuurlijke structuur in de dorpskern zou verder versterkt kunnen worden.
- Het bedrijf 'Masureel' is historisch verankerd in de dorpskern van Hulste. Op de site zijn een aantal bakstenen karakteristieke gebouwen aanwezig met erfgoedwaarde.
- De bedrijfssite wordt ontsloten via de Brugsestraat en de Kantstraat. Deze route is de beste optie voor de leefbaarheid van het dorp Hulste en dient zo behouden te worden. In de Kantstraat is er echter een problematiek i.v.m. conflictsituaties tussen vrachtverkeer en ander verkeer.
- Op vandaag wordt een zone bestemd als agrarisch gebied ingesloten tussen de bedrijfssite, de Kapelstraat en de Kantstraat. Deze zone heeft een oppervlakte van ongeveer 1.000 m<sup>2</sup>. Deze zone is op vandaag niet in gebruik in functie van landbouw; de zone behoort tot de groenzone van het bedrijf. Ook in de toekomst is dit gebruik weinig waarschijnlijk, aangezien de zone sterk ingesloten wordt.
- De aanwezige functies op Hulstedorp en de gemeenschapsvoorzieningen langs de Kasteelstraat zijn belangrijk voor de levendigheid en het gemeenschapsgevoel in het dorp.
- In het plangebied zijn enkele garagestraten aanwezig. Dit zijn interessante oplossingen voor het parkeren. Op die manier hoeven er ook geen garage(s) in de woning te worden voorzien, waardoor de gevel vrij is van garagepoorten. Dit levert een interessanter straatbeeld op.
- Bij een herstructurering van het bedrijf 'Masureel' kan de verenigbaarheid van het bedrijf met de woonomgeving en de organisatie van de verschillende functies geoptimaliseerd worden.

### 5.3. RUIMTELIJKE CONCEPTEN

#### 5.3.1. Centrumgebied: gerichte verweving

In de kern van het dorp wordt een zone voor gemengde functies voorzien. In deze zone zijn wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen nevens geschikt aan elkaar. De aanwezigheid van handel, horeca, kantoren en diensten, socio-culturele voorzieningen, recreatieve voorzieningen, openbare groene en verharde ruimten wordt aangemoedigd in deze zone. Dorpspecifieke functies als hoofdfunctie zijn van belang voor de leefbaarheid van de dorpskern. Dikwijls zijn handelspanden ook erfgoedpanden en zijn deze op die manier van betekenis voor het dorp. In het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan wordt het oostelijke deel van de site Masureel aangeduid als 'zone voor centrumfuncties'. In deze zone worden functies voorzien die betekenis kunnen geven aan het centrumgebied en niet belastend zijn. Deze verweving tussen de bedrijvigheid en de dorpskern zal in dit ruimtelijk uitvoeringsplan worden opgenomen.

#### 5.3.2. Bedrijfsactiviteiten

Het bedrijf Masureel bevindt zich in het BPA nr. 38 Dorpskom-Hulste in de 'zone voor nijverheid die niet storend is voor de woonomgeving'. Het bedrijf wenst uit te breiden in de zone aan de andere zijde van de Kantstraat.

De bedrijvigheid langs de Kantstraat werd opgenomen als één van de strategische projecten voor landelijke woongebieden in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van Harelbeke. Onderhavig RUP geeft uitvoering aan de visies die hieromtrent in het structuurplan werden opgenomen. Het gaat hierbij over volgende zaken:

- In het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan werd een voorstel gedaan om het binnengebied en de omgeving van de Kantstraat te ordenen. Er wordt vooropgesteld om de bedrijfsactiviteiten te bevestigen. Daarnaast wordt volgende visie naar voor geschoven bij uitdoving van de huidige bedrijfsactiviteiten: 'Bij uitdoving van de huidige bedrijfsactiviteiten zal het terrein prioritair worden aangewend voor herlokalisatie van bestaande bedrijven uit Hulste en/of startende bedrijven uit Hulste. Daarom wordt de bestemming verbreed tot bedrijvigheid in ruime zin.'
- Een klein gedeelte van de site van Masureel, gelegen in het centrumgebied, wordt in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan aangeduid als zone voor centrumfuncties (toegelaten functies zijn wonen, kleinhandel en diensten op schaal van de kern, aanverwante activiteiten bij de bedrijvigheid). Met de nieuwe invulling moet hierbij een kwalitatieve aansluiting gemaakt worden met de woonomgeving langs de Kapelstraat.
- In het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan wordt voorgesteld om de gronden in het binnengebied (woongebied) te bestemmen als gronden voor bedrijvigheid. De kleinhandel die zich vroeger in de gebouwen ten noorden van de Kantstraat situeerde, moest mogelijk blijven. Bij uitdoving van deze activiteiten zou enkel nog lokale bedrijvigheid worden toegelaten.
- In het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan wordt voorgesteld om, waar mogelijk, een brede buffering tussen wonen en bedrijvigheid te voorzien.

In onderhavig RUP zal enerzijds een kwalitatieve verweving tussen de bedrijvigheid en de omgeving die meer op wonen gericht is, nagestreefd worden. De zachte functies die deel uitmaken van het bedrijf, kunnen hier een rol in spelen. Anderzijds worden groene buffers voorzien waar dit wenselijk is. De kleinhandel waarover sprake in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan, is reeds uitgedoofd. Hier worden andere functies mogelijk gemaakt. In de zone voor bedrijvigheid zullen uiteenlopende bedrijfsactiviteiten mogelijk gemaakt worden.

In de Kantstraat zijn er op vandaag reeds conflictsituaties tussen het vrachtverkeer en ander verkeer. Er wordt verwacht dat deze problematiek nog zal toenemen als het bedrijf 'Masureel' zich ook aan de andere zijde van de Kantstraat zal vestigen. Daarom wordt voorgesteld om de Kantstraat (zij het gedeeltelijk) te privatiseren. Een veilige doorsteek voor fietsers en voetgangers ter hoogte van deze doorsteek is echter een absolute voorwaarde. Deze doorsteek moet ook bestendig worden omdat deze weg is ingeschreven in de Atlas der buurtwegen. Een eventuele verlegging van deze buurtweg vormt geen onderdeel van onderhavig RUP.

Een zone die vandaag deel uitmaakt van de groenzone van het bedrijf, is bestemd als agrarisch gebied volgens het gewestplan. De zone wordt echter sterk ingesloten door de bedrijfssite, de Kapelstraat en de Kantstraat. Aangezien het ook om een relatief kleine zone gaat (ongeveer 1.000 m<sup>2</sup>), zal deze zone in dit RUP bestemd worden als zone voor bedrijvigheid. Op die manier wordt een logischere organisatie bekomen.

### 5.3.3. Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen en recreatie

In het plangebied zijn twee zones gelegen die specifiek als zone voor gemeenschaps- en nutsvoorzieningen zullen worden bestemd: de parkeerzone langs de Kerkstraat en de zone waar het dorps huis De Rijstpekker gelegen is. Deze functies worden bestemd in het RUP. Een zone aan de achterzijde van het dorps huis wordt op vandaag gebruikt door een schuttersgilde. Deze activiteit kan blijvend plaatsvinden in deze zone. Indien deze functie zou verdwijnen, zou de zone ook kunnen ingericht worden in functie van gemeenschaps- en nutsvoorzieningen, in samenhang met de voorliggende zone.

### 5.3.4. Gabarieten

In het huidige BPA geldt voor zones 1, 2, 3, 4, 10 en 12, dus voor nagenoeg alle zones die bestemd zijn voor woningen of voor horeca, detailhandel, diensten en kantoren, een maximale kroonlijsthoogte van 6,5 meter, maximaal 2 bouwlagen en een verplicht hellend dak voor het hoofdgebouw.

