

Bijgaand bij het besluit van Deputatie van de Provincie West-Vlaanderen houdende goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Ter Elst (Harelbeke)

**Goedkeuringsbeslissing met ref.:
7/DRUM/2007-275-BD, Brugge, 8 november 2007**

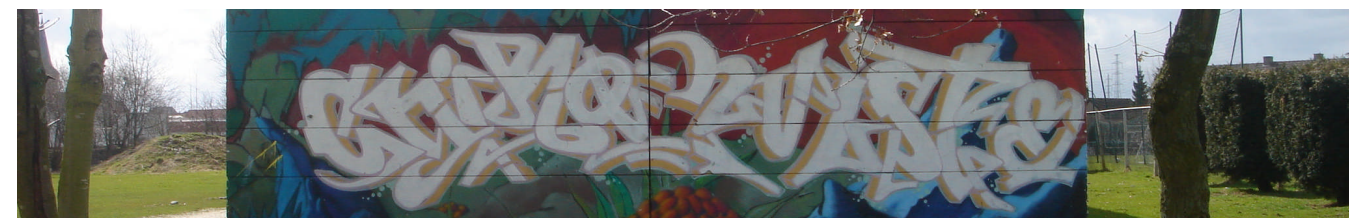
De provinciegriffier,
(Get.) Hilaire OST

De gouverneur-voorzitter,
(Get.) Paul BREYNE

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT
Namens de deputatie,

Stephaan Barbery
Adjunct adviseur
Dienst ruimtelijke planning en mobiliteit

Stad Harelbeke
Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Ter Elst'
toelichtingsnota



november 2007, **besluit**

**LEIE
DAL**

Colofon

Dit document is een publicatie van:

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

Opdrachtgever:

Stad Harelbeke

Projectleiding en coördinatie:

Mevr. Griet Lannoo

Ontwerpers:

Mevr. Griet Lannoo
Mevr. Kathy Helsen

Opdrachtgever:

Stad Harelbeke

De Burgemeester:

Dhr. Luc Decavele

De Gemeentesecretaris:

Dhr. Albert Duyck

Voorzitter gemeenteraad

Dhr. Willy Vandemeulebroucke

Formele procedure

- Plenaire vergadering voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:
23 oktober 2006
- Voorlopige vaststelling van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van: 18 december 2006
- Openbaar onderzoek van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:
12 januari 2007 tot 12 maart 2007
- Advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO):
21 maart 2007
- Definitieve vaststelling van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van: 9 juli 2007
- Definitieve goedkeuring van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:
8 november 2007

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	4
1 Aanpak	5
2 Situering	6
2.1 Situering van het plangebied	6
2.2 Situering van het RUP	6
3 Weergave van de feitelijke en juridische toestand	12
3.1 Bebouwing	13
3.1.1 Bouwtypologie	13
3.1.2 Functies	13
3.2 Fysisch systeem	17
3.2.1 Watertoets	17
3.2.2 Groenstructuur	17
3.3 Wegen	20
3.4 Juridische context	23
3.4.1 Bodembestemming	23
3.4.2 Verkavelingen en beschermde gebieden	23
4 Visie en ruimtelijk concept	26
4.1 Structuurbepalende elementen	27
4.2 Relatie met het GRS	28
4.3 Ruimtelijk concept	29
4.3.1 Ontwerpend onderzoek gebied voor gemeenschapsvoorzieningen	29
4.3.2 Globaal concept	29
5 Ontwikkelingsstrategie	32
5.1 Wat verordenend vastleggen, en waarom	32
5.2 Wat niet verordenend vastleggen, en waarom niet	34
6 Op te heffen plannen	34

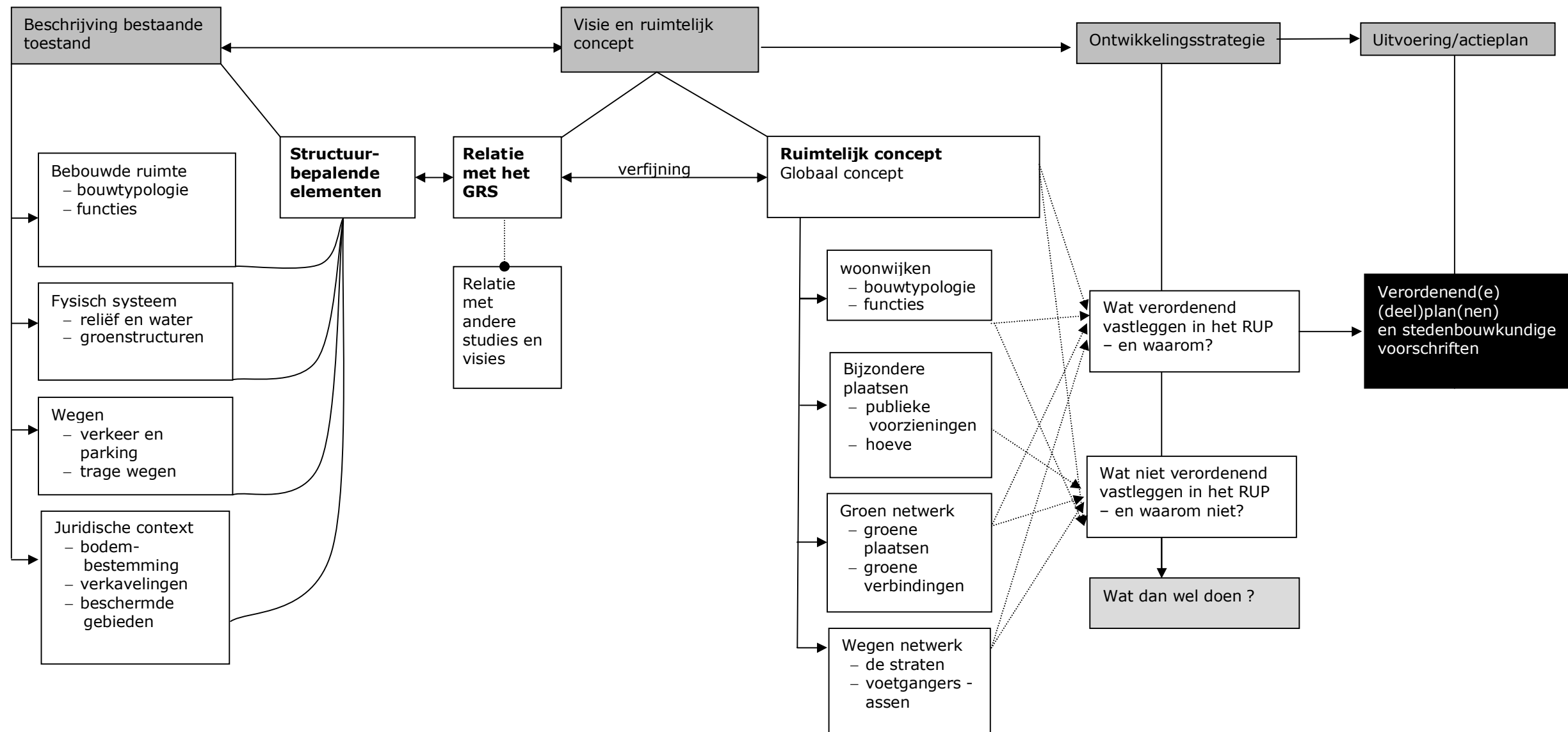
Figuren

figuur 1: Situering van het plangebied	7
figuur 2: Situering van het RUP	8
figuur 3: Orthofoto	9
figuur 4: Fotoreportage	10
figuur 5: Fotoreportage	11
figuur 6: Bouwtypologie	14
figuur 7: Functies	15
figuur 8: Watertoets	18
figuur 9: Groenstructuur	19
figuur 10: Verkeer en trage wegen	21
figuur 11: Bodembestemming	24
figuur 12: Verkavelingen en beschermde gebieden	25
figuur 13: Structuurbepalende elementen	27
figuur 14: Relatie met het GRS	28
figuur 15: Ontwerpend onderzoek voor de gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen	30
figuur 16: Globaal concept	31
figuur 17: Ontwikkelingsstrategie	33
figuur 19: ligging lampernissebeek	35
figuur 20: uitsnede uit de atlas der voet- en kerkwegels	36

1 Aanpak

Onderstaand schema geeft de globale aanpak weer van de uitwerking van het RUP voor het gebied Ter Elst.

In het schetsontwerp wordt, naast de beschrijving van de bestaande ruimtelijke structuur en een uitwerking van de visie en het ruimtelijk concept, een eerste aanzet gegeven voor de ontwikkelingsstrategie en het actieplan.



2 Situering

2.1 Situering van het plangebied

2.2 Situering van het RUP

Situering van het plangebied
figuur 01

legende

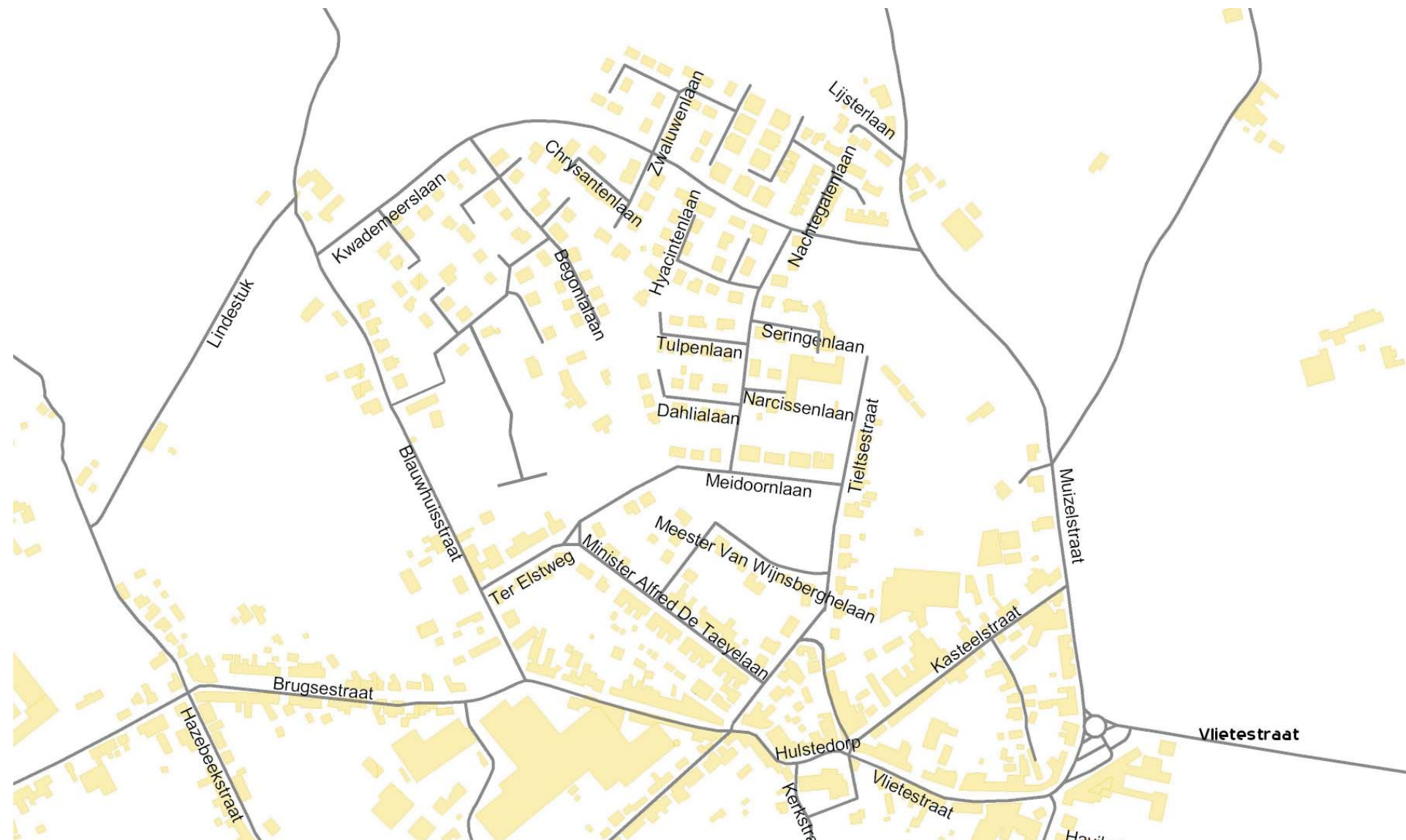
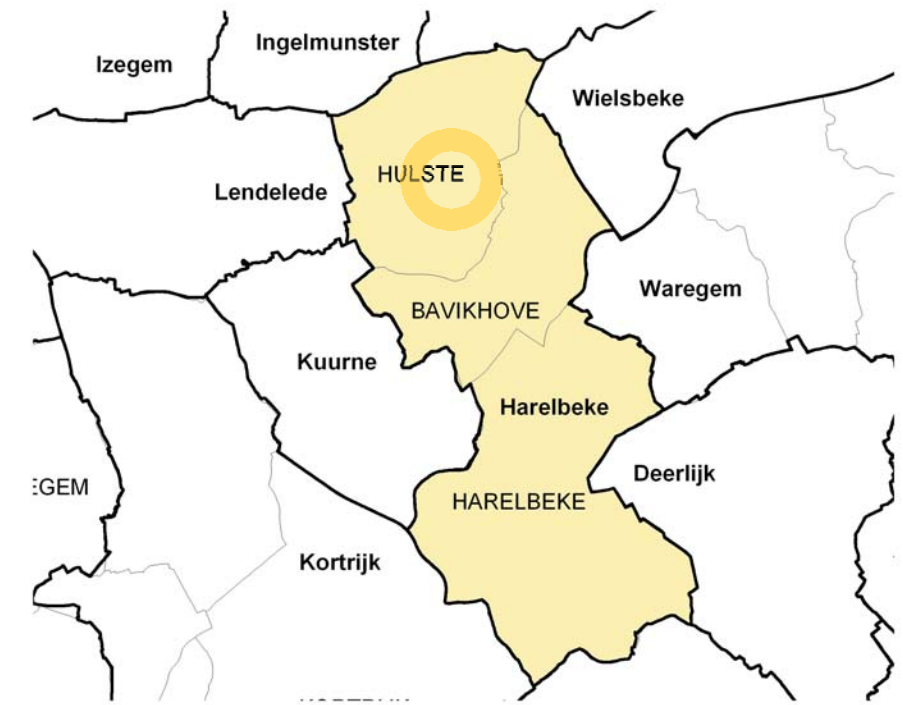
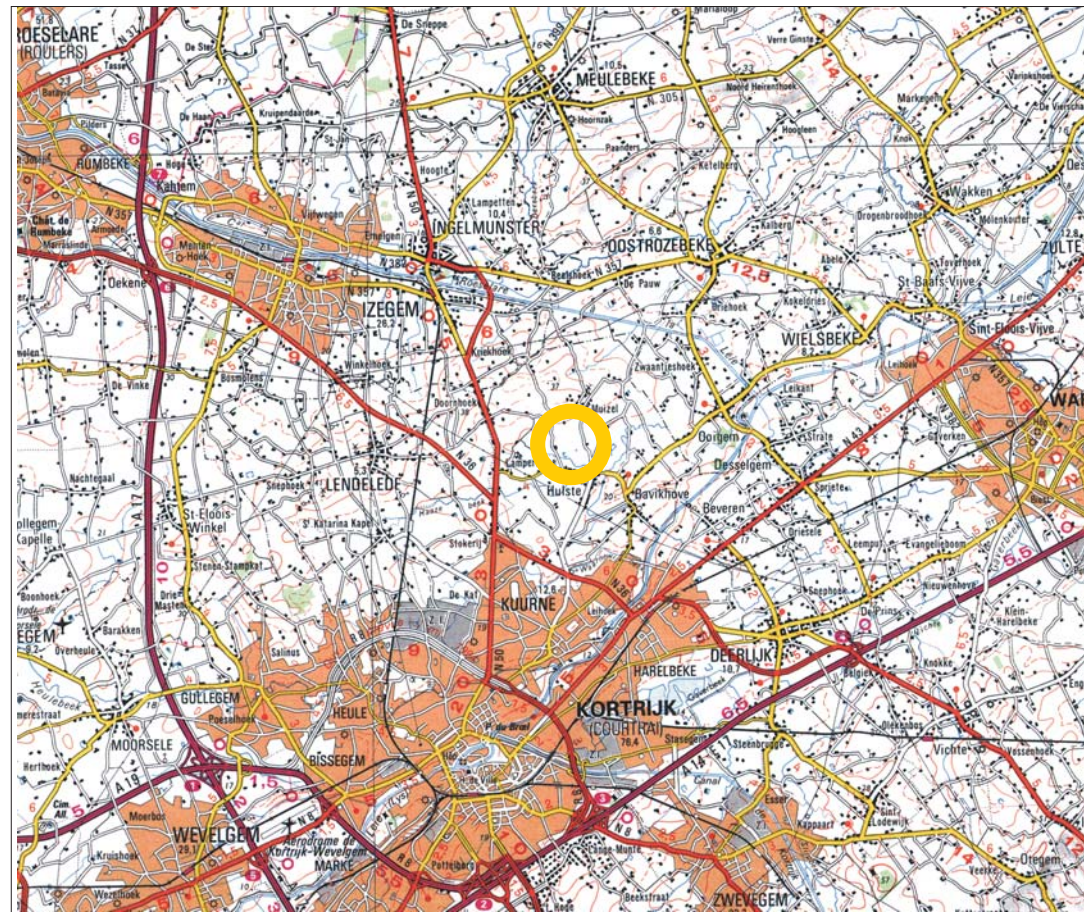
Het plangebied van dit Ruimtelijk Uitvoeringsplan maakt deel uit van de kern Hulste, deelgemeente van Harelbeke.

