

Bijgaand bij het besluit van deputatie van de Provincie West-Vlaanderen houdende de goedkeuring van het RUP Bavikhove Dorp-Noord (gemeente Harelbeke)

Goedkeuringsbeslissing met ref.: RP/DEP/14/271,
Brugge, 11/09/2014

De provinciegriffier,
(Get.) Geert ANTHIERENS

De gouverneur-voorzitter,
(Get.) Carl DECALUWÉ

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT,
Nimens de deputatie,
Stephaan Barbary
(De adviseur,
Dienst ruimtelijke planning)



Stad Harelbeke
Ruimtelijk Uitvoeringsplan Bavikhove Dorp-Noord
toelichtingsnota



september 2014, **besluit**

Colofon

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

Ontwerper:
Griet Lannoo

In samenwerking met:
Bram Lattré

Opdrachtgever:
Stad Harelbeke

De Burgemeester:
Alain Top

De Gemeentesecretaris:
Carlo Daelman

Voorzitter gemeenteraad:
Michaël Vannieuwenhuyze

Formele procedure

Plenaire vergadering **voorontwerp 1** gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:
17 september 2009

Plenaire vergadering **voorontwerp 2** gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 2:
10 juli 2013

Voorlopige vaststelling van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de
gemeenteraadszitting van 21 oktober 2013.

Openbaar onderzoek van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:
8 november 2013 tot 6 januari 2014

Advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO):
5 februari 2014

Definitieve vaststelling van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de
gemeenteraadszitting van: 16 juni 2014

Definitieve goedkeuring van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: 11 september 2014

Inhoudsopgave

1. Situering	4
1.1 Onderwerp van het RUP	4
1.2 Ligging van het plangebied	4
1.3 Begrenzing van het plangebied	6
2. Feitelijke toestand	8
2.1 Ruimtelijke informatie	8
2.2 Sfeerbeelden	12
3. Juridische toestand	14
4. Planningscontext	21
4.1 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Harelbeke	21
4.2 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen	22
4.3 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen	22
5. Planningsopties	23
5.1 Structuurbepalende elementen	23
5.2 Ontwikkelingsstrategie	26
6. Technische screening	28
6.1 Watertoets	28
6.2 Buurtwegentoets	31
6.3 Screening Plan-MER	31
6.4 Natuurtoets	34
6.5 Afweging in het kader van decreet grond- en pandenbeleid	38
7. Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften	38
8. Ruimtebalans	38
9. Planbaten, planschade, kapitaalschade of gebruikerscompensatie	38

Figurenindex

figuur 01: Situering	5
figuur 02: Orthofoto	7
figuur 03: Feitelijke toestand - Bouwlagen	9
figuur 04: Feitelijke toestand - Functies	10
figuur 05: Feitelijke toestand - Reliëf	11
figuur 06: Gewestplan	15
figuur 07: Bijzonder plan van aanleg	16
figuur 08: Verkavelingen Milieuvergunning Waardevolle gebouwen	17
figuur 09: Herziening Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan	20
figuur 10: Structuurbepalende elementen	24
figuur 11: Ontwikkelingsstrategie	25
figuur 12: Voorstel wijkontwikkeling	27
figuur 13: Watertoetskaart	29
figuur 14: Voetwegen	30
figuur 15: Screening Plan-MER	32
figuur 16: Screening Plan-MER	33
figuur17:Aanzetinrichtingsplan	37

1. Situering

1.1 Onderwerp van het RUP

Het ruimtelijk uitvoeringsplan wordt opgemaakt voor het gebied Bavikhove Dorp-Noord.

Voor het plangebied bestaat reeds een vigerend Bijzonder Plan van Aanleg (BPA), goedgekeurd bij Ministerieel Besluit op 4 april 2000.

De werkbaarheid van het huidige BPA is niet altijd positief. De ervaringen binnen de stedenbouwkundige dienst hebben immers uitgewezen dat de té strikte voorschriften van het BPA in de praktijk vaak problemen geven. Daarom werd er vanuit het stadsbestuur geopteerd om het BPA te vervangen door een RUP en de voorschriften te beperken tot hetgeen noodzakelijk is voor de garantie van de essentiële ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. De flexibiliteit die hierdoor gecreëerd wordt, betekent meer (ontwerp)vrijheid voor de burger.

Deze aanpak wordt regelmatig toegepast in Harelbeke. Het betreft telkens BPA's voor bestaande bebouwde gebieden. In grote mate blijven de planopties van het BPA van toepassing. De vertaling van deze planopties in het bestemmingsplan wordt vereenvoudigd en de verordenende voorschriften worden, waar nodig, geüpdatet, aangepast of geschrapt. Het resultaat is een hanteerbaar plandocument, met voldoende rechtszekerheid voor de burger.

Volgende elementen worden behandeld:

- de verruiming van de inrichtings- en bebouwingsvoorschriften voor de woonzones, gekoppeld aan de afschaffing van de geldende verkavelingen
- de opmaak van vereenvoudigde voorschriften voor alle zones
- perceelsgewijze aanpassingen van het bestemmingsplan, omwille van ruimtelijke wijzigingen in het gebruik van de gronden of omwille van de recente invulling van onbebouwde percelen

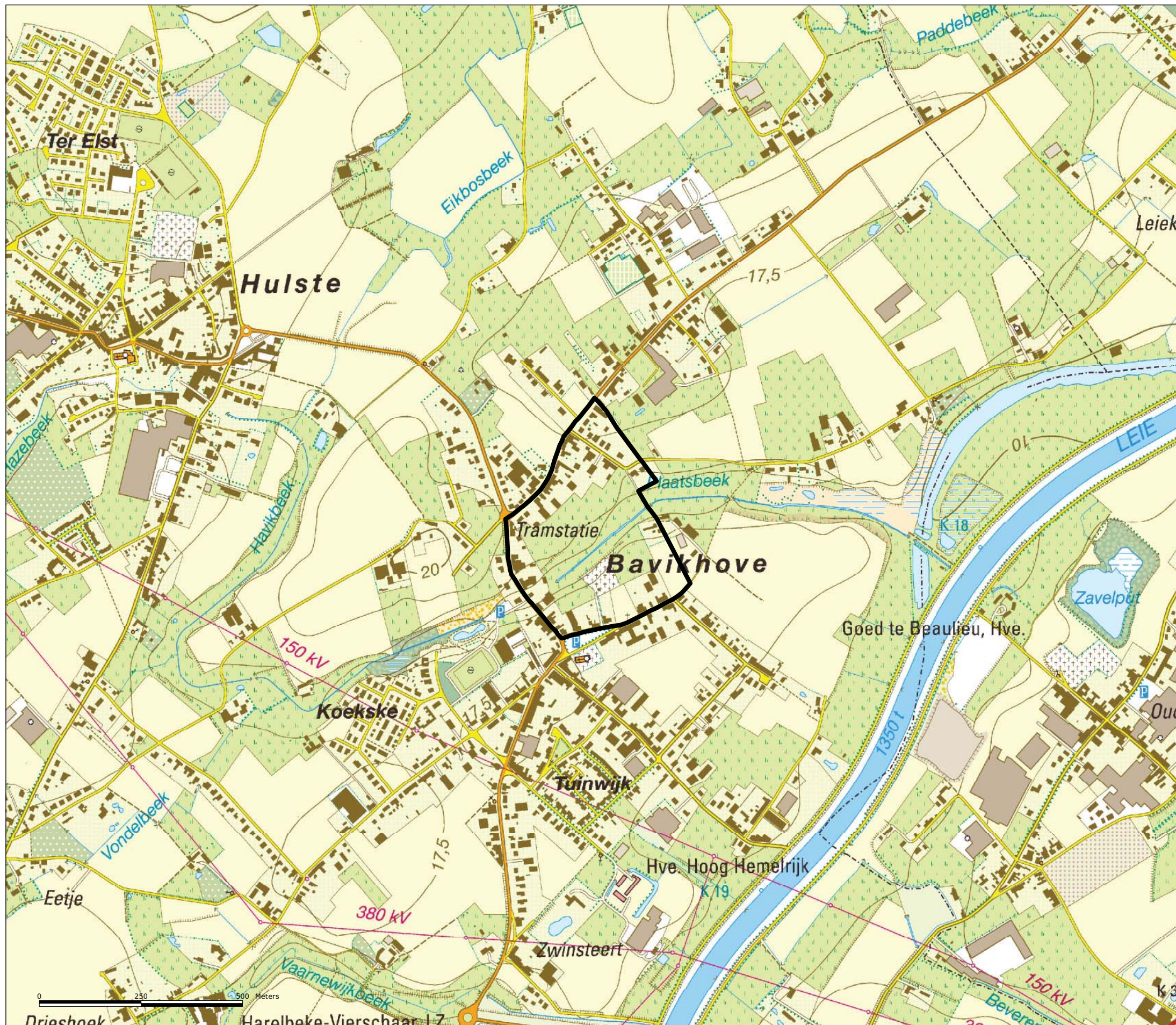
1.2 Ligging van het plangebied

Het RUP met een oppervlakte van ongeveer 15 ha maakt deel uit van Bavikhove. Het plangebied is gelegen ten noorden van het dorpsplein.

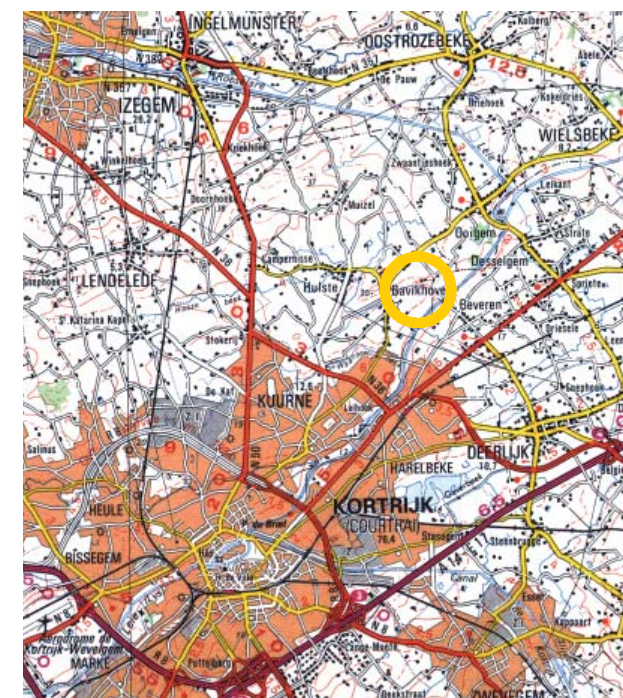
Bavikhove is een deelgemeente van de stad Harelbeke. De dorpskern behoort tot het open-ruimtegebied te midden van het stedelijk netwerk Roeselare-Waregem-Kortrijk-Menen.

Palend aan Bavikhove liggen:

- Hulste, deelgemeente van Harelbeke, in het buitengebied
- Harelbeke in het regionaalstedelijk gebied Kortrijk
- de stad Waregem in het oosten
- de gemeente Kuurne in het westen



figuur 01: Situering



1.3 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied wordt begrensd door:

- noord-oost:
de achterperceelsgrenzen van de woonstrook gelegen langs de Tweede Aardstraat en de deel van een hoevecomplex
- zuiden:
Bavikhovedorp en de Bruyelstraat
- westen:
Vlietestraat
- noord- west:
Hoogstraat



figuur 02: Orthofoto

2. Feitelijke toestand

2.1 Ruimtelijke informatie

Bebouwde ruimte

Het plangebied van het RUP wordt gekenmerkt door twee structuren:

- het historische stratenpatroon van het dorp waarlangs zich doorheen de tijd allerlei activiteiten hebben gevestigd;
- de vallei van de Plaatsbeek dat het plangebied dwars doorsnijdt.

Hierdoor ontstaat een mega-bouwblok, met nagenoeg volledig bebouwde randen en leeg binnengebied dat grotendeels als weiland en akkerland wordt gebruikt.

De bebouwing wordt gekenmerkt door een zeer heterogene samenstelling van open, halfopen en aangesloten gebouwen, met verschillende voorbouwlijnen. De gemiddelde perceelsdiepte bedraagt ongeveer 65 m.

Langs de drie centrumstraten vinden we vooral de klassieke rijwoning met twee bouwlagen en een hellend dak, gebouwd op de rooilijn. Hier en daar wordt dit gesloten geheel doorbroken met koppelwoningen. Op een aantal plaatsen liggen nog onbebouwde percelen, zoals langs de Bruyelstraat. Deze openingen bieden doorzichten op de achterliggende vallei van de Plaatsbeek.

In 1988 werd de Tweede Aardstraat langs één kant verkaveld voor eengezinswoningen. Ondertussen zijn alle percelen bebouwd met villa's van één bouwlaag met een hellend dak.

Langs de Hoogstraat, Vlietstraat en Bruyelstraat hebben zich verschillende ambachten gevestigd. Een groot aantal zijn ondertussen verdwenen of de gebouwen hebben een nieuwe invulling gekregen. Ruimtelijk gezien is de impact van deze functies wezenlijk. Dit is vooral te zien langs de Hoogstraat, waar in tweede orde een rij van loodsen zijn gebouwd. Door hun ligging, bovenaan de vallei en zonder groenscherm naar de beek, tekenen ze de bebouwde strook langs de Hoogstraat sterk af.

De noordoostelijke bebouwingsrand van het plangebied wordt gevormd door de verlinting langs de Tweede Aardstraat en het hoevecomplex, bestaande uit verschillende stallingen, de vervallen leegstaande oorspronkelijke hoevewoning en de nieuwe woning.

Functies

Het merendeel van de bebouwing in het plangebied zijn eengezinswoningen.

Langs de Bruyelstraat en langs de Vlietstraat bevinden zich twee appartementen.

Het gelijkvloers van het appartementscomplex op het dorpsplein wordt ingevuld met een schoonheidsinstituut en een immokantoor. Het gebouw ernaast wordt gebruikt door de supermarkt 'Spar'.

In de Vlietstraat waren vroeger meer activiteiten gevestigd. Vandaag vinden we er nog een bakkerij en slagerij in de nabijheid van het dorpsplein. Iets verderop in de straat is er een bedrijf gevestigd. Alle andere activiteiten zijn stopgezet. Een leegstaand vlasloods werd recent vervangen door een appartement.

Langs de Hoogstraat, ter hoogte van het ronde punt, heeft zich een kapsalon gevestigd. In de achterliggende loodsen hebben zich een transportbedrijf, een bedrijf gespecialiseerd in smeedwerk en een aannemer. Iets verder vinden we nog een autohandel en de fietswinkel Sportivo.

De Tweede Aardstraat wordt gedomineerd door Duci Decor en Duci Mode. In één van de villa's vinden we een tweede kapperszaak.

In het plangebied werd ook de nieuwe begraafplaats van Bavikhove aangelegd. Het kerkhof is bereikbaar via een 3 m-brede toegangsweg, die tegelijk de ontsluiting is voor een garagewegje achter de bebouwing van de Bruyelstraat. Zoals voorzien in het BPA werd reeds een ruim groenscherm aangeplant naar de beekvallei en de aangrenzende onbebouwde percelen.

Ontsluiting

De vier straten die het plangebied begrenzen maken deel uit van de kern van Bavikhove. Hun functies verschillen wel.

De Vlietstraat en Hoogstraat zijn centrumstraten. Beide wegen maken deel uit van de verbindingsweg tussen Ooigem en Harelbeke. Via het vervolg van de Vlietstraat bereik je ook Hulste.

De Bruyelstraat maakt deel uit van het dorpsplein en loopt dood op een wandelpad naar de vallei van de Plaatsbeek en behoort tot het dorpsplein. Recent werd het dorpsplein en de Vlietstraat heraangelegd, waarbij rekening werd gehouden met de doelstellingen geformuleerd in het initiële Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan. Hierbij werd rekening gehouden met de aanwezigheid van de basisschool, de toegang tot de kerkomgeving en de handelszaken rond het dorpsplein. Het resultaat is een dorpsplein met ruimte voor de voetganger en fietser, straatmeubilair en groen op schaal van een dorp, naast het behoud van een voldoende ruime parkeerzone.

De Tweede Aardstraat is een lokale ontsluitingsweg voor het open-ruimtegebied ten westen van Bavikhove. In het plangebied heeft de weg een functie als woonstraat.

Open ruimte

De prominente aanwezigheid van de beekvallei van de Plaatsbeek in de kern van Bavikhove biedt momenteel nog prachtige zichten op de kern van Bavikhove vanuit de Tweede Aardstraat.

Deze situatie kan snel wijzigen. De landbouwgronden rondom de beek zijn opgenomen als woongebied in het gewestplan en sinds 2000 voorziet het goedgekeurde BPA hier nieuwe woonzones, grotendeels te realiseren door een sociale bouwmaatschappij. In het voorliggende RUP worden de bouw mogelijkheden voor woningbouw behouden. Gezien de mogelijkheden voor sociale huisvesting niet langer kunnen worden verankerd in het RUP, en ook op basis van het decreet grond- en pandenbeleid de sociale last niet langer kan worden opgelegd, wordt geen sociale huisvesting meer nagestreefd binnen het plangebied van dit RUP.

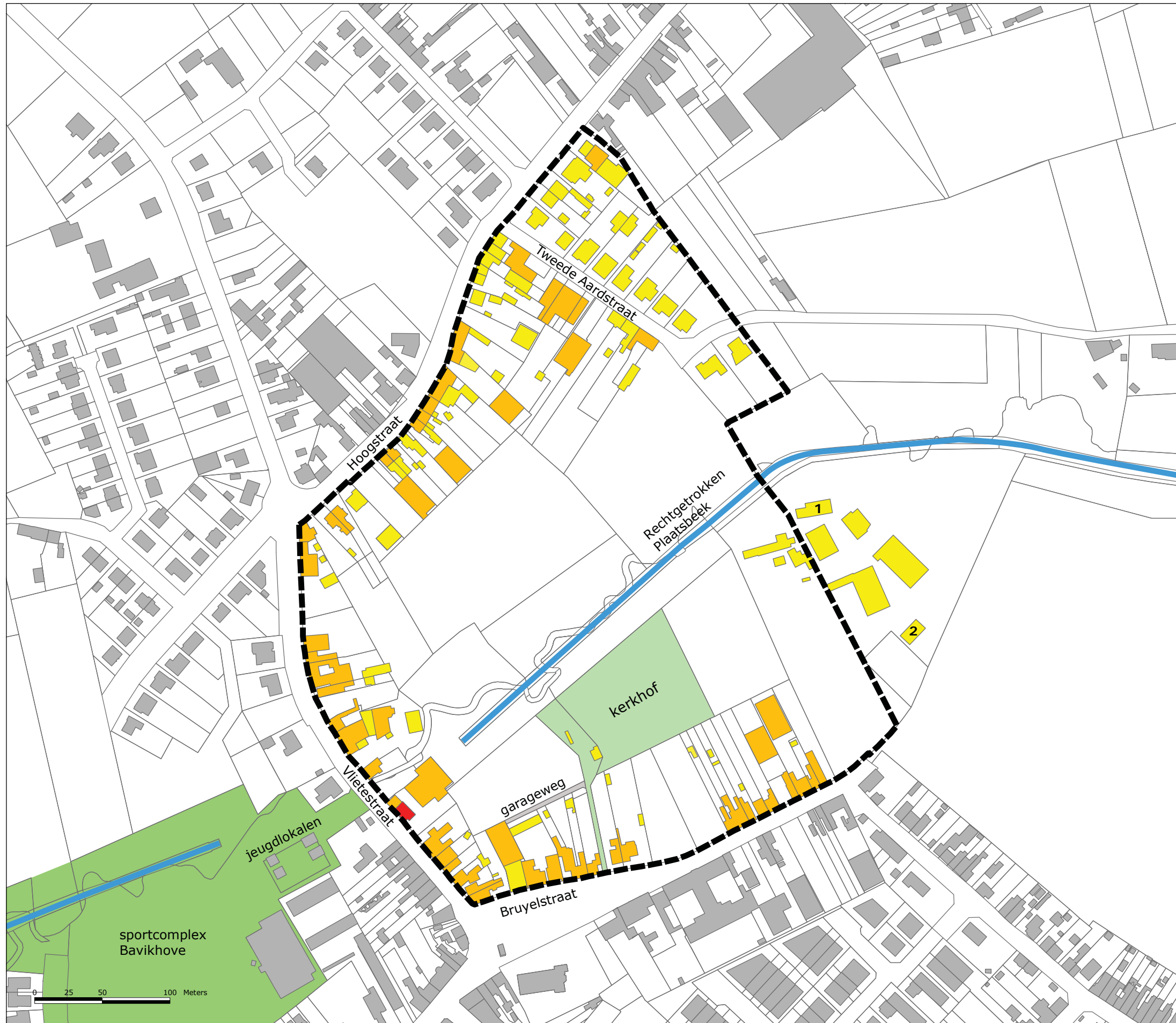
De groenstrook werd bestemd als parkgebied in het gewestplan. In het BPA moest een brede groene strook langs weerszijden van de rechtgetrokken beekvallei het behoud van de beek in de kern van Bavikhove garanderen. In het RUP wordt dezelfde groene strook behouden en wordt gefocust op de natuurlijke en landschappelijke waarde van de beekvallei. De beekvallei wordt gezien als een natuurgebied met een sociale en educatieve functie, zodat natuurontwikkeling en ecologisch beekherstel mogelijk zijn.