Er zijn een aantal voorbeelden terug te vinden in het plangebied die deze voorschriften ruim interpreteren. Zo wordt de ruimte in het dak in sommige gevallen ruimer ontworpen dan het BPA waarschijnlijk intentioneerde. Het voorzien van een woonlaag in het dak kan toegestaan worden, maar wordt in onderhavig RUP strikt beperkt tot maximum één woonlaag.

Het lijkt aangewezen om een maximale kroonlijsthoogte te behouden. Deze maximale kroonlijsthoogte kan echter opgetrokken worden tot 7 meter. Op die manier kunnen er, rekening houdend met de ruimte nodig voor draagstructuur en isolatie, voldoende hoge ruimtes gecreëerd worden. Aangezien de hellende daken eigen zijn aan de ruimtelijke identiteit van de dorpskern, blijven deze verplicht. Een zekere vrijheid i.v.m. dakuitsparingen en andere afwijkingen op het hellende dak zal worden toegelaten.

### 5.3.5. Appartementisering

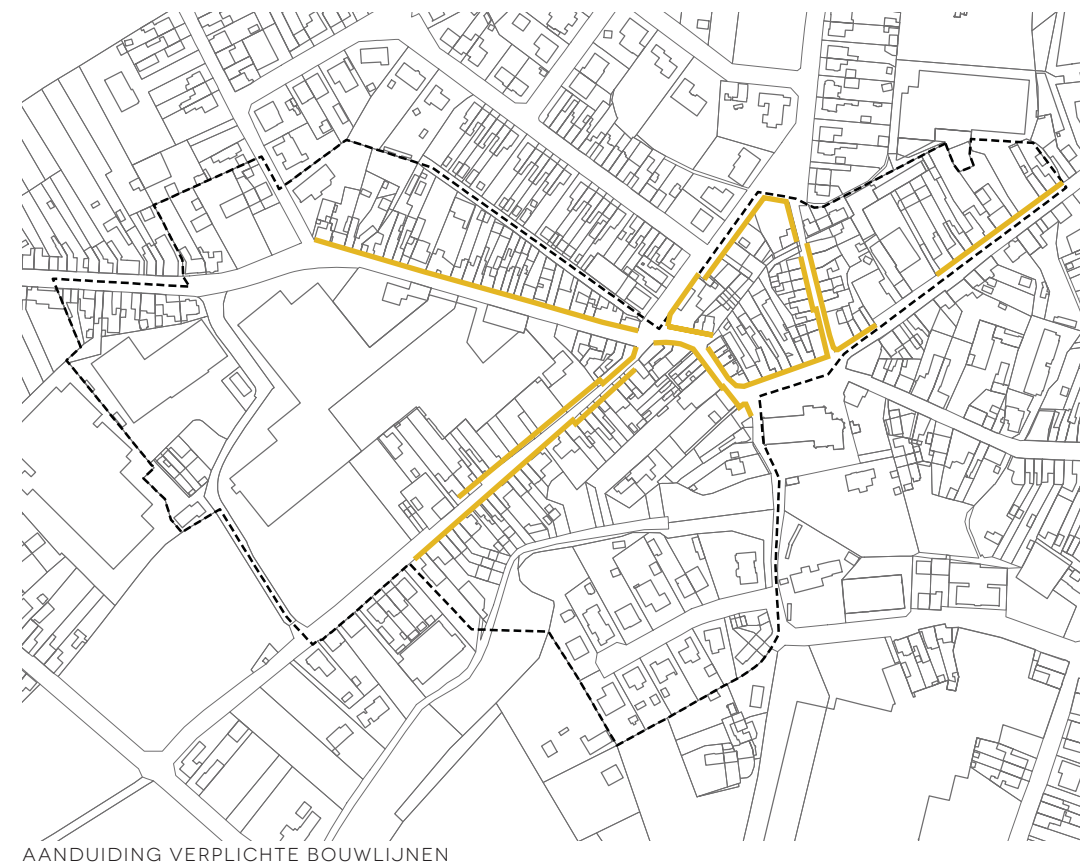
Het integreren van verschillende wooneenheden in één gebouw wordt enkel toegelaten in het centrumgebied.