Hulste ligt in een open-ruimtegebied temidden van het **stedelijk netwerk Roeselare-Waregem-Kortrijk-Menen**. De verstedelijkingsdruk vanuit Kortrijk en Roeselare is sterk.

De hoofdgemeente Harelbeke maakt morfologisch en functioneel deel uit van het regionaalstedelijk gebied Kortrijk.

Palend aan Hulste liggen: Bavikhove (Harelbeke), Waregem, Wielsbeke, Oostrozebeke, Ingelmunster, Lendeledede en Kurne.

De belangrijkste verkeersas in Hulste loopt ten zuiden van het plangebied. Dit is de schakel Brugsestraat-Hulstedorp-Vlietestraat. Deze verkeersas verbindt Hulste ten westen met de N50 en ten oosten met Bavikhove en Harelbeke.



Situering van het RUP
figuur 02

legende

Afbakening van het RUP

Het RUP omvat het volledige plangebied van het BPA nr. 36 Ter Elst.

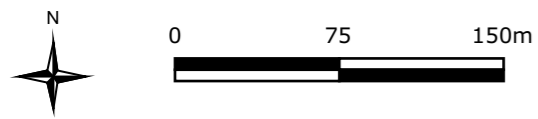
De grenzen van het plangebied zijn:

- ten oosten: de Kuurnestraat
- ten noorden: de Kwademeersstraat
- ten westen: de Blauwhuisstraat
- ten zuiden: de perceelsgrenzen van de woningen in de Ter Elstweg, de Meidoornlaan en de perceelsgrens van de sportzone.

Doel van het RUP

Via dit ruimtelijk uitvoeringsplan worden volgende elementen behandeld:

- de verruiming van de inrichtings- en bebouwingmogelijkheden van de zone voor sport en spel en van de zone voor gemeenschapsvoorzieningen,
- de opmaak van vereenvoudigde voorschriften voor de woonzones, gekoppeld aan de afschaffing van de geldende verkavelingen,
- de perceelsgewijze aanpassingen van het bestemmingsplan, omwille van kleine ruimtelijke wijzigingen in het gebruik van de gronden.



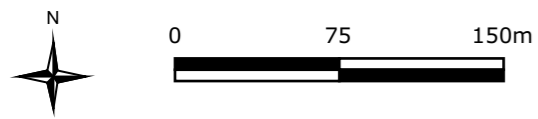
legende



Plangebied

Situering van enkele belangrijke locaties

1. De gemeentelijke basisschool
2. Sportterreinen van Hulste
3. Voormalig hoevecomplex (nu een private woning)
4. Een publiek groengebied
5. De begraafplaats van Hulste
6. De kerk van Hulste
7. Een publiek groengebied
8. Groengebied van jeugdvereniging



legende



Het gebouw van de jeugdbeweging Chiro "De Sprokkels" staat kleurrijk versierd in de ruimte en wordt intensief gebruikt.



Tussen de sportvelden en gemeenschapsvoorzieningen zijn ruime groene speelweiden gelegen, van Chiro "de Sprokkels".



Het sportterrein telt twee voetbalterreinen, oefenvelden en twee tennisterreinen. Verder is er een petanquebaan, een kaartershuis, een speeltuin voor kinderen en een sportveld voor de school aanwezig.



Momenteel worden werken in het centrum van Hulste uitgevoerd. De open ruimte op het terrein aan de sportvoorzieningen wordt gebruikt als opslag voor de nodige bouwmaterialen.



Voetwegen verbinden de lagere school naadloos met de omliggende woonwijk.



Tussen het voetbalterrein en de parking is een kleine tribune gelegen met aanpalend de kleedruimten en de sanitaire voorzieningen.



De Tieltsestraat verbindt de school met het centrum van Hulste.



In het plangebied is de hoeve 'Ter Elst' gelegen. Dit is een waardevol gebouw dat de oorspronkelijke karakteristieken behouden heeft door de jaren heen. Momenteel is de site in gebruik als private woning.



Hoewel voorzien was een groene verbinding te realiseren op de perceelsgrens van de hoeve en de aanliggende verkaveling, is slechts een deel ervan toegankelijk. Dit deel wordt bovendien enkel op schooldagen open gesteld.



legende



Langs en door het sportterrein, alsook door de woonwijk zijn diverse wandel- en fietsverbindingen gelegen.



Hierboven toont een zicht op het kruispunt van de Beukenlaan met de Muizelstraat dat de straten een vrij breed profiel hebben. Toch is het residentieel karakter van de wijk duidelijk.



De overgang tussen de Meidoornlaan en de Ter Elstweg vormt ook een overgang tussen nieuwe vrijstaande woningen met oudere rijwoningen.



In de woonwijk zijn er diverse woontypologieën geïntegreerd in een groen kader. In de Seringenstraat werden aaneengesloten inspraakwoningen gerealiseerd.



De Narcissenlaan geeft toegang tot de groenstrook aan de achterzijde van de school.



De nieuwste ontwikkelingen nemen de braakliggende terreinen tussen de Hoeve Ter Elst en de Blauwhuisstraat in. Ook hier is er aandacht voor voetgangers- en fietsverbindingen.



De Hyacintenlaan is een typisch straatbeeld voor een groot deel van de wijk, met vrijstaande woningen en afschermende hagen langs de straat.



Hoewel de woonwijk een uitgesproken residentieel karakter heeft, zijn er hier en daar ook andere (ondergeschikte) functies aanwezig, zoals een schoonheidsinstituut geïntegreerd in een woning.



Centraal in de woonwijk is een publiek groengebied gelegen. Dit gebied is op verschillende manieren bereikbaar vanuit de woonwijken.



3 Weergave van de feitelijke en juridische toestand

3.1. Bebouwing

3.2. Fysisch systeem

3.3. Wegen

3.4. Juridische context

3.1 Bebouwing

3.1.1 Bouwtypologie

3.1.2 Functies

Bouwtypologie
figuur 06

legende

-  Het plangebied
-  School: één bouwlaag, plat dak
-  Tribune: afdak, twee bouwlagen
-  Voorzieningen: één bouwlaag, plat dak
-  Rijwoningen: één à twee bouwlagen; plat of hellend dak
-  Koppelwoningen: één à twee bouwlagen; plat of hellend dak
-  Vrijstaande woningen: één à twee bouwlagen; plat of hellend dak
-  Hoevegebouwen: één bouwlaag; hellend dak

Bouwhoogte.

De bouwhoogte in het plangebied varieert van één tot twee bouwlagen. Dit kan zijn met een plat dak of met een hellend dak.

Bebouwingsdichtheid.

Het ruimtelijk samenhangend woongebied (excl. De gemeenschapsvoorzieningen) is 18,3 ha groot en telt 159 wooneenheden. Op de onbebouwde percelen kunnen (binnen dezelfde woontypologieën) nog 12 bijkomende wooneenheden voorzien worden. Dit resulteert in een globale woningdichtheid van 9,3 woningen per ha. Deze dichtheid is laag.

De realisatie van de braakliggende terreinen is momenteel in aanvang. Dit betekent dat het niet mogelijk is om door de inbreng van een nieuw concept de gemiddelde dichtheid op te drijven.

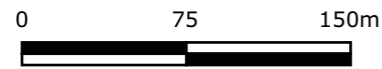
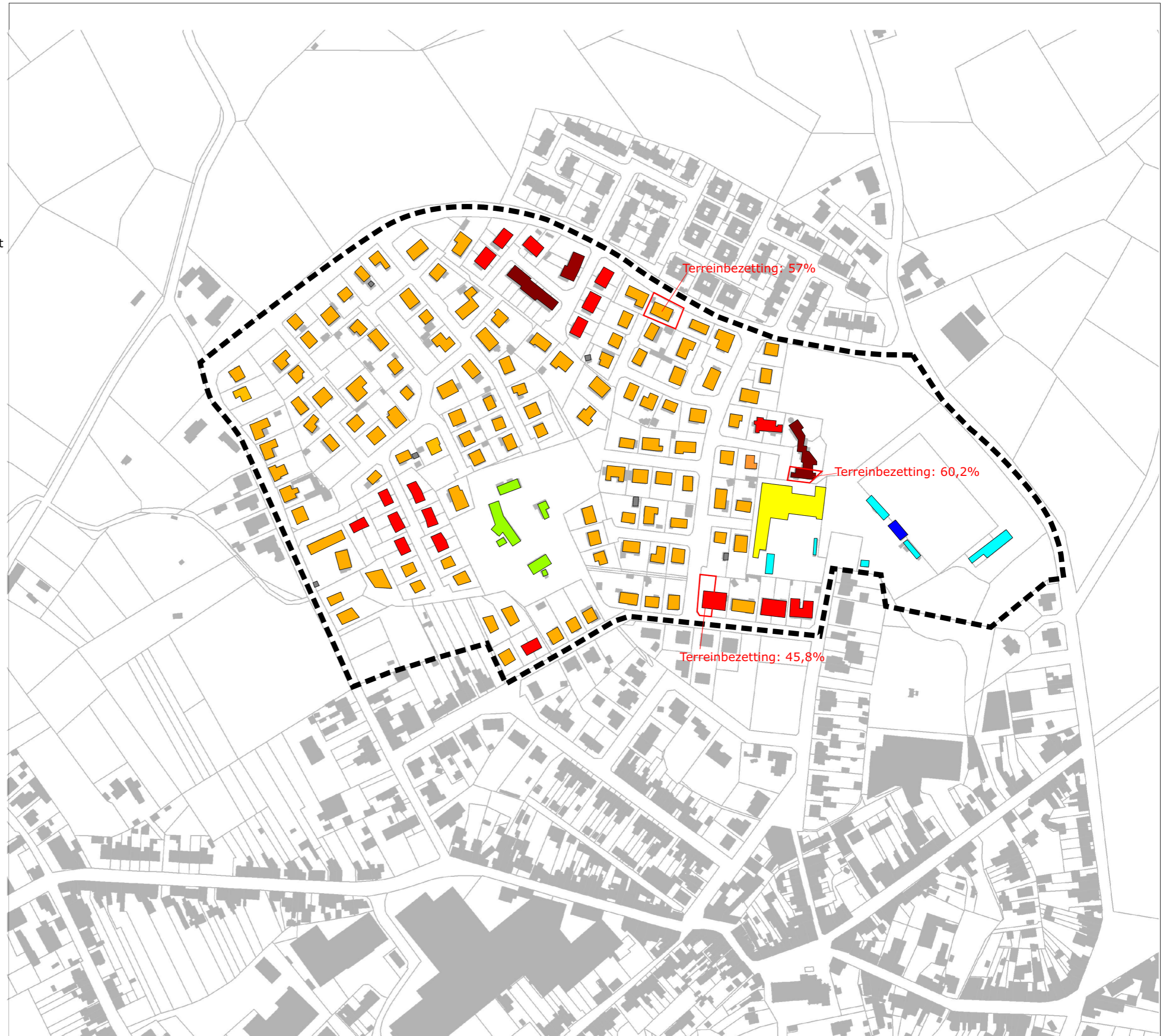
Type woningen.