Recent voerde Aquaf n collectorwerken uit aan de Plaatsbeek. Hierbij werd de riolering aangesloten op de Aquaf n collector van Hulste-Bavikhove en moest in de omgeving van de Vlietstraat om hydraulische redenen (hoofdzakelijk een gemengd rioelstelsel) overstorten naar de Plaatsbeek.

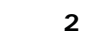
Reliëf

Door het plangebied loopt de Plaatsbeek. Dit zorgt voor een niveauverschil van 10 m tussen de Hoogstraat en de Bruyelstraat enerzijds en de beek anderzijds. Ook in de Vlietstraat is de kom van de beek duidelijk visueel aanwezig. Vanuit het dorpsplein daalt en stijgt de weg naar de Hoogstraat.

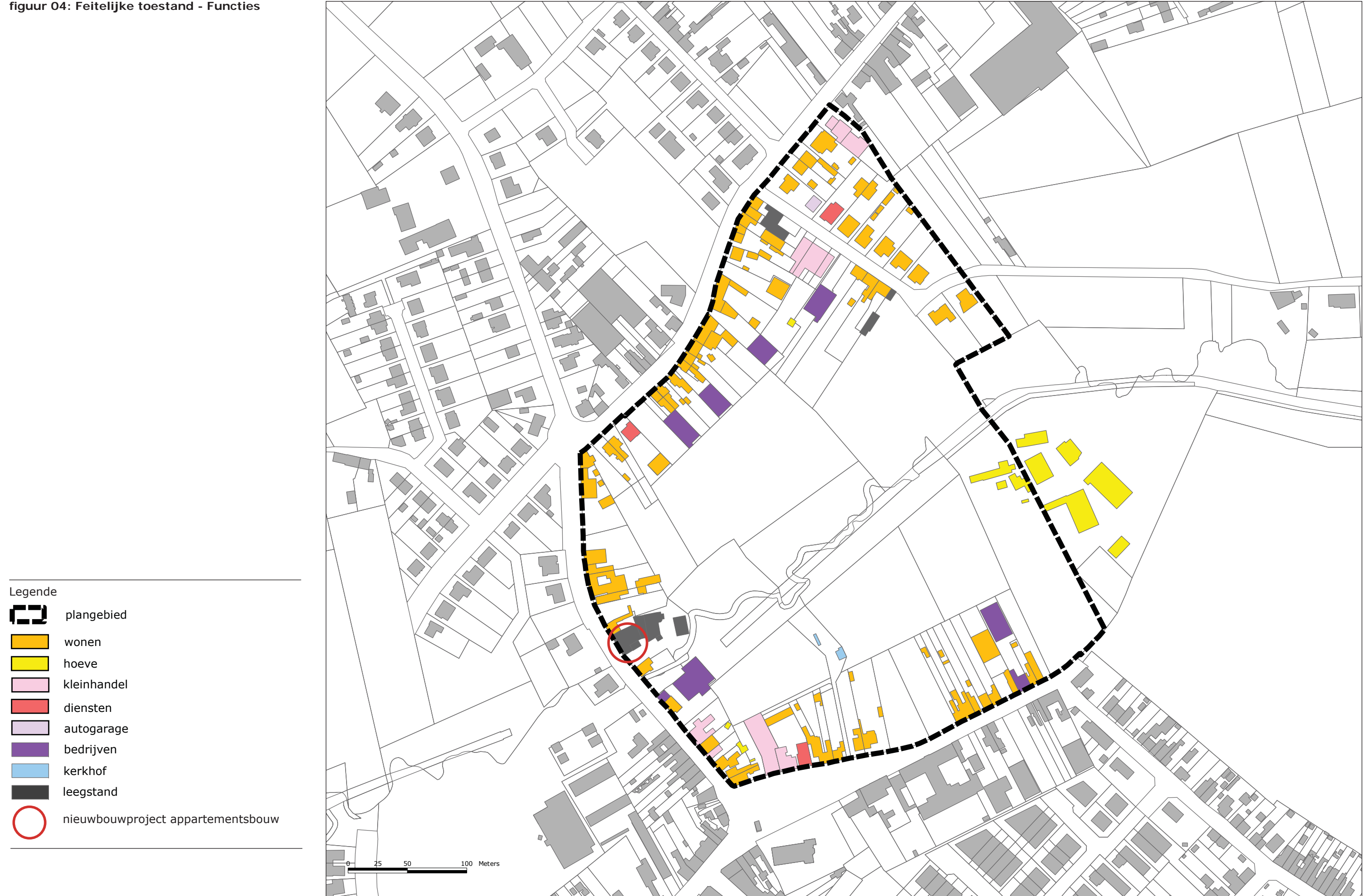
figuur 03: Feitelijke toestand - Bouwlagen



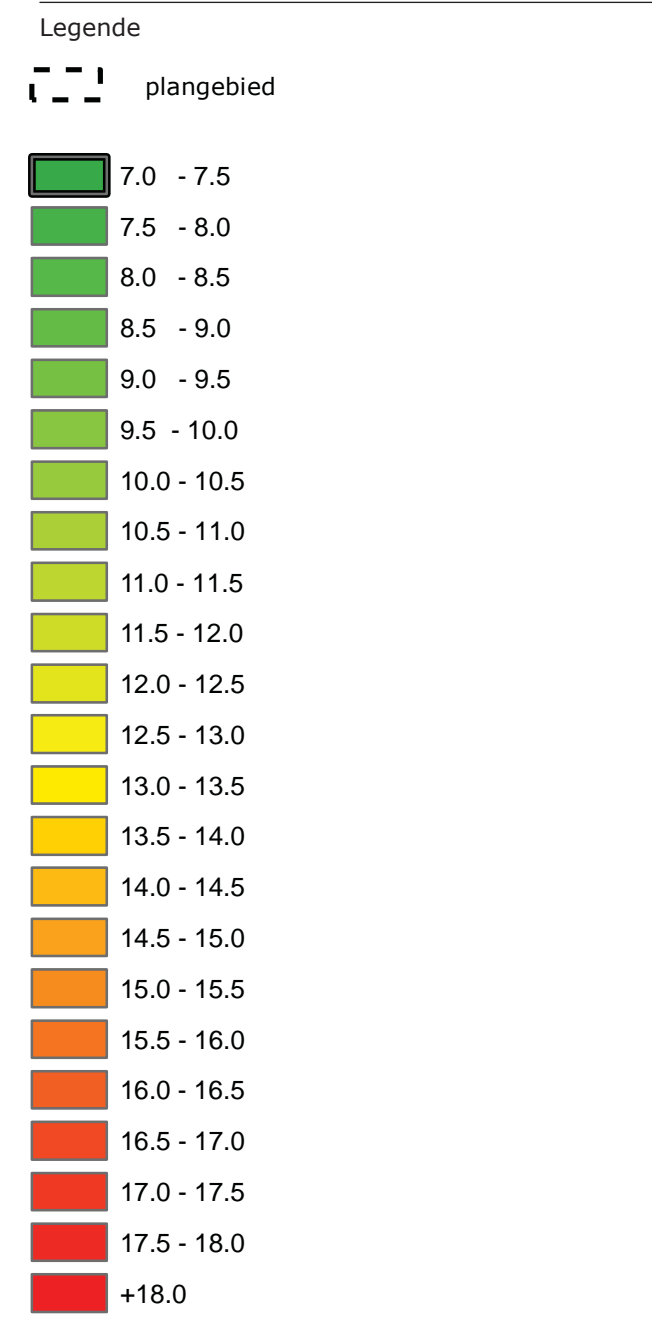
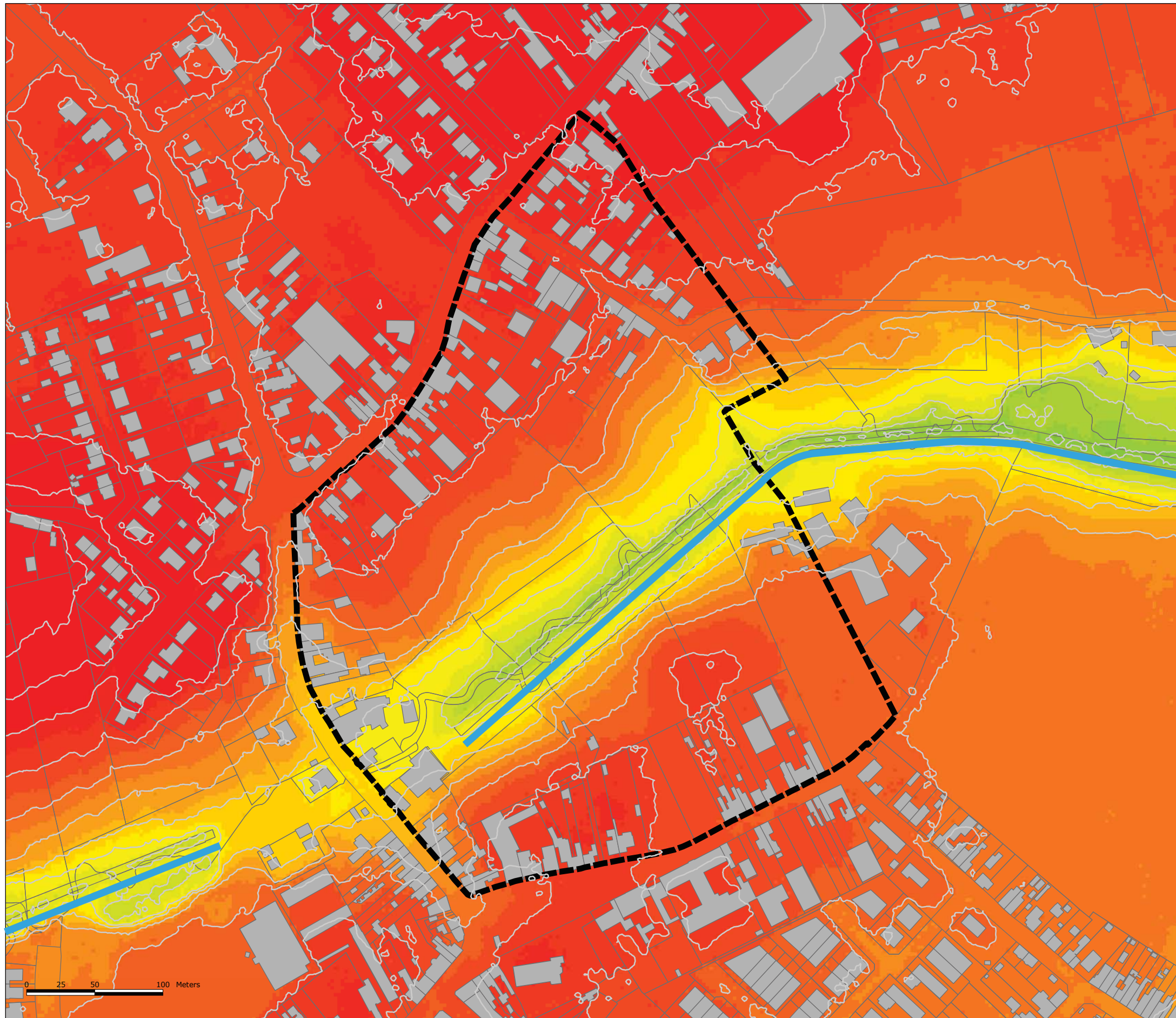
Legende

-  plangebied
-  1 bouwlaag
-  2 bouwlagen
-  3 bouwlagen
-  1 oorspronkelijke leegstaande hoefwoning
-  2 nieuwe hoefwoning

figuur 04: Feitelijke toestand - Functies



figuur 05: Feitelijke toestand - Reliëf



2.2 Sfeerbeelden



De gevel van het dorpsplein (Bruyelstraat) wordt ondermeer bepaald door het appartementsgebouw en de Spar. Op het gelijkvloers van het appartement hebben zich een schoonheidsinstituut en een immokantoor gevestigd.



Iets verder in de straat wordt het plein afgebouwd met aangesloten woningen van twee bouwlagen hoog. Deze bouwhoogte is maatgevend voor alle historische dorpsstraten van Bavikhove.



Tussen de woningen langs de Bruyelstraat heeft zich een bouwonderneming genesteld.



Ook de Vlietstraat wordt gedomineerd door aangesloten bebouwing van twee bouwlagen met een hellend dak. Nabij het dorpsplein vinden we een bakker en een slagerij. De Vlietstraat werd recent ook heraangelegd. Het nieuwe profiel (zie foto hiernaast) met ruime voetpaden en fietsuggestiestroken (waar de rijstroken minder breed tonen) geven de straat een verblijvend karakter.



Halfweg de Vlietstraat vervangt een nieuwbouw appartementencomplex een voormalige vlasschuur. Deze vlasschuur was opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed, samen met de aanpalende woning. De erfgoedwaarde van de schuur was te beperkt, waardoor een afbraak te motiveren was.



Ook in de Hoogstraat worden oude gebouwen vervangen door nieuwbouw. Het ruime dak laat een derde volwaardige bewoningslaag toe. Dit gabarriet wordt toegelaten in alle centrumstraten van Bavikhove.



Het deel van Hoogstraat en de Tweede Aardstraat dat het grote bouwblok Bruyelstraat-Vlietstraat-Hoogstraat-Tweede Aardstraat vervolledigd, wordt gekenmerkt door oude bebouwing. Sommige woningen zijn reeds grondig verbouwd. In tweede orde zijn hier en daar achter de woningen loodsen opgetrokken. Verderop in de straat vinden we de fietswinkel 'Sportivo'.



Duchi Decor langs de Tweede Aardstraat heeft zich gespecialiseerd in stoffen en kleine decoratie. Er is ook een kledingzaak ondergebracht in het complex.



De strook aan de overkant van de Tweede Aardstraat werd verkaveld voor alleenstaande woningen. In één woning werd een kapperssalon ondergebracht.



Langs de Bruyelstraat ligt nog een groot perceel onbebouwd. De gronden zijn ingezaaid met gras en mooi onderhouden. Achter dit perceel en een aantal woningen langs de Bruyelstraat ligt het nieuwe kerkhof van Bavikhove, omzoomd met groen.



Het kerkhof is bereikbaar via een smalle weg vanuit de Bruyelstraat. Deze weg heeft ook toegang tot een garageweg (zie foto hierboven).



Het kerkhof beschikt nog over uitbreidingsmogelijkheden. Er is wel nood aan een afscheidsgebouw. Via de huidige voorschriften van het BPA is de bouw van zo'n gebouw niet mogelijk. Het RUP wil aan deze vraag tegemoet komen.



In het oosten wordt het open-ruimtegebied rond de Plaatsbeek begrensd door een hoevecomplex.



De hoeve is bereikbaar via een private weg die aansluit op de Tweede Aardstraat.



Langs de Bruyelstraat staat een nieuwere tweede hoefwoning. De verzameling van stallingen verdoezelt het zicht op het achterliggende open landschap.



De bouwstrook langs de Hoogstraat is duidelijk zichtbaar vanuit het open-ruimtegebied. Er werd geen groene buffering geplant om de bebouwing af te schermen van de beekvallei. De ingesloten gronden worden momenteel beploegd of als weiland gebruikt. In het BPA werden de gronden grotendeels bestemd als woonzone voor sociale woningbouw.



De Plaatsbeek werd rechtgetrokken. Wat nu overblijft is een ingekokerde beek met brede, diepe oevers. De landschappelijke waarde van de beek is hierdoor heel beperkt.



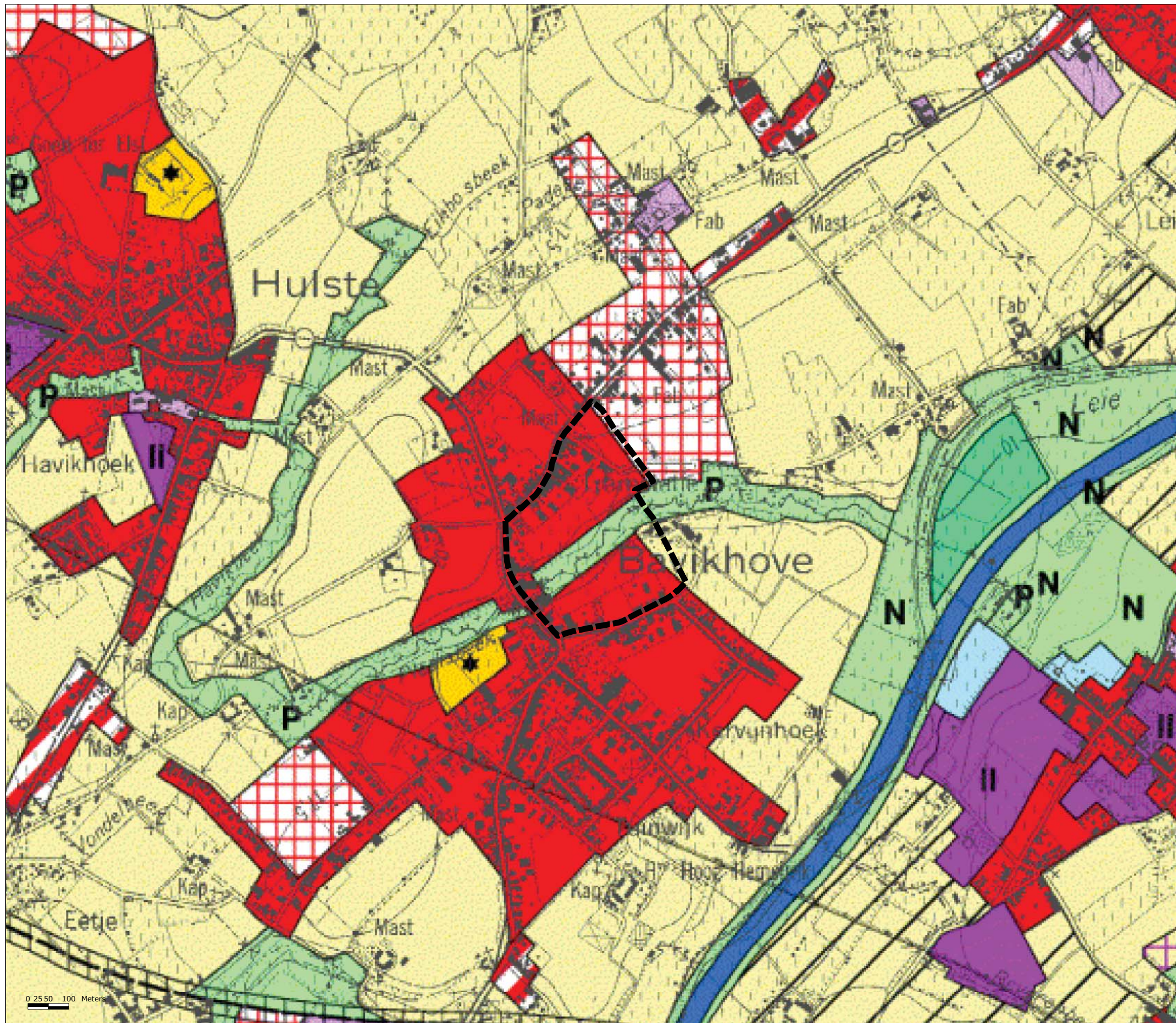
De hellende vallei naar de beek zorgt wel voor aantrekkelijke zichten op het dorp.

3. Juridische toestand

Type plan	Referentie
Gewestplan	Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) deelt het plangebied grotendeels onder in: <ul style="list-style-type: none"> • woongebied • parkgebied • agrarisch gebied
BPA	Voor het plangebied geldt een BPA, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 4 april 2000. Bij inwerkingtreding van het voorliggende RUP wordt het BPA in zijn totaliteit opgeheven. <p>Aangrenzende BPA's:</p> <ul style="list-style-type: none"> • BPA 52 - Bavikhove Dorp-Oost (in herziening) • BPA 53 - Bavikhove Dorp-West • BPA 47 - Bavikhove Tramstatie <p>Het is de optie van de stad om de aangrenzende BPA's op termijn eveneens te vervangen door RUP's met meer flexibiliteit in de voorschriften.</p>
RUP	Aangrenzende RUP's: <ul style="list-style-type: none"> • gemeentelijke RUP Zonevreemde woningen buitengebied - deelplan 'Landelijk gebied rond Bavikhove en Hulste', - goedkeuring Deputatie 19/03/2009 • gemeentelijk voorontwerp-RUP Bavikhove-oost • gewestelijk RUP: 'Leievallei en open ruimte - omgeving Kortrijk'
Goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen	<ul style="list-style-type: none"> • verkaveling 72/3, vernietigd bij beslissing 2011/4 d.d.10.08.2011 (nr. Arohm 688.2) • verkaveling 72/6 • verkaveling 73/8, wijziging verkaveling 74/6 • verkaveling 88/8
Milieuvergunningen	<ul style="list-style-type: none"> • Lapeirre Ronny - banketbakkerij Vlietestraat 12 - vervaldatum: 13.03.2023 • Declerck A. - transportbedrijf Hoogstraat 8 - vervaldatum: 30.06.2014 • Duchi Decor - confectieatelier Tweede Aardstraat 2 - vervallen vergunning Op 14.05.2003 werd akte genomen door het CB&S voor het exploiteren van het confectie-atelier. Deze aktenaamde geldt als vergunning en heeft geen eindtermijn.
Inventaris bouwkundig erfgoed	Door de cel onroerend erfgoed werden in de lijst van waardevolle gebouwen volgende adressen geselecteerd: <ul style="list-style-type: none"> • Hoeve - Bruyelstraat nr. 79, eertijds gelegen Tweede Aardstraat nr. 10 • Eenlagige woningen - Hoogstraat nrs. 32-34/ Tweede Aardstraat • Vlasschuur - Tweede Aardstraat nr. 8 • woning van 1941 - Vlietestraat nr. 18 • Burgerwoning - Vlietestraat nr. 30
Vogelrichtlijngebied Habitatrichtlijngebied	/

Buurtwegen	In de atlas der buurtwegen werden geen buurtwegen aangeduid in het plangebied van het RUP.
Waterlopen (categorisering)	Plaatsbeek onbevaarbare waterloop categorie 2
VEN-gebied, IVON-gebied	De beekvallei (parkgebied op het gewestplan) is opgenomen in goedgekeurd VEN-gebied 'West-Vlaams Leievallei', VI. Regering dd.18 juli 2003.
Gemeentelijke verordeningen	/

figuur 06: Gewestplan



Legende

-  woongebied
-  woonuitbreidingsgebied
-  parkgebied
-  gebied voor dagrecreatie
-  agrarisch gebied

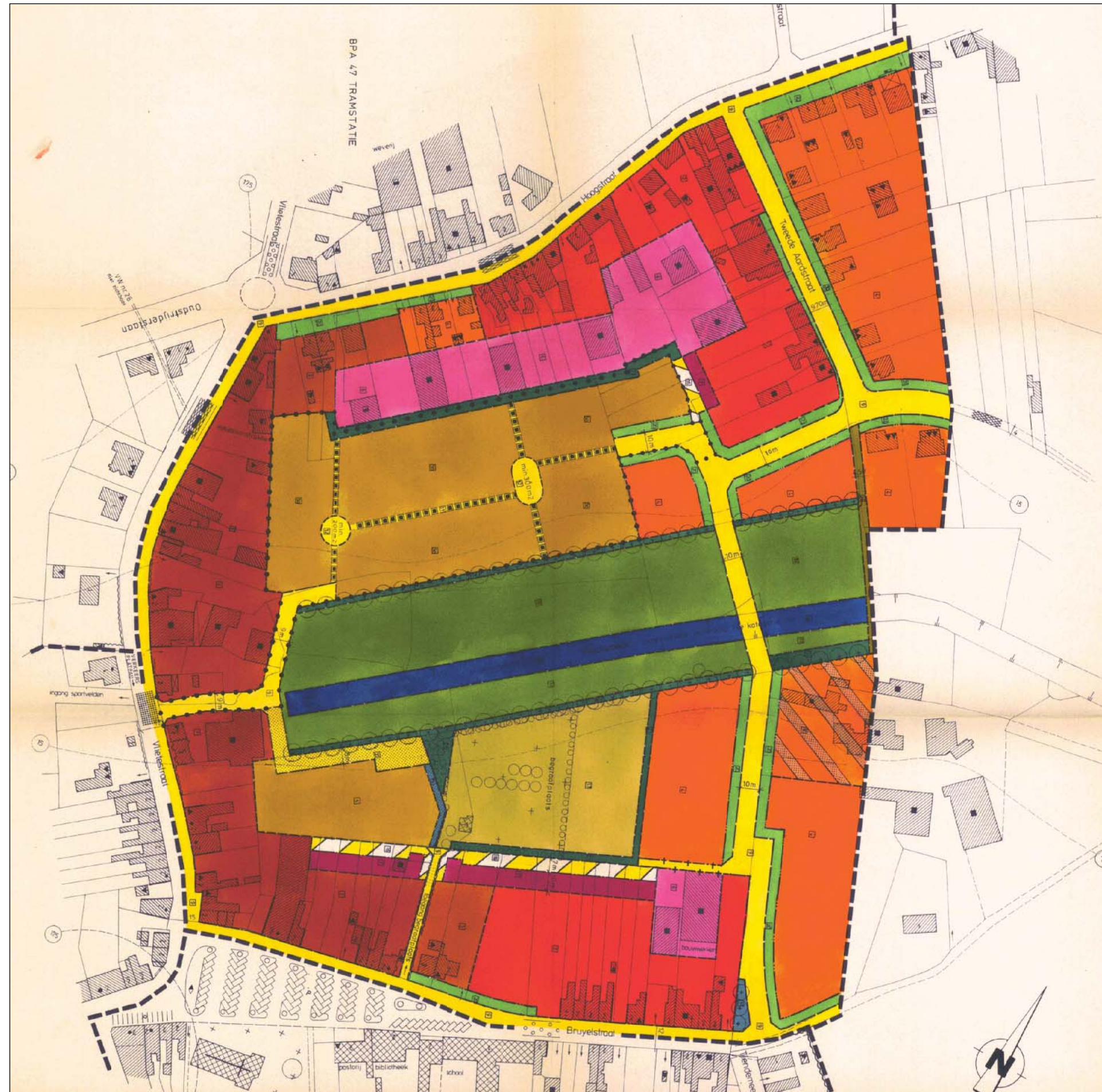


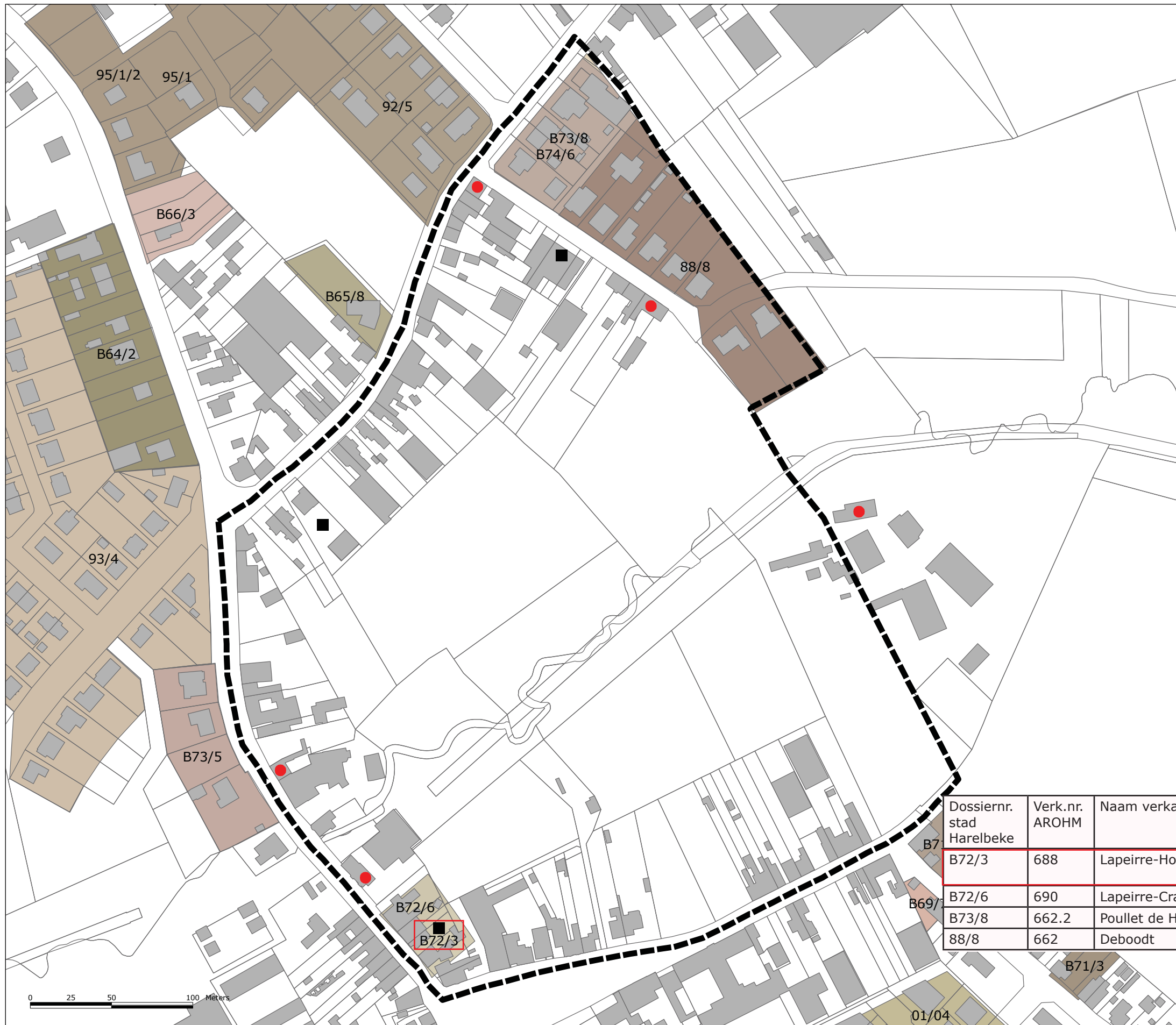
schaal: 1:10.000

figuur 07: Bijzonder plan van aanleg

Legende

-  zone voor wonen - aaneengesloten bebouwing, detailhandel, diensten, horeca en/of kleine bedrijven
-  zone voor wonen - aaneengesloten bebouwing, detailhandel, diensten, horeca in nevenfunctie
-  zone voor wonen, halfopen en open bebouwing, detailhandel, diensten, horeca en/of kleine bedrijven
-  zone voor wonen, halfopen en open bebouwing, detailhandel, diensten, horeca in nevenfunctie
-  zone voor wonen, sociale woningbouw
-  zone voor wonen - halfopen en open bebouwing, handel, diensten en horeca
-  zone voor stapelplaatsen en kleine bedrijven
-  zone voor garages en bergingen
-  zone voor openbare wegenis
-  zone voor openbare wegenis, as van de weg
-  zone voor garageweg
-  zone voor voetgangers- en fietsersdoorgang
-  zone voor water
-  zone voor parkgebied
-  zone voor achteruitbouwstrook
-  zone voor hoogstammig groen
-  zone voor begraafplaats





**figuur 08: Verkavelingen
Milieuvergunning
Waardevolle gebouwen**

*Aandachtspunt:
Archeologisch gezien maakt het plangebied van het RUP deel uit van een typisch 'voorde'-structuur of nauwe oversteek-plaats aan een beek. Dergelijke locaties oefenden vaak een sterke aantrekkingskracht uit op vroege bewoningsvormen. Het gebied is bovendien dicht gelegen bij de vruchtbare, traditioneel open bouwlanden langsheen de Leie en Plaatsebeek, die eveneens vroege ontginningsfasen hebben gekend. De onbebouwde delen van het plangebied situeren zich dan ook in een potentieel gevoelige zone voor archeologische vondsten.*

Legende

- milieuvergunningen
- waardevolle gebouwen

Dossiennr. stad Harelbeke	Verk.nr. AROHM	Naam verkavelaar	Datum eerste goedkeuring	Wijziging
B72/3	688	Lapeirre-Holvoet	01.03.1972	vernietigd bij beslissing 2011/4 d.d.10.08.2011
B72/6	690	Lapeirre-Craeymeersch	23.08.1972	
B73/8	662.2	Poullet de Houtain	19.07.1973	B74/6 d.d.28.11.1974
88/8	662	Deboodt	06.07.1988	

Bouwkundig erfgoed

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

Bruyelstraat nr. 79 - Voormalige, historische hoevesite, eertijds gelegen Tweede Aardstraat nr. 10.

Hoevegebouwen gelegen rondom een deels verhard erf: het erf is - tussen het oorspronkelijke woonhuis en het recente huis - bebouwd met drie grote hangars. Thans verwaarloosde, sterk vervallen gebouwen van een hoeve met losse bestanddelen, in kern opklimmend tot de 17de eeuw maar grondig verbouwd vóór 1932. Gelegen aan de overgang tussen de Bruyelstraat en -voetweg en op een lichte verhevenheid aan de rand van het alluviale dal van de Plaatsbeek.



Hoogstraat nrs. 32-34/ Tweede Aardstraat - woningen

Eind 19de-eeuwse, eenlaagse woningen op de hoek met de Tweede Aardstraat. In 1899 registreert het kadaster de splitsing van de woning in twee woongedeeltes (nr. 32 en nr. 34); bouw van een magazijn achter nr. 34 en een bijgebouw achter nr. 32.



Tweede Aardstraat nr. 8 - vlasschuur

Vlasschuur met woning, volgens het kadaster gebouwd in 1905 door koopman Victor Dekeyzer. De woning wordt later ver-/herbouwd. In 1941 bezit strovlashandelaar en vlasverwerker Gerard Dekeyser acht zwingelmolens.

Bakstenen schuur onder een gemansardeerd zadeldak (deels pannen, deels leien) met dakkapel voorzien van een houten bekroning. Opgehangen schuifpoort (rechts) en recent toegevoegde deur en garagepoort onder I-balk (links). Vernieuwd laadluik naar de vlassolder.

Vlietestraat nr. 18 - woning

Woning van 1941 met licht modernistische invloeden. In 1941 worden volgens het kadaster de bestaande (hoeve)gebouwen herbouwd in opdracht van B. Parmentier. Het volume aan de straatkant wordt herbouwd als huis (nr. 18) met aanpalend magazijn, de twee achterliggende landgebouwen worden eveneens herbouwd.



Vlietestraat nr. 30 - burgerwoning

Burgerwoning van 1895, vermoedelijk sinds 1923 gedomineerd door risalietvormende ingangstravee onder dakvenster uitgewerkt met traptopje, jaarinscriptie "1923" en ijzeren bekroning. Voordien situeert de toegangsdeur zich in de bredere linkertravee die later is vervangen door een garagepoort en verplaatst naar de tweede travee. Gecementeerde straatgevel met imitatievoegen, geprofileerde, segmentboogvormige deur- en vensteromlijstingen en borstweringen met wit beschilderde guirlandes.

De aanpalende, monumentale vlasschuur onder pannen zadeldak werd recent afgebroken en vervangen door een appartementsgebouw, opgetrokken binnen het oorspronkelijke gabariet van de schuur.



Evaluatie

De evaluatie van de verschillende gebouwen gebeurt op basis van drie criteria:

- zijn de beschreven kenmerken nog aanwezig;
- maakt het gebouw deel uit van een groter geheel;
- heeft het gebouw uitgesproken kenmerken.

Bruyelstraat nr. 79 - Voormalige, historische hoevesite	Alhoewel er nog een aantal kenmerken aanwezig zijn en de typische opstelling nog leesbaar is, wordt de hoevesite niet weerhouden als een waardevolle constructie. De hoevewoning is zodanig vervallen dat ze niet meer geschikt is voor woondoeleinden. Door de beperkte hoogte van het hoevegebouw leent het volume zich zeer moeilijk om er een hedendaagse woning in onder te brengen, die voldoet aan de huidige technische eisen. Dit was immers de voorwaarde voor het bouwen van het nieuwe woonhuis. Ook de andere hoevegebouwen verkeren in slechte staat. Afbraak lijkt hier eerder van toepassing dan het uitvoeren van fundamentele renovatiewerken aan de bestaande gebouwen.
Hoogstraat nrs. 32-34 woningen	De eenlaagse woningen langs de Tweede Aardstraat dragen weinig bij tot het straatbeeld van de Hoogstraat. Door het beperkte volume van de woningen beantwoorden ze ook niet meer aan de huidige verwachtingen en technische eisen van een moderne uitgeruste woning. Het is zinvol om aan deze woningen fundamentele verbouwingswerken, en zelfs afbraak toe te laten.
Tweede Aardstraat nr. 8 vlasschuur	De vlasschuur refereert weliswaar naar het rijkelijke vlasverleden van de regio, maar het gebouw staat momenteel leeg omwille van hun specifieke vorm. Vroeger waren nog verschillende vlasschuren aanwezig in het centrum, maar de meeste zijn ondertussen vervangen door een nieuwere constructie. Immers, om een functie te vinden, dat zich kan inpassen binnen de huidige structuur met behoud van de aanwezige gevelopbouw, is zeer onwaarschijnlijk. Om deze reden stelt de stad eenzelfde aanpak voor, waarbij fundamentele verbouwingswerken/afbraak worden toegestaan.
Vlietstraat nr. 18 - woning Vlietstraat nr. 30 - burgerwoning	De twee woningen in de Vlietstraat bevinden zich in een goede staat en zijn beeldbepalend voor de straat. Ze zijn historisch waardevol. Het behoud van de architecturale erfgoedwaarde is evident. Deze woningen krijgen om deze reden een overdruk als 'waardevolle gebouwen' in kader van het RUP. Bij renovatie is de afbraak van het gevelfront niet toegelaten. Omwille van bouwtechnische en/of energiezuinige maatregelen mogen de dakconstructie en de raam/deuropeningen wel worden vervangen.

Opmerking

Gezien de opname in de inventaris onroerend erfgoed van deze panden blijft elke verbouwing of renovatie onderhevig aan het advies van de dienst onroerend erfgoed.

figuur 09: Herziening Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan

STAD HARELBEKE
Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan
Herziening

Gewenste ruimtelijke structuur
Het landelijk woongebied
De Leieband t.h.v. buitengebied

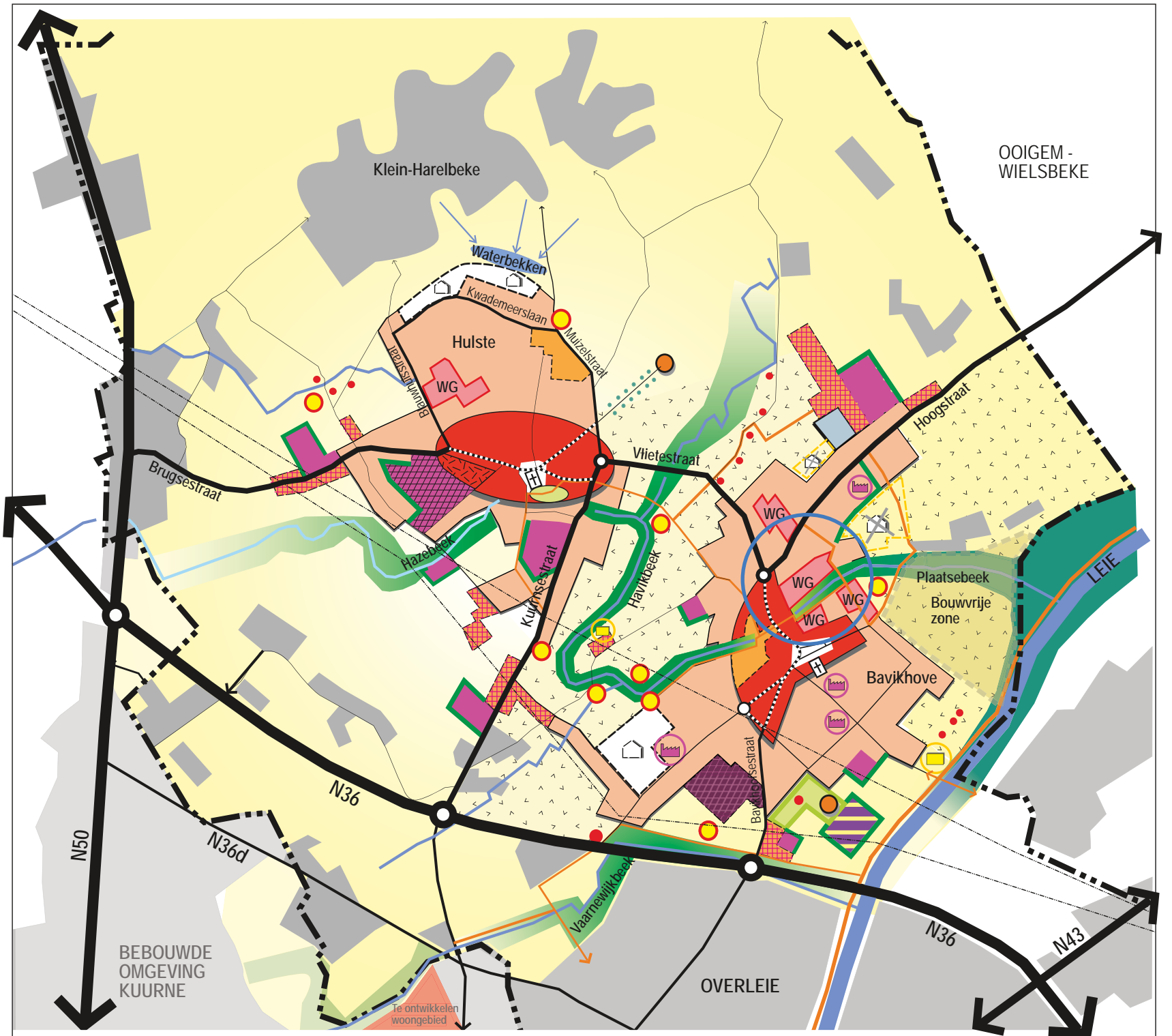
kaartnr.12
legende

-  Streven naar verdichting in kerngebieden
-  Behoud van woondiversiteit in de verblijfsgebieden
-  Zone voor centrumfuncties
-  Te ontwikkelen woongebieden
-  Woonlinten en -concentraties in het buitengebied = landelijke woonzone
-  Behoud en optimalisatie van de lokale recreatieve infrastructuur
-  Behouden van woonuitbreidingsgebied
-  Schrapen van woonuitbreidingsgebied
-  Behoud van lokale, aan landbouw dienstverlenende en toeleverende bedrijven
-  Behoud en mogelijkheden voor bestaande bedrijven (+ groenbuffer)
-  Regionaal agro-industrieel bedrijf dat een bovenlokale afweging vraagt
-  Zoekzone lokaal bedrijventerrein Bavikhove
-  Bevestiging lokaal bedrijventerrein Hulste
-  Landschappelijk en ecologisch waardevol agrarisch gebied
-  Grondgebonden en grondloze land- en tuinbouw als hoofdgebruiker met mogelijkheid tot verdere ontwikkeling van de landbouwactiviteiten (na uitdoving mogelijkheid tot wonen)
-  Bevestiging van verspreide woningbouw
-  Selectie van hoeve als waardevol gebouw en lokaal puntrelict
-  Behoud + mogelijkheden voor serrebouw
-  Beekvalleien uitbouwen tot ecologisch-waardevolle groene linten
-  Recreatieve fietsroute

Deze figuur is een schematische weergave, geen bestemmingsplan



leiedal



4. Planningscontext

4.1 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Harelbeke

Het initiële Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) Harelbeke werd op 26 mei 2005 goedgekeurd door de Bestendige Deputatie van West-Vlaanderen. Ondertussen werd het plan in herziening gesteld. Het vigerende GRS werd op 12 juli 2012 goedgekeurd door de Deputatie. Voor wat betreft de beleidsopties voor voorliggend plangebied, werden geen wijzigingen doorgevoerd. Enkel de relevante elementen uit de herziening GRS worden hieronder weergegeven.

4.1.1 Algemeen - werkmethode voor GRS Harelbeke

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. Het RUP 'Bavikhove Dorp-Oost' is gelegen in de deelruimte '**het landelijk woongebied**' (zie schema onder).



De **deelstructuren** benaderen de bestaande structuur van Harelbeke vanuit een sectorale visie, zoals de economische structuur, natuurlijke structuur, ... De ruimtelijke mogelijkheden voor het plangebied kaderen zich binnen het beleidskader voor wonen, opgenomen in de **gewenste nederzettingsstructuur**.

4.1.2 Het RUP binnen 'het landelijk woongebied'

In het richtinggevend deel (pg. 132 t.e.m. 139) worden de beleidsopties voor Bavikhove geformuleerd.

In de visie wordt de toekomstige ontwikkeling van het dorp beschreven. Bavikhove blijft in de toekomst een woonkern met een historisch gedeelte omgeven door recentere verkavelingen. De verwevenheid van wonen met lokale bedrijvigheid blijft in de toekomst mogelijk. Dwarsverbindingen voor langzaam verkeer tussen de verschillende woonomgevingen zullen de interne samenhang van de woonkern versterken. Het centrum van Bavikhove moet worden geherwaardeerd. Ook de ruimtelijke relatie met de Leie kan opnieuw worden versterkt. De vallei van de Plaatsbeek krijgt hierbij een structurerende rol.

Volgende ontwikkelingsperspectieven zijn van toepassing voor het RUP:

- **Streven naar een gerichte verweving van harde functies**
In functie van het gericht verweven van activiteiten in de kernen wordt een onderscheid gemaakt tussen het kerngebied en het verblijfsgebied in beide kernen. ... In Bavikhove is het kerngebied gelegen tussen de Tramstatie en het kruispunt Bavikhoofsestraat-Europastraat. In deze gebieden komt naast wonen, ook een handels- en dienstenaanbod voor op het niveau van een woonkern in het buitengebied. Het blijft een woongebied, gekenmerkt door een dense aangesloten bebouwing, waar in de toekomst gestreefd wordt naar een gedifferentieerde uitbreiding van het aanbod van nieuwe woongelegenheden. Het gabariet van de bestaande bebouwing (2 bouwlagen en een dak) wordt aangehouden. Op die manier wordt het landelijke karakter van de beide dorpen gegarandeerd (evenwicht tussen breedte weg en hoogte gebouwen).
Buiten het kerngebied wordt de woonomgeving aangeduid als verblijfsgebied. ... In Bavikhove blijft een menging van wonen met kleine bedrijfjes (niet storend voor de woonomgeving) mogelijk.
De wijkontsluitingswegen dient als ruggengraat voor het verblijfsgebied. ... In Bavikhove zullen Hoogstraat- Tweede Aardstraat - Tiendemeersstraat - Dwarsstraat - Hoog Hemelrijk - Europastraat en de Oudstrijderslaan als wijkontsluitingswegen fungeren.
- **Realiseren van de taakstelling voor wonen in het buitengebied**
Bavikhove en Hulste krijgen een taakstelling voor wonen toebedeeld, om de eigen behoefte (95 wooneenheden) binnen de woonkernen op te kunnen vangen binnen de planperiode 2007-2012. Tot 2012 blijkt er voldoende aanbod om aan de behoefte te voldoen.
Gezien de korte termijn van de huidige planperiode werd een verdere doorrekening tot 2017 gemaakt. Ook voor de periode (2009-2017) blijkt dat er geen behoefte (147 wooneenheden) kan worden aangetoond voor de beide kernen van het buitengebied. Er zal zich wel een tekort manifesteren in de dealkern Hulste, maar dit kan ruimschoots worden opgevangen in Bavikhove.
Om de bijkomende behoefte te kunnen realiseren, wordt rekening houden met volgend aanbod:
...
- Het tekort van Hulste voor de behoefte tot 2017 wordt doorgeschoven naar Bavikhove, waar het aanbod ruimschoots voldoende is om de behoefte vanuit de eigen kern op te vangen. Een groot deel zal worden gerealiseerd met de ontwikkeling van de bouwgronden achter de woningen langs de Hoogstraat en de Bruyelstraat (opgenomen in het RUP Bavikhove Noord).
Bij de realisatie van de onbebouwde terreinen zal worden gestreefd naar een gedifferentieerde invulling naar aard van de woningen en bebouwingstype, en naar een globale richtdichtheid van 15 woningen per hectare. ...

- **Streven naar compacte landelijke woonkernen**
Behoud van de bestaande bebouwde woonkernen, waarbinnen een beleid van verdichting wordt gevoerd:
 Het is belangrijk dat Bavikhove en Hulste compacte woonkernen blijven en ruimtelijk niet verder uitdeinen. Het behoud van de bestaande bebouwde omgevingen van Bavikhove en Hulste heeft als gevolg dat de mogelijkheden voor wonen en bedrijvigheid zich in de toekomst binnen deze woonkernen dienen te concentreren. Erbuiten wordt een open-ruimtebeleid gevoerd.
 ...
Kwalitatief afwerken van de randzones, waarbij waardevolle zichtassen op de open ruimte maximum behouden blijven:
 Zowel aanwezige relaties (visueel als functioneel) met de open ruimte als niet-verenigbare activiteiten op de grens met de open ruimte dienen kwalitatief afgewerkt te worden. Bestaande relaties kunnen versterkt en uitgebreid worden. Storende activiteiten (het betreft hier in hoofdzaak de historisch aanwezige bedrijvigheid en land- en tuinbouwbedrijven) dienen landschappelijk geïntegreerd te worden. Een eventuele vraag tot uitbreiding voor bedrijvigheid in de randzones dient zoveel mogelijk voorzien te worden naar het verblijfsgebied toe. Het betreft ondermeer de randzones achter de woonzones langs de Hoogstraat en de Kervijnstraat. Hier wordt lokale bedrijvigheid in beperkte mate toegelaten, indien verenigbaar met de woonomgeving en mits landschappelijke afwerking naar de open ruimte.

Binnen het plangebied moeten de woonontwikkelingen rekening houden met onderstaand strategisch project:

- **Bijkomend voorzien van openbaar groen**

Momenteel is in beide dorpen reeds openbaar groen aan te treffen (bij de sportvoorzieningen). Om de leefomgeving nog aangener te maken wordt in de toekomst geopteerd om het aanbod aan openbaar groen te vergroten.

In het verleden zijn reeds twee bijkomende mogelijkheden voor groen voorzien:
 - In het BPA Bavikhove Dorp-Noord wordt de beekvallei van de Plaatsbeek als groene as (met recreatief medegebruik) aangeduid.

...

4.1.3 Het RUP binnen de gewenste nederzettingsstructuur

Voor wat betreft het buitengebied van Harelbeke (RD pag. 23-24) dient rekening gehouden te worden met de selectie van de beleidscategorieën voor de nederzettingsstructuur, vooropgesteld in het PRS West-Vlaanderen. In Harelbeke zijn Bavikhove en Hulste beide aangeduid als hoofddorpen. Door deze selectie zijn de kernen ondersteunend voor wonen en werken en hebben ze een lokale verzorgende rol te vervullen als woonkernen in het buitengebied.

...

Ook in het buitengebied moet een voldoende verscheidenheid in de huisvestingsmarkt worden nagestreefd. De verweving van verschillende woningtypes zou hier moeten leiden tot een richtdichtheid van 15 woningen per ha voor een ruimtelijk samenhangend geheel. Volgens het RSV is deze dichtheidsrichtlijn voor het buitengebied realistisch en wenselijk. In de praktijk komt het er op neer dat van een open bebouwingspatroon wordt gegaan naar een bebouwingspatroon waar halfopen en gesloten bebouwing een groter aandeel uitmaken. Op die manier wordt beter aangesloten op het traditionele bebouwingspatroon dat in deze kernen reeds aanwezig was.

...

4.1.4 Het RUP binnen de gewenste landschappelijke structuur

In de gewenste landschappelijke structuur (richtinggevend deel pg. 75) wordt de Plaatsbeek aangeduid als een onderdeel van een lokaal structurerend lineair element, namelijk de beekvalleien van Hazebeek-Havikbeek-Plaatsbeek. Het beleid voor structurerende elementen is gericht op het behouden en versterken van de visuele kwaliteit en herkenbaarheid van het element in het landschap. Om deze elementen maximaal te vrijwaren van bebouwing en andere storende elementen wordt geopteerd voor het afbakenen van bouw- of serrevrije zones en het vergroenen van het bekenlandschap. De afbakening van deze zones gebeurt in gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen.

4.2 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) is een beleidsdocument dat werd goedgekeurd door de Vlaamse regering in september 1997 en door het Vlaams parlement in november 1997.

Het RSV stelt dat het gedeelte van het grondgebied van Harelbeke, dat niet behoort tot het regionaalstedelijk gebied van Kortrijk gelegen is in het buitengebied; dit zijn meer specifiek de dorpen Hulste en Bavikhove en de omringende open ruimte.

Het buitengebied is – op het niveau van Vlaanderen bekeken – het gebied waarin de open (onbebouwde) ruimte overweegt en waar een buitengebiedbeleid wordt gevoerd. Elementen van bebouwing en infrastructuur die in functionele samenhang zijn met de niet-bebouwde ruimte maken er onderdeel van uit en kunnen plaatselijk overwegen. Het buitengebied is aldus een beleidsmatig begrip.

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

4.3 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen

In het RSV werden de stedelijke gebieden geselecteerd. Het PRS-WVI selecteert de dorpen en woonkernen en maakt hierbij een onderscheid tussen structuurondersteunende hoofddorpen, kusthoofddorpen, bedrijfsondersteunende hoofddorpen, herlokalisatiehoofddorpen, meervoudige hoofddorpen en woonkernen. Beleidsdoelstellingen zijn:

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

Bavikhove werd geselecteerd als bedrijfsondersteunend hoofddorp. Dit is een kern die ondersteunend is voor wonen en werken in het buitengebied en hierbij een bovenlokale verzorgende rol vervullen. Bijkomende woonegelegenheden zijn mogelijk voor de opvang van de eigen groei (= zonder rekening te houden met migratiesaldo) van de huishoudens op het niveau van de kern.

5. Planningsopties

5.1 Structuurbepalende elementen

De verschillende structuurbepalende elementen worden gekoppeld aan een aantal **ontwikkelingsperspectieven** voor het plangebied. Deze ontwikkelingsperspectieven bevatten elementen die werden opgenomen in het GRS.

De verwijzingen naar het GRS worden onderlijnd in de tekst.

Aan alle ontwikkelingsperspectieven worden in het RUP een aantal specifiek eke uitvoeringsgerichte acties gekoppeld.

1. Streven naar een gerichte verwevenheid van harde functies

De randen van het ruime bouwblok in het plangebied zijn bebouwd.

De bouwtypologie is typisch voor een modaal landelijke kern. Langs de historische dorpswegen heeft zich doorheen de tijd een menging van functies gevestigd. In het GRS behoren de Vlietestraat en het dorpsplein tot het kerngebied. Hier komen activiteiten voor binnen een vrij dichte bebouwing (vaak aangesloten) en met een variatie in bouwdiepte, al naar gelang de bestemming. Het kerngebied wordt in het RUP aangeduid als 'zone voor gemengde functies'.

Conform het GRS wordt de rest van de bebouwing binnen het plangebied aangeduid als verblijfsgebied. Met het verdwijnen van para-agrarische bedrijfsactiviteiten van Bavikhove primeert de woonfunctie langs de straten. Het is in hoofdzaak een 'zone met beperkte nevenfuncties'.

In het verblijfsgebied blijft een menging met kleine bedrijven mogelijk. De historische loodsen langs de Hoogstraat, Bruyelstraat en langs één zijde van de Tweede Aardstraat worden daarom behouden in het RUP. Sommige loodsen zijn in gebruik als garage en hobbyruimtes. Er vinden ook nog altijd kleinschalige ambachtelijke bedrijfsactiviteiten plaats in deze gebouwen. Ook de mogelijkheden voor handel en bedrijvigheid die, via een verkaveling, zijn geboden aan de andere zijde van de Tweede Aardstraat worden in het RUP bevestigd. Hiermee wordt één van de beleidsopties vanuit het GRS, namelijk behoud van verwerving van functies in de kern van Bavikhove, ruimtelijk-planologisch verankerd.

Binnen de structuur van Bavikhove is het de bedoeling om beide woontypes - verblijfsgebied en kerngebied - te behouden en ontwikkelingsmogelijkheden te bieden zowel voor wat betreft de bestemming als de bouwmogelijkheden/inrichting van het bouwperceel.

2. Respect voor de landschappelijke kwaliteiten

Bavikhove maakt deel uit van het landelijk gebied rond Harelbeke. In het dorp van Harelbeke en de open ruimte eromheen is de Plaatsbeek een belangrijk structurerend landschappelijk lineair element. De zichten op de lager gelegen beek, binnen het dorpskader van Bavikhove, zijn prachtig. In het gewestplan werd de beekvallei terecht ingekleurd als parkgebied. Ter hoogte van het sportcomplex werd de beek al geïntegreerd in een parkaanleg. In het plangebied, waar de beek werd rechtgetrokken, is de beek niet toegankelijk voor publiek. Aangezien de Plaatsbeek werd geselecteerd als VEN-gebied, is het niet de bedoeling om de beekvallei om te vormen tot een publiek park, maar wel om de landschappelijke kwaliteit van de beek te erkennen en tevens de natuurlijke en ecologische potenties van de beekvallei te versterken.

In de ontwikkelingsvisie voor het plangebied wordt de beekvallei over een ruime breedte bestemd als natuurgebied, waarbij natuurbehoud, landschapszorg en natuurlijke waterberging gelijkwaardig zijn als hoofdfunctie. De stad wenst de strook in beperkte mate publiek toegankelijk (aanleg knuppelpad) te maken, zodat de zone kan worden ingezet in kader van natuureducatie. De groene zone kan een visuele meerwaarde betekenen voor de toekomstige ontwikkeling van het plangebied. Om de herkenbaarheid van de beek in het landschap te behouden wordt de zone volledig bouwwrij gehouden.

Het is jammer dat niet alle vergezichten in het plangebied even aantrekkelijk zijn. Vanuit de beekvallei verstoren de loodsen langs de Hoogstraat het zicht. Omwille van het hellend reliëf komen ze ook zeer dominant over. Ook langs de Vlietestraat en beperkter langs de Bruyelstraat doet hetzelfde fenomeen zich voor. Zo goed als geen enkele loods wordt ingekleed door een groene buffer. Met het RUP zullen nieuwe woonprojecten de randen met de beekvallei bepalen. Gezien de landschappelijke waarde van de Plaatsbeek in de structuur van het dorp, zullen in het RUP voorschriften worden opgenomen om een integratie van de nieuwe woonactiviteiten in het gebied te garanderen.

3. Functies voor het onbebouwde binnengebied

Het nog onbebouwde gebied binnen het plangebied wordt bepaald door 3 functies:

- De lichtjes hellende weilanden tussen de bebouwde randen en de beekvallei liggen, uitgezonderd de bouwpercelen langs de beek, binnen het woongebied. De gronden werden binnen het BPA deels bestemd als bouwzone voor sociale woningbouw. Andere grote delen zijn voorbehouden voor private woningbouw. Tussen de beekvallei en het dorpsplein werd ook een zone ingenomen voor de nieuwe begraafplaats. Het kerkhof beschikt hierdoor nog over voldoende uitbreidingsmogelijkheden.
- De beekvallei werd bestemd als VEN-gebied. Recent voerde Aquaf n werken uit waarbij een collector werd geplaatst in de nabijheid van de Vlietestraat. Daarnaast werden aan beide overstorten (Vlietestraat en Tweede Aardstraat) een vooroverbekken aangelegd.
- Het agrarische gebied rond het landbouwbedrijf verkregen in het BPA in nabestemming bouwmogelijkheden voor de oprichting van woningen. De landbouwpercelen buiten het plangebied van het RUP maken deel uit van de waardevolle open ruimte tussen Bavikhovedorp en de Leie. Doorheen dit landschap stroomt de Plaatsbeek. Het mooie landschap is te bewonderen vanop de voetweg die de Bruyelstraat verbindt met de Tweede Aardstraat.

Binnen het RUP worden de bebouwingmogelijkheden behouden. Het woongebied was immers voorzien in het gewestplan en werd geconcretiseerd in het BPA. Met dit RUP wil de stad dezelfde principes aanhouden. Dit zijn:

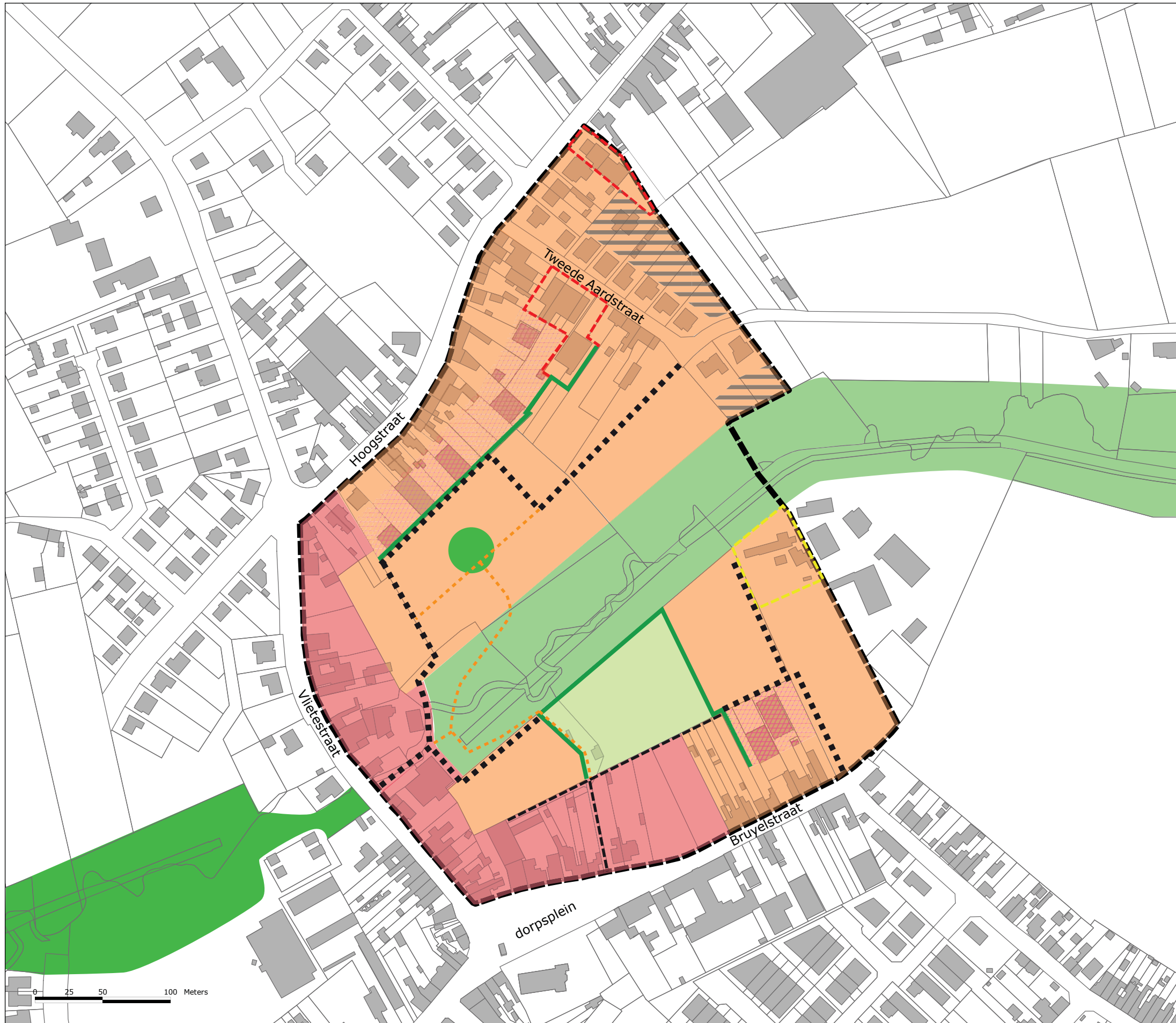
- De ontwikkeling van de bouwgronden achter de woningen langs de Hoogstraat en de Bruyelstraat (opgenomen in het RUP Bavikhove Noord) voor woningbouw waarbij zal worden gestreefd naar een gedifferentieerde invulling naar aard van de woningen en bebouwingstype, en naar een globale richtdichtheid van 15 woningen per hectare.
- Integreren van de beekvallei (zie ook thema 2) in de woonomgeving. Door de aanduiding als VEN-gebied dient met respect te worden omgegaan met de natuurlijke waarde van de Plaatsbeek. In het RUP wordt daarom een heel beperkte toegankelijkheid getolereerd (zie hoofdstuk natuurtoets - aanzet tot inrichtingsplan).
- Realiseren van een optimale, veilige en vlotte ontsluiting van het binnengebied.

figuur 10: Structuurbepalende elementen

- Legende
- Thema 1: Dorpskern**
-  aafplaats
 -  dorpsplein
 -  kerk met ommegang
- Thema 2: Bebouwde randen**
-  gemengde activiteiten
 -  gemengde activiteiten
 -  stapelplaatsen en kleine bedrijven
 -  handelszaken
- Thema 3: Zichtassen**
-  zichten naar bedrijvigheid
 -  zichten naar het landbouwgebied
 -  zichten naar de beekvallei
- Thema 4: Open ruimte**
-  landbouwbedrijf (cluster van gebouwen)
 -  open agrarisch landschap
 -  beekvallei van de Plaatsbeek
 -  weilanden rond de beekvallei
 -  voetweg



figuur 11: Ontwikkelingsstrategie



Legende

- zone voor gemengde functies
- wonen met beperkte nevenfuncties
- overdruk: stapelruimten en kleine ambachtelijke bedrijven
- overdruk: handel en kleine ambachtelijke bedrijven
- recreatief groen
- natuurgebied (VEN-gebied)
- begraafplaats
- overdruk: behoud van handelszaak
- overdruk: behoud van landbouw-activiteiten
- openbare wegenis (nieuwe wegen)/ geen exacte ligging
- garageweg
- doorsteek traag verkeer
- groenscherm



5.2 Ontwikkelingsstrategie

Algemene uitgangspunten

In overeenstemming met de RUP's 'Ter Elst' en 'Bavikhove Oost' waar dezelfde ontwikkelingsstrategie wordt vooropgesteld, worden volgende algemene uitgangspunten geformuleerd:

- Voorliggend RUP moet rechtszekerheid bieden inzake bestemming.
- Voorliggend RUP moet de ordening van het gebied vastleggen.
- Voorliggend RUP houdt rekening met de kwaliteitseisen voor het publieke domein op plaatsen waar een specifieke inrichting wenselijk/noodzakelijk is.
- Voorliggend RUP houdt rekening met de bestaande bebouwing en voorziet nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden.

Deze uitgangspunten worden gerealiseerd binnen een flexibel kader:

- Flexibiliteit inzake inrichting van openbaar domein en van private percelen.
- Flexibiliteit inzake functieverweving en architectuur.
- Flexibiliteit inzake woontypologie.

Daarnaast wordt een administratieve vereenvoudiging nagestreefd door de afschaffing van de verkavelingen.

Specifieke uitgangspunten

Er worden ook een aantal specifieke uitgangspunten geformuleerd binnen dit RUP.

De uitgangspunten worden vertaald in stedenbouwkundige voorschriften voor 3 bouwzones en 2 zones voor publiek toegankelijk domein.

- **Zone voor gemengde functies langs de Vlietstraat en op het dorpsplein:** Met deze invulling wordt een vertaling gegeven aan de beleidsoptie van het GRS Harelbeke, namelijk: *'Streven naar een gerichte functieverweving van harde functies en behoud van de woningdifferentiatie op schaal van een landelijk dorp.* Aandachtspunten zijn:
 - definiëring van de bouwhoogte,
 - omschrijving van de functiemogelijkheden in relatie tot de grootte en de toegankelijkheid van het bouwperceel,
 - verankeren van de relatie wonen versus andere functies,en dit alles gekoppeld aan de bepaling van welke activiteiten niet kunnen binnen deze zone. Volgende activiteiten zijn - complementair aan het wonen - wel mogelijk: diensten, kleinhandel en gemeenschapsvoorzieningen.
- **Zone voor wonen met beperkte nevenfuncties:** Dit verblijfsgebied zal de grootste bouwzone worden binnen het plangebied. Het accent ligt op de woonkwaliteit met respect voor de woondifferentiatie. Aandachtspunten zijn:
 - hoofdbestemming wonen met beperkte mogelijkheden voor nevenfuncties,
 - behoud van het karakter van de woonwijk, door het vastleggen van een maximale V/T.

Binnen de zone worden twee overdrukken aangeduid waarbij bestaande activiteiten worden behouden:

- Behoud van mogelijkheden voor handel met nabestemming wonen,
- Behoud van mogelijkheden voor landbouw met nabestemming wonen.

Beide nabestemmingen zullen kaderen binnen de opties voor de zone voor wonen met beperkte nevenfuncties.

Binnen de zone worden twee overdrukken aangeduid waarbij de beleidsopties van het PRS West-Vlaanderen (selectie van Bavikhove als bedrijfssteunend hoofddorp) en het GRS Harelbeke worden bevestigd in het RUP, namelijk: 'In het verblijfsgebied van Bavikhove blijft een menging van wonen met kleine bedrijven (niet storend voor de woonomgeving) mogelijk':

- zone voor stapelplaatsen en kleine ambachtelijke bedrijven
- zone voor handel en kleine ambachtelijke bedrijven

Aandachtspunten voor deze overdrukken zijn:

- uitbreidingsmogelijkheden voor de bestaande (agrarische) bedrijven, stapelplaatsen en kleinhandel
- mogelijkheid voor nieuwe kleine bedrijven en handelsactiviteiten achter de bestaande woningen met een beperkte bebouwbare oppervlakte,
- milieubelastende bedrijvigheid en verkeersgenererende kleinhandel wordt niet toegelaten.

- **Zone voor groen:** Aangezien de beekvallei deel uitmaakt van het VEN-gebied 'West-Vlaamse Leievallei', moeten de voorschriften het mogelijk maken dat de beek vlot onderhouden kan worden, en dat tegelijkertijd natuurontwikkeling en beekherstel mogelijk is.
- **Zone voor begraafplaats:** De nieuwe begraafplaats van Bavikhove is nog voldoende ruim om uit te breiden. Wel worden specifieke voorschriften in het RUP verankerd om bebouwing toe te laten in functie van afscheidsdiensten. Bebouwing was niet toegelaten in het BPA voor dit gebied. Het RUP zal hierin dus tegemoet komen. De bestaande buffering van de begraafplaats naar de beekvallei wordt bevestigd in het RUP via een overdruk.

Om de nieuwe woonprojecten mogelijk te maken en de nodige garanties in te bouwen voor ontsluiting en inkadering worden 3 overdrukken voorgesteld. De schematische aanduiding is gebaseerd op het vroegere BPA en het voorstel van wijkontwikkeling zoals hiernaast wordt weergegeven.

- **Nieuwe wegenis:** de ontsluitingwegen, met uitzondering voor de toegang vanuit de Vlietstraat, worden niet exact, maar schematisch op het bestemmingsplan aangeduid. Dit laat nog enige flexibiliteit toe voor de ontwikkelaars. De aanleg van het openbare domein dient wel met de nodige zorg voor detaillering te gebeuren. Waar mogelijk, wordt voorkeur gegeven aan een erfkarakter van het openbare domein.
- **Voetgangers- en fietsersdoorsteek:** er wordt tussen de nieuwe woonprojecten en het dorpsplein een fietspad geïntegreerd in het plan. Op die manier is het dorpsplein en de school vlot en veilig bereikbaar voor de bewoners van het nieuwe woonproject. Het pad zal de beekvallei kruisen. De aanleg moet gebeuren met respect voor natuurontwikkeling en de begraafplaats.
- Een laatste overdruk maakt het mogelijk om een aantal percelen via een **garageweg** ontsluitbaar te maken, zodat langs de achterperceelsgrens garages kunnen worden gebouwd. Dit is belangrijk, aangezien een aantal van de woningen momenteel niet beschikken over een garage in de woning zelf of nood hebben aan bijkomende stalplaats op het eigen perceel.

Hiernaast wordt een voorstel van inrichting voorgesteld op basis van de uitgangspunten die hierboven worden geformuleerd.

figuur 12: Voorstel wijkontwikkeling



6. Technische screening

6.1 Watertoets

Terreinkenmerken

Erosie:

In het plangebied van het RUP bevinden erosiegevoelige gronden in het onbebouwde binnengebied. Meer specifiek betreft het de onbebouwde percelen die parallel lopen aan de huidige ingedijkte Plaatsbeek.

Grondwaterstromingsgevoelige gebieden:

Het plangebied ligt grotendeels in een zone die matig gevoelig is voor grondwaterstroming. Enkel de strook, langs weerszijden van de Plaatsbeek, is zeer gevoelig voor grondwaterstroming.

Hellingen:

De hellingenkaart toont aan dat het plangebied matig tot vrij sterk hellend is. Er worden gemiddelde hellingsgraden vastgesteld voor het merendeel van het plangebied. De oevers rond de beek hebben een grote hellingsgraad.

Infiltratiegevoelige bodems:

Het plangebied van het RUP is infiltratiegevoelig, met uitzondering van de strook rond de beek.

Overstromingsgevoelige gebieden:

De meeste gronden gelegen in het RUP zijn niet overstromingsgevoelig. De gronden gelegen langs de rechtgetrokken beek zijn mogelijk overstromingsgevoelig.

Winterbedkaart:

Hierover is geen informatie beschikbaar. Gezien de ligging van het RUP kunnen we aannemen dat het plangebied niet in een winterbedding gelegen is.

Waterlopen:

De Plaatsbeek is een beek van tweede categorie en valt m.a.w. onder de bevoegdheid van de provinciale technische diensten voor waterlopen.

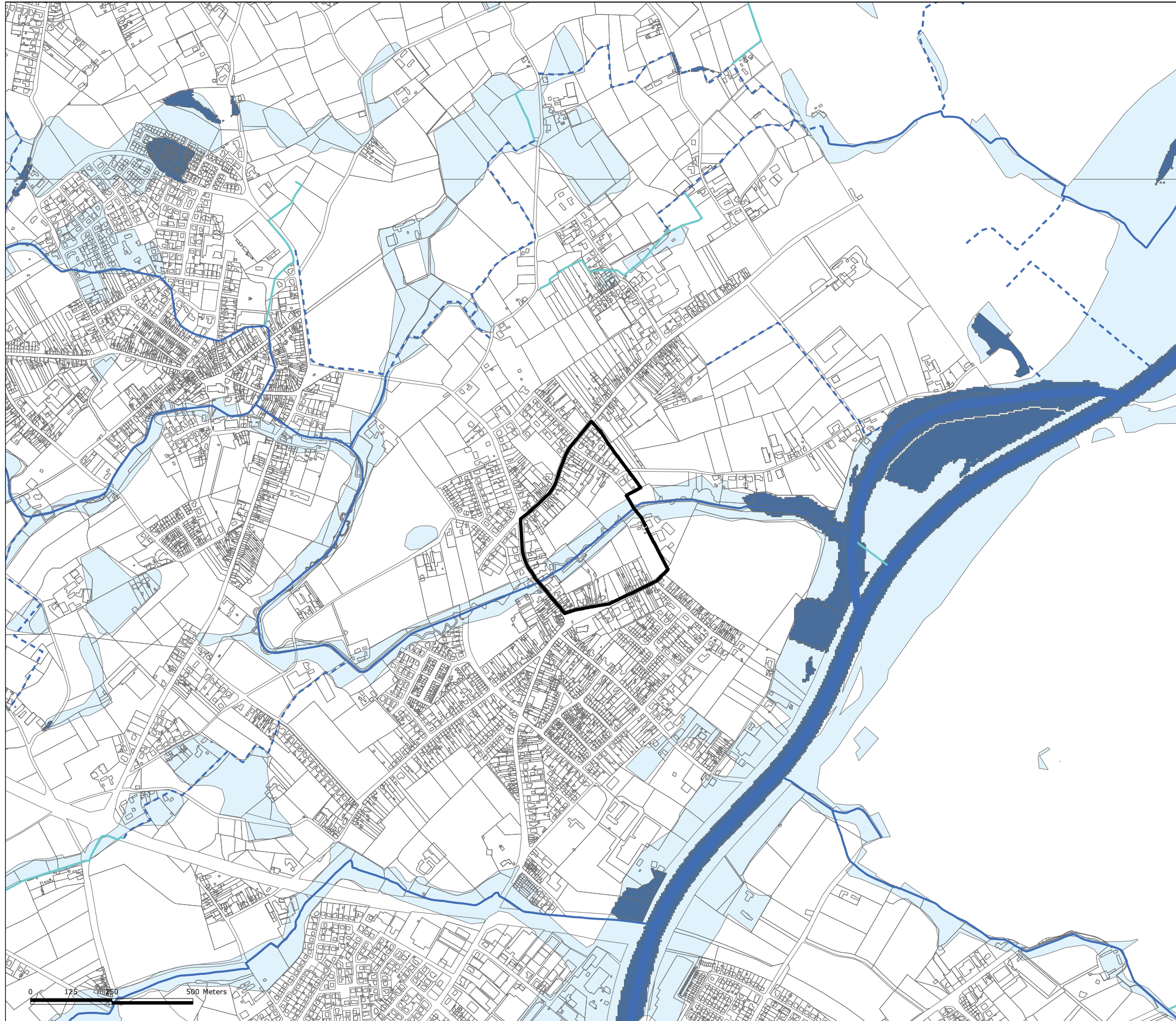
Zoneringsplan:

De bebouwde stroken langs de bestaande wegen en de onbebouwde strook tussen de Hoogstraat en de beek zijn opgenomen in de woonkern. Dit betekent dat ze collectief worden aangesloten op een gescheiden rioleringsstelsel. De onbebouwde gronden tussen de Bruyelstraat en de beek werden niet binnen dit stelsel opgenomen en zullen via een collectief systeem moeten worden afgewaterd. De gronden liggen een stuk lager dan de omringende wegen. Waarschijnlijk zal een pompsysteem noodzakelijk zijn om een afwatering naar het rioleringsstelsel in de woonkern te kunnen realiseren.


Plankenmerken en conclusie

Voor de bestaande bebouwing in het plangebied stellen zich problemen omtrent integraal waterbeheer. Wanneer de nog bebouwbare gebieden worden aangesneden voor de realisatie van een sociaal woonproject, zal extra aandacht moeten worden besteed aan de afwatering. Op deze plekken zal de infiltratiemogelijkheid nagenoeg zeker afnemen, maar dit zal worden gecompenseerd overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004). Het plangebied is grotendeels niet overstromingsgevoelig en de beek is voldoende ingekokerd. Er zijn geen bijkomende maatregelen noodzakelijk.

figuur 13: Watertoetskaart




Legende

 plangebied


overstromingsgevoelige gebieden

 niet overstromingsgevoelig

 effectief overstromingsgevoelig


 mogelijk overstromingsgevoelig

waterlopen

 bevaarbare waterlopen

 beek categorie 1

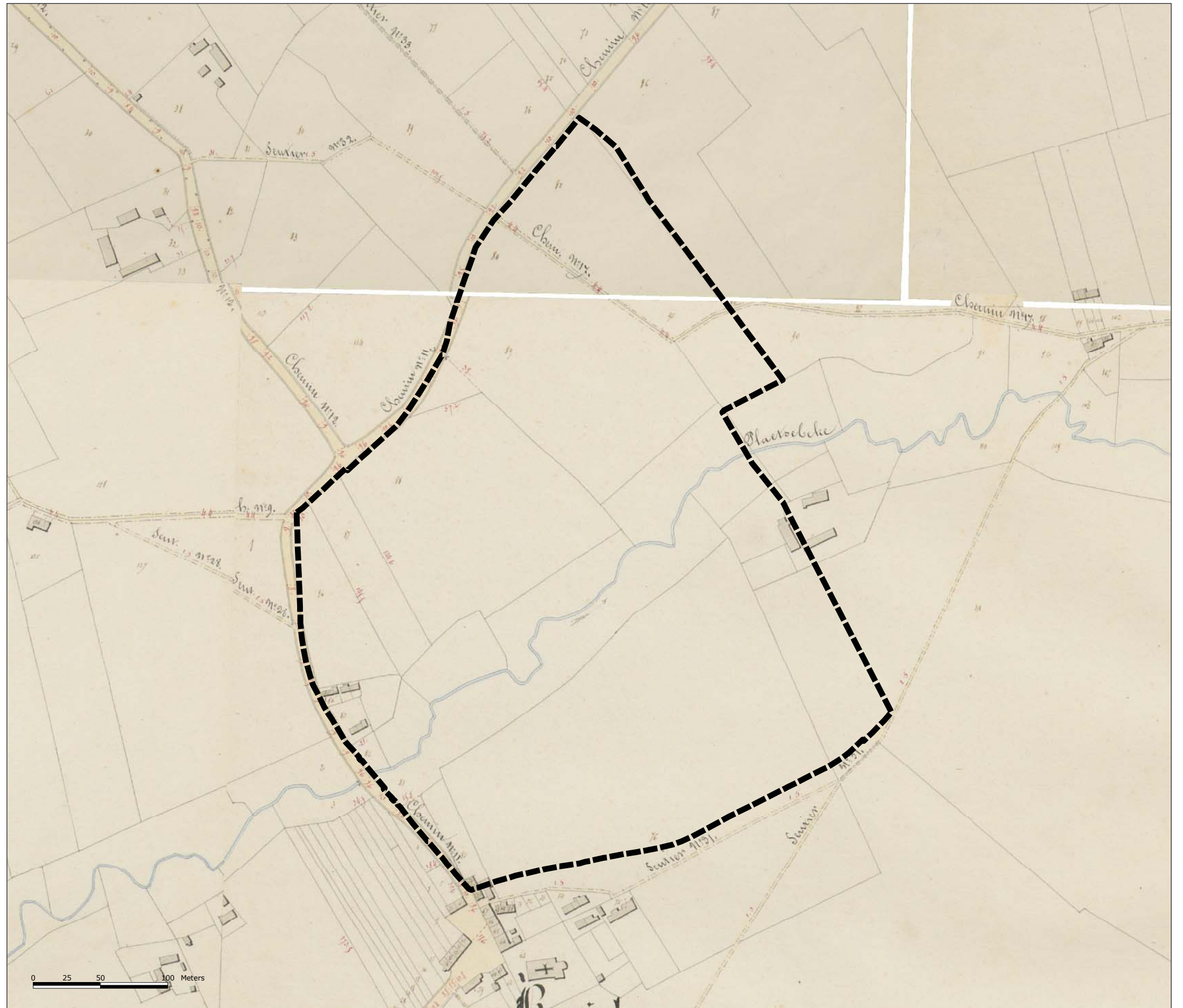
 beek categorie 2

 beek categorie 3

 niet-gecatalogeerde beek



figuur 14: Voetwegen



6.2 Buurtwegentoets

In het plangebied zijn geen voetwegen gelegen. De bestaande wegen waren reeds als 'chemins' opgenomen in de 'atlas der buurtwegen' (zie kaart hiernaast).

Enkel de Bruyelstraat bestond in die tijd als 'Sentier nr. 31'. De reden hiervoor was dat het dorpsplein, zoals die in zijn huidige vorm bestaat, nog niet aanwezig was in de structuur van het dorp. Ondertussen werd de bebouwing nabij de kerk afgebroken en werd het dorpsplein aangelegd. Hierdoor verdween een groot deel van de Sentier.

Buiten het plangebied bestaat de voetweg (Sentier nr. 31) tussen de Bruyelstraat en de Tweede Aardstraat nog steeds en deze weg ook opgenomen in het wandelcircuit van het buitengebied van Harelbeke.

6.3 Screening Plan-MER

Situering

Het RUP is niet van rechtswege Plan-MER-plichtig.

Het RUP is niet van rechtswege onderworpen aan de Plan-MER-plicht want:

1. Art. 4.2.3, §2, 1° DABM. Het RUP vormt geen kader voor de toekenning van een vergunning voor de in bijlagen I en II van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 opgesomde projecten. Het RUP regelt het gebruik van een klein gebied van lokaal niveau. Het RUP houdt een kleine wijziging in.
2. Het RUP betreft geen plan, waar gelet op het mogelijk betekenisvolle effect op speciale beschermingszones, een passende beoordeling vereist is uit hoofde van het artikel 36ter, §3, vierde lid van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (titel IV, artikel 4.2.1 van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen algemeen milieubeleid).

Daar het RUP niet van rechtswege onderworpen is aan de Plan-MER-plicht en een kleine wijziging inhoudt (art. 4.2.3 §3 D.A.B.M.) wordt voor betreffend plan op basis van een screening geoordeeld of het aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

Basisinformatie m.b.t. de screening

In functie van de inschatting van de mogelijke aanzienlijke milieueffecten voor de verschillende effectdisciplines wordt naast de kaarten onder de hoofdstukken feitelijke en juridisch toestand onder andere gebruik gemaakt van volgend kaartmateriaal:

- BWK,
- landschapsatlas: relictzones, ankerplaatsen, lijnrelicten,
- bodemkaart,
- Seveso-bedrijven.

Gezien de vallei van de Plaatsbeek deel uitmaakt van het VEN-gebied 'West-Vlaamse Leievallei' werd op vraag van ANB, in kader van de screening, een verscherpte natuurtoets uitgevoerd. Deze natuurtoets werd als bijlage bij het onderzoek tot plan-mer-plicht gevoegd en was mee bepalend voor de verlening van de ontheffing. Gezien het belang van de studie voor de toekomstige inrichting van de vallei van de Plaatsbeek in het plangebied wordt de natuurtoets uitgebreider toegelicht in volgend hoofdstuk.

Verloop procedure


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

Volgende stappen werden doorlopen:









- verzoek tot raadpleging opstellen,
- verzoek tot raadpleging opsturen naar de bevoegde instanties. Volgende instanties werden voor advies gevraagd:
 - Vlaamse Overheid, Agentschap Ruimte en Erfgoed, Ruimtelijke ordening West-Vlaanderen;
 - Vlaamse Overheid, Agentschap Ruimte en Erfgoed, Afdeling onroerend erfgoed West-Vlaanderen;
 - Vlaamse Overheid, Departement Landbouw en visserij, Afdeling Duurzame landbouwontwikkeling;
 - Vlaamse Overheid, Agentschap Natuur en Bos;
 - Vlaamse Overheid, Agentschap Economie;
 - Vlaamse Overheid, Agentschap Zorg en gezondheid;
 - Vlaamse Overheid, Departement Leefmilieu, Natuur en Energiebeleid; Dienst Hinder en risicobeheer;
 - Agentschap Wonen Vlaanderen, Afdeling Wonen;
 - Bestendige Deputatie Provincie West-Vlaanderen;
 - Provincie West-Vlaanderen, Provinciale administratie voor onbevaarbare waterlopen categorie 2;
- coördineren van de adviezen,
- einddossier overmaken aan de dienst MER,
- **beslissing dienst MER op 3/08/2010** (dossiernummer LNE/MER/OHPL0482/10).

figuur 15: Screening Plan-MER






Legende

 plangebied

biologische waarderingskaart

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

landschapsatlas

-  ankerplaatsen
-  lijnrelikten
-  puntrelikten
-  reliktenzone
-  traditionele landschappen

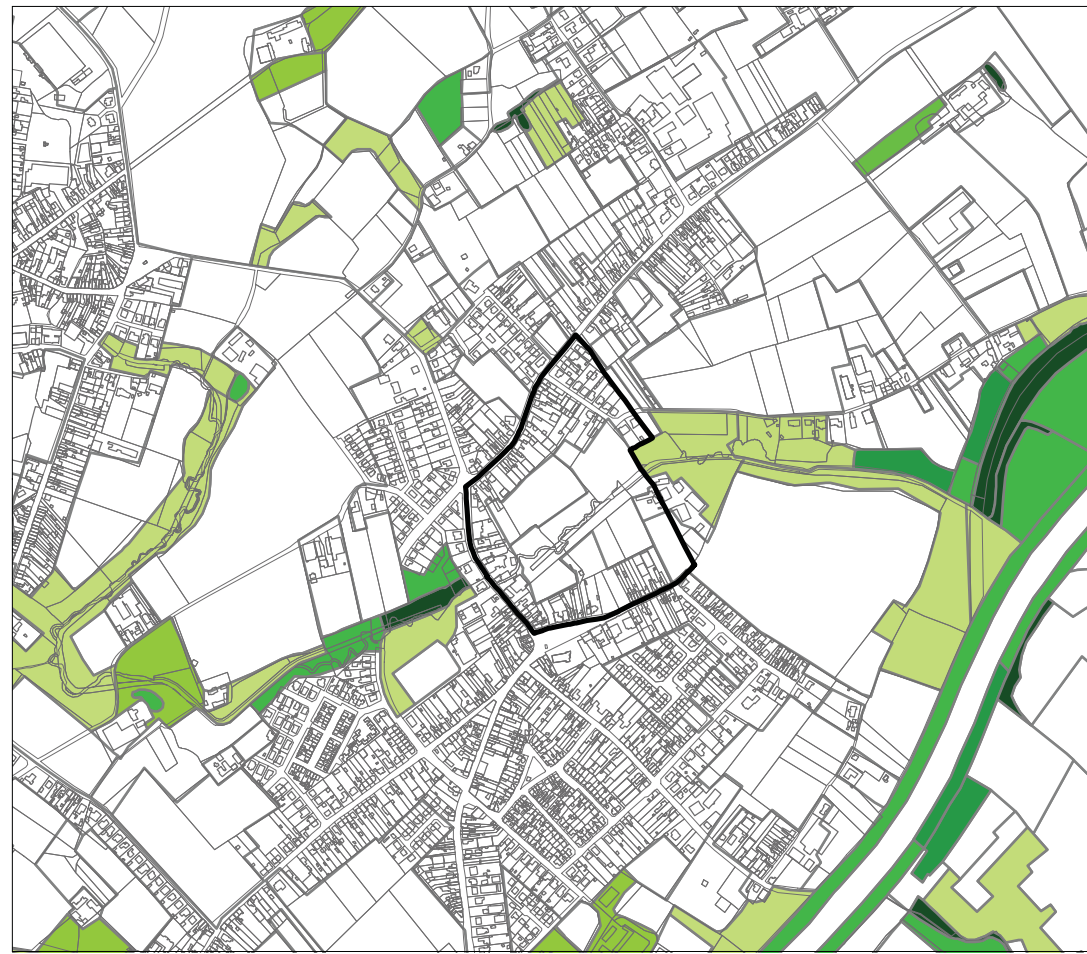
bodemkaart

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

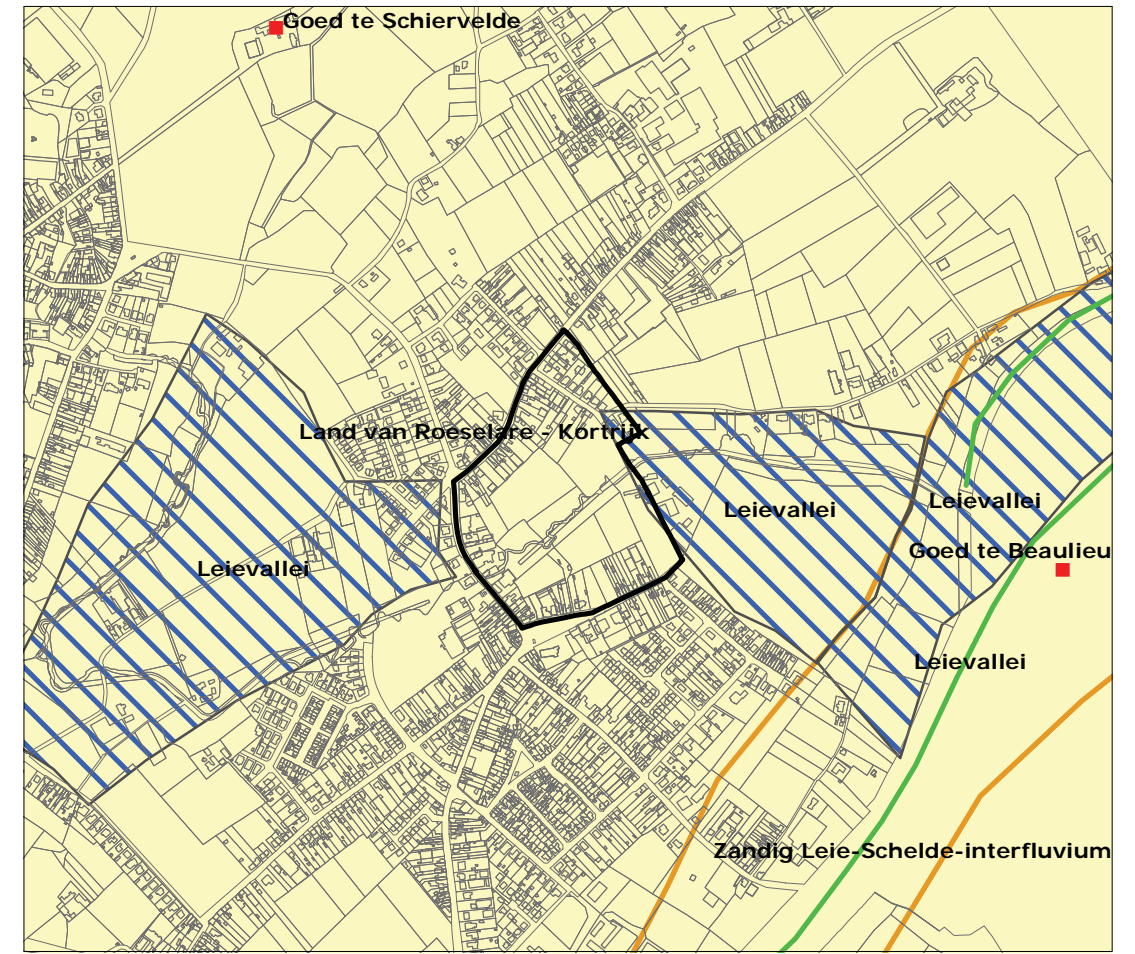
sevesobedrijven

-  zie kaart

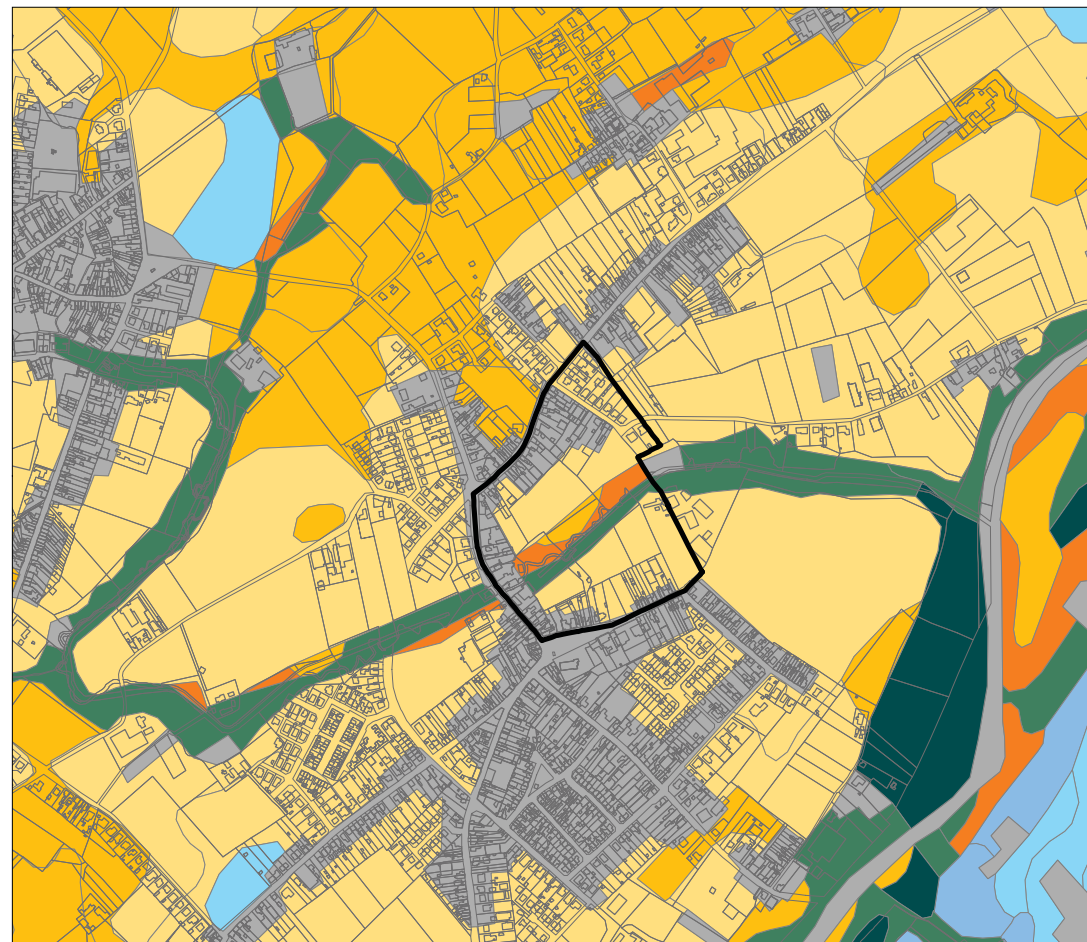
bron: Agiv



biologische waarderingskaart



landschapsatlas



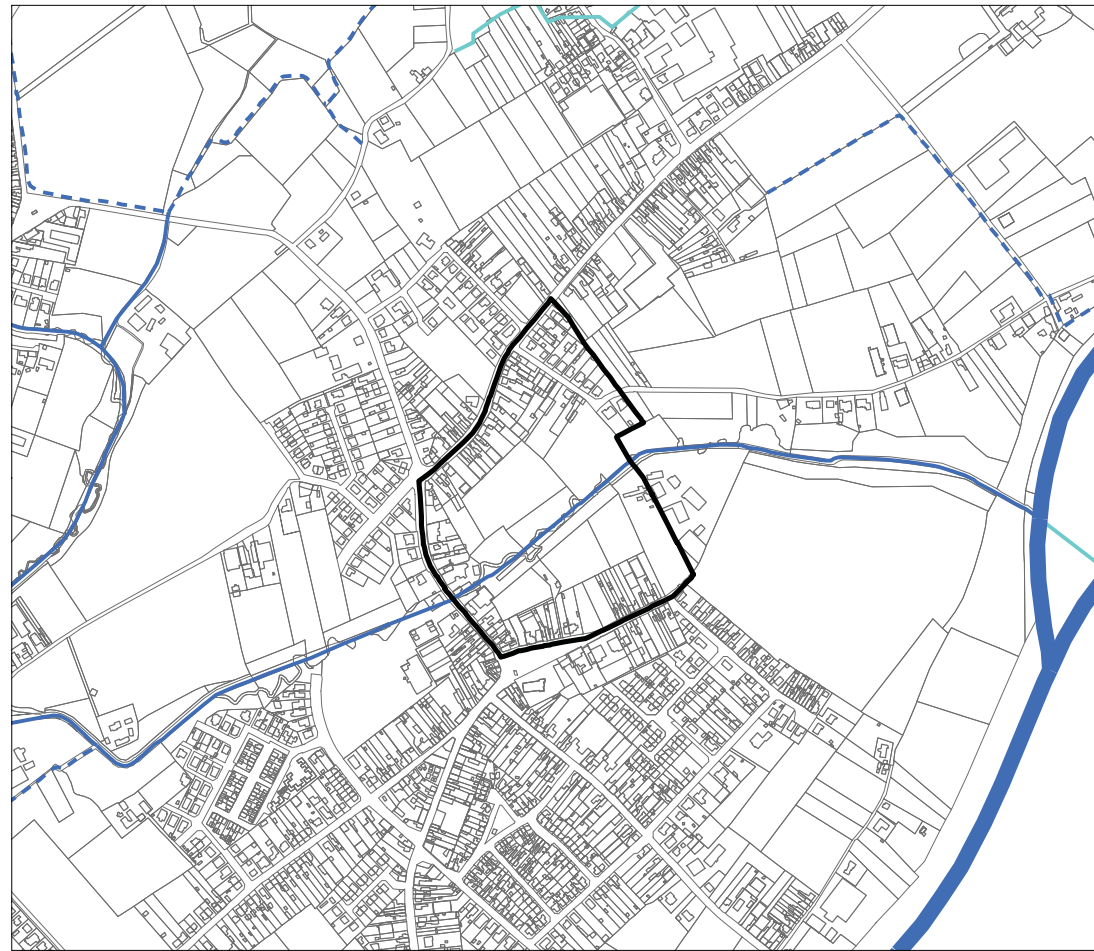
bodemkaart

0 125 250 500 Meters

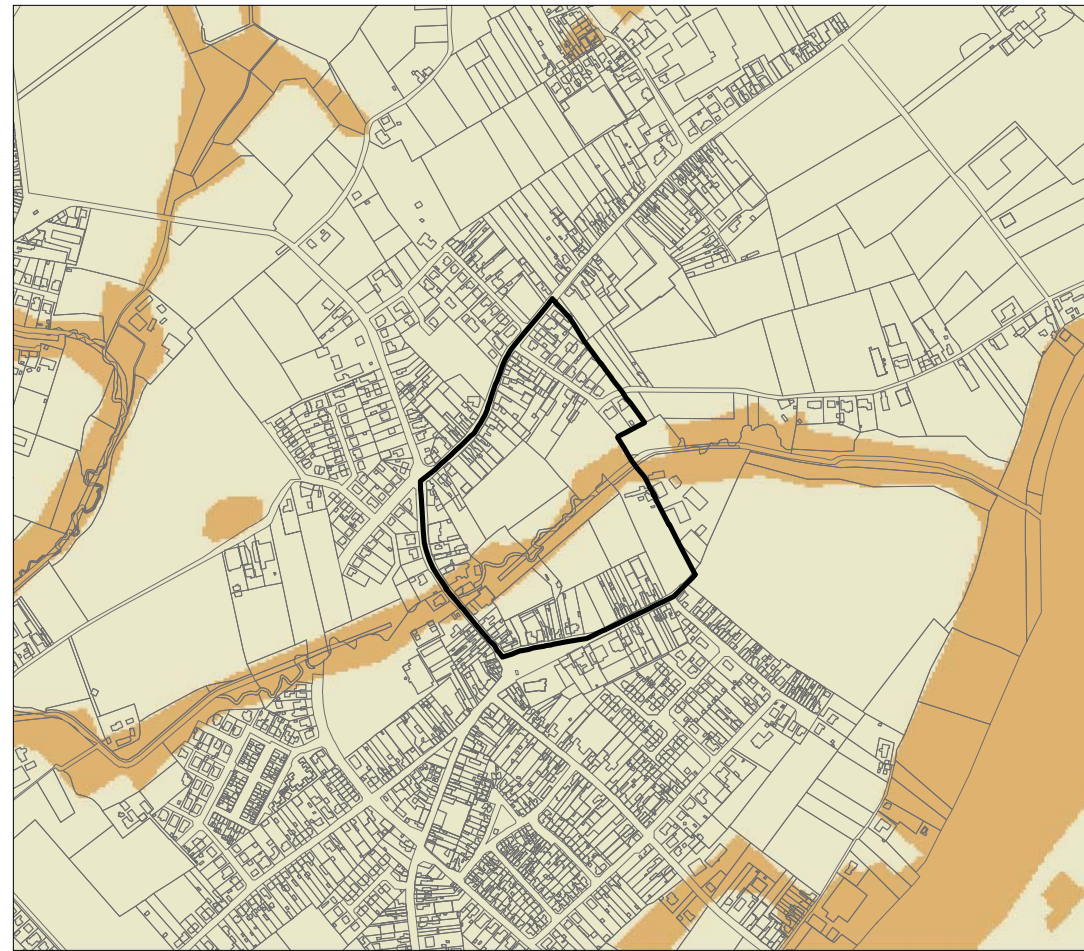


sevesobedrijven

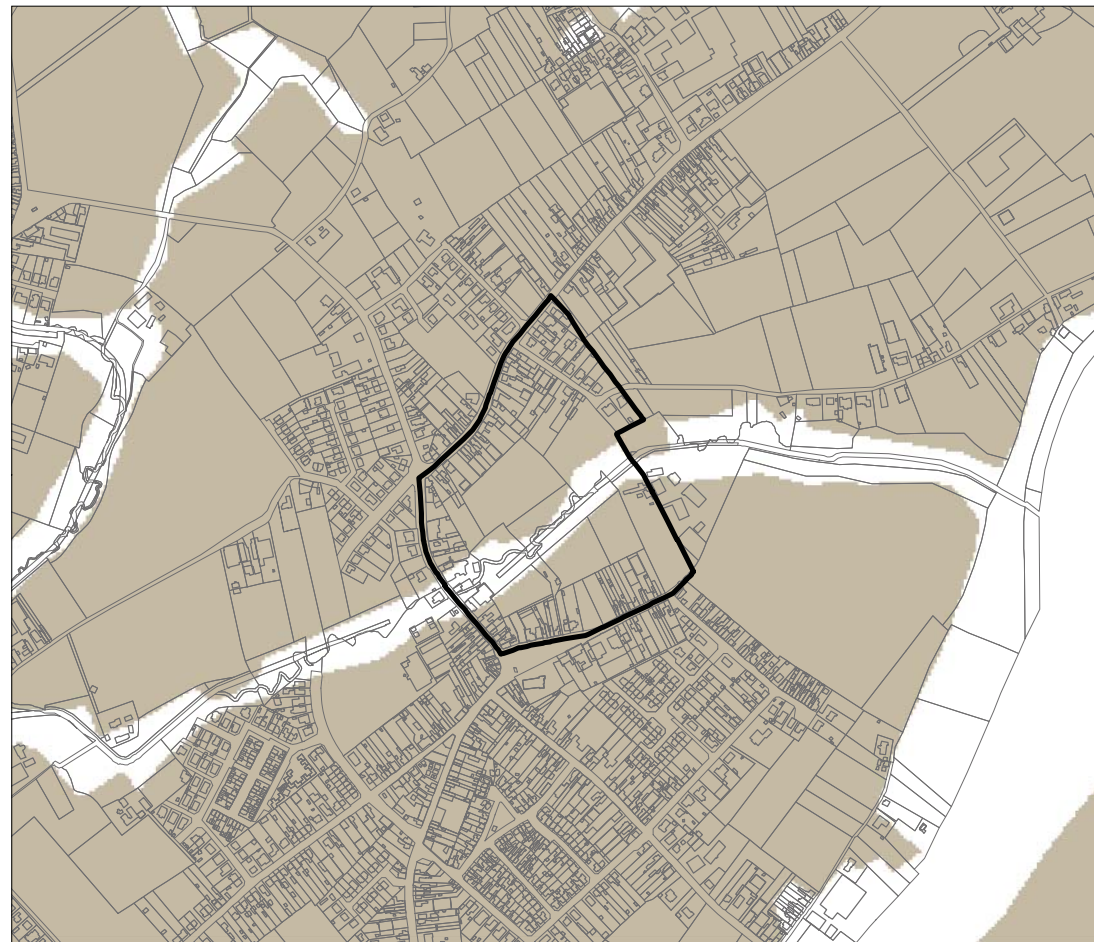
0 0,5 1 Kilometers



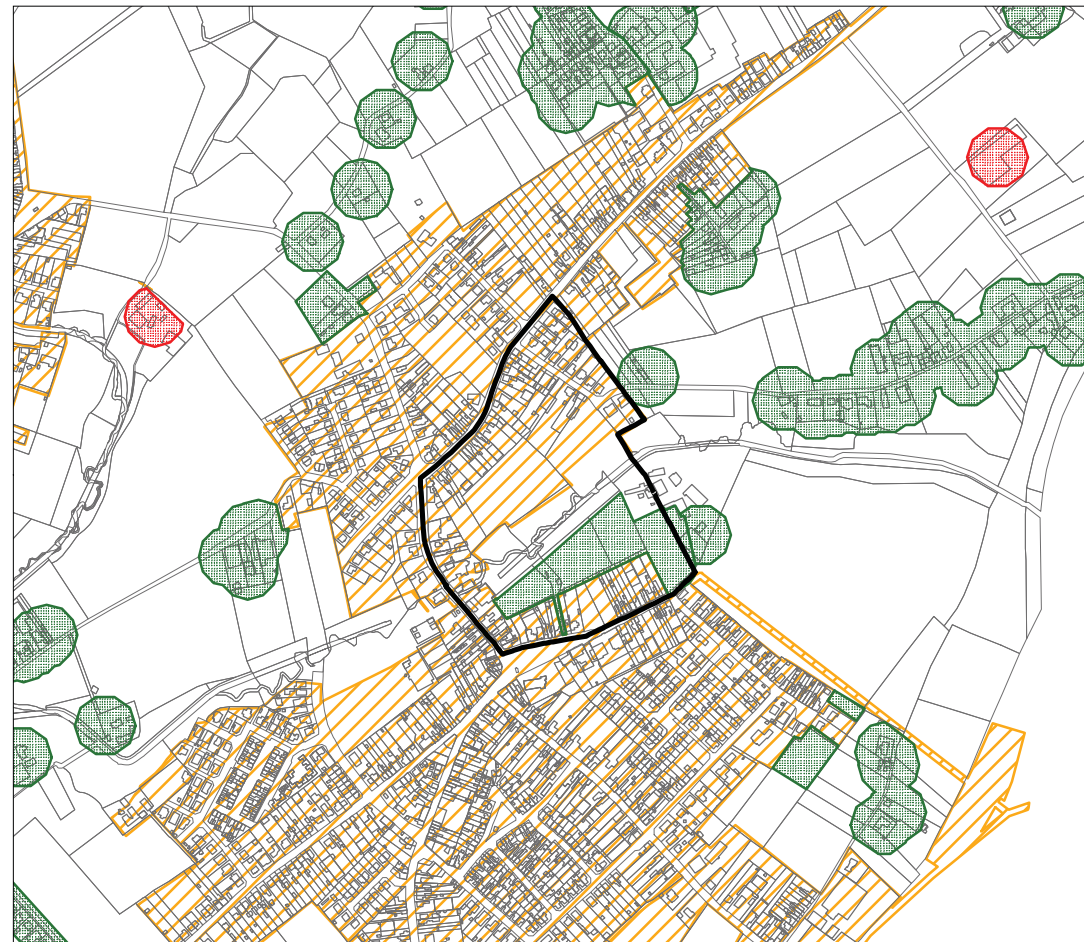
waterloopen



grondwaterstromingsgevoelige gebieden



infiltratiegevoelige bodems



zoneringsplan

figuur 16: Screening Plan-MER

Legende

plangebied

waterloopen

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

grondwaterstromingsgevoelige gebieden

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

infiltratiegevoelige bodems

- niet infiltratiegevoelig
- infiltratiegevoelig

zoneringsplan

- centraal gebied (reeds of binnenkort berioleerd en aangesloten op zuiveringsstation)
- collectief geoptimaliseerd buitengebied (reeds of binnenkort berioleerd en aangesloten op zuiveringsstation)
- collectief te optimaliseren buitengebied (nog te berioleeren, en/of aan te sluiten op zuiveringsstation)
- individueel te optimaliseren buitengebied (individuele zuiveringsinstallatie te voorzien op eigen perceel)

0 125 250 500 Meters



schaal: 1:1.000

6.4 Natuurtoets

Situering

Bij de afbakening van het VEN eerste fase in 2003 (18/07/2003) werd de vallei van de Plaatsebeek met de bestemming park vanaf de woningen in de Vlietestraat tot aan de monding in de Leie aangeduid als VEN-gebied West-Vlaamse Leievallei.

In advies bij de plan-MER-screening, heeft ANB het standpunt ingenomen dat op basis van een verscherpte natuurtoets, zoals voorgeschreven in artikel 26 van het Decreet op natuurbehoud, geoordeeld moet worden over de mogelijke schade aan natuur die op basis van het RUP kan ontstaan. Hierbij worden de nodige schadebeperking en compenserende maatregelen aangegeven.

Hierna volgt een samenvatting van de verscherpte natuurtoets die werd uitgevoerd in kader van de opmaak van de plan-mer-screening. Met deze natuurtoets werd de afweging gemaakt hoe het RUP en de ontwikkeling van een woongebied op een optimale manier kan samengaan met het creëren van duurzame natuur op deze plek.

De natuurtoets is uitgewerkt door de cluster stedenbouw en milieu van Leiedal in afstemming met de milieudienst van de stad Harelbeke.

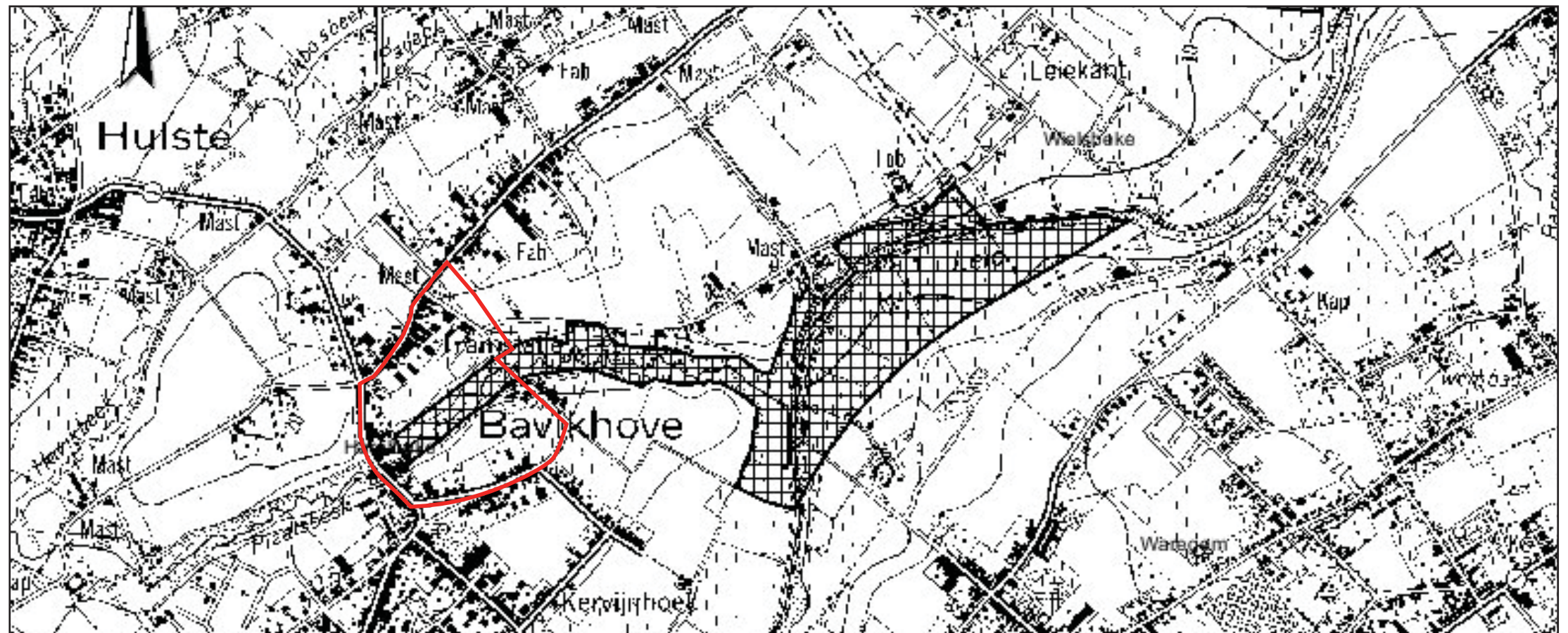
Aanpak

De bepalingen die van toepassing zijn in het Vlaams Ecologisch Netwerk, zijn vastgelegd in het Decreet op natuurbehoud. In het VEN staat de ontwikkeling van natuur voorop, met mogelijkheden voor recreatief en agrarisch medegebruik binnen de draagkracht van het ecosysteem.

De natuurtoets gaat na in welke mate de natuurwaarde op het VEN-gebied wordt beïnvloed door de opmaak en de uitvoering van het gemeentelijk RUP. Het effect wordt bekeken en beoordeeld zowel ten opzichte van de bestaande natuurwaarde op het terrein als van de potentiële natuurwaarde op basis van de beleidsopties van het stadsbestuur (gemeentelijk natuurontwikkelingsplan en ruimtelijk structuurplan).

Het effect van het RUP wordt verder geëvalueerd in termen van vermijdbare en herstelbare schade.

Op basis hiervan wordt dan de conclusie geformuleerd naar de randvoorwaarden waarbinnen het gemeentelijk RUP geen nadelig effect heeft op het ruimtelijk en landschapsecologisch functioneren van de beekvallei van de Plaatsebeek binnen het VEN.



Landschapsecologisch beschrijving van het VEN-gebied

Het gebied dat binnen VEN opgenomen is, maakt deel uit van de beekvallei die als komvallei ongeveer één meter lager in het landschap ligt dan de rest van het plangebied.

De beekvallei bestaat uit volgende deelgebieden die ecologisch te onderscheiden zijn:

- intensief permanent weiland begraasd met runderen
Dit is een klassiek bemest en (wellicht met herbiciden behandeld) weiland met een heel beperkte soortenrijkdom. Traditionele kleine landschapselementen als poelen, knotbomen, hagen, ... ontbreken volledig. Ondanks dat we in een laaggelegen beekvallei zitten, ontbreken eveneens de traditionele indicatoren van vochtige graslanden. Door de rechttrekking van de beek, zijn de valleigronden immers verdroogd.
- opgeschoten ruigte (achter het kerkhof)
Dit is een voormalig weiland dat niet langer begraasd wordt (alhoewel de prikkeldraad nog aanwezig is) waardoor het op enkele jaren tijd geëvolueerd is tot een strooiselruigte van vochtminnende en stikstofminnende ruigteplanten. Een waardevol element is een verwilderde haagstructuur van Vlier en Meidoorn die het perceel begrenst en verder doorloopt als afscheiding van het erf van het landbouwbedrijf Devos.
- beek met talud en oevervegetatie
De Plaatsebeek was oorspronkelijk een sterk kronkelende beek in een verzonken komvallei. De beek vormt nu een vrijwel recht kanaal doorheen het gebied met een ingesneden bedding tov het maaiveld. De bedding van de beek is getrapt met een 'zomerbed' en een ruimer 'winterbed'. Het water in de beek is zichtbaar nog sterk vervuild en de begroeiing van de oevers is dan ook een voedselrijke vegetatie.

De Plaatsebeek is een beek van tweede categorie die door de provincie beheerd wordt. Ter hoogte van de Vlietestraat en de bebouwing werd de beek ingekokerd over een lengte van bijna 100 meter. Het waterregime van de beek is sterk afhankelijk van de weersomstandigheden. Bij droogte is het debiet beperkt, bij regenweer wordt het water afgevoerd van het relatief omvangrijk stroomgebied naar de Leie.

De waterkwaliteit was tot voor kort bijzonder slecht door het ontbreken van de nodige zuiveringsinfrastructuur in het opwaartse gebied. Het afvalwater van Bavikhove, Hulste en Lendeledede kwam via de riolen nog ongezuiverd in de Plaatsebeek terecht. Recent heeft Aquaf n collectorwerken uitgevoerd om het lozingspunt in de Vlietestraat op te nemen en af te voeren naar het waterzuiveringsstation van Beveren-Leie. Deze constructie zal in de toekomst een aanzienlijke verbetering meebrengen van de waterkwaliteit in de beek. Omdat het rioolstelsel hoofdzakelijk van het gemengde type is, was een overstort noodzakelijk om bij regenweer het teveel aan verdund afvalwater rechtstreeks te evacueren naar de beek.



Intensief permanent weiland begraasd met runderen



opgeschoten ruigte (achter het kerkhof)



beek met talud en oevervegetatie

Aanzet tot inrichtingsplan

De inrichting van dit deel van de beekvallei van de Plaatsebeek wordt grotendeels bepaald door de ligging ervan in het centrum van Bavikhove. De beekvallei is omgeven door woongebied, waardoor deze locatie zich leent tot het inrichten van een beekvallei die een robuuste vorm van natuur brengt bij de plaats waar de mensen wonen. Dit traject van de beekvallei zal op een andere manier functioneren dan de beekvallei nabij de monding in de Leie, waar vooral de ecologische functie als rustgebied voorop staat. In de nabijheid van bewoning primeert naast de ecologische functie, eveneens de sociale functie en is het minder aangewezen tot een visueel 'verwilderd' aspect te komen.

Een sociale functie hoeft geen tegenstelling te zijn met de aanduiding als VEN-gebied. Er kan evengoed een waardevol en kwalitatief natuurgebied tot ontwikkeling komen mits het herstel van de landschapsecologische relaties, een goede basisinrichting, een continu natuurgericht beheer, goede waterkwaliteit en milieucondities en een doordachte vorm van ontsluiting voor het publiek. Het beperken van de ruimtelijke en de verstoringdynamiek zijn randvoorwaarden.

In samenspraak met de milieudienst van de stad Harelbeke werd een indicatieve schets gemaakt hoe de beekvallei van de Plaatsebeek zich als natuurgebied verder zou kunnen ontwikkelen.

De realisatiemogelijkheden voor het herstel van de beekvallei zijn uiteraard in de eerste plaats afhankelijk van het initiatief van de grondeigenaar, en dus onrechtstreeks van een mogelijkheid om de gronden te verwerven door een overheid of een vereniging die specifiek zich richt op natuur – en landschapontwikkeling.

Gezien het gebied als VEN ingekleurd werd, is het een mogelijkheid dat het Vlaams Gewest zou instaan voor de verwerving. De monding van de Plaatsebeek en de Oude Leiearm worden reeds beheerd door ANB. In het kader van het project rivierherstel Leie als onderdeel van de Seine-Scheldeverbinding werken ANB en WenZ samen in de Leievallei een aangrenzende beekvalleien.

Een mogelijkheid is ook dat de realisatie van een natuurlijke beekvallei als randvoorwaarde geldt bij de realisatie van de verkaveling (en/of een afgesproken overdracht van de gronden aan een bestuur, vb. de stad Harelbeke, het Vlaams Gewest of ANB). Om deze concrete mogelijkheid in te schatten is een betere kennis van de eigendomsstructuur van het ganse gebied nodig om zo beter de lasten en lusten te kunnen verdelen.

Een andere hypothese is dat het weiland in landbouwgebruik blijft, binnen de contouren van het mestdecreet voor natuurgebied (nulbemesting, begrazing maximaal 2GVE/ha). Dit vereist dan wel dat een nulbemesting wordt opgelegd. Dit kan zich concreet vertalen in een agrarisch natuurbeheer door een agro-beheergroep of agro-onderneming.

Beoordeling van de mogelijke ingrepen en effecten en remediërende maatregelen

De voorziene realisatie van het woongebied zal uiteraard zijn effect hebben op de ecologische waarde en de ontwikkelingskansen van de beekvallei. Anderzijds is het gebied reeds sinds 1977 met het gewestplan 'woongebied' en geeft het gemeentelijk RUP een verfijning en detaillering van de woonbestemming.

Ingrepen en effecten door het realiseren van de verkaveling:

- inname van open ruimte door bebouwing, waardoor het natuurgebied ingesloten wordt.
- meer dynamiek in het gebied en zal het gebied minder aantrekkingskracht uitoefenen op soorten van open landschappen en een relatieve rust.
- verstoring van de grondwaterstroming: waar de hoger akker regenwater laat infiltreren die via een lokale grondwaterstroming naar de beekvallei stroomt.

De exacte grondwaterstromingen zijn onvoldoende gekend om het effect op het voorkomen van kwel exact in te schatten.

- ontsluiting voor autoverkeer vanuit de Vlietestraat loopt aan de grens met het VEN-gebied.
- verstoring door activiteiten gebonden aan het wonen
- versnippering van de beekvallei tov de open ruimte en de rest van de beekvallei
- aanleg van een (verhard) wandel/fetspad door de beekvallei
- overstort vanuit rioleringen en collector (via een vooroverbekken).

De huidige natuurwaarde is beperkt, De ruigte heeft de grootste actuele natuurwaarde, ook vanuit haar ontoegankelijk karakter. Het effect op bestaande natuur komt dan ook hoofdzakelijk van het insluiten van de beekvallei in een bebouwd gebied. Veel zal hierbij afhangen van het toekomstig gebruik van de beekvallei. Indien de beekvallei als weiland in landbouwgebruik blijft, blijft de (beperkte) natuurwaarde min of meer constant, zij het wel ingesloten als een strook tussen woongebied. Botanisch zal dit weinig effect hebben, effecten zullen vooral te merken zijn aan de toename van verstoring en een verschuiving in het voorkomen van soorten. Het voorzien van eventuele waterinfrastructuur in de beekvallei, zoals een bufferbekken, vormt nog een bijkomende inperking van de huidige natuurwaarde. Het is echter niet zo vanzelfsprekend dat het huidig landbouwgebruik behouden blijft. Ten eerste is de beekvallei afgesneden van de grootschalige agrarische ruimte, bovendien heeft de beekvallei de bestemming parkgebied en is opgenomen in het VEN. Een evolutie van de beekvallei gericht op een natuurlijke ontwikkeling is dan ook een meer gewenst scenario, dat perspectieven biedt voor zowel de natuur als de kwaliteit van de woonomgeving met de nieuwe verkaveling.

De grote vraag die zich hier stelt is welke impact het verkavelen heeft op de potentiële waarde vanuit natuurontwikkeling en beekherstel. We kunnen ervan uit gaan dat het ontwikkelen van de verkaveling in het woongebied een vermijdbaar en herstelbaar effect heeft op de ontwikkeling van natuurwaarden in de beekvallei en het VEN-gebied. Maatregelen om deze effecten te vermijden, te beperken of te herstellen zijn:

- goede overgang tussen bebouwd gebied en de beekvallei met inheems en autochtoon materiaal;
- vooroverbekken bij een overstort op een natuurtechnische wijze ontwerpen, uitvoeren en beheren;
- geen verdere bufferbekkens in de beekvallei aanleggen;
- nagaan of de locatie van wadi en vooroverbekken bij het overstort in de Tweede Aardstraat niet beter omgewisseld worden;
- herstellen van de talud van de komvallei waar deze talud afgevlakt werd;
- lokaal verwijderen van de (voedselrijke) bovenlaag van de bodem;
- beperkt terug (spontaan) laten meanderen van de beekloop;
- voorzien van een rietkraag langs de beek;
- aanplanten van kleine landschapselementen en beekbegeleidende begroeiing;
- beperken van de overstortfrequentie;
- invoeren van nulbemesting of een reductie van de bemesting;
- controle op het verbod van bestrijdingsmiddelen;
- fetspad omleiden naar de rand van het VEN-gebied of op de overgang tussen het publiek deel en de open vallei;
- geen leidingen in de lengterichting van de beekvallei zoals collectoren.

Advies van het Agentschap voor Natuur en Bos op de verscherpte natuurtoets

Het Agentschap verklaarde zich akkoord met de natuurtoets op 18 juni 2010.

Ze wensen wel te benadrukken dat de realisatie van de harde bestemmingen van het RUP gerealiseerd zouden dienen te worden gelijktijdig met de aanzet tot een meer natuurgerichte inrichting van de beekvallei. Indien deze inrichting zou worden uitgesteld of niet gerealiseerd, wordt de druk en verstoring op het aanliggende VEN-gebied enorm. De visie voor de beekvallei zoals beschreven in het document is een goed uitgewerkte en gemotiveerde leidraad om de onvermijdbare en onherstelbare schade te vermijden.



figuur 17: Aanzet inrichtingsplan

Legende

-  Elsenkant
-  Opgroeiende knotboom (es)
-  Massief groen
-  Bomenrij
-  Fietspad
-  Graspad met poortje
-  Groengordel
-  Geschoren haag
-  In te richten als toegankelijke groeninfrastructuur
-  Ruigte of struweel
-  Grasland
-  Vooroeverbekken
-  Rietkraag
-  Beekbedding en oevers



6.5 Afweging in het kader van decreet grond- en pandenbeleid

Op basis van het decreet grond- en pandenbeleid geldt de verplichting om een percentage bescheiden wonen in de voorschriften op te nemen enkel als een RUP beantwoordt aan de onderstaande 3 voorwaarden:

1. herbestemming van wug, landbouw of natuur naar wonen;
2. gebied met deze herbestemming is groter dan 0,5 ha;
3. het BSO (bindend sociaal objectief) is nog niet bereikt in de gemeente.

De huidige bestemming van het deel van het plangebied waar woonprojecten mogelijk zijn, is gelegen in woongebied (volgens gewestplan). In dit geval is geen sprake van een herbestemming waarvoor, op basis van het decreet grond- en pandenbeleid, bescheiden lasten in het voorliggende RUP moeten worden opgenomen.

Bij aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsaanvragen voor projecten gelegen in het plangebied is de bescheiden last wel van toepassing in één van de volgende gevallen:

- Verkavelingen of groepswoningbouwprojecten vanaf 10 loten, 10 woningen of 0,5 ha
- Appartementen vanaf 50 woongelegenheden
- Gemengd project indien aan één van beide bovenstaande voorwaarden voldaan is
- Project dat aansluit op ander project van dezelfde verkavelaar/bouwheer waarbij de gezamenlijke oppervlakte groter dan 0,5 ha is (reactie tegen opdelen; indien verschillende vennootschappen?)

percentage bescheiden wonen

- publieke of semi-publieke eigenaar: 40%
- private eigenaar: 20%

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

Woonprojecten die worden uitgevoerd naar aanleiding van een bescheiden last hebben een dichtheid van 25 tot 35 woningen per hectare voor het buitengebied. Op basis van de omzendbrief mogen deze dichtheden netto worden beschouwd.

7. Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften

Volgende stedenbouwkundige voorschriften worden met het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan opgeheven :
stedenbouwkundige voorschriften van de zones, zoals opgenomen in het BPA nr. 51 - Bavikhove Dorp-Noord, goedgekeurd met M.B. 4 april 2000.

8. Ruimtebalans

Bestemming gewestplan	Bestemming RUP	Hoofdcategorie	Opp (m ²)
woongebied	zone voor kerkhof	gemeenschapsvoorzieningen	8.241
	zone voor behoud van beekvallei	natuurgebied	2.543
parkgebied	zone voor behoud van beekvallei	natuurgebied	20.481
agrarisch gebied	zone voor beperkte nevenfuncties	wonen	6.446

9. Planbaten, planschade, kapitaalschade of gebruikerscompensatie

Conform Art. 2.2.2. §1, 7 van de Vlaamse Codex dient er in voorkomend geval, een register opgenomen te worden, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in artikel 2.6.1, een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

De percelen die mogelijks in aanmerking kunnen komen voor planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikerscompensatie worden bepaald door de kaartlaag met bestemmingen voor de inwerkingtreding van het RUP, te vergelijken met de kaartlaag met de bestemmingen die in dit RUP worden voorzien.

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

Percelen die in aanmerking kunnen komen voor planbaten

Op basis van de vergelijking van de bestemmingen van het vigerende BPA en de bestemmingen in het voorliggende RUP komen geen (delen van) percelen in aanmerking voor planbaten.

Percelen die in aanmerking kunnen komen voor planschade

Op basis van de vergelijking van de bestemmingen van het vigerende BPA en de bestemmingen in het voorliggende RUP komen geen (delen van) percelen in aanmerking voor planschade.

Percelen die in aanmerking kunnen komen voor kapitaalschade of gebruikerscompensatie

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

www.leiedal.be

bedrijventerreinen
stedenbouw
milieu
informatie- en communicatietechnologie
mobiliteit
herbestemmingsprojecten

intergemeentelijke samenwerking
projectontwikkeling
streekontwikkeling