### 5.3.6. Verplichte bouwlijnen

In het BPA is niet altijd duidelijk waar de verplichte bouwlijnen gelden. De streep-puntlijn, die de verplichte bouwlijn aanduidt, kan enkel op volgende locaties met relatieve zekerheid onderscheiden worden:

- zone 1 langs de Brugsestraat
- zone 1 langs de zuidelijke zijde van de Kapelstraat
- zone 1 en zone 8 langs de Kasteelstraat

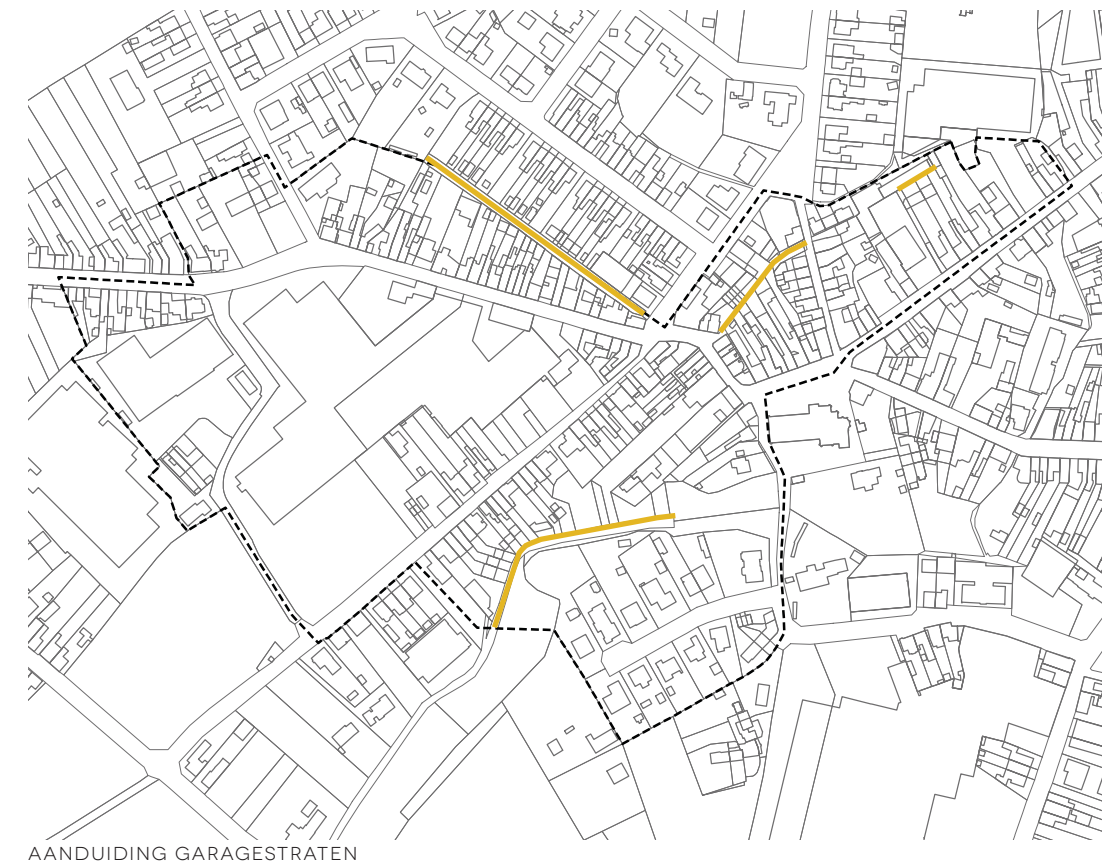
Het is wenselijk om deze verplichte bouwlijn in onderhavig RUP te hernemen. Ook voor andere zones is dit echter een opportuniteit. In het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan wordt aangegeven dat de nauwe centrumstraten in de historische dorpskern de ruimtelijke identiteit van Hulste bepalen. Het opleggen van bouwlijnen in bepaalde zones is aangewezen om deze ruimtelijke identiteit te bewaren. Verplichte bouwlijnen zullen opgelegd worden in de hieronder aangeduide zones.