In het plangebied zijn er 30 koppelwoningen, 12 rijwoningen, 116 vrijstaande woningen en één woning in Hoeve Ter Elst.

Bijzondere bebouwing.

Hoeve Ter Elst valt op als bijzondere bebouwing omwille van het architecturaal typisch karakter van een oude hoeve. De gebouwen zijn kwalitatief gevrijwaard door de jaren heen. Ook de omliggende groene ruimte benadrukt de serene kwaliteiten van dit hoevecomplex.

Terreinbezetting. (Op basis van orthofoto 2000) Steekproeven tonen dat de terreinbezetting van de woningen voor bebouwing en verharding slechts in één geval hoger is dan 60%; met name 60,2%.



legende

-  Het plangebied
-  Woning
-  Handel- horeca- dienstverlening
-  KMO en ambacht
-  Gemeenschapsvoorzieningen
-  Bedrijvigheid
-  Serreteelt
-  Landbouw
-  Begraafplaats

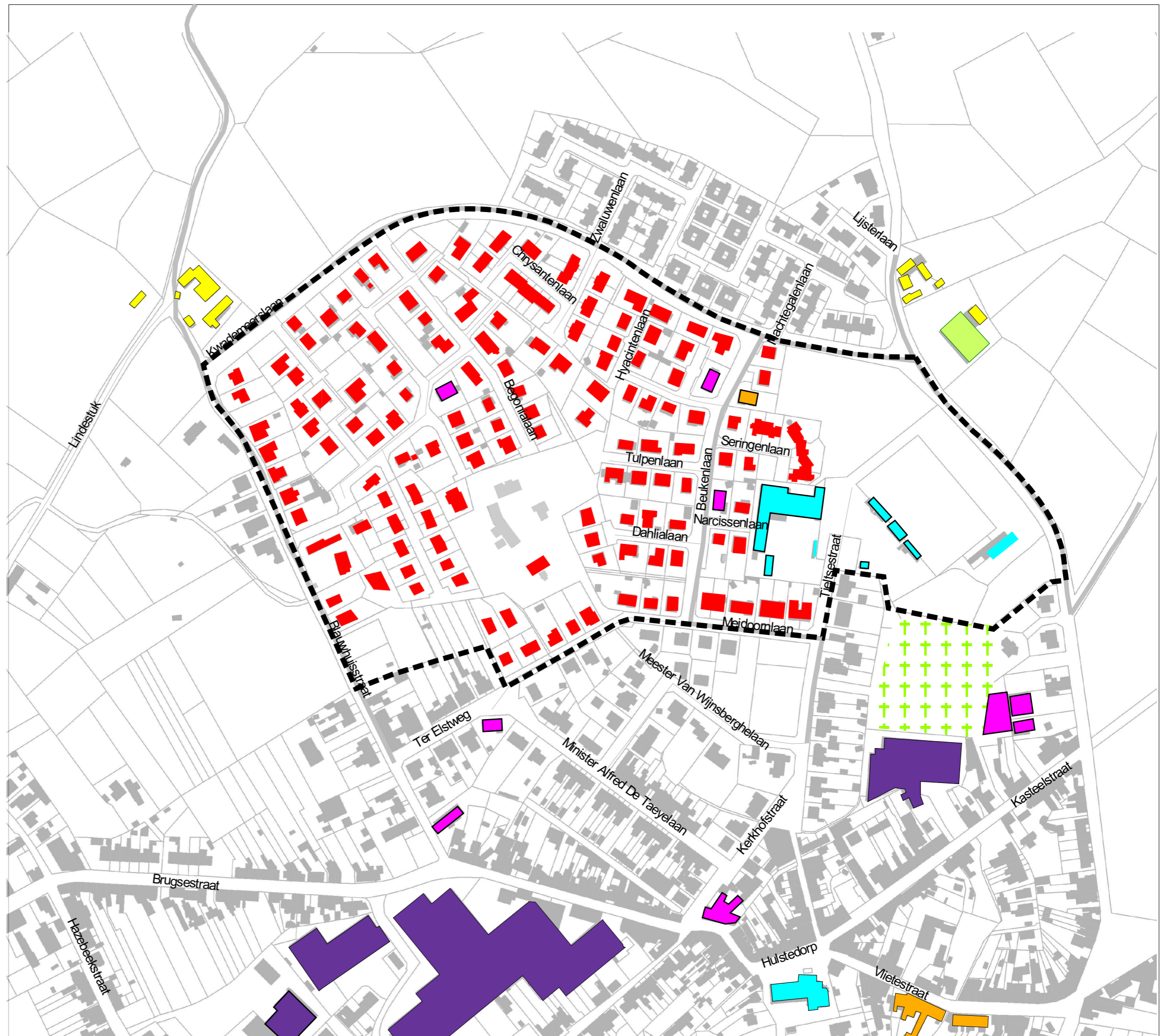
Private ondernemingen. De gouden gids telt in de landelijke woonkern van Hulste 95 ondernemingen. Landbouwbedrijven zijn hier niet inbegrepen.

Deze ondernemingen bevatten ondermeer verzekeringskantoren, webdesign, kapsalons, aannemers, artsen, tuinaanleg, veevoerders, groothandel, ...

In het plangebied vinden we een aannemer voor tuinaanleg, een schoonheidssalon, een aannemer in dakwerken, een aannemer schilderwerken en een bureau voor webdesign. Deze activiteiten zijn telkens ondergebracht in een woning.

Gemeenschapsvoorzieningen. In het plangebied ligt een lagere school, een buurthuis (kaartershuis), sportterreinen, speelterreinen...

Ten zuiden van het plangebied, in het centrum van Hulste, zijn de kerk, een aantal winkels en andere kerngebonden activiteiten gelegen.



3.2 Fysisch systeem

3.2.1 Watertoets

3.2.2 Groenstructuur

legende

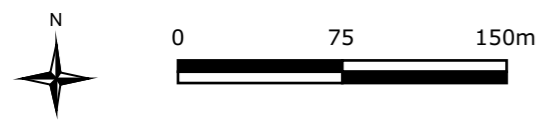
-  Het plangebied

-  Hoogtelijn 10m tot 20m
-  Hoogtelijn 20m tot 30m
-  Risicozones voor overstromingen
-  Waterbufferbekken
-  Waterlopen
-  Ingekokerde beek

Dal van de Leie. Hulste ligt in een laagvlakte van 10 tot 20 m boven de zeespiegel. Ten zuiden van Hulste ligt de Leievallei, ten noorden loopt een Heuvelrug. Het plangebied zelf heeft een vlak terrein.

Natuurlijke beken. In het plangebied is er een natuurlijke beek aanwezig. De Lampernissebeek, een beek van categorie 2, is volledig ingekokerd in het plangebied.

Overstromingen. In het plangebied zelf zijn er geen overstromingsgebieden. Op de noordoostelijke grens van het plangebied is er wel een risicogebied voor overstromingen, dat ook recent nog overstromingen kende. In het noordwesten van het plangebied is eveneens een risicogebied voor overstromingen gelegen. Door de realisatie van een bufferbekken in 2004 werd dit overstromingsgevaar opgelost.



legende

- Water
- Tuinen
- Hoogstammig groen
- # o Bomen en haagkanten
- Publiek groen
- Weiden en akkers
- Braakliggende terreinen
- Verhard terrein

De open ruimte. Het plangebied wordt gekenmerkt door een open en groen karakter.

Tuinen. Een belangrijk aandeel van de open ruimte bestaat uit tuinen rond de vrijstaande woningen. Aan de straatkant zijn deze tuinen doorgaans begrensd met een hoge haag.

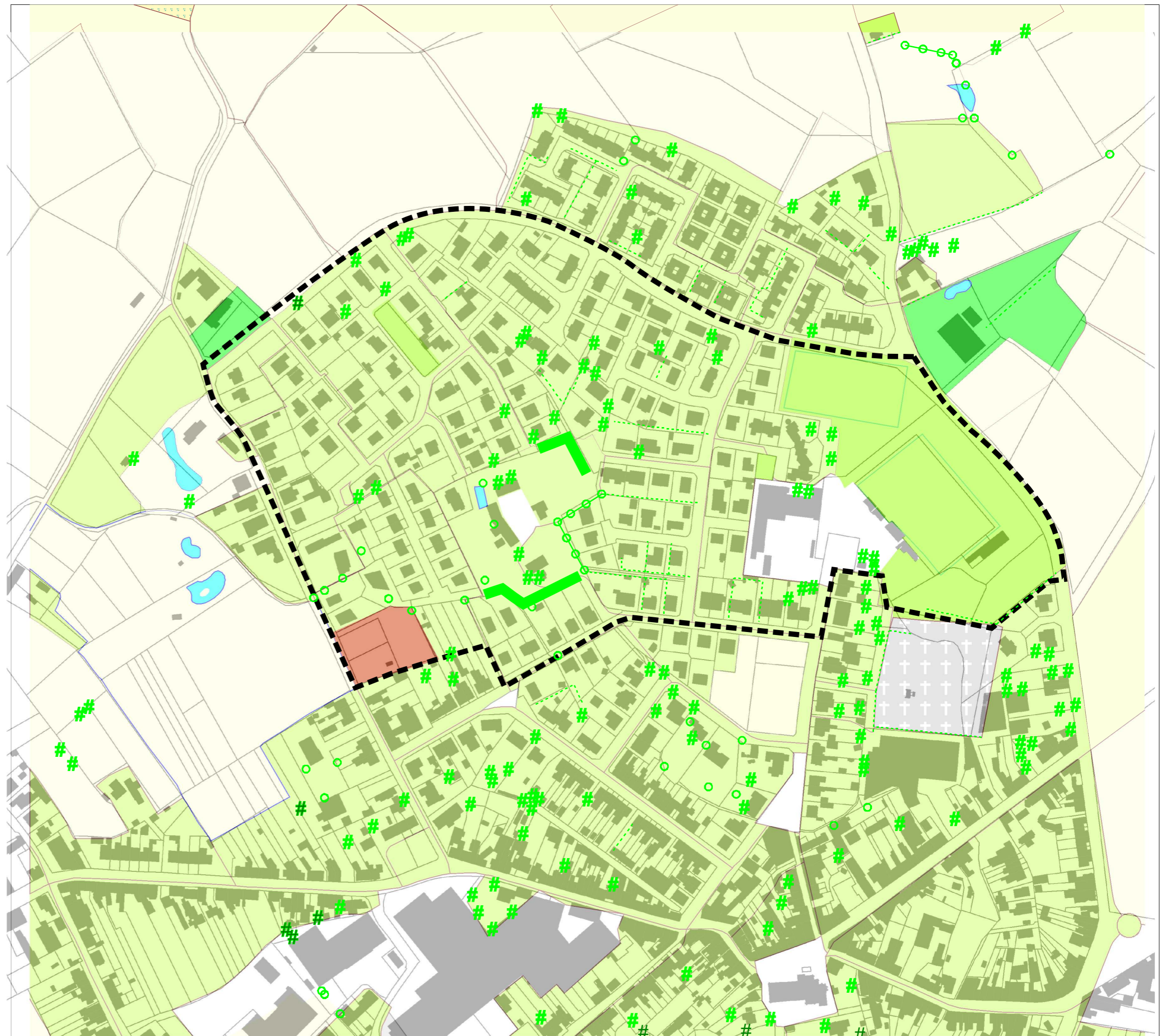
Publiek groen. Het publiek groen draagt ook in sterke mate bij tot het open en groene karakter van de wijk. Dit zijn de sportzone, met de 'outdoor' sportvelden en de speelvelden, en een buurtparkje.

Hoogstammig groen. Het hoogstammig groen bestaat uit individuele boomaanplantingen, bomenrijen en groepen bomen of bosjes. Rond het plangebied zijn er twee bosstructuurtjes. De ene is een boomkwekerij (oost), de andere is een kleinschalig bosje bij een hoevegebouw.

Weiden en akkers. De weiden en akkers rond Hulste en palend aan het plangebied geven Hulste een landelijk karakter.








Braakliggende terreinen

Verder zijn er nog enkele onbebouwde percelen die braak liggen. Deze terreinen zijn momenteel in realisatie als woongebied.



3.3 Wegen

legende

-  Plangebied
-  Lokale verbindingsweg
-  Lokale ontsluitingsweg
-  Erftoegangsweg
-  Buslijnen en halteplaats
-  Parking
-  Verbindingen voor voetgangers en fietsers

Lokale verbindingswegen. De verbindingen van Hulste met Bavikhove en Harelbeke liggen ten zuiden van het plangebied.

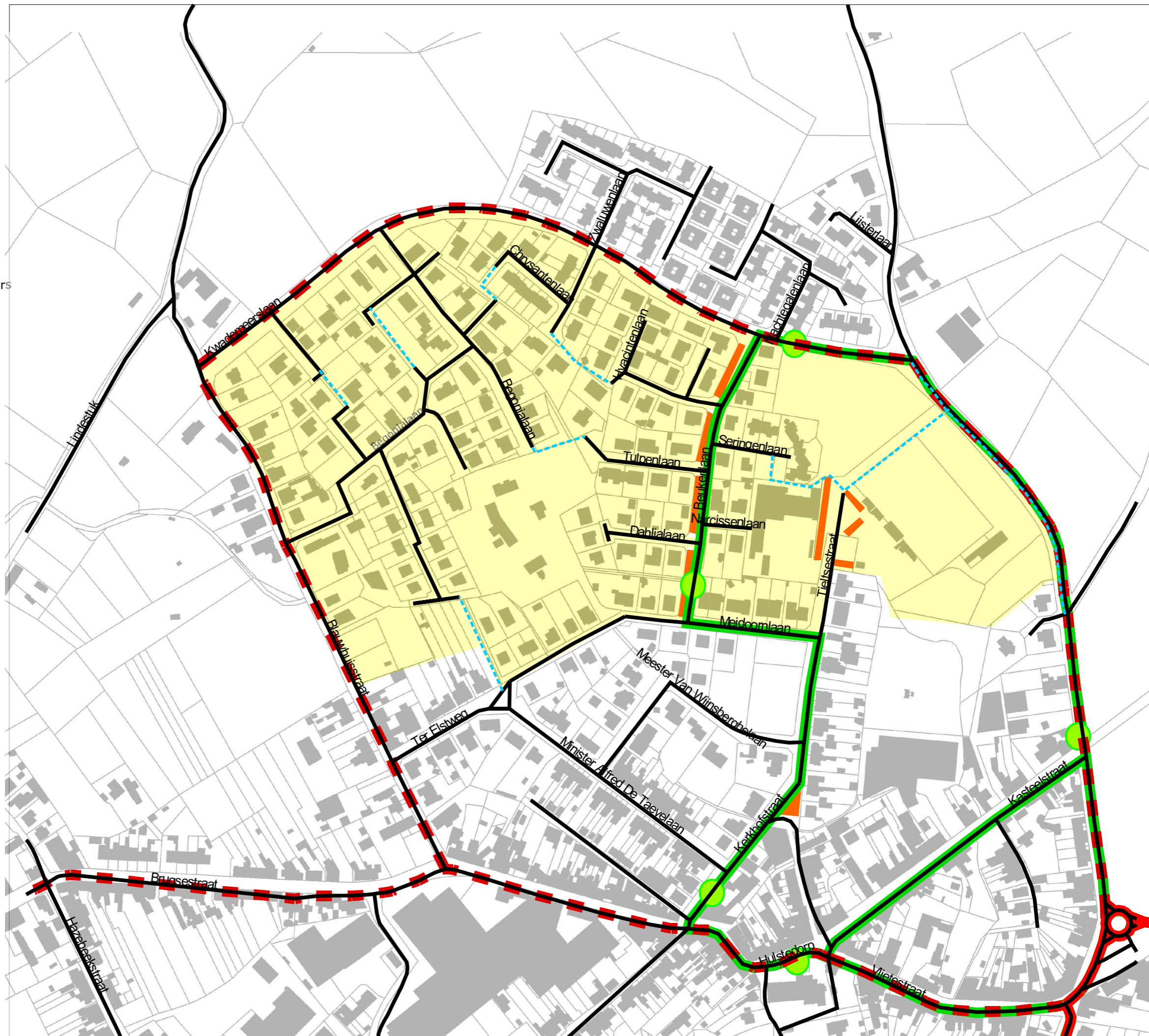
Lokale ontsluitingsweg. De Muizelstraat, de Kwademeersstraat en de Blauwhuisstraat zijn de belangrijkste ontsluitingswegen voor de wijk.

De lokale **erftoegangswegen** in de wijk zelf lopen doorgaans dood. Alleen de Begonialaan en de Beukenlaan maken een koppeling tussen andere straten.

In het plangebied zijn er verschillende **trage wegen**. Deze trage wegen verbinden bijna alle doodlopende einden van de erftoegangswegen.

Parking. Er is een beperkt aanbod aan openbare parkeergelegenheden aansluitend op de sportterreinen en de school.

Openbaar vervoer. Het plangebied wordt goed ontsloten door openbaar vervoer. Er zijn halteplaatsen in de Kwadestraat en aan de Narcissenlaan (een toegang tot de school). Verderop is er een halteplaats in de Muizelstraat, aan de kerk van Hulste en in de Kerkhofstraat.



3.4 Juridische context

3.4.1 Bodembestemming






3.4.2 Verkavelingen en beschermde gebieden

Dossiernr. Stad Harelbeke	Verk.nr. AROHM	Naam verkavelaar	Datum eerste goedkeuring	Wijziging
1974/1	832	Dobbels Albert	06.03.1974	
1976/4	862	Leiedal SV	03.06.1976	23.12.1976 (Leiedal)
1976/6	864	Gemeentebestuur Hulste	28.07.1976	
1976/8	866.1	Leiedal SV	23.12.1976	26.06.2002 (Decaesteker - Baert)
1977/10	1007	Demyttenaere Paul	20.04.1977	
1978/11	1023.1	Irannimo n.v.	11.10.1978	15.04.1981 (Irannimo n.v.) 22.01.2003 (Sandra - Debrauwere)
1985/8	1065	Leiedal CV	05.11.1985	
1994/3	1124	Dochy-Ghekière	08.06.1994	
1998/3	1133	Dobbels Albert	25.03.1998	
2001/3	859.2	Saey Ignace	07.03.2001	30.06.2004 (Saey)
2003/11	1151.1	Verkaveling Aartrijke Heirweg n.v.	19.11.2003	

Bodembestemming
figuur 11






Legende

Legende gewestplan







-  Woongebied
-  Agrarisch gebied
-  Milieubelastende bedrijven
-  Woonuitbreidingsgebied
-  Bestaande hoofdverkeerswegen

Legende BPA 36 Ter Elst

(Legende voor de belangrijkste zones)

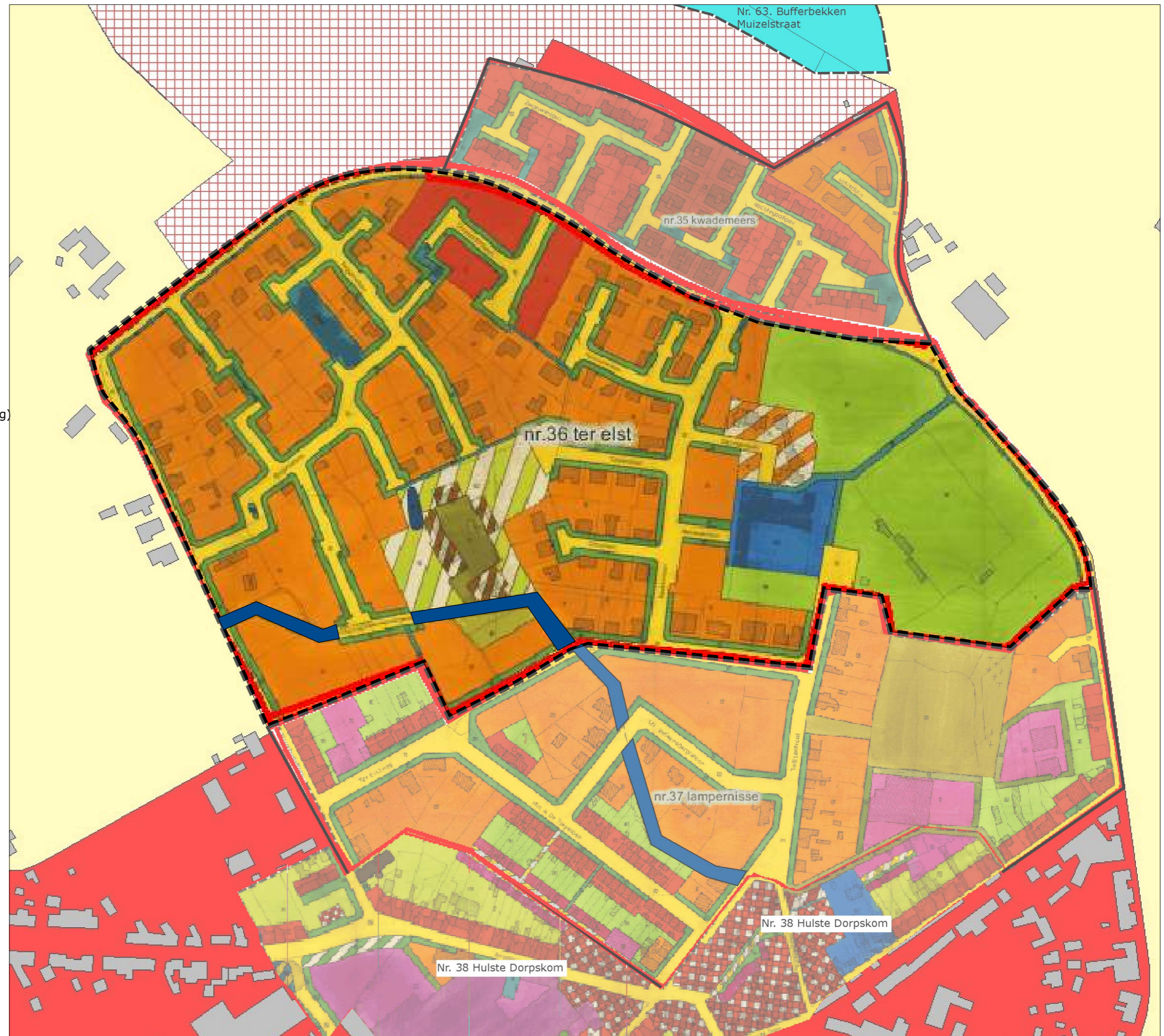
-  Wonen: aaneengesloten/halfopen
-  Wonen: open/halfopen
-  Wonen: open/halfopen/aneengesloten
-  Gemeenschapsuitrusting & wonen
-  Wonen

(Alle woonzones met detailhandel, horeca, dienstverlening en kantoren als nevenbestemming)

-  Sport-, speel- en recreatievoorzieningen
-  Wegenis
-  Openbaar groen en recreatie
-  Bouwverbod
-  Private tuin
-  Voetweg

De geëigende procedures voor afschaffing van buurtwegen in het plangebied werden nooit gevoerd. In het verleden was men immers overtuigd dat de zonering in het BPA als officiële procedure kan gebruikt worden.

Zie bijlage 2 voor de ligging van de voet- en kerkwegels




Verkavelingen en beschermde gebieden
figuur 12


legende


 Het plangebied

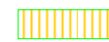
 Verkavelingen


Beschermde gebieden


 Beschermde monumenten (geen)

 Beschermde landschappen en dorpsgezichten (geen)

 VEN gebieden (geen)

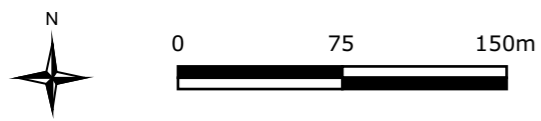
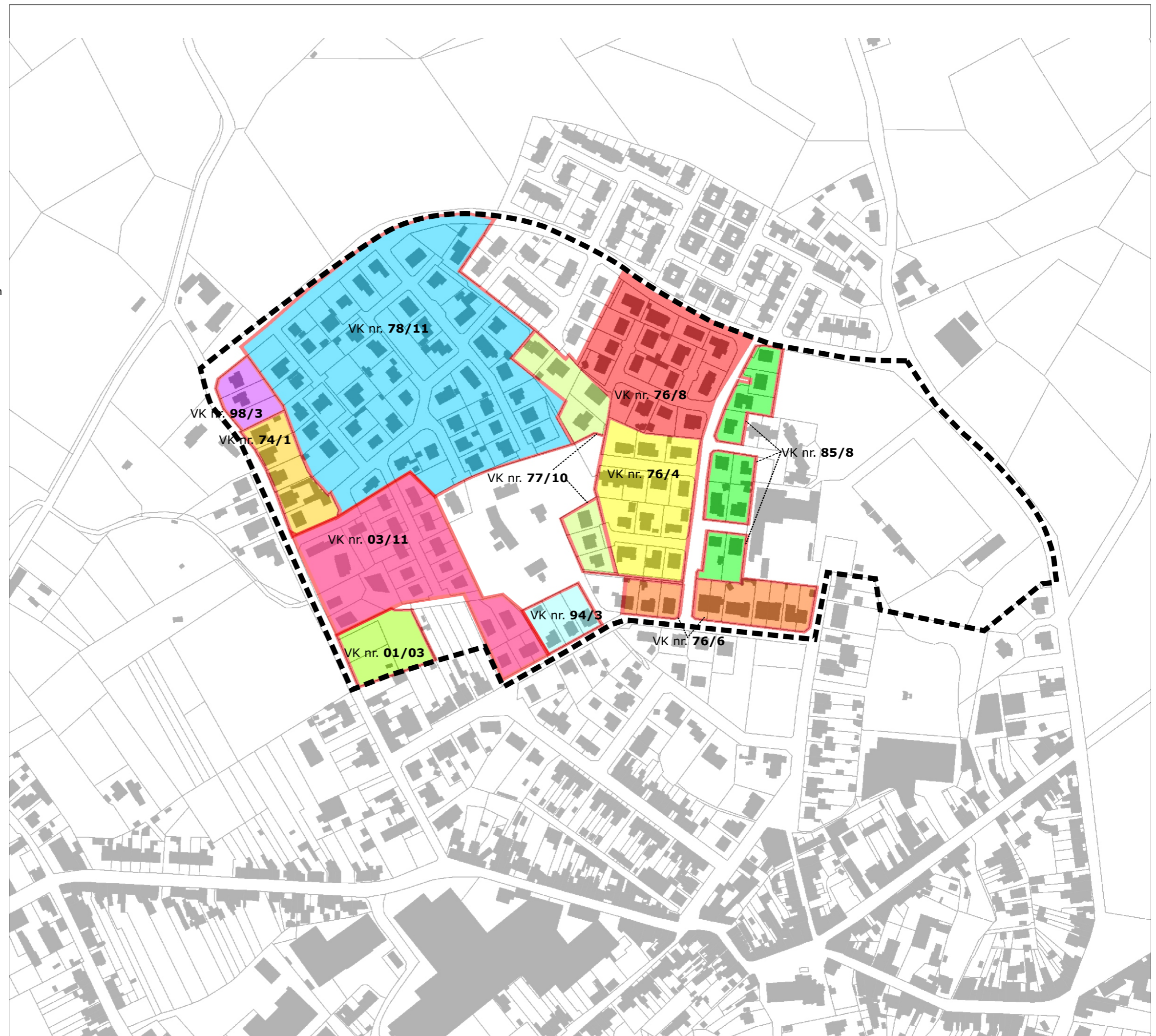
 Habitat- en vogelrichtlijngebieden (geen)

 Natuurreservaten en bosreservaten (geen)

 Beschermingsgebieden grondwater (geen)

Een groot gedeelte van het plangebied is gedekt door verkavelingen. Met uitzondering van de meest recente verkaveling (vk. 01/03) zijn alle verkavelingen nagenoeg volledig gerealiseerd.

Er zijn geen beschermde gebieden in het plangebied.



4 Visie en ruimtelijk concept

4.1. Structuurbepalende elementen

4.2. Relatie met het GRS

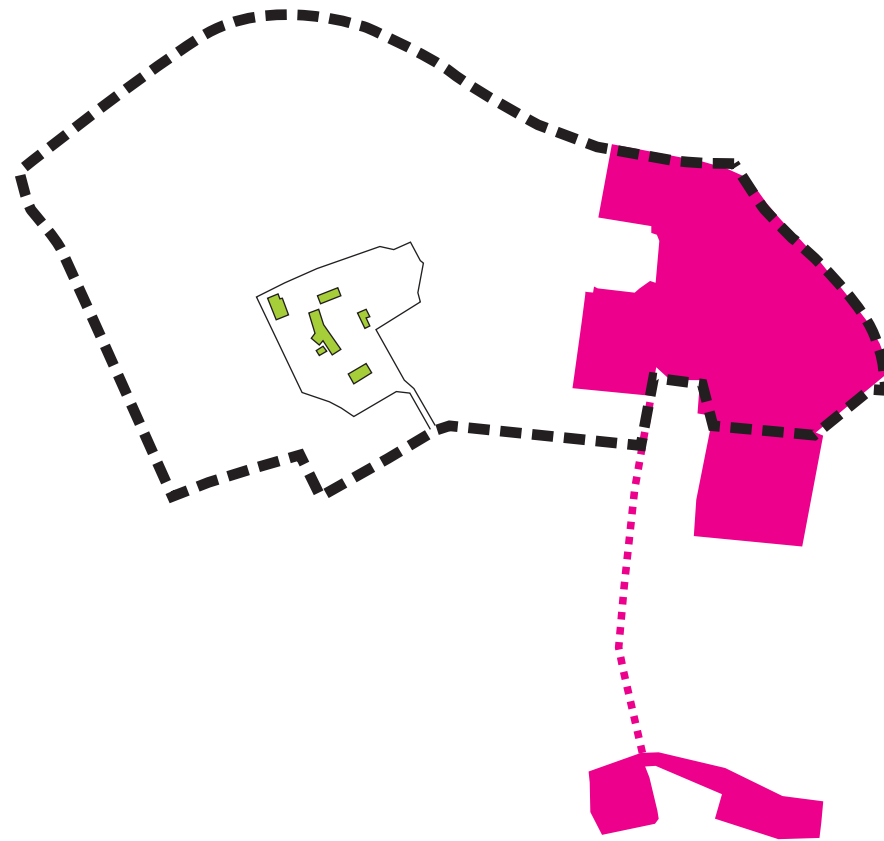
4.3. Ruimtelijk concept

Structuurbepalende elementen
figuur 13

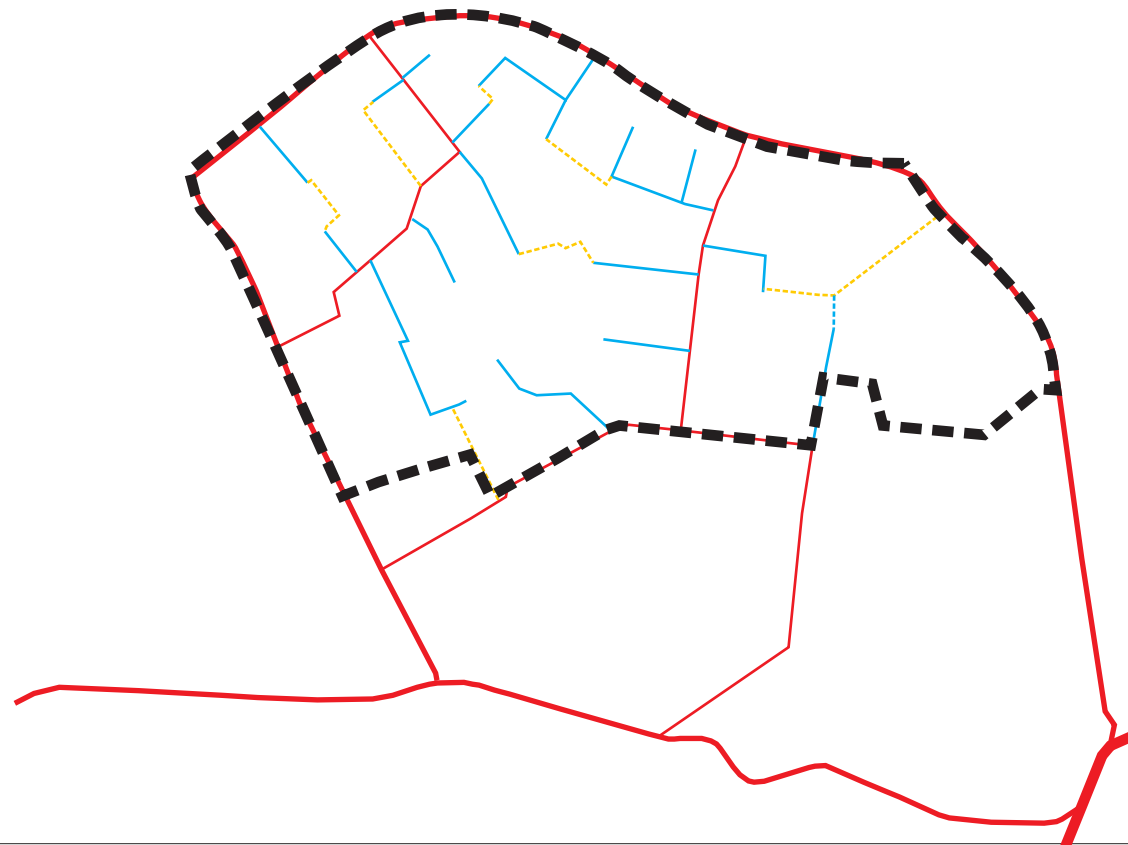
legende

 Het Plangebied

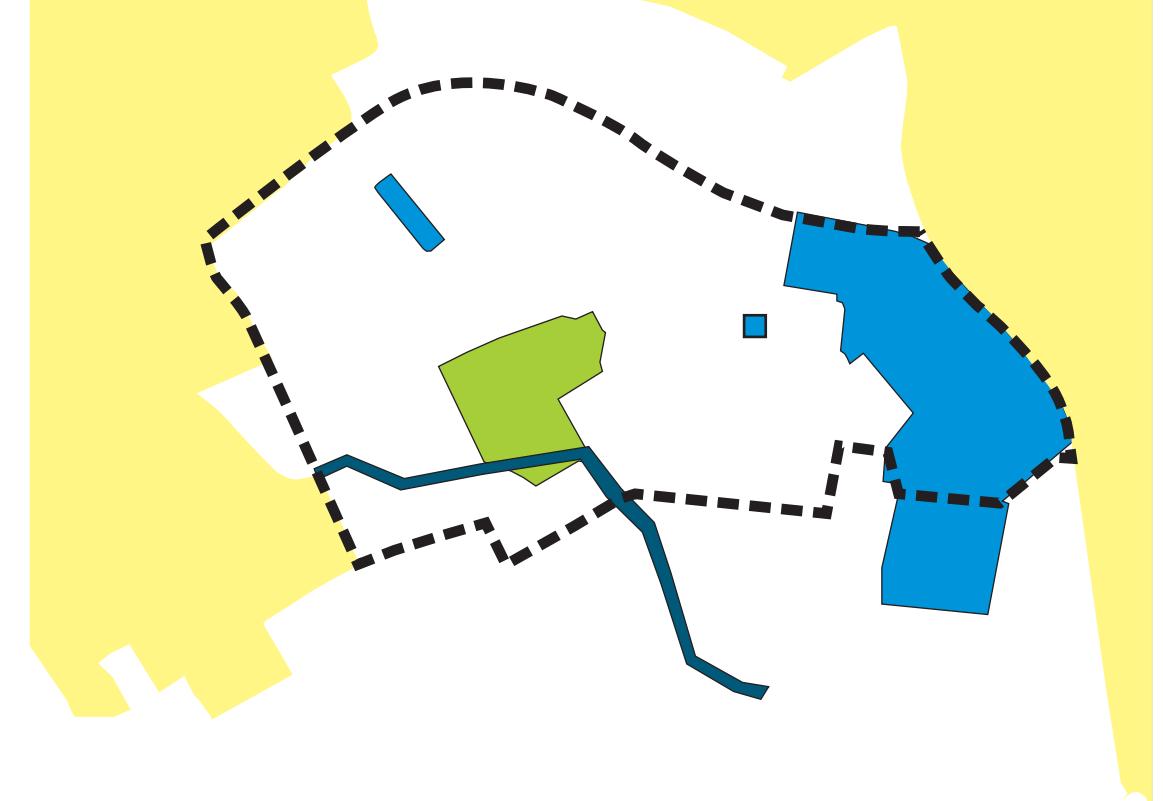
De inplanting van gemeenschapsvoorzieningen in het plangebied en de verbinding daarvan met het centrum van Hulste is van structuurbepalend belang.
De historische hoeve Ter Elst behoort niet tot de gemeenschapsvoorzieningen, maar wel tot het gemeenschappelijk geheugen van Hulste. Deze hoeve bepaalt mee de identiteit van het plangebied en van Hulste.



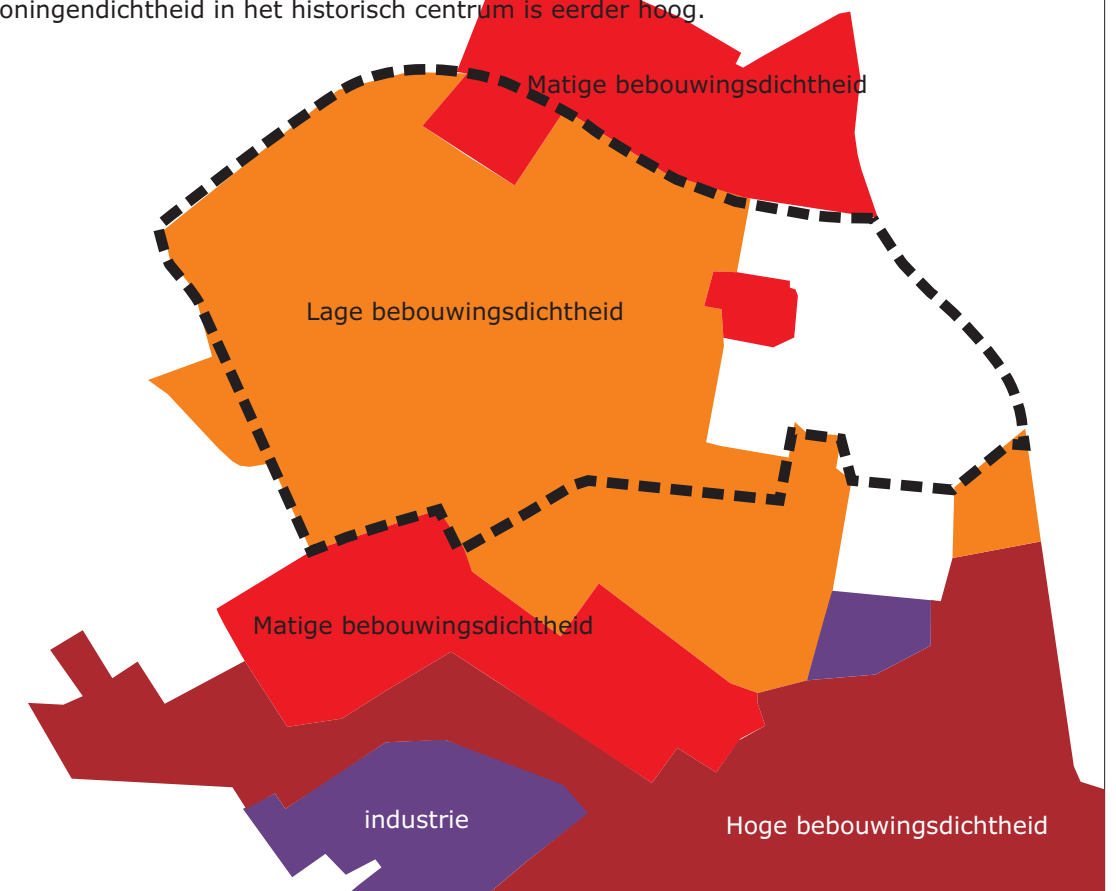
De structuur van de wegen is belangrijk. De sterke hiërarchie in wegstructuur in het plangebied uit zich in twee straten die een verbinding geven door de wijk. De andere straten zijn doodlopend en worden slechts door voetgangersverbindingen met elkaar verbonden.



De open ruimte in en rond het plangebied is van structuurbepalend belang. In het plangebied is het sportcentrum en de aanliggende begraafplaats, de open ruimte rond hoeve Ter Elst, de buurtparkjes en de ligging van de bouwvrije zone boven de Lampernissebeek bepalend. Rond het plangebied is het open landschap van velden en akkers van belang.



De aard van de bebouwing en de bestaande woningdifferentiatie is van structuurbepalend belang. Het plangebied en de omliggende wijken bestaan in hoofdzaak uit recente woningen, al dan niet met andere activiteiten als nevenbestemming, met tuin (al dan niet sociaal). De woningdichtheid in het plangebied is laag. Het historisch centrum van Hulste bestaat dominant uit oudere rijwoningen en grotere vormen van bedrijvigheid. De woningdichtheid in het historisch centrum is eerder hoog.



Relatie met het GRS

figuur 14

legende

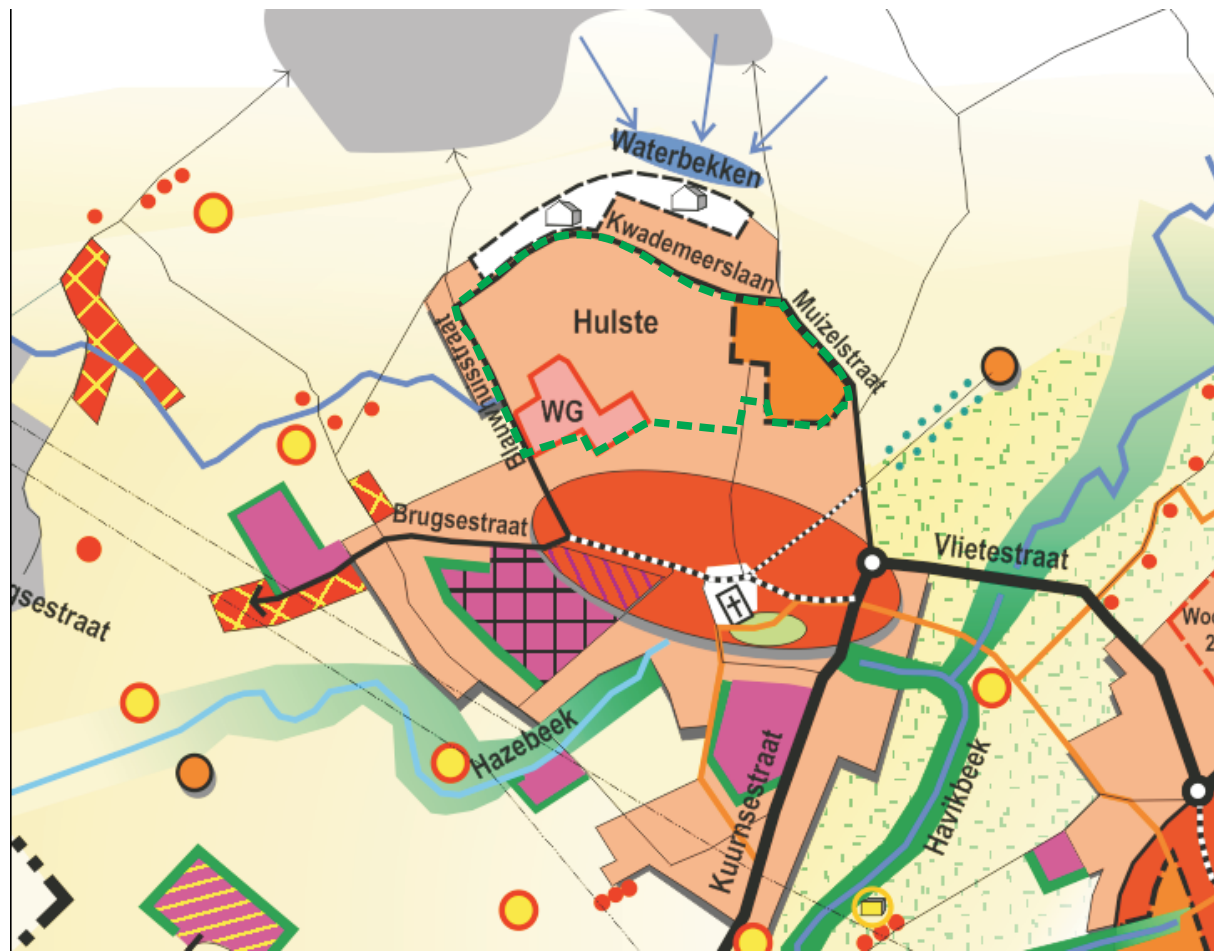
Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) van Harelbeke werd goedgekeurd door de Bestendige Deputatie op 26 mei 2005.

Het GRS werkt een beleid uit voor de verschillende deelstructuren en deelgebieden van Harelbeke. Het plangebied van dit RUP is gelegen in de deelruimte "landelijk woongebied" (Hulste-Bavikhove).

Ter uitvoering van het GRS wordt aangegeven (RG pg 122) dat een RUP voor het verblijfsgebied van de landelijke woonkernen functionele en ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven dient aan te geven. Daarbij moeten uitspraken gedaan worden over woontypologieën en woondichtheden.

-  Streven naar verdichting in kerngebieden
-  Behoud van woondiversiteit in de verblijfsgebieden
-  Nieuwe wijkontwikkelingen in 2003
-  Woongebieden, bebouwbaar vóór 2007
-  Woonlinten = landelijk woongebied
-  Behoud en optimaliseren van de lokale recreatieve infrastructuur
-  Behoud van woonuitbreidingsgebied voor woonprojecten nà 2007
-  Behoud en mogelijkheden voor bestaande bedrijven (+ groenbuffer)
-  Consolidatie van vergunde bovenlokale para-agrarische bedrijvigheid
-  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 merkwaardig gebouw en lokaal puntrelict
-  Behoud + mogelijkheden voor serrebouw
-  Beekvalleien uitbouwen tot ecologisch-waardevolle groene linten
-  Recreatieve en functionele fietsroute
-  Categoriseren als lokale weg II
-  Categoriseren als lokale weg III

- Behoud bestaande wandelroutes:
-  Het Muizelmolenpad
 -  Het Mauruspad
 -  Het Gaverwandelpad
 -  Jaagpad Kanaal Bossuit-Kortrijk
- Behoud bestaande fietsroutes:
-  Peter Benoit-route
 -  Aanlooproute Leie-Schelde route
 -  Mountainbikeparcours 'groene lus'
 -  Jaagpad langs de Leie
-  Verbeteren van recreatief netwerk stedelijk gebied-buitengebied
 -  Verdere uitbouw van de Gavers als openluchtrecreatief groen domein op provinciaal niveau
 -  Uitbouw van Gavers-zuid en -west tot recreatieve zones met parking
- Lokaal structurerende toeristisch-recreatieve knooppunten:
-  - Stedelijk sportcentrum
 -  - CC 'het Spoor' + bibliotheek
 -  - Muizelmolen
-  Uitbouw van lokale sportinfrastructuur
 -  Uitbouw van toeristische infrastructuur langs het Kanaal
 -  Uitbouw van multifunctioneel groen-gebied in omgeving van Plumbeek
-  Grens Harelbeke
 -  Bebouwing



Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan stelt dat de woonwijk 'Ter Elst' verder kan afgewerkt worden binnen de planperiode. Ter Elst is gelegen in het 'verblijfsgebied'. De nadruk in de verblijfsgebieden ligt op wonen, met een breed aanbod aan verschillende woontypologieën.

Het gabriet van de bestaande bebouwing (2 bouwlagen en een dak) wordt aangehouden.

Het GRS voorziet in een waterbufferbekken ten noorden van Ter Elst. Dit is ondertussen uitgevoerd. Bijkomend is een grachtenstelsel rond Harelbeke aangelegd. De waterproblematiek in het gebied zou nu moeten opgelost zijn.

De wijkontsluitingswegen zijn een ruggengraat voor het verblijfsgebied. Dit zijn de Blauwhuisstraat, de Kwademeersstraat en de Muizelstraat. Dit zijn lokale wegen, categorie II.

Openbaar groen is momenteel aanwezig bij de sportterreinen. Aan de kerk van Hulste wordt bijkomend de aanleg van een park voorzien.

De randzone van Hulste met de open ruimte moet kwalitatief worden afgewerkt. Waardevolle zichtassen op de open ruimte moeten maximaal behouden blijven.

De gewenste toeristisch-recreatieve structuur geeft de sportterreinen aan als lokale sportinfrastructuur. Deze infrastructuur kan verder ontwikkelen en als mogelijk uitbreiden op maat van het profiel van Hulste.

De lokale recreatieve verbindingen lopen langs het sportterrein naar het centrum. Het recreatief netwerk stedelijk gebied-buitengebied loopt tussen Hulste en Bavikhove door.



4.3 Ruimtelijk concept

**4.3.1 Ontwerpend onderzoek gebied voor
gemeenschapsvoorzieningen**

4.3.2 Globaal concept

legende

- Bestaande bebouwing voor gemeenschapsvoorzieningen
- Nieuwe bebouwing voor gemeenschapsvoorzieningen
- Overige bebouwing
- Sport- en speelvelden
- Verharding

Ontwerpend onderzoek naar bijkomende bebouwingmogelijkheden voor gemeenschapsvoorzieningen.

Behoefte:

De concrete behoefte op korte termijn:

- een jeugdlokaal voor de KLJ (+/- 12 m x 7 m)
- bergruimten voor de technische diensten (+/- 15 m x 24 m & 10 m x 10 m)
- een ruimte voor de brandweer (+/- 8 m x 15 m)
- een optimalisering van de huidige parkeergelegenheden.

Globale vereisten:

- bereikbaar voor gemotoriseerd verkeer
- gelegen nabij de ermee verbonden functies
- minimumoppervlakte: (zie behoefte)
- landschappelijk integreerbaar
- aansluitend op bestaande bebouwing
- de bestaande infrastructuur wordt zoveel mogelijk behouden.

Evaluatie van de scenario's:

In elk van de hiernaast weergegeven scenario's kunnen functionele en ruimtelijke argumenten pro of contra gevonden worden.

Scenario's 2 en 3 zullen belangrijke financiële gevolgen hebben. Deze scenario's voldoen niet aan alle vereisten, met name behoud van de groenstructuur.

Scenario's 1 en 4 hebben een grotere ruimtelijke impact, maar laten het gebruik van de bestaande infrastructuur ongehinderd toe.

Besluit:

Afhankelijk van de concrete invulling van de gebouwen, de architecturaal-landschappelijke vormgeving en de eventuele toekomstige behoeften zijn uiteenlopende inplantingen voor bijkomende bebouwing aangewezen. Scenario's 2 en 3 worden als optie niet weerhouden.

Scenario 4 is nadelig voor de speelruimte van de jeugdbeweging en laat geen complementair gebruik van de centrale parking toe.



Scenario 1: een schakel tussen kerkhof en sportterrein.

Voordelen:

- bundeling van de bebouwing
- sterke relatie met gemeenschapsvoorzieningen
- optimaal gebruik van bestaande infrastructuur
- weinig visuele impact door inplanting van loodsen

Nadelen:

- moeilijke bebouwingsconfiguratie
- afscherming van zichten van woningen
- moeilijke overgang van de parking naar de jeugdlokalen.

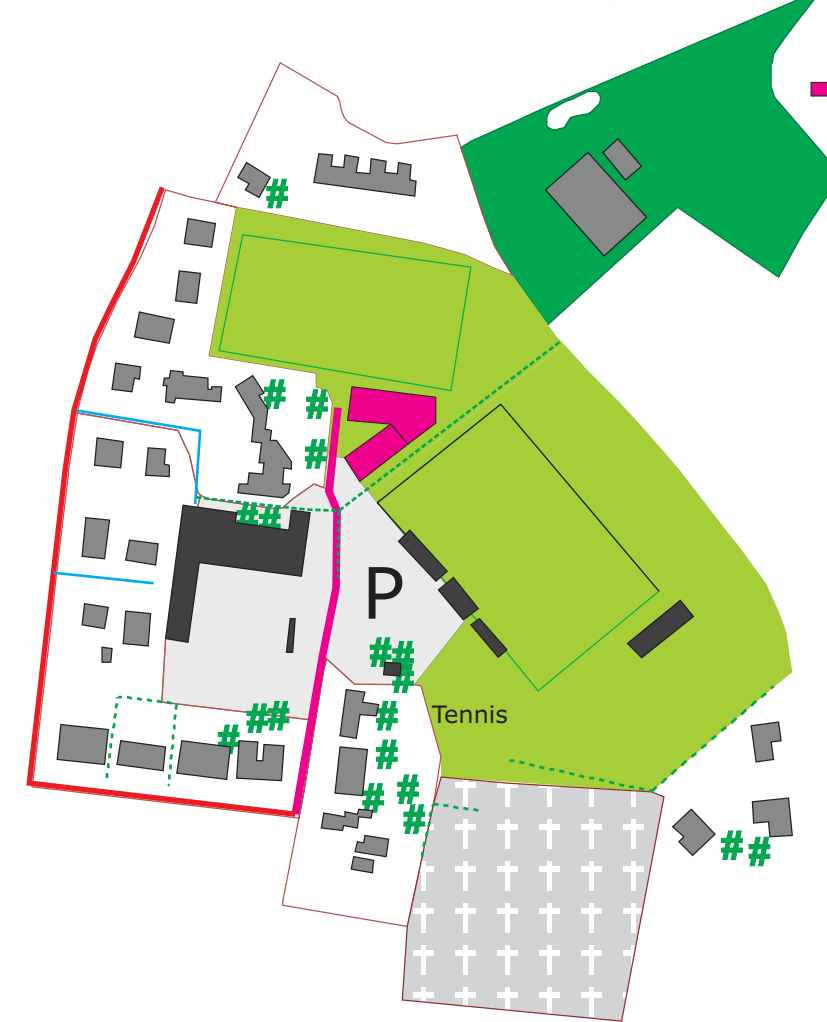
Scenario 2: inbreiding tussen bestaande bebouwing.

Voordelen:

- sterke bundeling van de bebouwing
- sterke relatie met gemeenschapsvoorzieningen
- maximaal behoud van bestaande zichten op de open ruimte
- behoud van mogelijke relatie met het kerkhof

Nadelen:

- beperkte ruimtelijke mogelijkheden
- nood aan verplaatsing van parking, gebrek aan parking voor de school
- visuele afbreuk aan de bestaande relatie school-sportcentrum



Scenario 3: een scharnier tussen de twee voetbalvelden.

Voordelen:

- bundeling van de bebouwing
- sterke relatie met gemeenschapsvoorzieningen

Nadelen:

- moeilijke bebouwingsconfiguratie
- beperkte bouw mogelijkheden
- nood aan herlokalisatie van tennisterreinen
- sterkere visuele scheiding tussen voetbalvelden

Scenario 4: aansluitend op de Muizelstraat.

Voordelen:

- sterke relatie met het bestaande jeugdlokaal
- vlotte bereikbaarheid vanuit de Muizelstraat
- ruime bebouwingsmogelijkheden
- behoud van mogelijke relatie met het kerkhof

Nadelen:

- beperking van de open ruimte
- minder rechtstreekse toegang vanuit het centrum
- beperkte relatie met andere voorzieningen
- geen parking aan nieuwe gebouwen



legende

-  Het Plangebied
-  Een gedifferentieerd groen woongebied
-  Bijzondere plaatsen/publieke functies
-  Gewenste bijkomende bebouwing voor publieke functies
-  Open groengebieden, sport en spel
-  Verharding voor parking of sport en spel
-  Bouwvrije strook over de beek
-  Open relatie met het landschap
-  Parkeergelegenheden
-  Bestaande lokale verbindingswegen
-  Bestaande lokale erftoegangswegen
-  Bestaande trage wegen
-  Nieuwe trage wegen

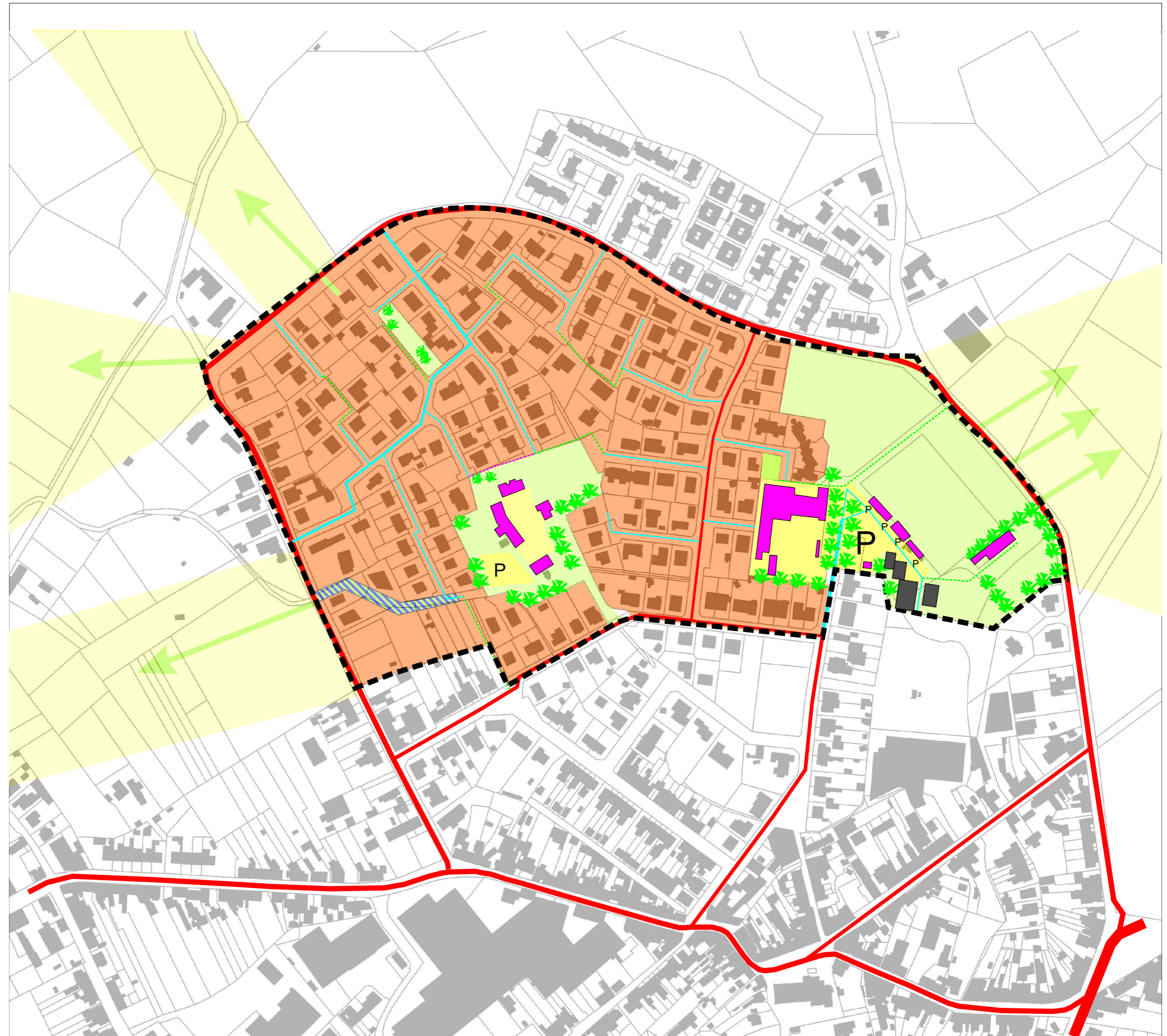
Optimalisering en ontwikkeling van de gemeenschapsvoorzieningen. De school en het sportgebied zijn belangrijk voor Hulste. Om deze voorzieningen de nodige ruimte te bieden voor een bijkomend aanbod aan jeugdvoorzieningen of voor opslag en andere technische faciliteiten worden bijkomende bouw mogelijkheden geboden.

Waardevolle gebouwen valoriseren. Het hoevecomplex wordt als waardevol element in het gebied bewaard voor de toekomst. Om de gebouwen maximale overlevingskansen te geven worden ruime functiemogelijkheden toegekend.

Wonen in het groen als uitgangspunt. Het groene rustige karakter van de woonwijk moet bewaard blijven.

Functieverweving op maat van het verblijfsgebied. Zoals nu al het geval is, moeten de woningen ook andere functies kunnen opvangen, zonder de ambitie te hebben met het centrum te concurreren.

Het net van trage wegen vervolledigen. Een kleine aanvulling in het netwerk van trage wegen kan bijdragen tot de bereikbaarheid van publieke voorzieningen en groengebieden.



0 75 150m



5 Ontwikkelingsstrategie

5.1 Wat verordenend vastleggen, en waarom.


Thema	Wat verordenend vastleggen	Waarom verordenend vastleggen
Bebouwde ruimte	Bestemming met verhoudingen tussen hoofdbestemming en nevenbestemmingen	Om het residentiële karakter van de woonwijk te garanderen enerzijds, maar ook om bijkomende functies toe te laten in de Hoeve Ter Elst, moeten verhoudingen in functieverweving worden vastgelegd.
	Woontypologie (bouwhoogte) Een verbod op een verlaging van de bestaande woningdichtheid.	Maximale bouwhoogten bepalen is nodig om het landelijk karakter van Hulste te vrijwaren. Omwille van zuinig ruimtegebruik, en gezien de bestaande woningdichtheid laag is, moet de bestaande woningdichtheid minimaal behouden blijven.
	De hoevegebouwen beschermen in hun architectuur en landschappelijk voorkomen. De functiemogelijkheden voor deze gebouwen ruim toelaten.	De hoeve is belangrijk voor de identiteit van de wijk. Ruimere functiemogelijkheden kunnen bijdragen tot het behoud van de hoeve, binnen de randvoorwaarde dat de gebouwen bewaard blijven in hun karakter.
	De mogelijkheid voor de vergunningsverlenende overheid om bijkomende randvoorwaarden op te leggen in functie van de goede ruimtelijke ordening	Deze bepaling laat toe om in overleg met de bouwheer, binnen flexibele stedenbouwkundige voorschriften, toch te streven naar kwaliteit en ruimtelijke samenhang.
	Maximale terreinbezetting voor bebouwing, toegepast per specifiek gebied.	Om de doelstelling voor het wonen in een groen kader te vrijwaren, moeten maximale terreinbezettingen worden aangegeven.
	Een watertoets	Hoewel een wachtbekken gerealiseerd werd om de wateroverlast in en rond het gebied op te vangen blijft het nodig om voorzichtig om te springen met de ruimte voor water. De watertoets kan tijdig de nodige maatregelen aanreiken om problemen te blijven voorkomen.
Open ruimte	Bestemming	Om het recreatief karakter van de open ruimte te vrijwaren voor de toekomst, alsook om mogelijkheden voor aanhorigheden te voorzien (zoals parkeerplaatsen of infrastructuur voor openbaar nut) wordt de bestemming bepaald.
	Maximum aan verharde oppervlakte en bebouwing in de publieke open ruimte	De mogelijkheden om de open ruimte te verharden moet de aanleg van wegenis en/of een pleintje toelaten. De open ruimte is bovendien de verzamelplaats van de gemeenschapsvoorzieningen zoals de school, sportvoorzieningen, jeugdlokalen, buurthuis en ruimten voor de technische diensten. Om te kunnen voorzien in de nodige bebouwing voor deze voorzieningen, zonder het samenhangend open en groen gebied te veel in te nemen, moeten maximale bebouwingspercentages aangegeven worden.
Wegen en verkeer	Het tracé van de nieuwe verbindingen of van de verbindingen die nog niet gerealiseerd zijn.	De aanduiding van nieuwe verbindingen door de bouwblokken moet de bereikbaarheid en centraliteit van het gebied garanderen.
	Bestaande trage verbindingen	Trage verbindingen zijn niet steeds geliefd bij bewoners, maar zijn in deze wijk belangrijk voor het goed functioneren van de wijk op zich. In het RUP worden deze voetwegen verordenend vastgelegd teneinde een blijvende doorgang te kunnen garanderen.

legende

Uitgangspunten:

- De ordening van het gebied moet vastgelegd worden, rekening houdende met kwaliteitseisen aan de publieke ruimte
- Het RUP moet rechtszekerheid bieden inzake bouwmogelijkheden
- Rekening houden met bestaande bebouwing en ontwikkelingen
- Flexibiliteit inzake inrichting van openbaar domein en van private percelen
- Flexibiliteit in de voorschriften toelaten inzake functieverweving en architecturale expressie
- Doorwerking geven aan doelstellingen inzake differentiatie in woontypologieën
- Verantwoordelijkheid geven aan de vergunningverlenende overheid om kwaliteit te bewaken
- Een administratieve vereenvoudiging door de afschaffing van reeds uitgevoerde plannen.

 Het Plangebied

 Bestaande bebouwing

Wat verordenend vastleggen

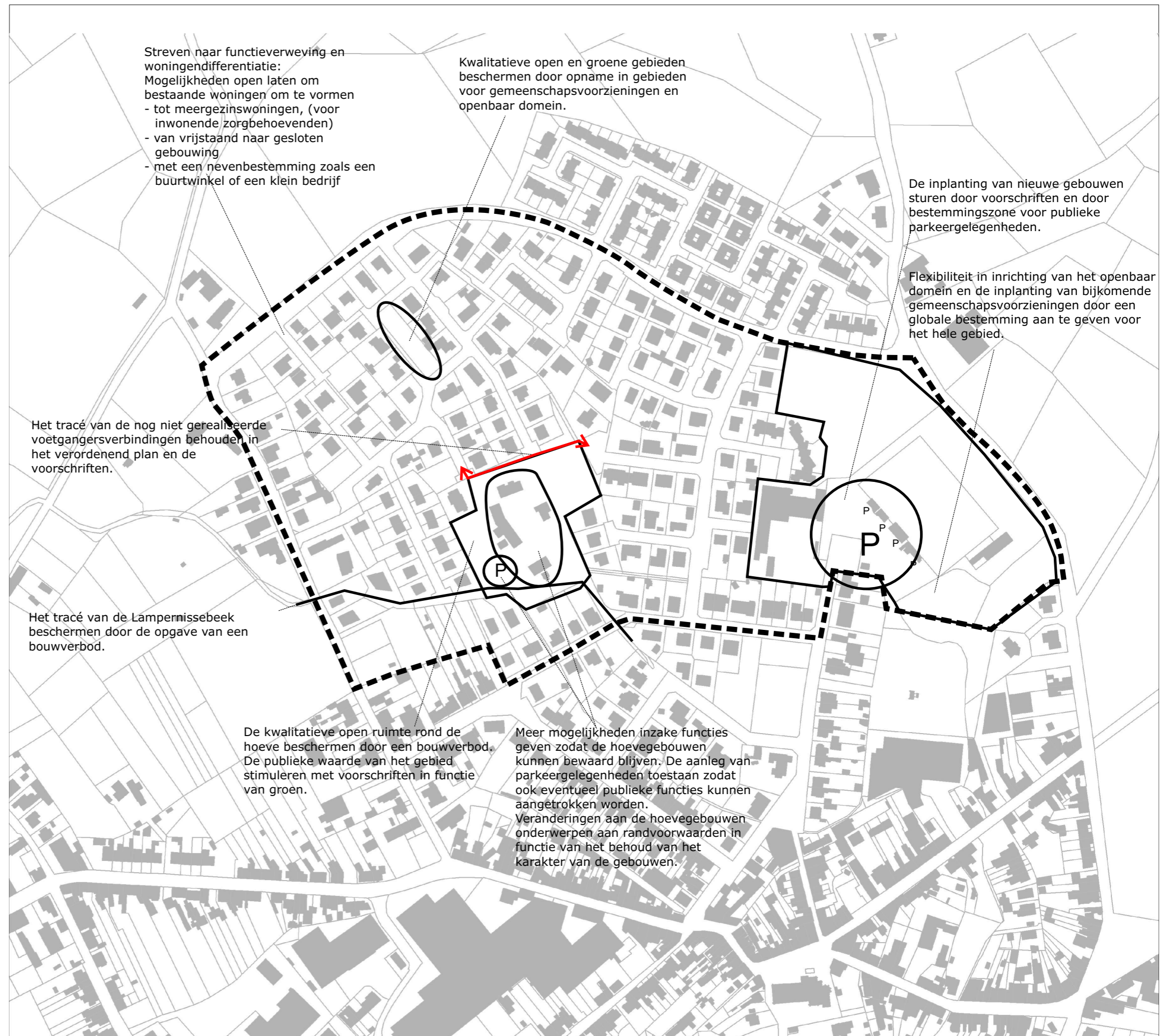
In voorschriften:

- Maximum bouwhoogte
- Maximale terreinbezetting voor bebouwing en verharding
- Verhoudingen in functieverweving met wonen
- Landschappelijke integratie grotere gebouwen
- Kwaliteitstoets (inplanting, vormgeving en integratie) voor nieuwe bebouwing
- Watertoets
- Afschaffing van alle verkavelingen

Wat niet verordenend vastleggen

- Bestemming en inrichting bestaande wegenis
- Inrichting: sport- en spelzone, aanleg tuinen, bouwdiepte en - breedte, inplanting nieuwe bebouwing...
- Relatie met het omliggende landschap
- Watertoets- voorschriften in verband met wateropvang

0 75 150m



5.2 Wat niet verordenend vastleggen, en waarom niet.

Thema	Wat niet verordenend vastleggen	Waarom niet	Wat dan wel doen
Bebouwde ruimte	Een maximaal bebouwingsgabariet Een minimum-maximum woningendichtheid. Bepalingen over bijgebouwen, uitbouwen, tuinaccommodatie, afsluitingen	Ervaring leert dat het maximaal bebouwingsgabariet steeds aanleiding geeft tot afwijkingsaanvragen. Ervaring leert ook dat het gebrek aan een maximumgabariet in de gewestplanvoorschriften toch geen slechte stedenbouwkundige gevolgen heeft.	Gebruik maken van de kwaliteitstoets dat wel is opgenomen in de verordenende voorschriften. De bouwheer aansporen om tijdig in overleg met de vergunningverlenende overheid te gaan.
	Een aparte zone voor de verschillende soorten van gemeenschapsvoorzieningen of aparte zones voor de bebouwing in functie van gemeenschapsvoorzieningen	De gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen zijn nagenoeg volledig gerealiseerd. Voor de benodigde bijkomende bebouwing in functie van jeugd en de gemeentelijke technische diensten zijn er verschillende kwalitatieve inplantingsmogelijkheden.	Gebruik maken van de kwaliteitstoets dat wel is opgenomen in de verordenende voorschriften. Bij de uitwerking van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning een inrichtingsplan opmaken waarbij de aandachtspunten van de kwaliteitstoets worden onderzocht.
	Beperkingen inzake materiaalkeuze en architecturale vormgeving	Enerzijds zijn architecturale keuzes inzake materialen en vormen sterk aan evolutie onderhevig. Anderzijds is architectuurstijl niet van bepalend belang voor stedenbouwkundige kwaliteiten.	De bouwheer aansporen om tijdig in overleg met de vergunningverlenende overheid te gaan.
	Voorschriften met betrekking tot wateropvang in het algemeen	Het gewest heeft een verordening met betrekking tot de opvang van hemelwater en het gescheiden afvoer van water.	De gewestelijke verordening toepassen.
Open ruimte	De inrichting van de open ruimte	De inrichting van de open ruimte kan op veel verschillende wijzen een kwalitatieve invulling krijgen. Bovendien is het steeds mogelijk dat de inrichting gewijzigd wordt.	De inrichting van de open ruimte wordt best bepaald op basis van een ontwerp openbare ruimte.
	Aanduiding van tuinzones	De aanduiding van tuinzones verhoogt de complexiteit van het plan, en is niet nodig om een effectieve meerwaarde aan de ruimtelijke kwaliteiten te geven.	Een maximale terreinbezetting aangeven in de voorschriften. Gebruik maken van de kwaliteitstoets dat wel is opgenomen in de verordenende voorschriften. De bouwheer aansporen om tijdig in overleg met de vergunningverlenende overheid te gaan.
Wegen	De bestaande wegen	Deze wegen zijn gerealiseerd en in bezit van de overheid. Het is niet nodig om deze tracés nog verder te vrijwaren.	Blijvend aandacht geven aan het onderhoud en de inrichting van de wegen.
	Verblijfskwaliteit in de woonstraten	Deze wegen zijn ingericht op maat van de rol van de wegen.	Deze wegen behoeven geen bijkomende bescherming.
	Bepalingen met betrekking tot private parkeergelegenheden	Alle woningen zijn reeds voorzien van private parkeermogelijkheden. Gezien het residentieel karakter van de wijk is de parkeerdruk in de wijk zelf zeer beperkt.	Indien nodig gebruik maken van de kwaliteitstoets dat wel is opgenomen in de verordenende voorschriften.
	Bepalingen met betrekking tot publieke parkeergelegenheden	Normen inzake verharding van de gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen laten de aanleg van parkeergelegenheden toe.	Voor de aanleg van publieke parkeergelegenheden moet een ontwerp openbare ruimte worden opgemaakt. Gezien de overheid instaat voor de aanleg van publieke parkeerplaatsen kan ze zelf instaan voor de nodige kwaliteitsgaranties.
	Een onteigeningsplan voor de nog te realiseren trage verbinding	Het ontbrekende stuk voetpad is niet essentieel voor het functioneren van de wijk.	Wanneer een opportuniteit zich aandient om dit stuk verbinding te realiseren, inspelen op de mogelijkheden.

6 Op te heffen plannen

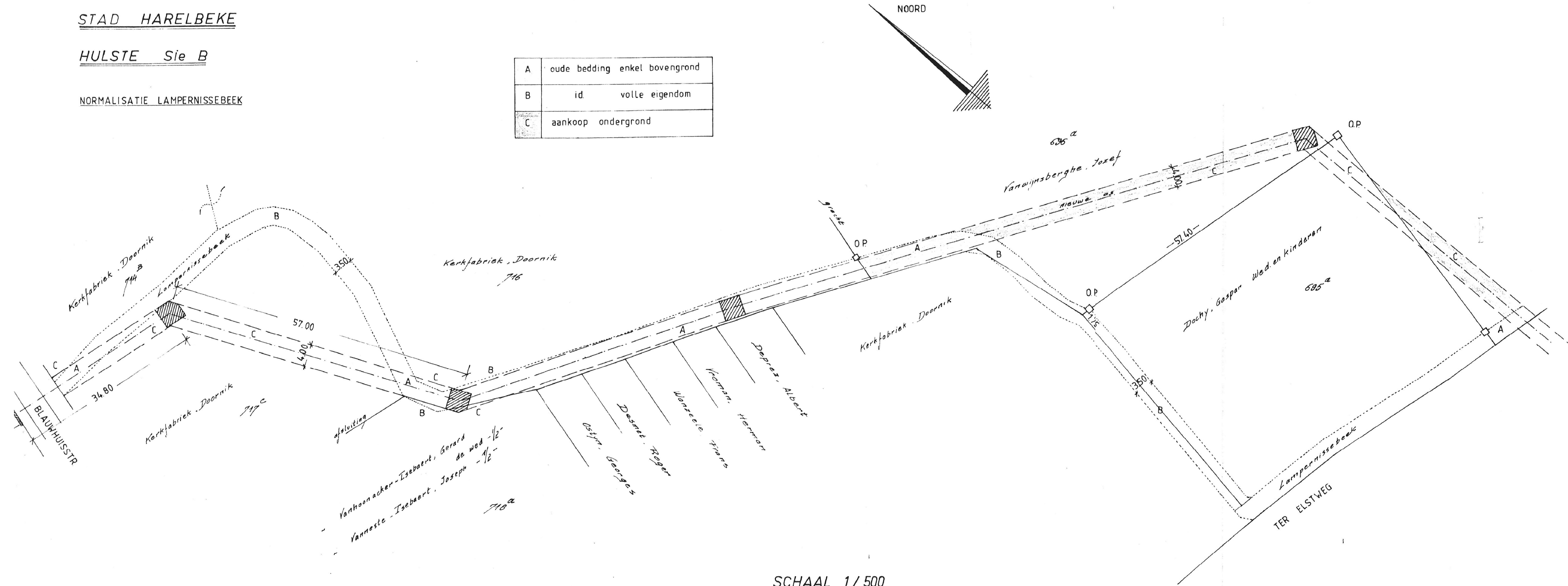
1. Het gewestplan wordt opgeheven voor het volledige plangebied.
2. Het BPA nr. 36 Ter Elst wordt opgeheven voor het volledige plangebied.
3. Alle verkavelingsplannen in het plangebied, zoals weergegeven op figuur 12 en de tabel onder punt 3.4.2. worden opgeheven.

STAD HARELBEKE

HULSTE Sie B

NORMALISATIE LAMPERNISSEBEEK

A	oude bedding enkel bovengrond
B	id volle eigendom
C	aankoop ondergrond



SCHAAL 1 / 500

EIGENAAR	A	B	C
Kerkfabriek Doornik	410 ca	409 ca	233 ca } deel 717 C deel 714 B
Vanhoonaeker Isebaert, Gerard de wed - 1/2 - Vanneste Isebaert, Joseph - 1/2 -	-	4 ca	4 ca deel 718 A
Vanwijnsberghe Jozef	92 ca	44 ca	386 ca deel 696 A
Dochy Gaspar wed. en kinderen	-	81 ca	78 ca deel 695 A

VANDORPE LUC
Landmeter - Expert
Alfred de Taeyelaan 36
8750 HARELBEKE (HULSTE)
(056) 71 63 57

Hulste 031082

De Landmeter