Sommige woningen zijn op heden achteruit gebouwd ten opzichte van de beoogde bouwlijn. De verplichte bouwlijn is hier enkel van toepassing bij volledige nieuwbouw.

### 5.3.7. Parkeren

In het gebied zijn een aantal garagestraten aanwezig. Deze worden bestemd naar de toekomst toe.



## 6. OP TE HEFFEN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Bij het van kracht worden van dit RUP worden volgende stedenbouwkundige voorschriften opgeheven:

- de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA nr. 38 Dorpskom-Hulste voorzover gelegen binnen het plangebied. Dit heeft betrekking op de volgende bestemmingen:
  - zone voor wonen
  - zone voor bedrijvigheid
  - zone voor gemeenschaps- en nutsvoorzieningen
  - zone voor openbare wegeninfrastructuur
  - zone voor overig groen
  
- de volgende verkavelingsvergunningen gelegen binnen het plangebied worden opgeheven:
  - H1974/11
  - H1976/03
  - 1988/1
  - 1969/4
  
- de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan goedgekeurd met K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen en gelegen binnen de begrenzing van het plangebied van het huidige ruimtelijke uitvoeringsplan. Het gaat om de bestemmingen
  - woongebied
  - milieubelastende industrieën
  - agrarisch gebied
  - parkgebied

## 7. RUIMTEBALANS

nr	bestemming gewestplan / BPA (hoofdcategorie)	bestemming RUP (hoofdcategorie)	opp (m <sup>2</sup> )
1	wonen	wonen	78.497
2	bedrijvigheid	bedrijvigheid	26.462,6
3	overig groen	overig groen	3.928,8
4	landbouw	bedrijvigheid	1.332,3
5	bedrijvigheid	wonen	5.421,3
6	gemeenschaps- en nutsvoorzieningen	gemeenschaps- en nutsvoorzieningen	2.372,9
7	gemeenschaps- en nutsvoorzieningen	gemeenschaps- en nutsvoorzieningen en recreatie	539,5
8	bedrijvigheid	gemeenschaps- en nutsvoorzieningen en recreatie	1.163,2
9	wonen	bedrijvigheid	281,4
10	lijninfrastructuur	lijninfrastructuur	13.417,6
11	lijninfrastructuur	gemeenschaps- en nutsvoorzieningen	2.406,3

## Bijlage: beslissing RVR-toets

# DEPARTEMENT OMGEVING

## RVR-toets

Aan de stad Harelbeke

**uw bericht van** 10/10/2017      **uw kenmerk** RUP\_34013\_214\_00028\_00001      **ons kenmerk** RVR-AV-0623      **bijlagen** Gegevens RVR-toets

Betreft: Beslissing RVR-toets inzake RUP "RUP Hulste Dorp"

Ter uitvoering van de Seveso-richtlijn<sup>1</sup> dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen<sup>2</sup> enerzijds en aandachtsgebieden<sup>3</sup> anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Onderstaande aftoetsing heeft specifiek betrekking op het aspect externe mensveiligheid zoals bedoeld in de Seveso-richtlijn, of, m.a.w. op de risico's waaraan mensen in de omgeving van Seveso-inrichtingen (kunnen) blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen.

Uitgaande van de verkregen informatie (ingevoerd in de RVR-toets op 10/10/2017, met ref. RVR-AV-0623), kan worden geconcludeerd dat:

- Er geen bestaande Seveso-inrichting gelegen is binnen het plangebied;
- Het plangebied niet gelegen is binnen de consultatiezone van een bestaande Seveso-inrichting;
- Het inplanten van nieuwe Seveso-inrichtingen in het plangebied niet mogelijk is, gezien het verbod opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften. De dienst Veiligheidsrapportering adviseert om dit verbod in de S.V. als volgt te formuleren:

*"De inplanting van inrichtingen zoals bedoeld in het Samenwerkingsakkoord tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, is niet toegelaten."*

Voor wat betreft het aspect externe mensveiligheid stelt er zich in dit geval geen probleem: het RUP dient niet verder voorgelegd aan de dienst Veiligheidsrapportering en er dient **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** te worden opgemaakt.

Voor verdere informatie kan u terecht bij de dienst Veiligheidsrapportering van het departement Omgeving via [seveso@vlaanderen.be](mailto:seveso@vlaanderen.be)

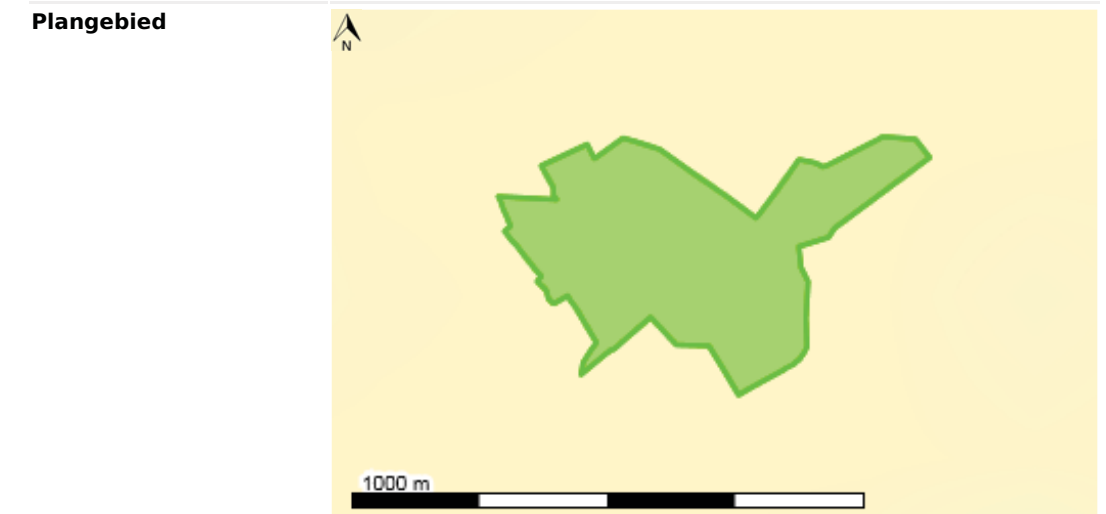
<sup>1</sup>Europese Richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn

<sup>2</sup>Inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso-richtlijn

<sup>3</sup>Gebieden zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage

## Bijlage: Gegevens van de RVR-toets

**RUP ID nummer** RUP\_34013\_214\_00028\_00001  
**RUP titel** RUP Hulste Dorp  
**Initiatiefnemer** stad Harelbeke



**Toets uitgevoerd op** 10/10/2017  
**Nabijheid bestaande Seveso-inrichtingen** Voor zover op het moment van de toets bekend, liggen er GEEN bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het hierboven weergegeven plangebied

Daarnaast werden nog de volgende vragen beantwoord:

**Vraag** Is er binnen het plangebied bedrijvigheid aanwezig of gepland?  
**Antwoord** Ja, er is bedrijvigheid aanwezig of gepland.

**Vraag** Voorziet het RUP enkel bestendiging van bestaande bedrijvigheid of ook de mogelijkheid tot nieuwe bedrijvigheid?  
**Antwoord** Het plan omvat ook nieuwe bedrijvigheid.

**Vraag** Kunnen er zich Seveso-inrichtingen in het plangebied vestigen?  
**Antwoord** Nee, want er is een expliciet verbod op de inplanting van Seveso-inrichtingen opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften.