

Bijgaand bij het besluit van deputatie van de Provincie West-Vlaanderen houdende de goedkeuring van het RUP Westwijk herziening A (gemeente Harelbeke)

**Goedkeuringsbeslissing met ref.: RP/DEP/12/162,
Brugge, 19/04/2012**

De provinciegriffier,
(Get.) Hilaire OST



De gouverneur-voorzitter,
(Get.) Carl DECALUWÉ

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT,
Namens de deputatie,
Stephaan Barbery
De adviseur
Dienst ruimtelijke planning

Stad Harelbeke
Ruimtelijk Uitvoeringsplan 2-2 Westwijk



februari 2012, besluit

Colofon

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

Ontwerper:
Griet Lannoo

In samenwerking met:
Hannelore Leys

Opdrachtgever:
Stad Harelbeke

De Burgemeester:
Rita Beyaert

De Gemeentesecretaris:
Carlo Daelman

De Voorzitter gemeenteraad:
Willy Vandemeulebroucke

Formele procedure

Plenaire vergadering voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:
22 september 2011

Voorlopige vaststelling van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de
gemeenteraadszitting van: 17 oktober 2011

Openbaar onderzoek van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:
14 november 2011 tot 12 januari 2012

Advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO):
25 januari 2012

Definitieve vaststelling van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de
gemeenteraadszitting van: 20 februari 2012

Definitieve goedkeuring van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: 19 april 2012

De bundel van dit ruimtelijk uitvoeringsplan bestaat uit een toelichtingsnota,
verordenende stedenbouwkundige voorschriften en een grafisch verordenend plan.

Alle onderdelen maken deel uit van de goedkeuring van de Deputatie van de provincie
West-Vlaanderen.

Inhoudsopgave

1.	Situering	4
1.1.	Onderwerp van het RUP	4
1.2.	Ligging van het plangebied	4
1.3.	Begrenzing van het plangebied	6
2.	Feitelijke toestand	8
3.	Juridische toestand	14
4.	Planningscontext	16
4.1.	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen	16
4.2.	Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen	16
4.3.	Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan	17
5.	Planningsopties	18
5.1.	Programmatieve vragen	18
5.2.	Kader - beeldkwaliteitsplan Centrum Harelbeke (Palmbout Urban Landscapes)	18
5.3.	Ruimtelijke concepten Westwijk	26
6.	Technische screening	28
6.1.	Buurtwegentoets	28
6.2.	Wegentoets	29
6.3.	Screening Plan-MER	33
6.4.	Afweging in het kader van Decreet grond- en pandenbeleid	33
7.	Planbaten, planschade, kapitaalschade, gebruikerscompensatie	34
8.	Vertaling beeldkwaliteitsplan in verordenende voorschriften	35
9.	Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften	37
10.	Ruimtebalans	37
11.	Verordenend grafisch plan en verordenende stedenbouwkundige voorschriften	39

Figurenindex

f guur 01: Situering	5
f guur 02: Begrenzing BPA en RUP's Westwijk	6
f guur 03: Orthofoto	7
f guur 04: Feitelijke toestand - functies	9
f guur 05: Feitelijke toestand - aantal bouwlagen	10
f guur 06: Reliëf	11
f guur 07: RUP 2-1 Westwijk: verordenend plan - bouwzones	14
f guur 08: RUP 2-1 Westwijk: verordenend plan - publieke ruimte	14
f guur 09: Gewestplan	15
f guur 10: BPA's	15
f guur 11: Beschermd monument en stadsgezicht	15
f guur 12: Atlas der buurtwegen	15
f guur 13: Kaarten richtinggevend deel GRS	16
f guur 14: Waterhoofdstuk	30
f guur 15: Waterhoofdstuk	31
f guur 16: Screening Plan-MER	32
f guur 17: Verordenend plan	38

1. Situering

1.1. Onderwerp van het RUP

Dit ruimtelijk uitvoeringsplan wordt opgemaakt om de ontwikkelingsmogelijkheden voor Westwijk te concretiseren.

Het plangebied van het RUP is 5,26 ha groot. Het bestaat uit een braakliggend terrein van ongeveer 3,4 ha groot en het perceel met het vredegecht.

Door zijn centrale ligging heeft het gebied een bijzondere waarde. Het is de ontbrekende schakel in een stedelijke mix van woningen, handelsfuncties en diensten langs de N43; de centrumas door Harelbeke.

Door de ligging langs de Leie kan de invulling van het plangebied eveneens bijdragen tot het vergroten van de belevingswaarde van het waterfront in de stadskern.

Het voorliggende plan geeft uitvoering aan de beleidsopties die in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan werden geformuleerd.

1.2. Ligging van het plangebied

Het gebied is gesitueerd ten zuidwesten van het stadscentrum van Harelbeke, tussen de N43 en de Leie.

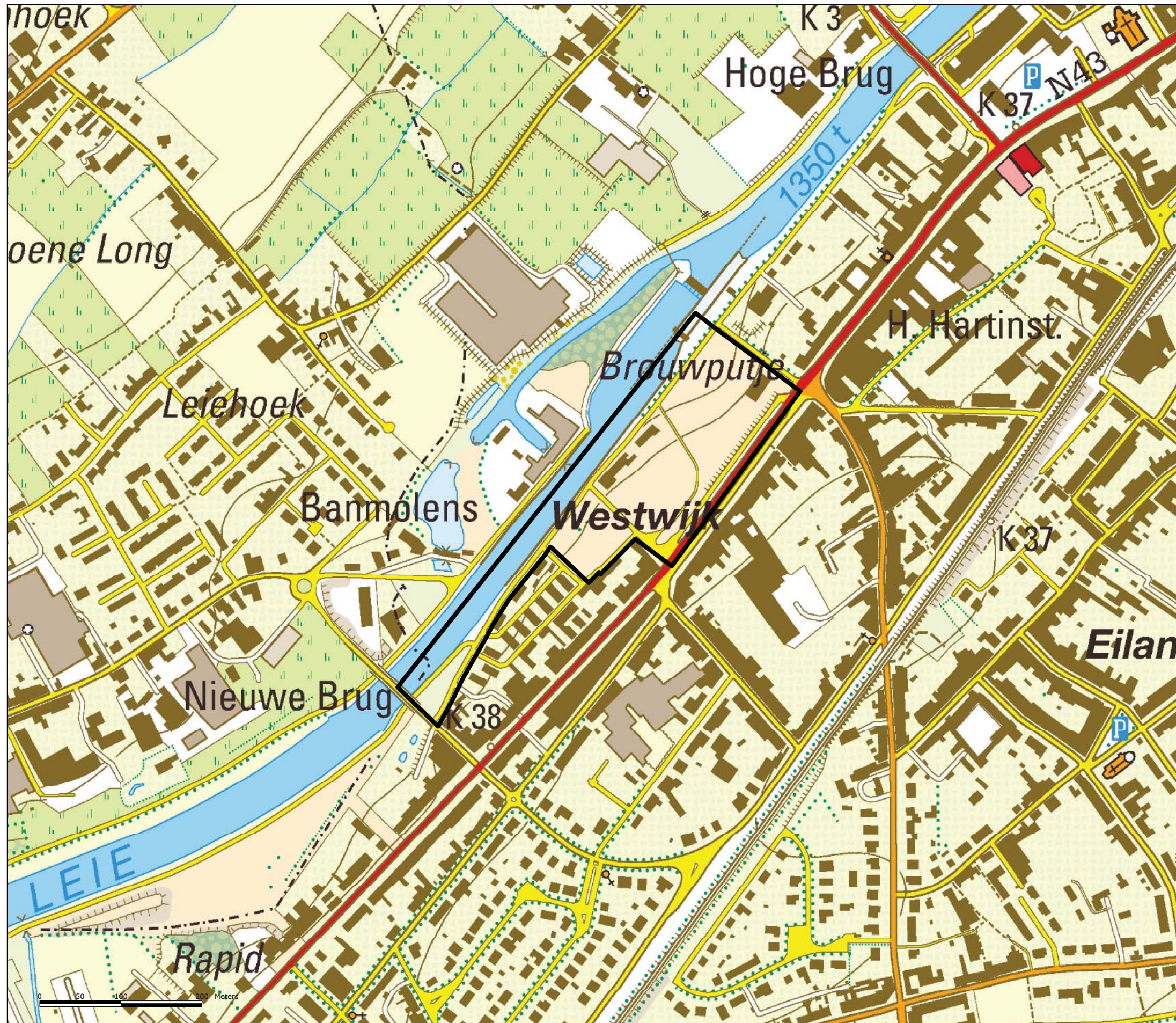
Westwijk maakt deel uit van de nieuwe ontwikkeling in de omgeving van het sluizencomplex op de Leie.

Op korte termijn wordt aan de overkant van het water een nieuw stedelijk woonproject gerealiseerd op de voormalige bedrijfssite van de Groeningeververfij. Het project vormt de kop van een totaalproject rond een centrale groene strip die zich uitstrekt over een lengte van 600 m vanaf de Leie tot op Kuurns grondgebied. Op korte termijn zullen langs de oevers van de Leie een aantal nieuwe bouwblokken verschijnen, waarvan een 3-tal woontorens tot een hoogte van 8 bouwlagen. Dit woonproject zal in het totaal goed zijn voor ongeveer 225 woonegelegenheden.

De Leie is de belangrijkste waterloop in het verstedelijkte gebied van Kortrijk. In het kader van de optimalisatie van de Seine-Schelde verbinding wordt de Leie verbreed om een doorgang van 4.500 ton mogelijk te maken. Dit heeft als gevolg dat de omgeving van de Leie t.h.v. de Westwijk binnenkort wordt getransformeerd. De reden hiervoor is de bouw van een nieuwe sluis. Deze ingrijpende actie zal leiden tot de herinrichting van de ganse omgeving van de huidige sluis.


Momenteel is de procedure lopende voor de aanstelling van ontwerper/uitvoerder voor de nieuwe sluis. W&Z programmeert de bouw van de sluis tijdens de periode 2014-2016.

Naast het sluizencomplex wordt de omgeving van de Westwijk gedomineerd door het hoge gebouwencomplex van de Bloemmolens.



figuur 01: Situering

Legende

 plangebied



1.3. Begrenzing van het plangebied

Het vigerende BPA wordt gedeeltelijk in herziening gesteld:

Het volledige BPA wordt als volgt begrensd:

- NW : Leie
- NO: woonblok tussen Leie en Marktstraat
- ZO: Kortrijksestraat - Abdijstraat - Ter Abdijhoeve
- ZW: Nieuwe Brug

Het RUP wordt afgebakend door:






- NW: de Leie (en Tweebruggenstraat)
- NO: de Schipstraat
- ZO: Kortrijksestraat (N43) - Tweebruggenstraat tussen Abdijstraat en Nieuwe Brug
- ZW: Nieuwe Brug

Deze afbakeningslijn komt voor een groot deel overeen met de begrenzing van het huidige RUP. Daarin waren het vredegerrecht en de strook van de Leie niet opgenomen en was er een klein deel van het aangrenzende bouwblok langs de Schipstraat wel opgenomen. Het deel van het aangrenzende bouwblok langs de Schipstraat wordt nu in het RUP Tweebruggenstraat opgenomen.

Ook de strook Leie/Tweebruggenstraat uit het vigerende BPA wordt in het RUP opgenomen. Op die manier wordt een eenduidig voorschrift gekoppeld aan de Leieboorden. Er staan immers grote werken gepland, namelijk de vervanging van de bestaande sluis door een nieuw sluisencomplex gekoppeld aan de vernieuwing (en eventuele verschuiving) van de kades. Met de introductie van een aantal nieuwe zonevoorschriften in dit RUP worden deze toekomstige geplande werken niet verhinderd.

figuur 02: Begrenzing BPA en RUP's Westwijk

Legende

-  BPA Tweebruggenstraat
-  BPA Westwijk
-  RUP 2.1 Westwijk
-  RUP 2.2 Westwijk
-  RUP Tweebruggenstraat





figuur 03: Orthofoto

Legende

--- begrening plangebied



2. Feitelijke toestand

Bebouwde ruimte

Bij het vastleggen van de functies en het aantal bouwlagen voor de bestemmingen in het plangebied is het belangrijk rekening te houden met de omgeving. Om deze reden wordt de bestaande toestand van de omgeving van het plangebied zowel functioneel als morfologisch geanalyseerd.

Functies:

Het projectgebied bestaat uit een braakliggend terrein met een oppervlakte van 3,4 ha en het perceel met het vredegerrecht.

De straatranden van het braakliggend perceel waren lange tijd bebouwd met rijwoningen. Tot begin 2005 stond nog een rijtje langs de Tweebruggenstraat. Deze gebouwen zijn ondertussen afgebroken.

Vandaag is het terrein een grote ruigte met spontaan opgeschoten struikgewas en bomen. Een groot deel van de zone wordt momenteel gebruikt door de eigenaar voor het tijdelijk stapelen van aarde.

In het kader van de volledige herinrichting van de doortocht N43 door het centrum van Harelbeke werd de zone ter hoogte van de Westwijk als eerste deel aangepakt. De recente aanleg heeft geleid tot een vernauwing van het straatprofiel tot twee rijstroken. De rijstroken worden van elkaar gescheiden door een parking in de middenstrook.

Op beide randen van het terrein, langs de N43, bevinden zich activiteiten die gebruik maken van de parkeerstrook, namelijk het restaurant 'Den Britt' op de hoek met de Abdijstraat, de handelszaken aan de overkant van de Kortrijksestraat en het vredegerrecht annex belastingen aan de Schipstraat.

Op de hoek van de Tweebruggenstraat en de Schipstraat is het jeugdcentrum TSAS gelegen. Het gebouw bestaat uit twee zalen. De grote zaal biedt plaats aan 540 personen en de kleine zaal aan 240 personen. Beide zalen beschikken over een bar. Naast het Jeugdcentrum zijn twee repetitieruimtes te vinden. Ook het jeugdhuis en de jeugddienst zijn gelegen aan het Jeugdcentrum.



Aan Ter Abdijhoeve heeft de sociale bouwmaatschappij Mijn Huis een woningbouwproject gebouwd bestaande uit een aantal appartementsblokken en 12 woningen. De overkant van de Kortrijksestraat bestaat uit een relatief homogene rijbebouwing waarin verschillende functies voorkomen. De diversiteit aan functies gaat van wonen over horeca tot handel en diensten.

Achter de woningen ligt de site van het bedrijf Beltrami. Deze site is in het BPA Pevernagestraat aangeduid als een potentiële woonzone. Bij de opmaak van het RUP Westwijk wordt idealiter met deze toekomstige ontwikkeling rekening gehouden, meer specifiek dat een logische wandel- en fietsverbinding komt tussen beide projecten.

Het sluisencomplex met sluishuis ligt aan de rand van het gebied. De sluis zal op korte termijn worden vervangen in kader van de verbredingswerken van de Leie tot 4.500 ton.

Op het eiland tegenover Westwijk ligt het complex van Ceres. Tot voor kort was hier nog industriële activiteit (bloemmolens) aanwezig. Momenteel staan de gebouwen leeg. Omwille van de grootschaligheid van het complex fungeert de site als een landmark in deze omgeving. Iets verder, rond de molenput, wordt het beeld bepaald door de gerenoveerde Banmolens, die als lofts in gebruik zijn genomen.

Bouwlagen:

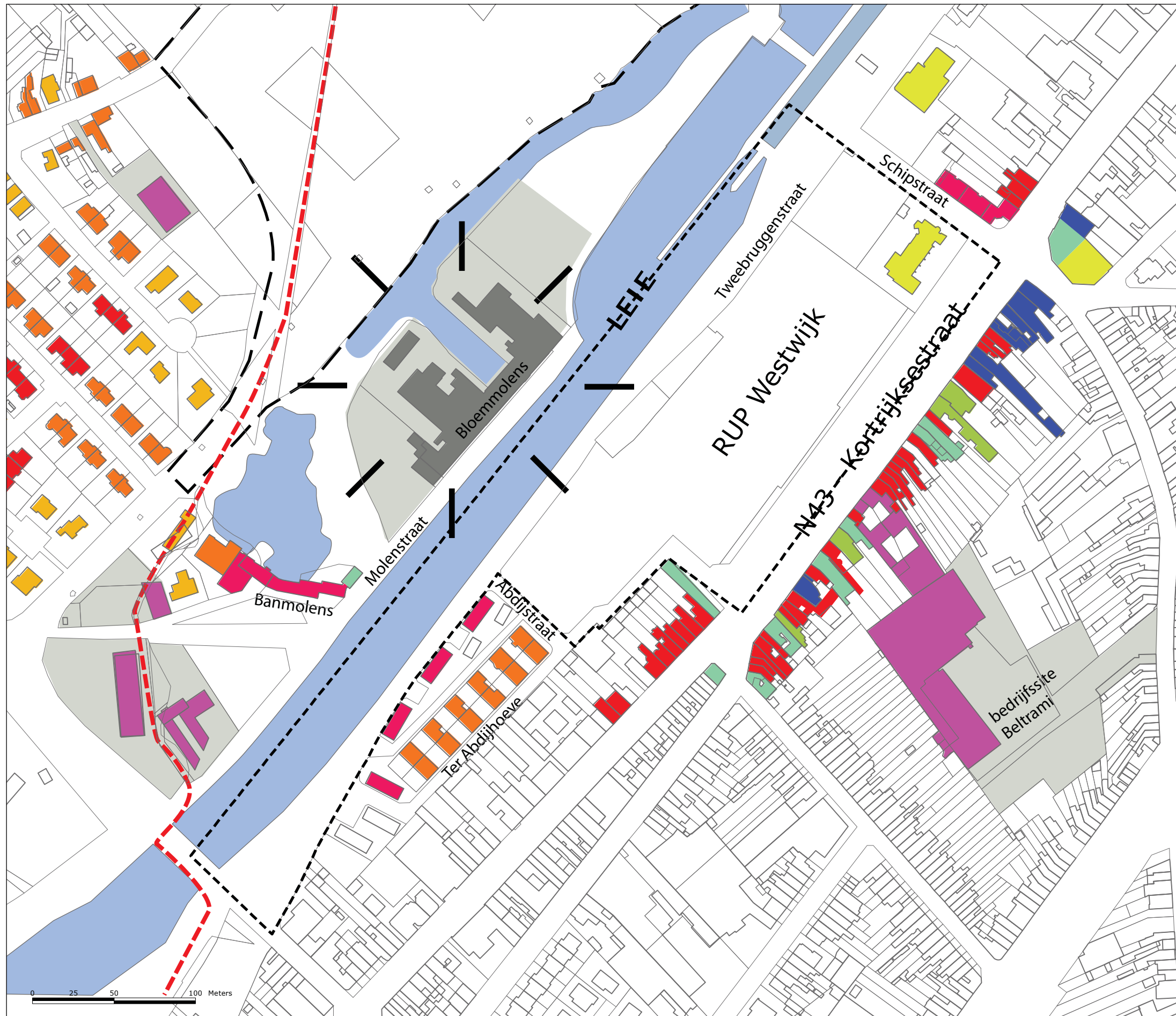
Langs de Kortrijksestraat en de Abdijstraat staan hoofdzakelijk gebouwen met twee bouwlagen en een zadeldak.

Ter hoogte van de Schipstraat is de aanwezige bebouwing gevoelig hoger, tot vier bouwlagen met daarboven een bewoonbaar dakvolume.

De andere oever van de Leie wordt gedomineerd door de Bloemmolens aan de Molenstraat, waar de gemiddelde bouwhoogte zeven bouwlagen telt.



figuur 04: Feitelijke toestand - functies



Legende

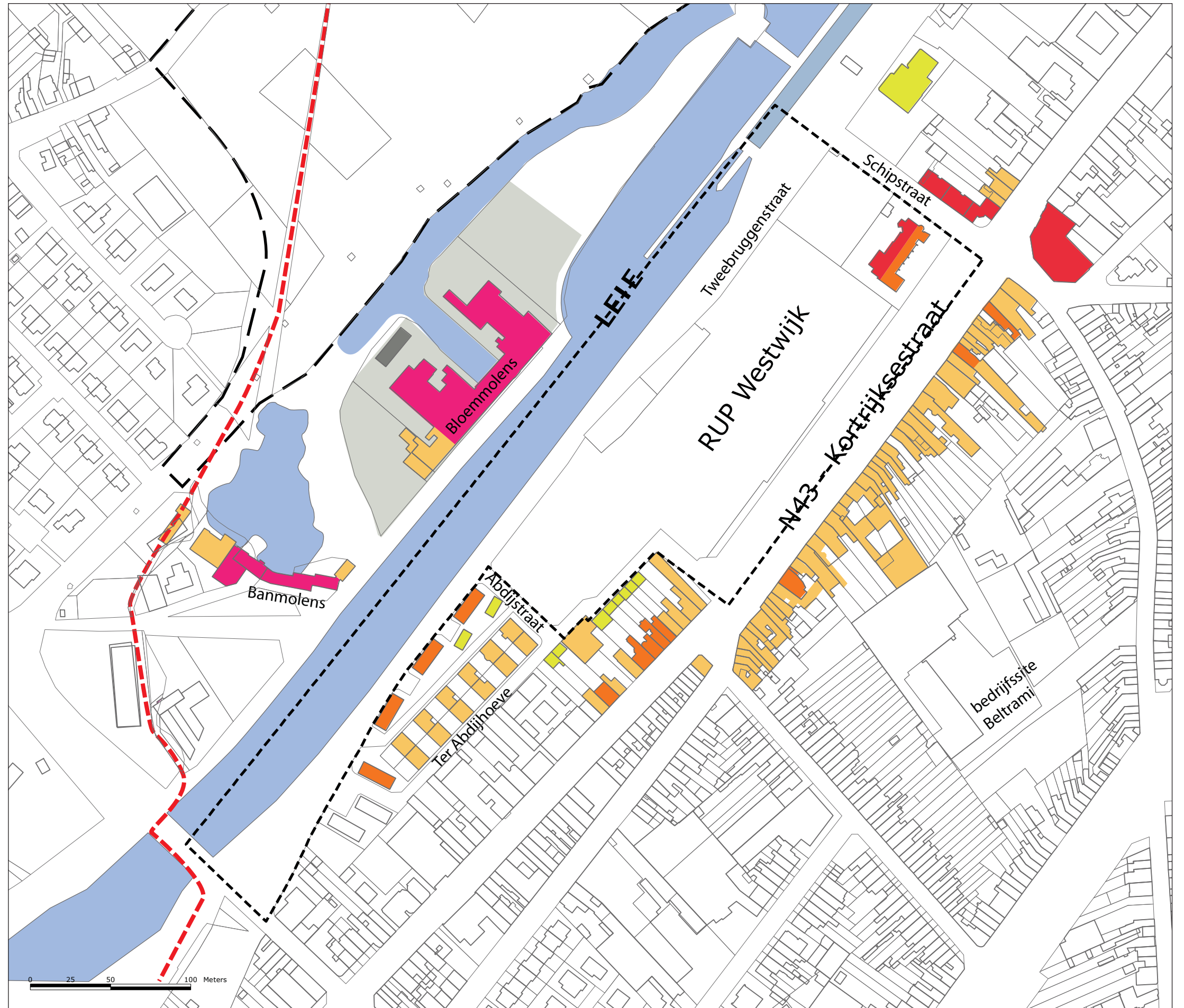
- woningen - open bebouwing
- woningen - koppelbouw
- woningen - gesloten bebouwing
- appartementsbouw
- horeca
- handel
- private diensten
- publieke diensten
- bedrijvigheid
- leegstand
- landmark



figuur 05: Feitelijke toestand - aantal bouwlagen

Legende

- 1 bouwlaag
- 2 bouwlagen
- 3 bouwlagen
- 4 bouwlagen
- 5 bouwlagen en meer



Ontsluiting

De hoofdontsluiting van het terrein bevindt zich langs de N43. De N43 loopt dwars door het verstedelijkte gebied van Harelbeke en vormt de functionele ruggengraat van het stedelijke gebied.

De weg wordt op provinciaal niveau geselecteerd als secundaire weg categorie II, met nadruk op het garanderen van een vlotte doorstroming.

Door de ligging van de kern Harelbeke, tussen de stedelijke gebieden Kortrijk en Waregem, werd de N43 vaak gebruikt als bovenlokale verbindingsweg. Deze functie kwam hierdoor in conflict met de gewenste hoofdfunctie van de N43 in Harelbeke, namelijk een centrumas door de stadskern van Harelbeke.

Tot voor kort zorgde het brede profiel van de N43 er bovendien voor dat er vrij snel gereden werd, waardoor de vlotte overstek en de verkeersveiligheid voor fietsers in het gedrang kwamen.

Vanaf 2006 wordt de N43 heraangelegd als een verkeersleefbare doortocht. Deze herinrichting gebeurt gefaseerd, waarbij de omgeving van de Westwijk als eerste fase werd aangepakt.

Ter hoogte van de Westwijk bedraagt de breedte van de N43 ongeveer 23 m. Het profiel van de nieuwe weg werd aangelegd met een brede middenstrook, waarop kan worden geparkeerd. Er werd eveneens belang gehecht aan het vergroenen van de N43. Het aanplanten van vier rijen bomen, twee op de middenberm en één langs weerszijden van de weg, dragen bij tot de kwaliteit van de stedelijke omgeving. Er werd ook aandacht besteed aan het versterken van de verbinding van de N43 en de Leie. Een zebrapad over de N43 moet de link tussen de stedelijke N43 en de Leie versterken.

Het terrein ontsluit eveneens langs de zijde van de Leie. De Tweebruggenstraat maakt onderdeel uit van het lokale netwerk van wegenis. Langs het water loopt een breed pad, gescheiden van de weg. Het pad maakt onderdeel uit van de recreatieve Leieroute. Ter hoogte van de Westwijk is een overdekte rustplaats voorzien.

Twee straten maken de verbinding tussen de N43 en de Leie: de Schipstraat, t.h.v. het vredegericht, en de Abdijstraat aan de overzijde van het plangebied.

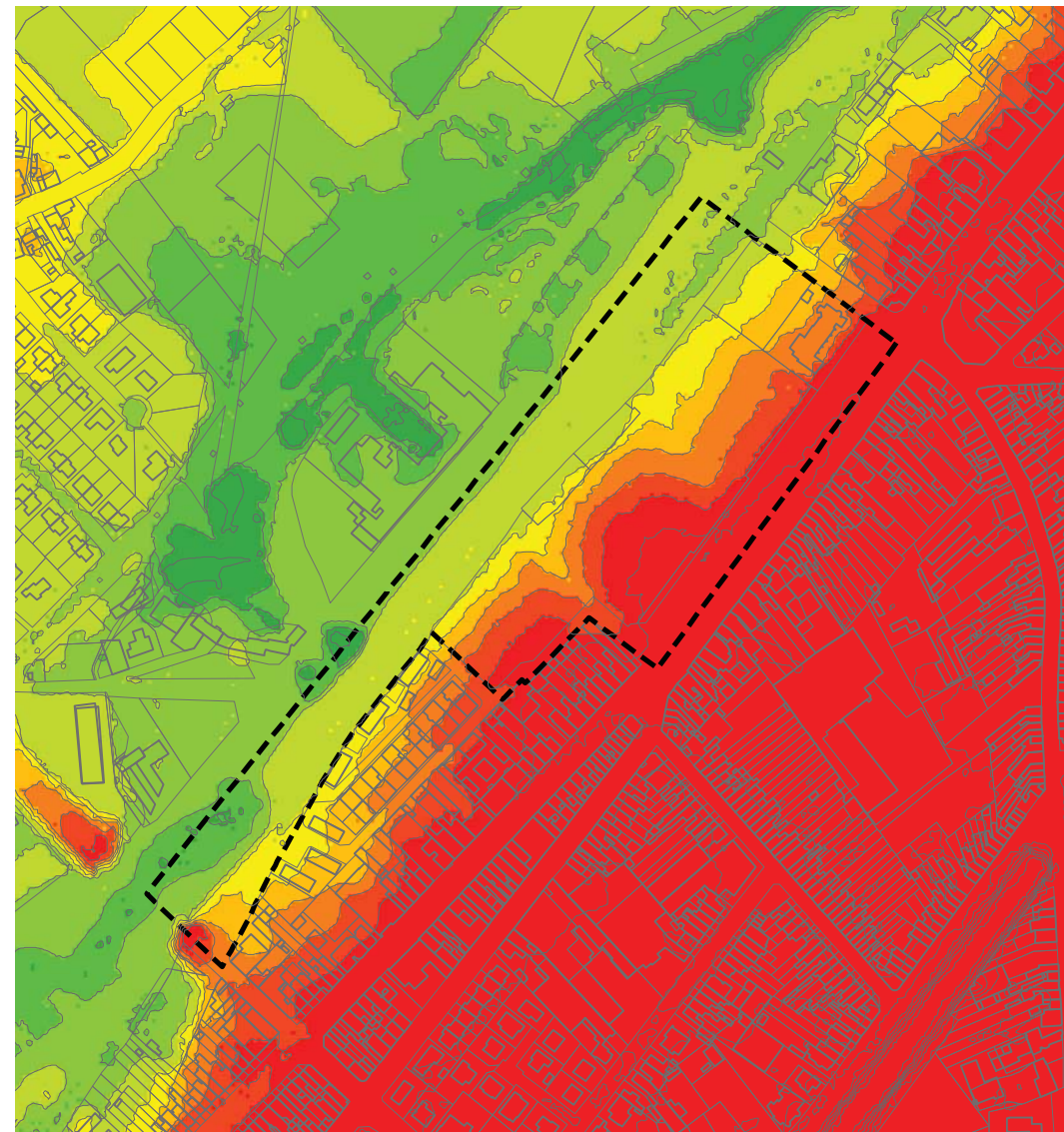
Op het terrein van de Westwijk zijn geen trage wegen zichtbaar aanwezig.

Reliëf

Het rechthoekige onbebouwde terrein helt heel sterk af van de N43 naar de Leie.

Het grootste niveauverschil bevindt zich ongeveer ter hoogte van de Schipstraat, waar een niveauverschil van nagenoeg 6 m tussen de Kortrijksestraat en de Tweebruggenstraat wordt vastgesteld.

De Tweebruggenstraat stijgt naar de Nieuwe Brug, om zo de brug over de Leie bereikbaar te maken.



figuur 06: Reliëf

Legende

	plangebied
	17-18
	16-17
	15-16
	14-15
	13-14
	12-13
	11-12
	10-11
	9-10
	8-9
	7-8



Sfeerbeelden



De hoek van het plangebied, langs de Tweebruggenstraat, wordt afgewerkt met het jeugdcentrum TSAS. Het is een gebouw van één bouwlaag hoog.



Zicht op de Schipstraat en het vrederecht vanuit de Tweebruggenstraat. Tussen de Tweebruggenstraat en de Kortrijksestraat wordt een niveauverschil overbrugd van ongeveer 6 m.



Ter hoogte van Harelbeke werd de Leie volledig gekanaliseerd. Langs de Tweebruggenstraat is momenteel weinig ruimte voor voetgangers en fietsers. Met de bouw van een nieuw sluiscomplex zal worden nagedacht over een kwalitatieve herinrichting van de Tweebruggenstraat.



Langs de Tweebruggenstraat, ongeveer halweg het plangebied, plaatste de Provincie een schuilhuisje met toeristische info over het kanaal. De Bloemmolens Ceres, op het schiereilandje, staan leeg. Het complex werd door W&Z opgekocht in functie van bouw van de nieuwe sluis.



Zicht vanuit de Tweebruggenstraat richting Kortrijksestraat - hoek Schipstraat. Het plangebied ligt grotendeels braak. De gronden zijn quasi volledig in handen van één projectontwikkelaar.



Zicht vanuit de Tweebruggenstraat richting Kortrijksestraat - hoek Abdijstraat.



De Tweebruggenstraat versmalt naar de Nieuwe Brug (verbinding tussen Harelbeke en Kuurne) tot een asfaltweg met vrij smalle voetpaden langs weerszijden van de weg. Een grasstrook met vangrail scheidt de weg van het water. De sociale appartementen van Ter Abdijhoeve werden recent gerenoveerd.



Het zicht vanuit de Abdijstraat naar de Leie wordt bepaald door het gebouwencomplex van de Bloemmolens op het schiereilandje van de Leie.



Het onbebouwd hoekperceel langs de Abdijstraat wordt voorzien voor de bouw van een sociaal woningbouwproject. Langs Ter Abdijhoeve wordt het perceel begrensd door een rij garages en een aantal loodsen.



De oostelijke grens van het plangebied wordt bepaald door het vredegericht, een alzijdig gebouw van 4 bouwlagen hoog.



De hoek van de Schipstraat/Kortrijksestraat wordt afgebouwd met twee dominante hoekgebouwen: het vredegericht en een appartementsgebouw dat ongeveer de helft van de gevelwand van de Schipstraat bepaalt.



Ook de andere hoek naar de Markstraat wordt vormgegeven met een appartementsgebouw van 4 bouwlagen hoog.



De rest van de gevelwand dat uitkijkt op de site Westwijk kent een vrij homogene rijbebouwing van 2 tot 3 bouwlagen hoog.



Ter hoogte van Westwijk werd de brede N43 (Kortrijksestraat) heraangelegd als 2 aparte rijstroken, van elkaar gescheiden met een publieke parking. De parking wordt van de rijweg afgeschermd met een haag. Bomen moeten de harde stenige omgeving vergroenen. Ongeveer halfweg de parking werd ook een brede oversteekzone voorzien tussen de twee kanten van de Kortrijksestraat.



Op de hoek van de Abdijstraat/Kortrijksestraat bevindt zich het restaurant 'Den Britt'. Het plangebied is goed bereikbaar via het openbaar vervoer. Langs de Kortrijksestraat werd een halte van de Lijn voorzien.



Zicht op het plangebied vanuit de Kortrijksestraat richting Nieuwe Brug (Abdijstraat).



Zicht op het plangebied vanuit de Kortrijksestraat naar de Leie.



Zicht op het plangebied vanuit de Kortrijksestraat - richting vredegericht (Schipstraat).



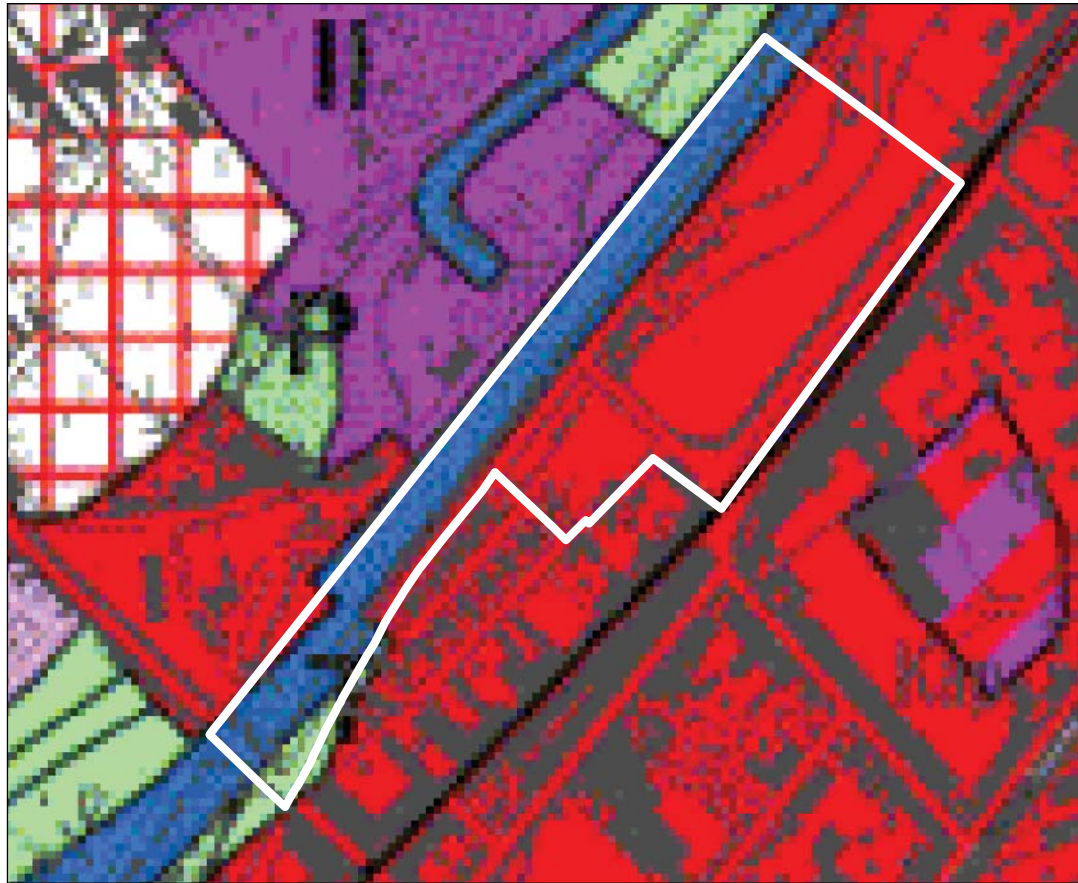
figuur 07: RUP 2-1 Westwijk: verordenend plan - bouwzones



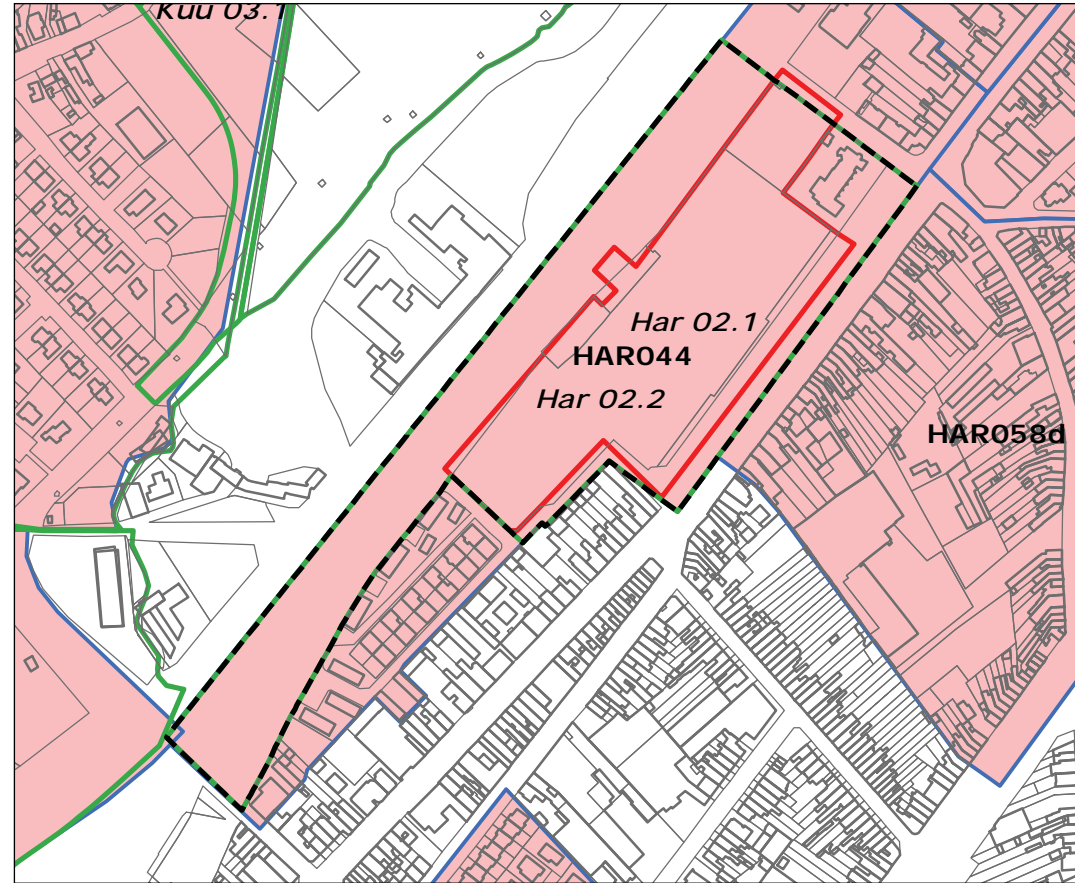
figuur 08: RUP 2-1 Westwijk: verordenend plan - publieke ruimte

3. Juridische toestand

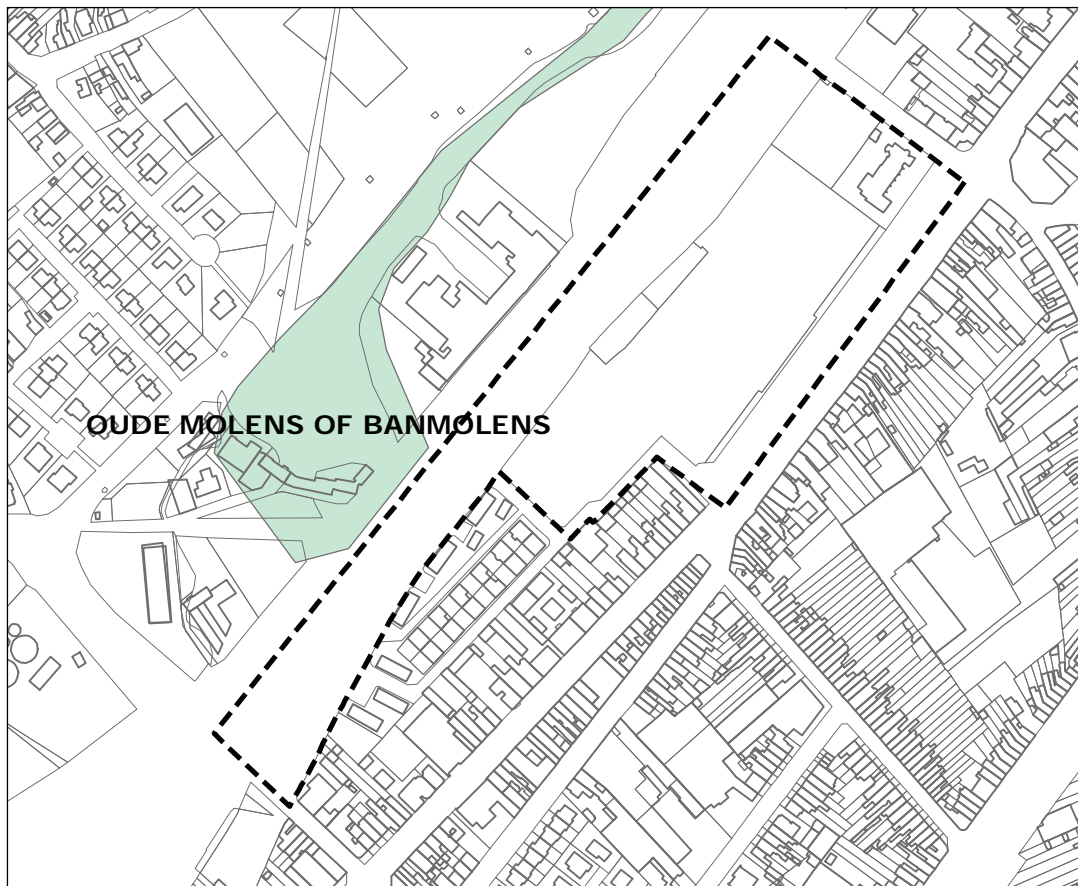
Type plan	Referentie
Gewestplan	Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) deelt het plangebied grotendeels onder in woongebied.
BPA	Met de opmaak van dit RUP wordt het vigerende BPA 44 Westwijk (M.B. 9/02/1998) gedeeltelijk in herziening gesteld. Grenzend aan of in de buurt van het plangebied van het RUP zijn volgende BPA's van kracht: <ul style="list-style-type: none"> • BPA 54 Tweebruggenstraat, M.B. 11/05/2001 • BPA 58 Pevernagestraat, M.B.09/09/2002.
RUP	Het RUP is gelegen binnen de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Kortrijk. In dat kader werd voor dit plangebied geen deelplan opgemaakt. Voor het plangebied werd reeds een RUP opgemaakt (Deputatie, 18/05/2006). Het vigerende RUP wordt volledig in herziening gesteld naar aanleiding van nieuwe ruimtelijke opties voor de omgeving van Westwijk. In de omgeving van het plangebied is een RUP in opmaak voor de omgeving van de voormalige Groeningeververij.
Goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen	Geen
Milieuvergunningen	Geen
Beschermde monumenten, landschappen, beschermde stads- en dorpsgezichten	In de omgeving zijn de voormalige industriële maalderij van de westmolen met de waterturbine en delen van het openbare domein en de oude Leiearm beschermd als stadsgezicht bij M.B. van 14/07/1998; de westmolen met brug- en sluiswerk is eveneens bij M.B. van 14/07/1998 beschermd als monument. Het plangebied is gelegen in een archeologisch gevoelige zone. Ook het waterbouwkundig aspect van de vroegere sluis met sluiswolk vormt een industrieel-archeologisch aandachtspunt. Voorafgaand archeologisch onderzoek zal noodzakelijk zijn.
Vogelrichtlijngebied Habitatrichtlijngebied	Geen
Buurtwegen	Voor de rechtekking van de Leie en de N43 liepen 1 chemin (nr 8) en 2 voetwegen (nr 46 en 49) over het plangebied. Deze wegen zijn niet langer zichtbaar aanwezig op het terrein. Alle voetwegen werden afgeschaft.
Waterlopen (categorisering)	In de omgeving van het RUP stroomt de Leie. Deze rivier is een bevaarbare waterloop en zal op korte termijn worden geherkalibreerd voor schepen tot 4.500 ton.
VEN-gebied, IVON-gebied	Geen



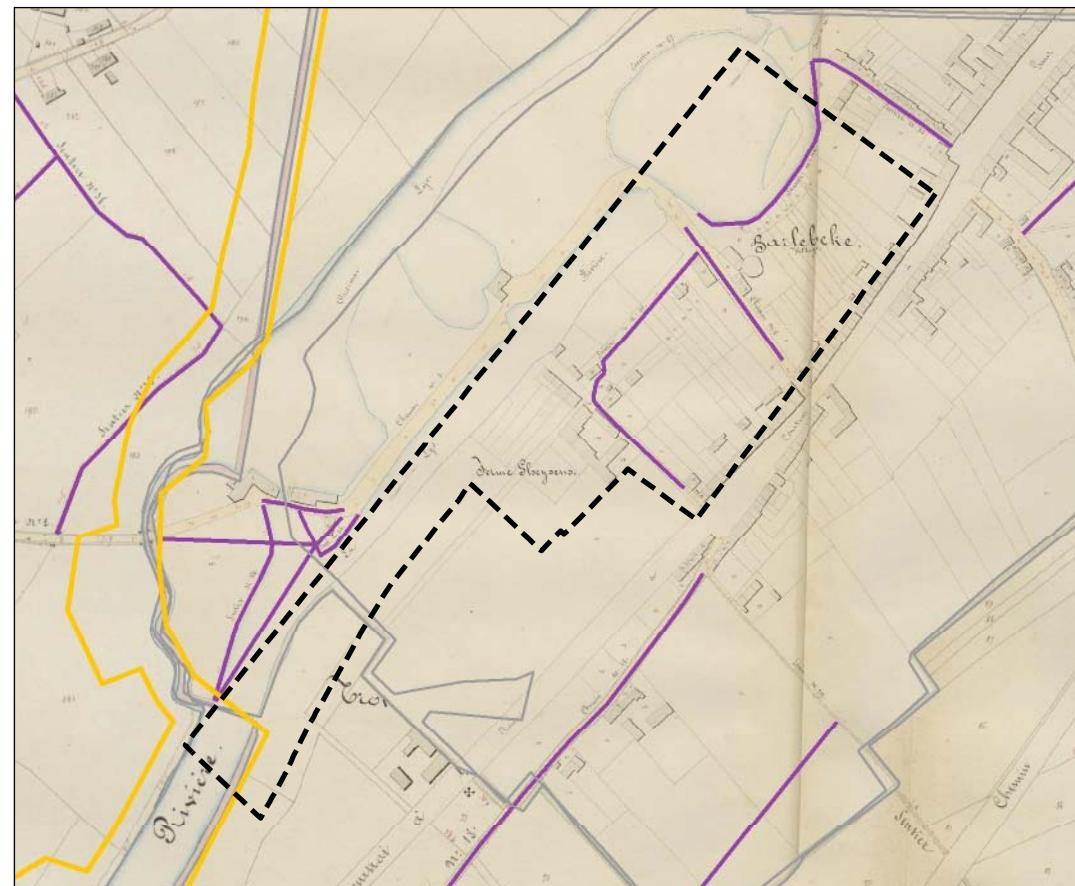
figuur 09: Gewestplan



figuur 10: BPA's



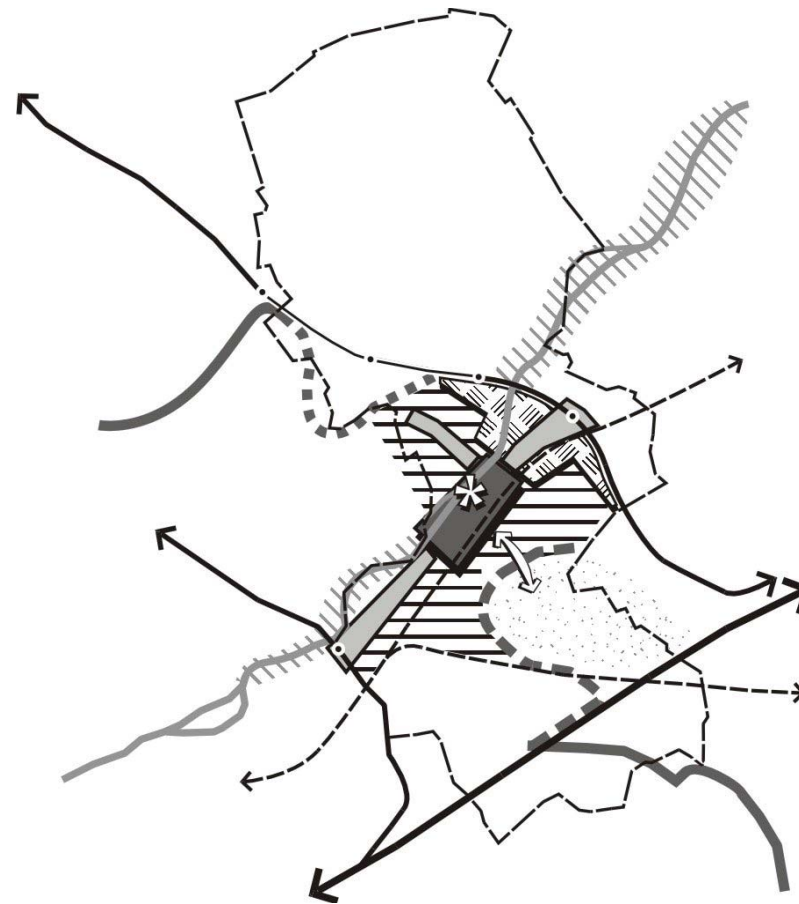
figuur 11: Beschermd monument en stadsgezicht



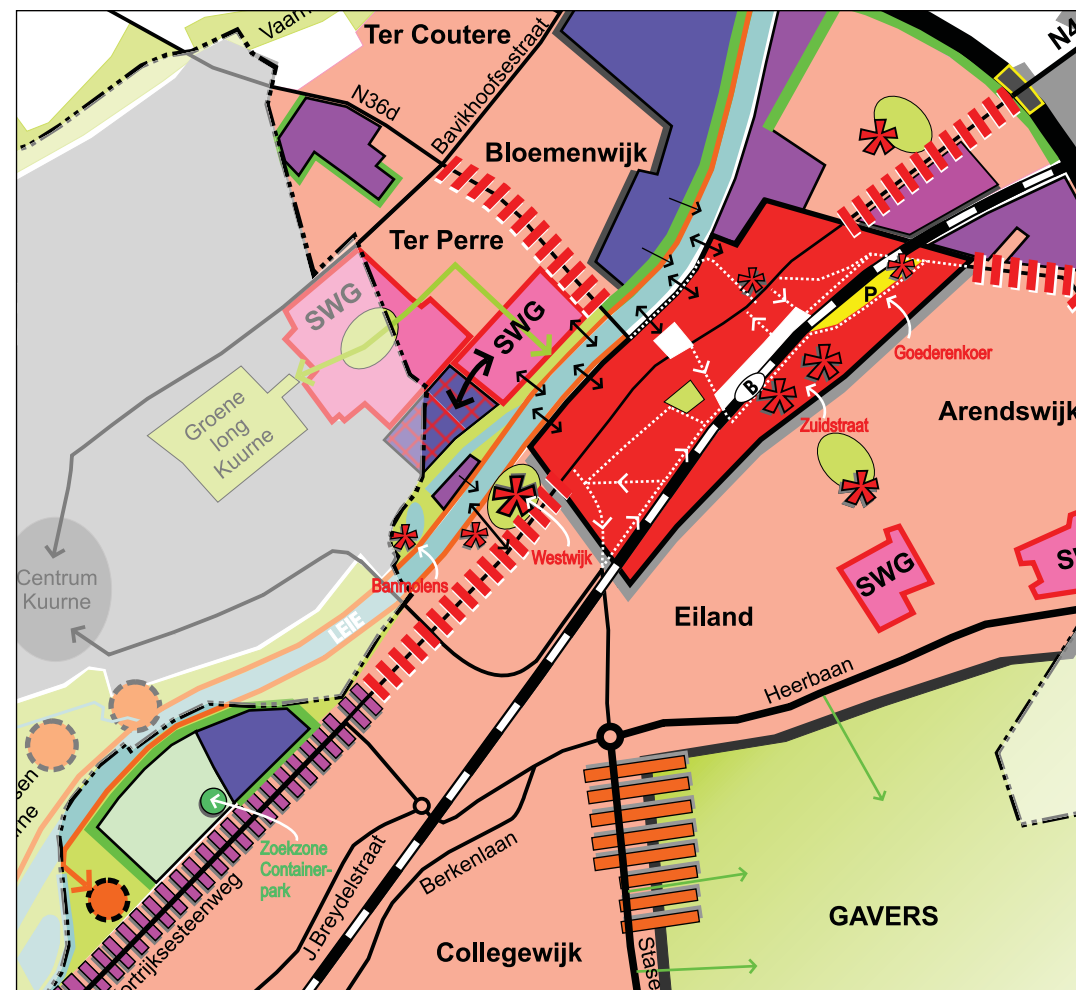
figuur 12: Atlas der buurtwegen



figuur 13: Kaarten richtinggevend deel GRS



- Legende
- Streven naar stedelijke verdichting en multifunctionaliteit in de stadskern, met herinrichting van het openbaar domein
 - Gestructureerde vermening van functies in de gemengde woongebieden
 - Behoud van woondiversiteit in de verblijfsgebieden
 - Ontwikkeling van woonuitbreidingsgebieden tot stedelijke woongebieden
 - Strategisch woonproject, met aandacht voor de uitbreiding van openbaar groen
 - Behoud van regionale bedrijvigheid (zwaar milieubelastende industrie)
 - Behoud van lokale bedrijvigheid (geen zwaar milieubelastende industrie)
 - optimaliseren van kleinhandelszone en gemengde activiteitlint langs N43
 - Verruiming van de bestemming van het industrie-eiland 'Groeningeververij', gekoppeld aan SWG
 - Behoud van gebied voor openbare nutsvoorzieningen, met buffer naar Leie
 - Optimaliseren en uitbouwen van de recreatieve waarde van de Leie (fietsroute + toeristisch-recreatieve infrastructuur)



4. Planningscontext

4.1. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) wordt Harelbeke deels geselecteerd als onderdeel van het regionaalstedelijk gebied Kortrijk. Gebieden worden als 'stedelijk' beschouwd, waar een intense ruimtelijke, culturele en socio-economische samenhang en verweving bestaat tussen de verschillende menselijke activiteiten (wonen, werken, recreëren, ...), waar de dichte bebouwing overheerst en waar het wenselijk is ontwikkelingen te stimuleren en te concentreren.

Het RUP Westwijk maakt deel uit van het stedelijk gebied Harelbeke.

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stelt voor stedelijke gebieden de volgende beleidsmatige benadering voorop:

- Stimuleren en concentreren van activiteiten
- Vernieuwen van de stedelijke woon- en werkstructuur door strategische stedelijke projecten
- Ontwikkelen van nieuwe woningtypologieën en kwalitatieve woonomgevingen
- Leefbaar en bereikbaar houden door andere vormen van stedelijke mobiliteit en door locatiebeleid
- Verminderen van het ongeordend uitzwermen van functies

Op die manier wordt uitzwerming, lintbebouwing en wildgroei van allerhande activiteiten in het buitengebied vermeden.

De Leie, die het plangebied begrenst, wordt in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen geselecteerd als hoofdwaterweg.

4.2. Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen

Binnen de provinciale planningscontext is het stedelijk gebied van Harelbeke opgenomen in de deelruimte 'Leieruimte'. De Leieruimte wordt gezien als een complementaire en/of ondersteunende schakel tussen de Vlaamse zeehavens en het Rijsele dat in belang toeneemt op het vlak van logistiek en dienstverlening. Hierbij wordt gestreefd naar dynamische economische ontwikkelingen en naar een kwalitatieve leefomgeving.

In het PRS W-VI worden volgende ruimtelijke beleidselementen m.b.t. het RUP Westwijk vermeld:

- In de gewenste nederzettingsstructuur behoort het verstedelijkte gebied van Harelbeke tot het 'stedelijk netwerk regio Kortrijk' (zie PRS W-VI RD pag. 48).
- In het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan wordt de Leie aangeduid als multifunctionele drager, waarbij de keuze van de vestigingslocaties voor bedrijvigheid moet worden afgewogen tegenover de natuurlijke en recreatieve kwaliteiten van de Leie. Langs de Westwijk primeert het recreatieve aspect van de Leie (zie PRS W-VI RD pag. 213).
- De N43 of Kortrijksestraat langs de Westwijk wordt in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan beleidsmatig geselecteerd als secundaire weg II (2x1 - van de R8 Kortrijk tot de N459 Olsene) (zie PRS W-VI BD pag. 299).
- Onder het specifiek beleid met betrekking tot de nederzettingstructuur in het hoofdstuk 'bepalingen bij het ruimtelijk beleid' (zie PRS W-VI RD pag. 244) wordt gesteld dat moet worden gestreefd naar een menging van verschillende woningtypes. Deze woonmenging moet bestaan uit sociale huur- en koopwoningen, sociale kavels en private woningen voor zover de schaal van de bebouwde omgeving dit toelaat.

4.3. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan

Bestaande GRS (goedgekeurd 26 mei 2005)

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

De **deelstructuren** benaderen de gewenste ruimtelijke structuur van Harelbeke vanuit een sectorale visie, zoals de economische structuur, natuurlijke structuur,... . De ontwikkelingsperspectieven voor het plangebied van het ruimtelijk uitvoeringsplan voor de Westwijk kaderen hoofdzakelijk binnen de nederzettingsstructuur. De aanpak van de Kortrijksestraat (N43) behoort tot het beleid omtrent lijninfrastructuur.

De **deelruimten** bekijken de gewenste ruimtelijke structuur gebiedsgericht. Binnen de ruimte van Harelbeke bestaan verschillende deelruimten. Elke deelruimte heeft typische kenmerken, kwaliteiten en knelpunten. Ze vervullen een bepaalde rol in de ruimte van Harelbeke en kunnen die eventueel ook op hoger niveau spelen. Deelruimten worden gebruikt om de diversiteit van Harelbeke te beklemtonen en uit te werken.

Het RUP 'Westwijk' is gelegen in de deelruimte '**het stedelijk woongebied**'. In de gewenste ruimtelijke structuur wordt deze deelruimte gezien als een multifunctioneel gebied met nadruk op gedifferentieerd wonen (zie GRS RG pag. 62-63). Het samenvattende ontwikkelingsschema voor de stadskern, het zogenaamde 'het stedelijk woongebied' wordt hiernaast weergegeven.

Binnen het stedelijk woongebied van Harelbeke worden vervolgens verschillende woongebieden aangeduid. Het plangebied van het RUP bevindt zich op de grens van de zogenaamde 'stadskern' met 'gemengde woongebieden'.

Binnen de ruimtelijke beleidsopties wordt de Westwijk benoemd als onderdeel van de **stadskern**.

De Westwijk wordt beschouwd als een **strategisch stedelijk project** (zie GRS RG pag. 67).

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen def nieert een strategisch stedelijk project als een project dat de grote potenties van de stedelijke gebieden op een gecoördineerde wijze en eff ciënt moet illustreren, en op korte en middellange termijn kan worden uitgevoerd. Een strategisch stedelijk project moet het kwaliteitsniveau van de gewenste ontwikkeling van het stedelijk gebied weergeven.

Volgende kenmerken, vermeld in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, zijn ook van toepassing op de ontwikkeling van de Westwijk.

- Het project dient een vernieuwingsproces in het stedelijk gebied te stimuleren.
- Het project heeft een voorbeeldfunctie ten aanzien van het hanteren van stedelijke dichtheden of aangepaste woontypologieën.
- Het project stelt een kwaliteitsnorm op voor de aanpak van andere projecten in het stedelijk gebied.
- Het project is ruimtelijk structurerend.
- Het project heeft een integraal karakter dat een meerwaarde oplevert voor het stedelijk gebied.

Naast deze algemene kenmerken voegt het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan specif eke randvoorwaarden toe.

- In het project moet ruimte worden voorzien voor kleinhandel, diensten en kantoren en horeca, waardoor de Westwijk nauwer aansluit bij de stadskern van Harelbeke.
- De relatie N43 - (wonen) - Leie (boorden) moet duidelijk aanwezig zijn in het project.
- Er dient een stedelijke dichtheid nagestreefd te worden, dat een evenwichtig geheel vormt met de omringende bebouwing en de Leie.

- Het project dient een signaalfunctie te hebben, beleidsmatig geformuleerd als een 'poort' tot de stadskern.
- Het project dient geïntegreerd te worden in de omgeving, waarbij rekening wordt gehouden met de gewenste aanleg van de N43.
- Het parkeren voor bewoners en bezoekers mag de omgeving niet belasten.

Momenteel is de link tussen het wonen in de stadskern (N43) en het water (zie GRS RD pag. 92) vrij beperkt. Bij de ontwikkeling van het strategisch project Westwijk moet deze link verstevigd worden.

Volgende randvoorwaarden worden vooropgesteld:

- Er dienen bijkomende zichtassen gecreëerd te worden naar de Leie toe.
- De gevelwanden naar de Leie dienen zowel een stedelijk karakter uit te stralen, als qua schaal aan te sluiten bij de Leieoever.
- Er zal een stedelijke woondichtheid worden nagestreefd.

In het **bindend gedeelte** van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan worden deze ruimtelijke acties en maatregelen opgenomen die de stad Harelbeke op korte of middellange termijn wenst te realiseren of waarvoor het stadsbestuur een specif ek beleid wil uitwerken.

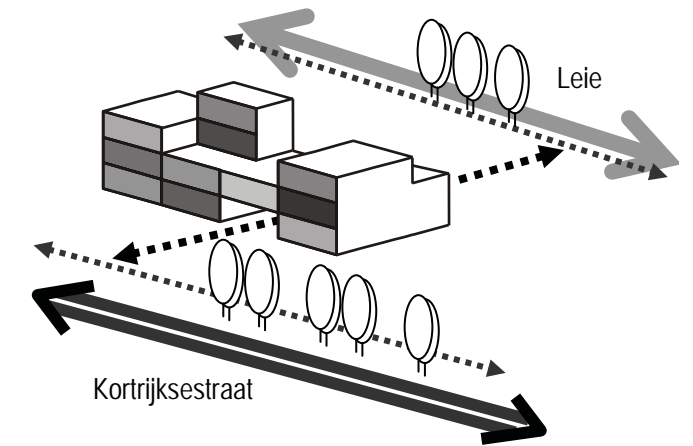
In hoofdstuk 4 (zie GRS BD pag. 7), onder de acties en maatregelen beschreven voor het stedelijk woongebied, wordt volgend ruimtelijk element voor de Westwijk vermeld: (zie GRS RD kaart 10)

- De stad zal meewerken aan het stedenbouwkundige ontwerp voor het woonproject Westwijk, en de uitvoering ervan ondersteunen, in een al dan niet publiek-private samenwerking.

Herziening GRS

Harelbeke is bezig met een herziening van haar goedgekeurde GRS. Ook in het herziene GRS wordt Westwijk beschouwd als een strategisch project (RD pag. 105). Volgende uitgangspunten worden weergegeven:

- Eerst en vooral wil de stad een bouwproject ontwikkelen dat als een nieuw stadsdeel functioneert, zonder dat het zich totaal vreemd van de omgeving gedraagt.
- Het project moet een voorbeeldfunctie hebben voor andere nieuwe projecten in het stedelijk weefsel. Het moet de beeldkwaliteit van de stadskern versterken.
- Het stedelijke karakter van het geheel moet bevestigd worden met een stedelijke bouwdensiteit. Er moet wel gezorgd worden voor een kwalitatieve aansluiting met de bestaande bouwhoogtes van de omringende bebouwing. Voor wat betreft de N43 betekent dit het lint vervolledigen. Langs het water wordt voortgebouwd op de structuur van grote volumes. Wonen wordt de hoofdfunctie, maar kan worden versterkt met aanvullende functies, zoals diensten, kleinhandel en horeca. Naast het voorzien van privaat groen en buitenruimte moet worden gezorgd voor voldoende publiek domein dat bijdraagt tot het stedelijke karakter van het geheel. De uitwerking van het publieke domein moet de link tussen N43 en Leie verstevigen. Met de publieke ruimte wordt geen tweede 'markt' nagestreefd. Wel dienen een aantal doorsteken naar het water worden gerealiseerd.
- Het niveauverschil tussen N43 en Leie biedt extra mogelijkheden (bv. parkeren, zichten op de Leie) en moet als kwalitatief ruimtelijk element in het plan worden aangewend.



Schema Westwijk (zie GRS RG pag.68) met ruimtelijke kenmerken:

- een woonproject, opgebouwd uit het stapelen en schakelen van wooneenheden,
- met een gedifferentieerde invulling t.o.v. Leie en Kortrijksestraat,
- en een kwalitatieve aanleg van openbaar domein.

5. Planningsopties

5.1. Programmatorische vragen

Het RUP van toepassing voor Westwijk laat momenteel een vrij densen woonprogramma toe. Omwille van een nieuwe visie op de inrichting van het gebied, wil het stadsbestuur het RUP volledig in herziening stellen.

Aanleiding hiervoor is de open oproep-procedure van de Vlaamse Bouwmeester, waaraan de stad in 2010 deelnam. Deze oproep bestond uit het opmaken van een ambitieus plan voor de marktgeving en het uitwerken van een beeldkwaliteitsplan voor de stadskern. Palmbout urban landscapes (NE) werd als winnend ontwerpbureau geselecteerd. Dit bureau werkte in haar ontwerpvoorstel voor het nieuwe 'beeld' van Harelbeke een inrichtingsplan uit voor de Westwijk.

In het voorjaar van 2011 werd dit voorstel verder verfijnd i.s.m. de stad en afgetoetst met de projectontwikkelaar, die de site grotendeels zal inrichten en bebouwen.

Nu is het de intentie van de stad om dit nieuwe voorstel te verankeren in een RUP, zodat de vooropgestelde planopties kunnen worden waargemaakt en de concrete bouwwerken kunnen van start gaan.

Het doel van de herziening is dus niet de wijziging van bestemming. Dit blijft identiek aan het vigerende RUP, namelijk een nieuwe stedelijke woonomgeving creëren. De manier waarop de invulling gebeurt in het voorstel van de open oproep kan echter niet worden vergund op basis van het vigerende RUP; dit is dus de concrete aanleiding voor de herziening.

Het is de bedoeling van het stadsbestuur van Harelbeke om ook de andere bestaande BPA's voor de centrumstraten af te stemmen op het beeldkwaliteitsplan van Harelbeke. Het zijn de BPA's Tweebruggenstraat, Stationsplein en Pevernagestraat.

5.2. Kader - beeldkwaliteitsplan Centrum Harelbeke (Palmbout Urban Landscapes)

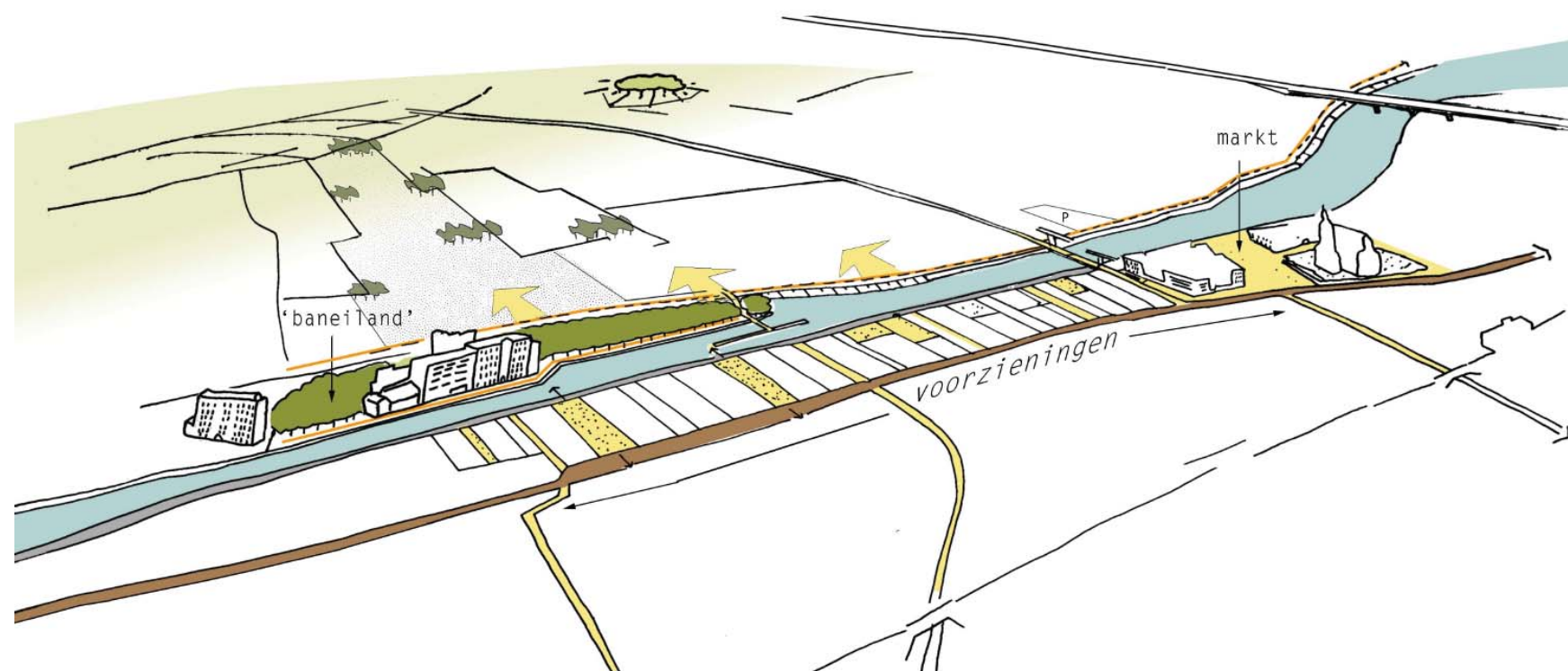
De visie voor de inrichting van de Westwijk kadert binnen de algemene ruimtelijke principes voor de beeldkwaliteit van het stadscentrum van Harelbeke. Deze werden vastgelegd in het 'Beeldkwaliteitsplan van het centrum van Harelbeke met ontwerpvisie en haalbaarheidsstudie van het Marktplein' waaraan akkoord geacht werd door de gemeenteraad op 18 juli 2011.

Hierna worden de principes uit het beeldkwaliteitsplan die van belang zijn voor het plangebied overgenomen. In een later hoofdstuk worden deze dan vertaald in een inrichtingsplan en in stedenbouwkundige voorschriften.

Beeldkwaliteitsplan van het centrum van Harelbeke met ontwerpvisie en haalbaarheidsstudie van het Marktplein (Palmbout Urban Landscapes):

Koesteren van het contrast tussen de Leie en de N43

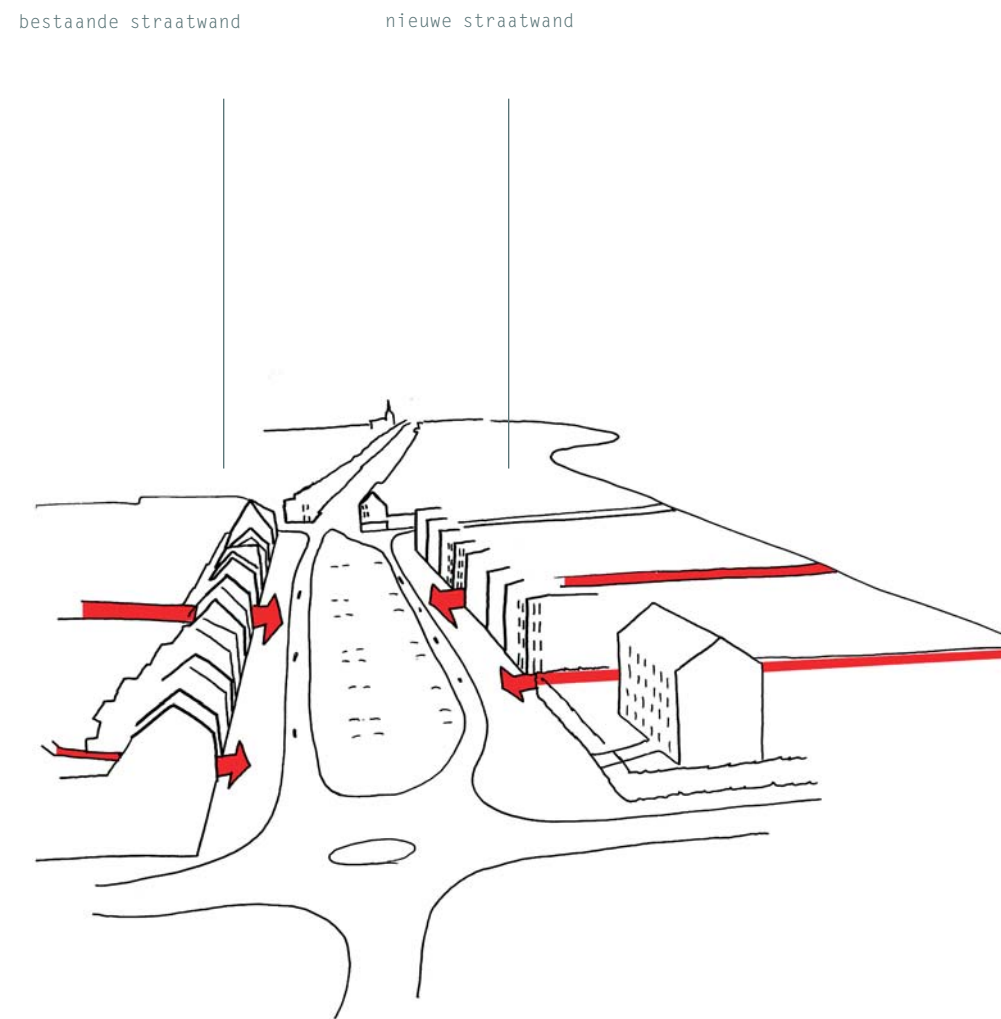
Het verschil in ambiance tussen de Leie en de N43 biedt kansen het centrum van Harelbeke een grote mate van eigenheid en herkenbaarheid mee te geven. De Leie wordt daarom gezien als een ruimte waarin het landschap van het Leiedal diep doordringt in het stadscentrum. De N43 wordt gerespecteerd als een waardevolle stedelijke route, de ruggengraat van Harelbeke.



Kortrijksestraat

De Kortrijksestraat heeft aan één zijde een bestaande straatwand (Beltrami-zijde) en krijgt aan de andere zijde, bij Westwijk, een nieuwbouwwand. De bestaande straatwand is kleinschalig en niet overal even hoogwaardig. Gezien de grote breedte van de straat wordt een grotere gemiddelde bouwhoogte dan de bestaande in dit deel van de N43 nagestreefd.

Teneinde de nieuwe straatwand aan te laten sluiten op de overige bebouwing aan de N43 moet worden voortgebouwd op de compositieprincipes zoals die ook voor de Beltrami-zijde van de Kortrijksestraat gelden. Het betreft de volgende punten:

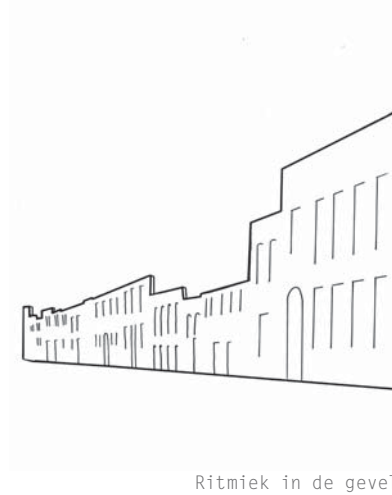


Gevelgeleding

De gevels hebben een duidelijk herkenbare driedeling: een basement, een middendeel en een beëindiging. Het basement bestaat uit de extra hoge begane grond-verdieping. Ieder pand heeft bovendien op straatniveau een natuurstenen plint. Een goed gedetailleerde gootlijn of kroonlijst maakt de beëindiging van de gevel expliciet. Dit is het overgangsdetail van gevel naar dak, maar is expliciet onderdeel van de gevelcompositie.

De gebouwen hebben een verticale gevelordening. De raamopeningen zijn onderling verwant en moeten een staande verhouding krijgen van minimum 1/3 en maximum 1/2.

Schaduwwerking verrijkt de dieptewerking en plastic van de gevel. Om dit te bereiken liggen de raamopeningen verdiept ten opzichte van het gevelvlak.

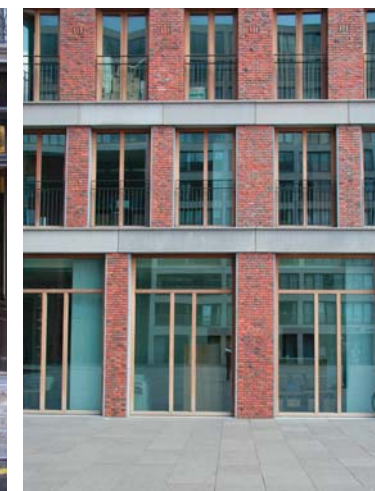


Begane grond

De begane grond is bepalend voor hoe het gebouw op de straat wordt ervaren en draagt zodoende in belangrijke mate bij aan de levendigheid van de straat. Op de begane grond bevindt zich zo mogelijk representatief programma dat zich oriënteert op de straat.

De begane grond krijgt een duurzame en architectonisch hoogwaardige uitwerking. In geval er handelsruimtes worden ontwikkeld moet de pui voor minimaal 80% worden uitgevoerd in niet-spiegelend glas. De gevelgeleding en ramen hebben een verticale structuur.

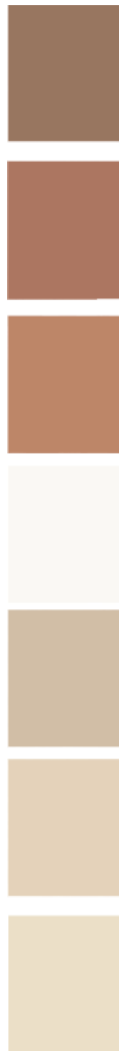
De begane grond is minimaal 3,5 meter hoog en heeft hierdoor voldoende hoogte om een commerciële voorziening te kunnen herbergen. Deze extra hoogte draagt bij aan de multifunctionaliteit van de begane grond en aan de statigheid van het gebouw.



De top

De top is het deel van het gebouw boven de gootlijn. De top is vanaf de straat nauwelijks zichtbaar. Ze ligt terug ten opzichte van het gevelvlak. De top kan bestaan uit een kap met de nokrichting parallel aan de voorgevel, of uit extra verdiepingen die met set-backs van 3 meter diep een hellingshoek van 45 graden vormen. Indien gekozen wordt voor een kap moet het dakvlak veruit dominant blijven boven de eventuele uitsparingen ten behoeve van ramen en buitenruimtes.

Kleurenpalet



Materiaal en kleur

Het doel is om de nieuwbouw samen met de bestaande gebouwen tot een coherente straatwand te smeden. Alle nieuwe gebouwen worden in een gevelsteen gerealiseerd. Lichte en donkerdere geveltinten wisselen elkaar af. De kleur van de gevelsteen bevindt zich binnen het aangegeven kleurenpalet. Indien wachtgevels noodzakelijk zijn worden ze van hoge kwaliteit afgewerkt. De wachtgevel krijgt in principe hetzelfde materiaal als de voorgevel.

Gevelreclame

De gevelreclame voegt zich binnen de gevelopbouw. De bovenbouw mag geen hinder ondervinden van de gevelreclame. De gevelreclame mag niet meer dan 50 cm buiten het gevelvlak uitsteken. De gevelreclame is ingetogen en bevat geen overmatig licht en beweging. De reclame uitingen hebben direct betrekking op de voorzieningen die zich in het pand bevinden.

Woningentrees

Ieder pand heeft een entree aan de straatzijde. De woningentrees zijn royaal en grenzen aan de straat. De woningentrees zijn 's avonds voldoende verlicht.

Buitenruimtes

Aan de straatzijde blijven de buitenruimtes binnen het gevelvlak; ze steken niet uit. Hier kunnen zogenaamde Franse balkons gerealiseerd worden. Een denkbaar alternatief is een ondiepe loggia (max 2 m terugliggend ten opzichte van het gevelvlak). Aan de achterkant van de gebouwen is vrijheid om balkons buiten het gevelvlak te laten uitsteken.

Doorsteken in de straatwand

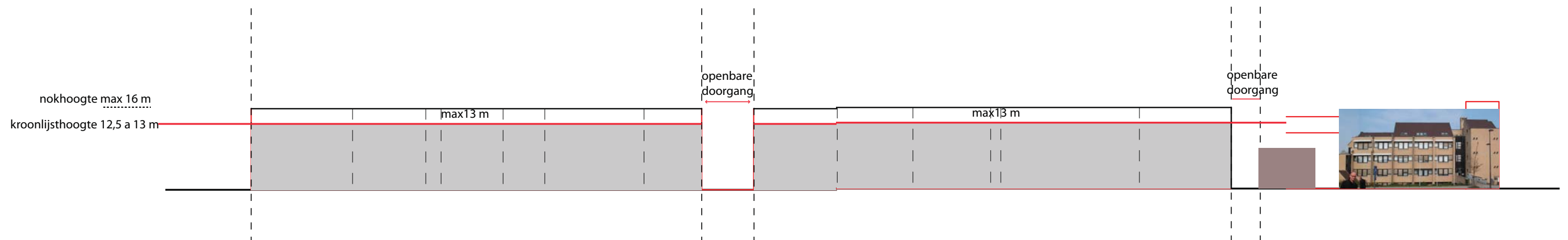
Tussen de Schipstraat en de Abdijstraat zijn twee doorsteken naar de Leie voor de trage weggebruiker voorzien. De ene ligt naast het Vredesgerecht. De andere doorsteek ligt meer centraal, in de route Beltrami-Westwijk-Sluis-Woonpark.

Nevenschikking in nieuwbouw.

In het nieuwbouwdeel wordt het gedifferentieerde stadsbeeld bereikt door de nieuwe panden tot een breedte van ongeveer 20 meter te beperken. Tussen de panden worden onderlinge wisselingen in de gevelbreedte aanbevolen (6 m/12 m/16 m). De hoogte van het gevelvlak wisselt per pand. Tussen twee panden is een minimale sprong in de kroonlijsthoogte vereist van 0,5 meter. De diversiteit in de straatgevel zal projectmatig vorm krijgen. In de architectuur kan dit bereikt worden door de panden door diverse architecten uit te laten werken. Een coördinerend architect kan garant staan voor de onderlinge samenhang.

Parkeren

Het parkeren gebeurt onder of achter de gebouwen. De parkeergarage is geheel niet zichtbaar aan de straatzijde. De inritten worden zo veel mogelijk gesitueerd aan de achterkanten van de bebouwing.



Beeldbepalende elementen Tweebruggenstraat

Ook voor de ontwikkelingsperspectieven langs de Leie heeft het bureau Palmbout Urban Landscapes een aantal ruimtelijke principes bepaald uitgaande van de omringende bebouwde structuur.

Domeinen

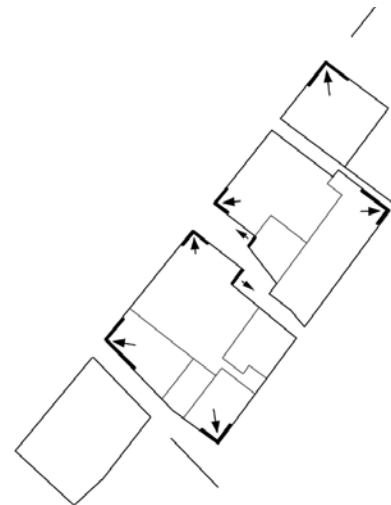
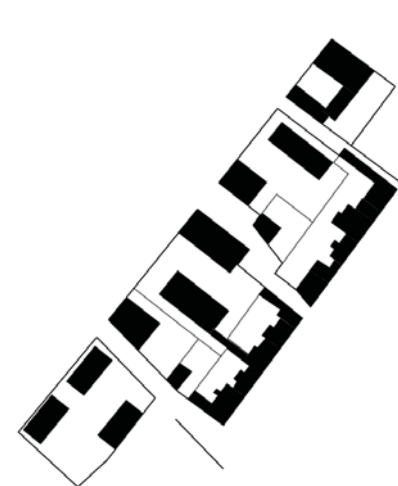
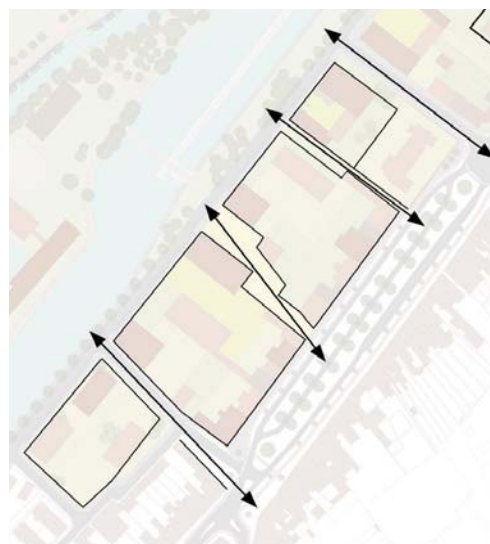
De verkaveling bestaat uit een aantal domeinen. Dit zijn duidelijk omkaderde bouwvelden achter de gevelwand langs de Kortrijksestraat, waarbinnen diverse grotere en kleinere percelen kunnen worden ontwikkeld. Deze verkavelingsopzet biedt de mogelijkheid om zowel grote als kleinere bouwvolumes op te richten. Hierbij zetten we in op het maken van een bewoonde binnenwereld die enigszins in de luwte ligt. De domeinen worden ingekaderd door de openbare routes die Westwijk gaan doorkruisen. Tussen de Kortrijksestraat en de Leie worden aanvullend op de Abdijstraat en de Schipstraat twee openbare doorsteken toegevoegd. Hiermee wordt de relatie met het water gelegd, de route naar de sluis geboden, en het zicht op het Moleneiland gegarandeerd.

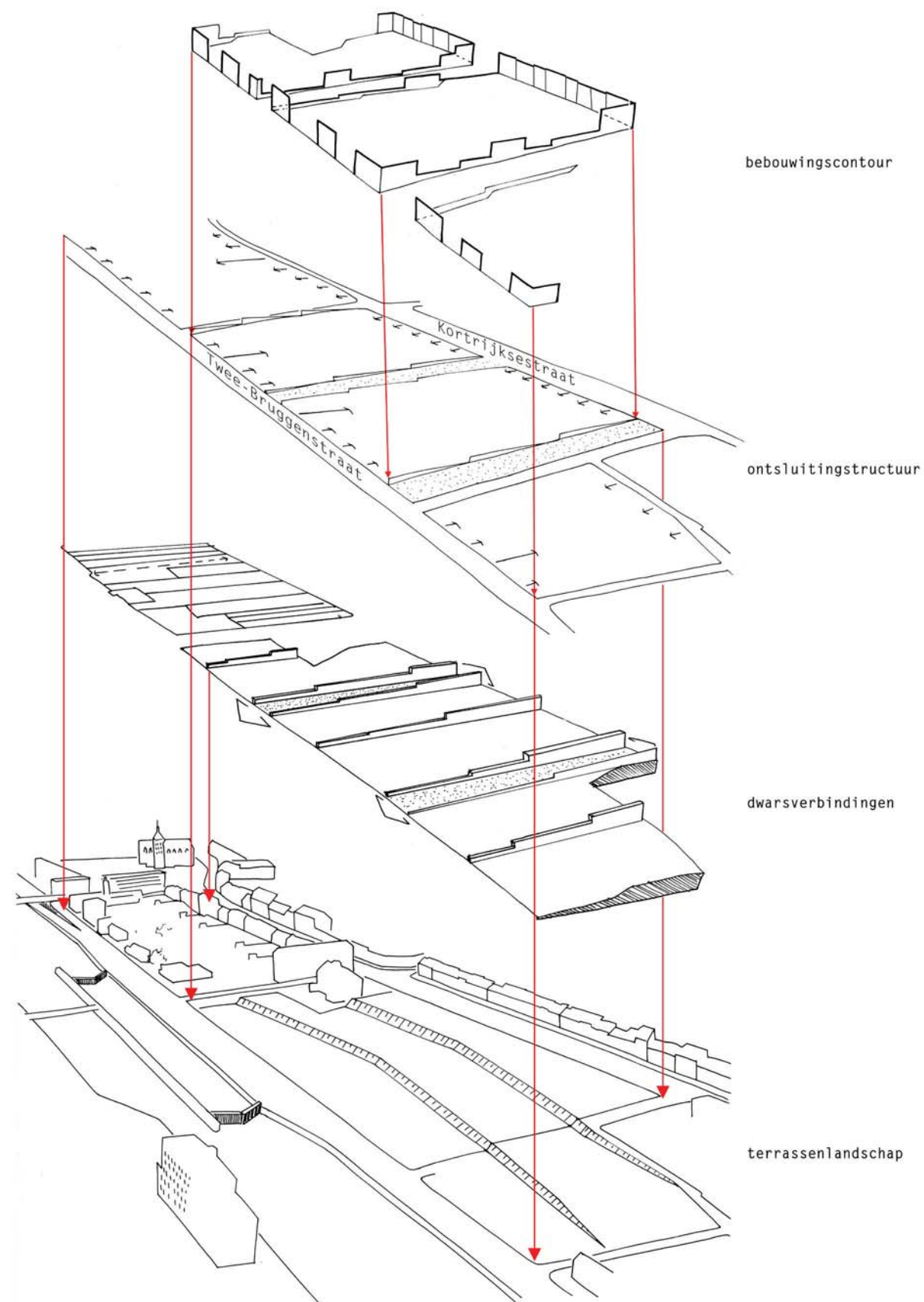
De buitencontour

De buitencontouren van de domeinen zijn opgebouwd uit tuinmuren en gevelvlakken. Deze begeleiden de openbare routes, en vangen de niveauverschillen in het grondvlak op. Bebouwing en open ruimtes wisselen elkaar af. Hiermee wordt een losse landelijke setting bereikt die bovendien doorzichten biedt vanuit het binnengebied naar de Leie. De hoeken van de domeinen worden gemarkeerd door bebouwing.

Verkavelingsrichting

De verkavelingsrichting is in hoofdzaak dwars op de Leie gericht. Hiermee wordt maximaal voordeel gehaald uit de dieptemaat van het terrein, en worden doorzichten geboden op de Leie. Andersom ondersteunt deze verkavelingsopzet het generieke bebouwingsbeeld van de Tweebruggenstraat. Groene ruimtes en gebouwen wisselen elkaar af. Met deze verkavelingsopzet wordt een schaalbreuk langs de Leie vermeden. De nieuwe volumes zullen een dialoog aangaan met de bestaande vrijstaande bouwvolumes langs de Leie (Bloemmolens, Banmolens, de geplande bebouwing op de site van de Groeningeververij).



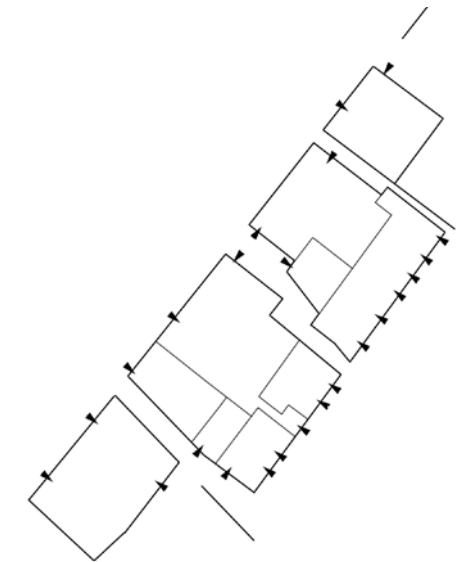


De grondplaat voor Westwijk

De helling van het terrein wordt aangewend om het zicht op de Leie optimaal te benutten. De helling wordt bewerkt tot een terrassenlandschap met drie niveau's. Het hoogteverschil tussen de terrassen bedraagt ongeveer één verdiepingshoogte.

De ontsluitingsstructuur

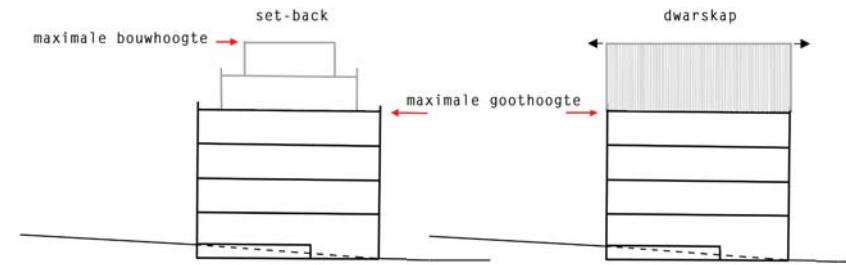
De te ontwikkelen gebouwen en garages worden exclusief vanaf de Kortrijksestraat, de Abdijstraat en de Tweebruggenstraat ontsloten. De entreehallen worden onderdeel van de doorgaande buitencontour van de domeinen. Ook aan de centraal gelegen doorsteek tussen de Tweebruggenstraat en de Kortrijksestraat kunnen panden worden ontsloten, extra autoroutes door de locatie worden echter niet toegestaan.



Bouwhoogtes

De maximale bouwhoogtes aan de Kortrijksestraat zijn al benoemd. De bouwhoogtes aan de Tweebruggenstraat zijn dezelfde als die gelden in het bebouwde deel van de Tweebruggenstraat:

De maximale hoogte van het gevelvlak aan de Tweebruggenstraat is vier lagen. Hierboven is ruimte voor nog twee bouwlagen. Deze moeten echter middel een set-back terugliggen ten opzichte van het gevelvlak. Ook is het toegestaan de twee extra lagen onder te brengen in een dwarskap. Ook op de binnenterreinen gelden deze hoogtes als het maximum. Kleinschaliger bebouwing is hier nadrukkelijk ook toegelaten.



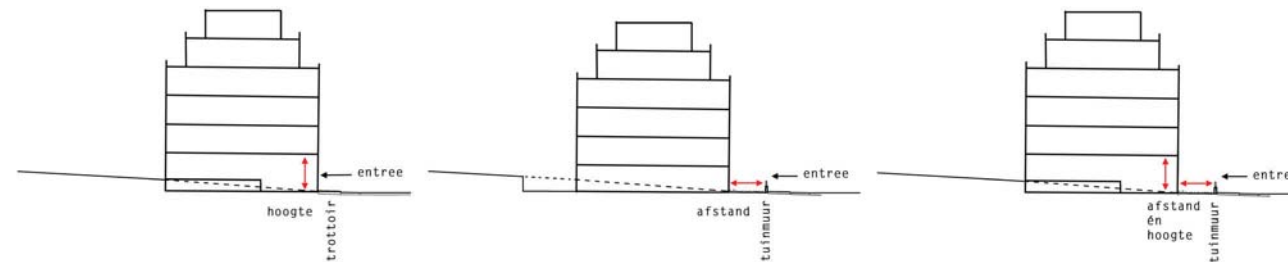
Rooilijn Tweebruggenstraat

De domeinen hechten zich aan de rooilijn van de Tweebruggenstraat. Deze rooilijn wordt gemarkeerd door een nieuw aan te leggen trottoir langs de bebouwde zijde van de Tweebruggenstraat. De overgang tussen het openbaar gebied en de kavels wordt vormgegeven door de buitencontour van de domeinen, bestaande uit gevelvlakken, entree's, tuinmuren en fraaie hekwerken.

Distantie

De kwaliteit van de Tweebruggenstraat is er sterk bij gebaat als ook op de begane grond zichtbaar is dat er aan de straat wordt gewoond. Blinde gevelvlakken zijn op de begane grond niet toegestaan. Tegelijkertijd vraagt de prominente positie van deze Leieoever in de stadsstructuur om enige distantie tot het privé-domein. Twee regels, of een combinatie van beiden garanderen deze waardigheid:

De begane grondvloer wordt tot maximaal 1 meter opgetild boven straatniveau. Dit levert een extra hoog gevelvlak op met ruimte voor royale entreehallen. Middels een ommuurde voorruimte wordt afstand gehouden tot het openbaar gebied. De hoogte van de muur mag niet meer zijn dan 1 meter. De voorruimte moet worden ingericht als een fraaie siertuin.





Materiaal en detail

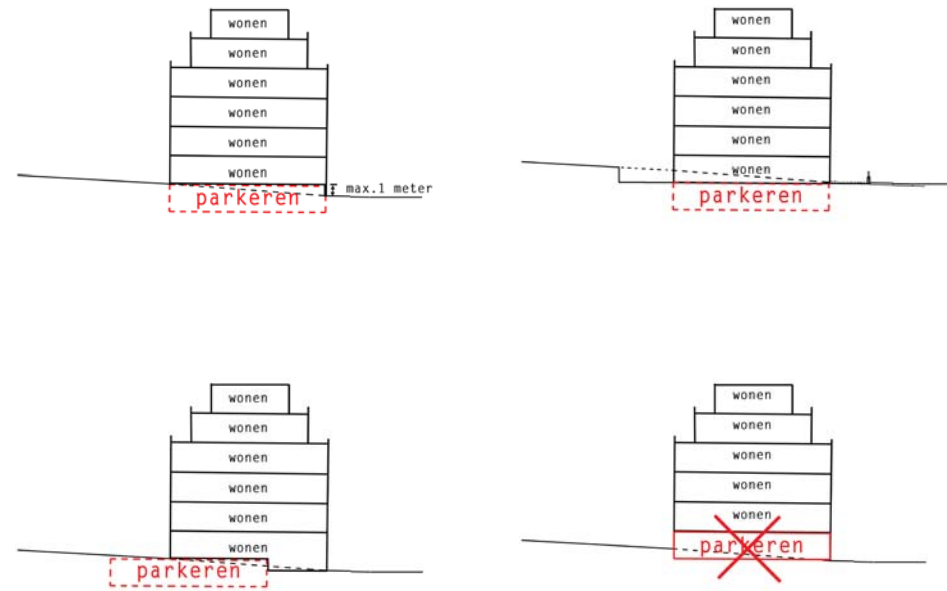
De gevels en tuinmuren vormen samen een duidelijke contour. Ze worden gemaakt van eenzelfde gemetselde steen. Alle gevels van de gebouwen (voor-, zij- en achtergevels) worden even hoogwaardig uitgewerkt. Onderscheid kan gemaakt worden tussen de gevels die de buitencontour vormen en de gevels die aan de binnenzijde van de domeinen grenzen. De buitencontour is abstracter en meer gesloten, de binnenzijde open en expressiever.

Buitenruimtes

In de buitencontour van de domeinen mogen de balkons beperkt uit het gevelvlak steken (tot maximaal 1 m). In de gevels die grenzen aan de binnenzijde van de domeinen bestaat vrijheid om verder uitstekende balkons te maken.

Parkeren

De gekozen parkeeroplossing mag niet beeldbepalend zijn voor de kwaliteit van de domeinen en het aanzien van de Tweebruggenstraat. Als er voor gekozen wordt het parkeren onder de bebouwing onder te brengen mag de begane grond hierdoor niet meer dan 1 meter boven straatniveau getild worden. Ventilatieopeningen van de parking zijn in het gevelvlak niet toegestaan. Als het parkeren achter de bebouwing een plaats krijgt moet er op intelligente wijze gebruik worden gemaakt van het hellende terrein. Hiermee moet het parkeren zo veel mogelijk gecamoufleerd worden.





5.3. Ruimtelijke concepten Westwijk

Bebouwingscontour

Het centrum van Harelbeke wordt gekenmerkt door een relatief kleinschalige bebouwingsstructuur. Vele stadshuizen rijgen zich aaneen tot langgerekte straatwanden. Vandaag wordt deze historische structuur onderuit gehaald door een schaalvergroting. Appartementenbouw tast het straatbeeld aan en zorgt voor een verarming van de ruimtelijke context. De klassieke huiskavelbreedte, zowat 6 tot 10 meter breed langs de N43, met de typische 2 à 3 bouwlagen hoge burgerwoningen verdwijnen. Met het beeldkwaliteitsplan wil de stad het evenwichtig straatbeeld opnieuw herstellen. Langs de Kortrijksestraat wordt daarom consequent gekozen voor een invulling met woningen, in aansluiting met de overkant van de straat.

Blokkenstructuur langs het water

Langs het water wordt een andere bouwstructuur gehanteerd. Hier primeert de gesloten gevelwand niet. Palmhout Urban Landscapes introduceert het systeem van domeinen. De domeinen kunnen worden opgevuld met woonblokken van een verschillende schaal. Ze worden op zo'n manier geschakeld dat vanuit alle gebouwen een zicht op de Leie kan worden gegarandeerd. Er wordt speciale aandacht gevraagd voor de perceelsbegrenzing. Hier ligt immers de sleutel voor het creëren van een nieuwe woonomgeving, van een schakeling van private en semi-publieke ruimtes, verborgen achter tuinmuren en groen.

Dwarsverbindingen

Achter de straatwanden gaat soms een haast verborgen wereld schuil. Het stadspark achter het gemeentehuis is hier een voorbeeld van, maar ook de percelen tussen de Marktstraat en de Leie en de smalle doorsteken die er tussen door lopen, vormen voor passanten een ongekende wereld. Hierin ligt één van de grootste kwaliteiten van de langgerekte, op het eerste gezicht, vrij monotone structuur van de stadskern van Harelbeke. Aan deze kwaliteit wordt dan ook bijzondere aandacht besteed in het inrichtingsplan voor Westwijk. Vanuit de Kortrijksestraat worden, naast de Schipstraat en de Abdijstraat, twee extra doorsteken voorzien richting de Leie. Deze informele doorsteken zullen een extra dimensie geven aan Westwijk. De centrale en meteen ook de ruimere doorsteek sluit aan op de brede oversteekzone van de Kortrijksestraat. De randen van de doorsteek worden gevormd door de buitencontouren van de twee woondomeinen aan weerszijden. Hier wisselen tuinmuren en gevelvlakken elkaar af. Door te variëren in de positie van de tuinmuren en de positie van bebouwing moet een wisselend perspectief ontstaan. Het zicht moet dus niet als een zichtas zijn op de Leie, maar de ruimtelijke opzet moet ook op subtiele wijze een verscholen adres aan de route zichtbaar kunnen maken. De doorsteek zal op termijn worden aangesloten op de nieuwe ontwikkeling op de gronden van het bedrijf Beltrami. Zo ontstaat een netwerk van nieuwe voetwegen die naast de dominante ontsluitingsas N43 een interessant wandelparcours aanbiedt aan de bewoners van Harelbeke.

Terrasbouw

Het hellend terrein biedt mogelijkheden voor de ontwikkeling van Westwijk. Er wordt gewerkt met 3 terrassen. Op het hoogste niveau worden maximaal 3 à 4 bouwlagen toegelaten langs de Kortrijksestraat. Op het laagste en middelste terras, waar de blokkenstructuur wordt voorzien, worden bouwhoogtes toegelaten van 2 tot 6 bouwlagen. De terrasbouw laat ook toe om op een inventieve manier het parkeren op de site op te lossen, o.a. via ondergrondse garages. Zo kunnen de rijwoningen gebruik maken van een verdiepte garage op de achterperceelsgrens, die een duidelijke grens stelt tussen de twee bouwtypes.

Deze ruimtelijke concepten voor Westwijk resulteren in het **inrichtingsvoorstel** hiernaast. Het plan illustreert duidelijk de twee bouwprincipes die naar voor worden geschoven door het bureau Palmhout Urban Landscapes:

- Afwerking van de Kortrijksestraat met aaneengesloten rijbebouwing, waarop de beeldbepalende elementen van toepassing zullen zijn.
- Afwerking van de Tweebruggenstraat, met domeinen. De perceelsgrenzen worden ruimtelijk afgewerkt met een kwalitatieve omranding, die bijdraagt tot de belevingswaarde van dit nieuwe stadsdeel.
- Tussen de domeinen in zullen een 3-tal dwarsverbindingen de Leie met de Kortrijksestraat aan elkaar koppelen.

5.4. Inrichtingsplan projectontwikkelaar

Uitgaande van de ruimtelijke concepten voor Westwijk werkte de projectontwikkelaar een inrichtingsplan uit voor Westwijk. Het plan werd tijdens verschillende overlegmomenten met de stad en het bureau Palmbout Urban Landscapes bijgeschaafd. Wat hiernaast wordt gepresenteerd is het resultaat van deze besprekingen. Het plan illustreert duidelijk dat de vooropgestelde ruimtelijke principes werkbaar zijn en tot een financieel haalbaar woningbouwproject leiden.

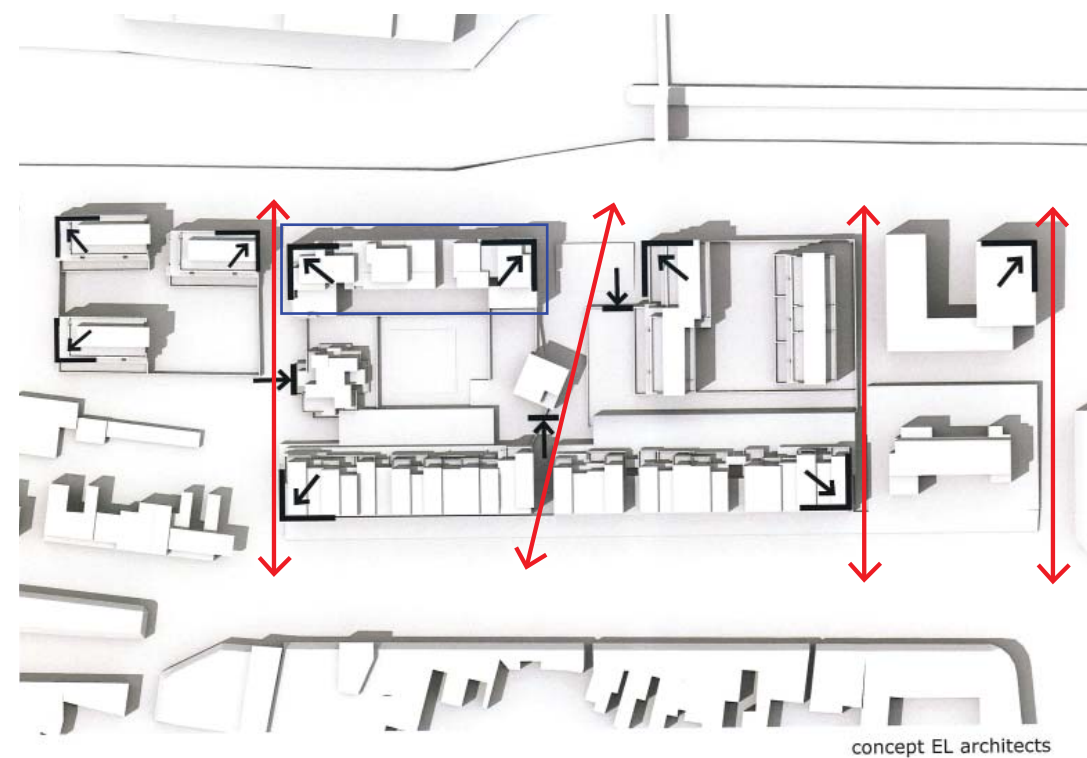
Het project is opgebouwd uit een rij van grondgebonden en gestapelde woningen langs de Kortrijksestraat, met beperkte mogelijkheid voor detailhandel en diensten op het gelijkvloers. De Leieboord achter de nieuwe woonrij wordt afgebouwd met een 3-tal grotere bouwblokken, waarvan 2 blokken dwars op de Tweebruggenstraat worden geplaatst en 1 gebouw evenwijdig met de Leie wordt gepositioneerd. Tussenin, waar een overmaatse breedte is, bouwen twee kleinere volumes het geheel af.

Het gebouw evenwijdig met de Leie wijkt af van de concepten van het beeldkwaliteitsplan maar werd al vergund op basis van het bestaande BPA.

In de zone tussen de Abdijstraat en de Tweebruggenstraat worden een 3-tal volumes geplaatst. Deze zone wil de projectontwikkelaar bij voorkeur voorzien voor de bouw van het sociale woningaanbod, dat binnen het totale woningbouwproject moet worden voorzien.

De dwarsverbindingen tussen de Leie en de Kortrijksestraat worden quasi identiek voorzien als in het beeldkwaliteitsplan.

Ook de markering van de woonvelden op een aantal koppen en de afwerking van de percelering wordt meegenomen in het inrichtingsplan van de projectontwikkelaar.



Toepassen van de concepten uit het beeldkwaliteitsplan, rekening houdend met het vergund gebouw (EL Architects)

oorstek en
 v ergund gebouw

De plannen van het vergunde gebouw zullen nog voor een stuk aangepast worden, zodat het zich beter integreert in het ruimtelijke concept voor Westwijk en meer tegemoet komt aan het beeldkwaliteitsplan. Er wordt onder andere gezocht naar een oplossing voor de blinde muur op de gelijkvloerse verdieping langs de Tweebruggenstraat door er met entrees te werken die deel uitmaken van het gevelvlak.



Visualisatie van het vergund gebouw
 Zicht vanaf de Leie
 (EL Architects)



Visualisatie van het vergund gebouw,
 met aanpassing van de gevel langs de
 Tweebruggenstraat
 Zicht vanaf de Leie
 (EL Architects)

6. Technische screening

6.1. Buurtwegentoets

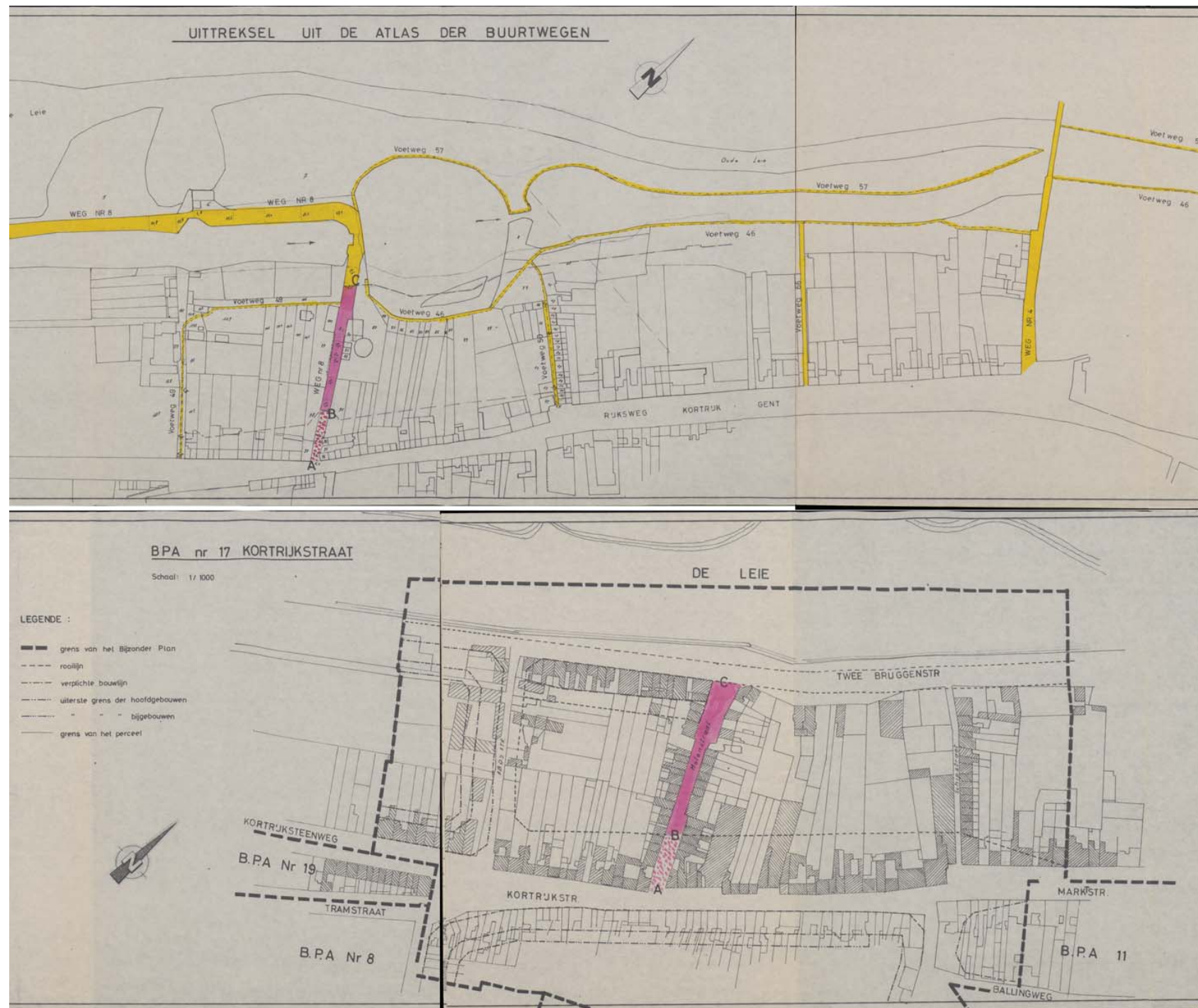
Volgens de atlas der buurtwegen waren binnen het plangebied ooit een 3-tal voetwegen gelegen, namelijk de voetwegen nr 8, nr 46 en 49.

Voetweg 46 werd afgeschaft met de rechtekking van de Leie.

Voetweg 49 werd afgeschaft met de aanleg van de Abdijstraat op dezelfde plaats als de voetweg.

Voetweg 8 werd afgeschaft (in 1985) met de aanleg van de Molenstraat op dezelfde plaats als de voetweg. De Molenstraat is, met de afbraak van alle woningen op de site Westwijk, ondertussen verdwenen.

Er zijn dus geen visuele restanten van de voetwegen aanwezig binnen het plangebied.



6.2. Watertoets

Terreinkenmerken

De watertoetskaarten geven de volgende situatie weer:

- Het plangebied watert af naar de Leie (bevaarbare waterloop)
- De bodem is grotendeels erosiegevoelig
- De bodem is zeer gevoelig voor grondwaterstroming
- De zone is niet infiltratiegevoelig
- De sterke helling naar de Leie zorgt ervoor dat het plangebied niet overstromingsgevoelig is
- De site ligt niet in het winterbed van de Leie

Op het zoneringsplan is het plangebied volledig gelegen in het centraal gebied (gerioleerd en aangesloten op de zuivering).

Plankenmerken

Tijdens de bouwwerken kan wellicht een bemaling van het grondwater nodig zijn, wat een tijdelijke verstoring meebrengt van de grondwaterstroming.

Ondergrondse constructies (ondergrondse garages) kunnen de grondwaterstromen permanent beïnvloeden. Gezien de nabijheid van de Leie is er een grondwaterstroming te verwachten richting Leie. De diepte van ondergrondse constructies wordt dan ook best beperkt gehouden.

In de verordenende voorschriften zal worden ingeschreven dat de ondergrondse constructies van maximaal 1 bouwlaag mogen worden uitgegraven.

Volgens de watertoetskaarten is het terrein erosiegevoelig. Er zit 6 meter hoogteverschil op dit braakliggend terrein, wat in deze omstandigheden tot bodemerosie aanleiding kan geven. Het bouwterrein zal gevormd worden in drie opeenvolgende niveau's. Met het bouwproject zal er geen verdere erosie zijn.

Bijkomende woongelegenheden zorgen voor een vuilvracht van afvalwater, wat via een gescheiden riolering zal worden aangesloten op het Aquaf n-collectornet.

Bij het bouwproject wordt de stedenbouwkundige verordening 'hemelwater' toegepast met het oog op een vertraagde afvoer en buffering van hemelwater. Deze buffering kan ook in ondergrondse bekkens en kan ook geïntegreerd worden in het openbaar domein en groenconcept. Het hemelwater zal afgevoerd worden naar de Leie. Hierbij dient rekening te worden gehouden met een maximum lozingsdebiet van 40l/s/ha met een terugkeerperiode van 5 jaar.

Waar mogelijk, zoals parkeerstroken, zullen waterdoorlatende materialen gebruikt worden om de afvoer van hemelwater aan de bron te beperken. Infiltratie in de ondergrond is beperkt door de nabijheid van de Leie, de kleiïge ondergrond en de grondwaterstand.

Er worden geen overstroombare gebieden ingenomen, gezien het terrein duidelijk verhoogd is ten opzichte van de Leie.

Conclusie

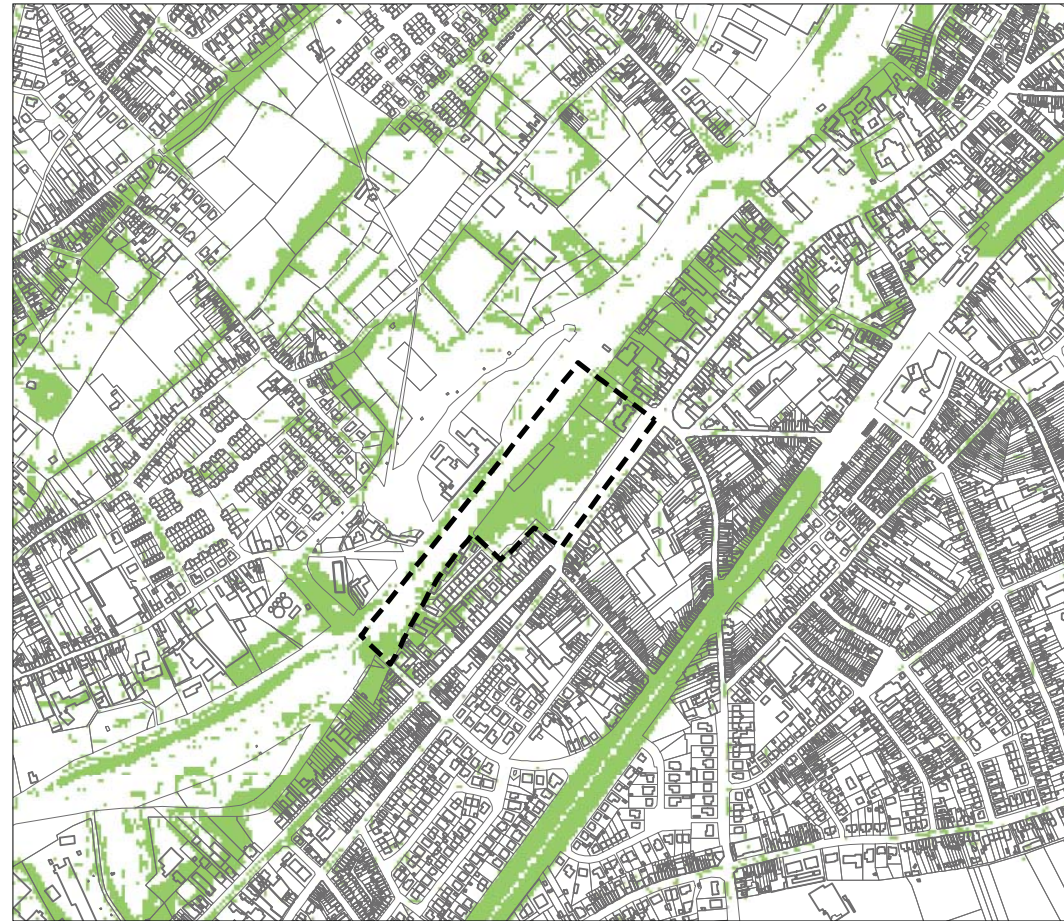
De planopties hebben geen grote gevolgen voor de waterhuishouding.

Er dient te worden gezorgd voor een collectieve buffering van het hemelwater. Tijdens de bouwwerken wordt de bemaling van grondwater voor zover technisch mogelijk beperkt en rechtstreeks afgevoerd naar de Leie. De bemaling is tijdelijk en mag geen permanent karakter krijgen.

De gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen en buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en regenwater vangt de effecten op.

Het is wel wenselijk de nieuw aan te leggen verharding zoveel mogelijk in waterdoorlatende materialen aan te leggen.

figuur 14: Waterhoofdstuk



erosiegevoelige gebieden



grondwaterstromingsgevoelige gebieden

Legende

plangebied

erosiegevoelige gebieden

- niet erosiegevoelig
- erosiegevoelig

grondwaterstromingsgevoelige gebieden

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

hellingenkaart

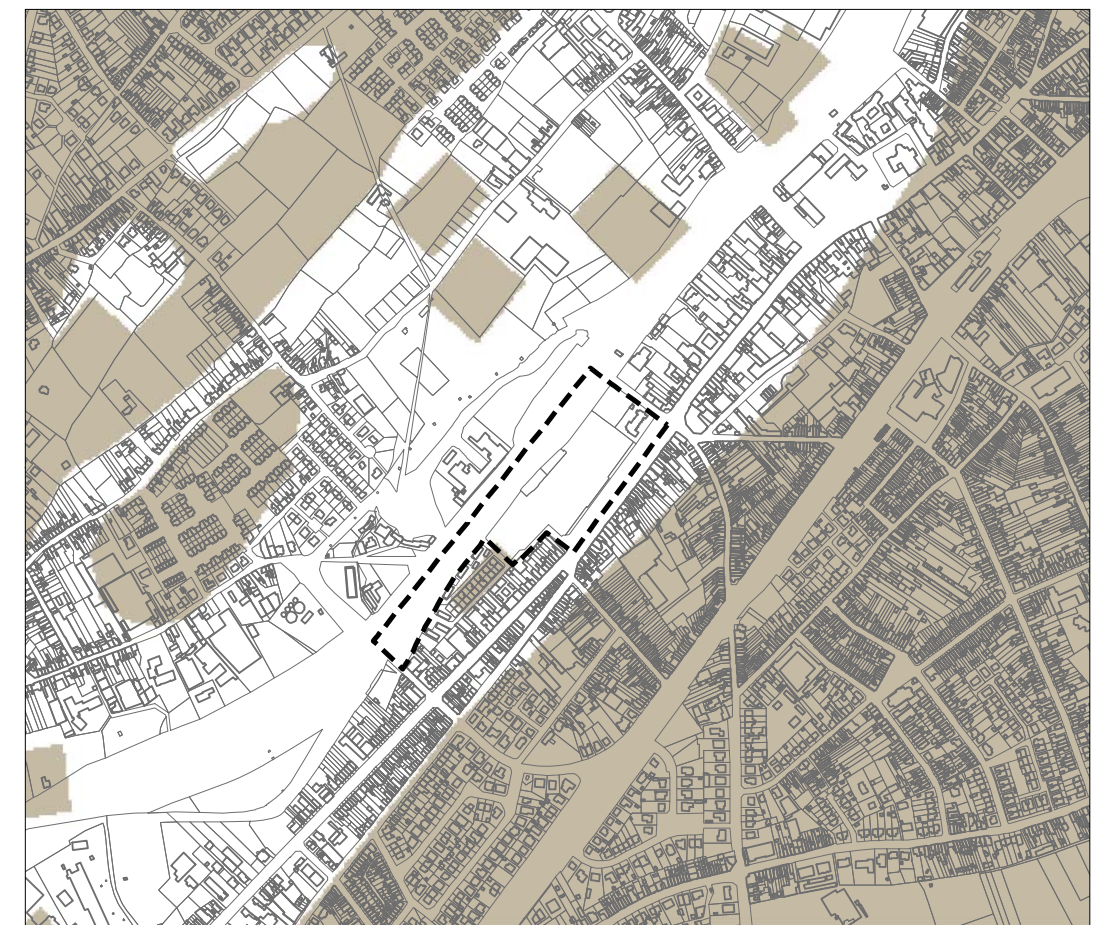
- 0,5
- 0,5 - 5
- 5 - 10
- > 10

infiltratiegevoelige bodems

- niet infiltratiegevoelig
- infiltratiegevoelig



hellingenkaart

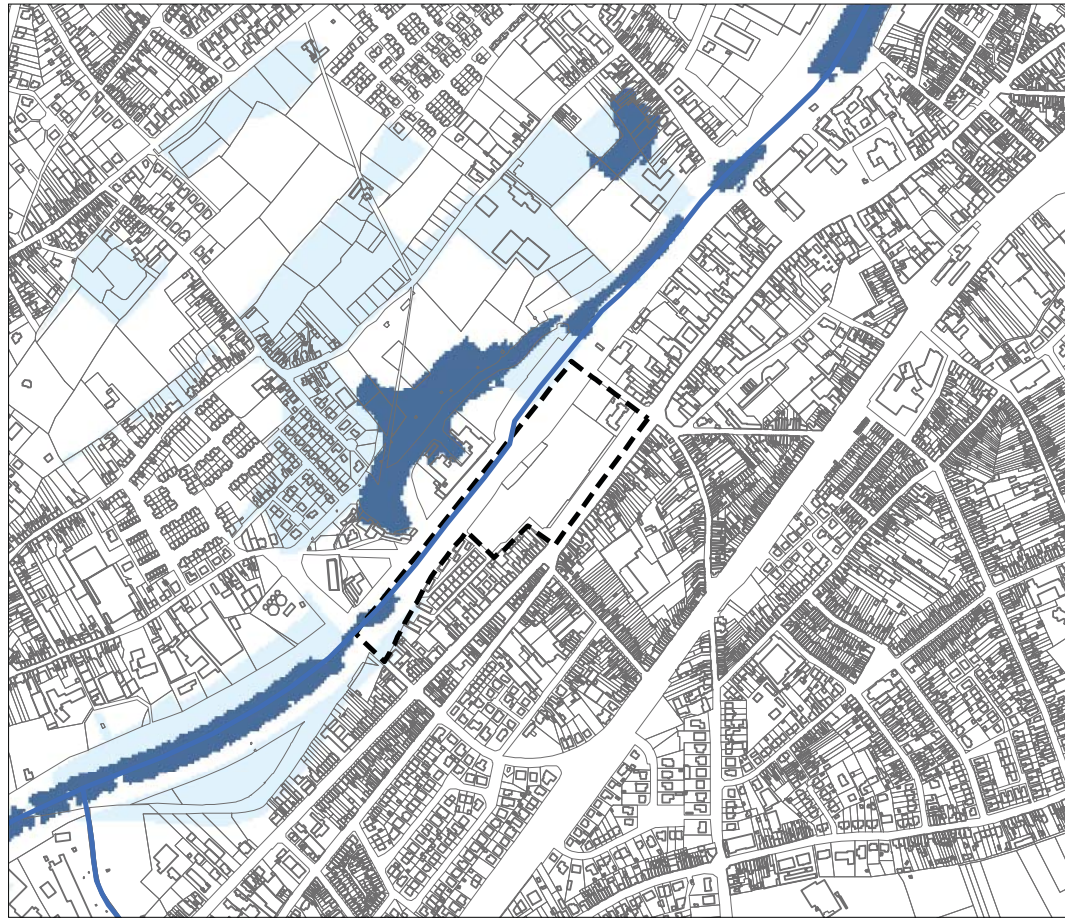


infiltratiegevoelige bodems

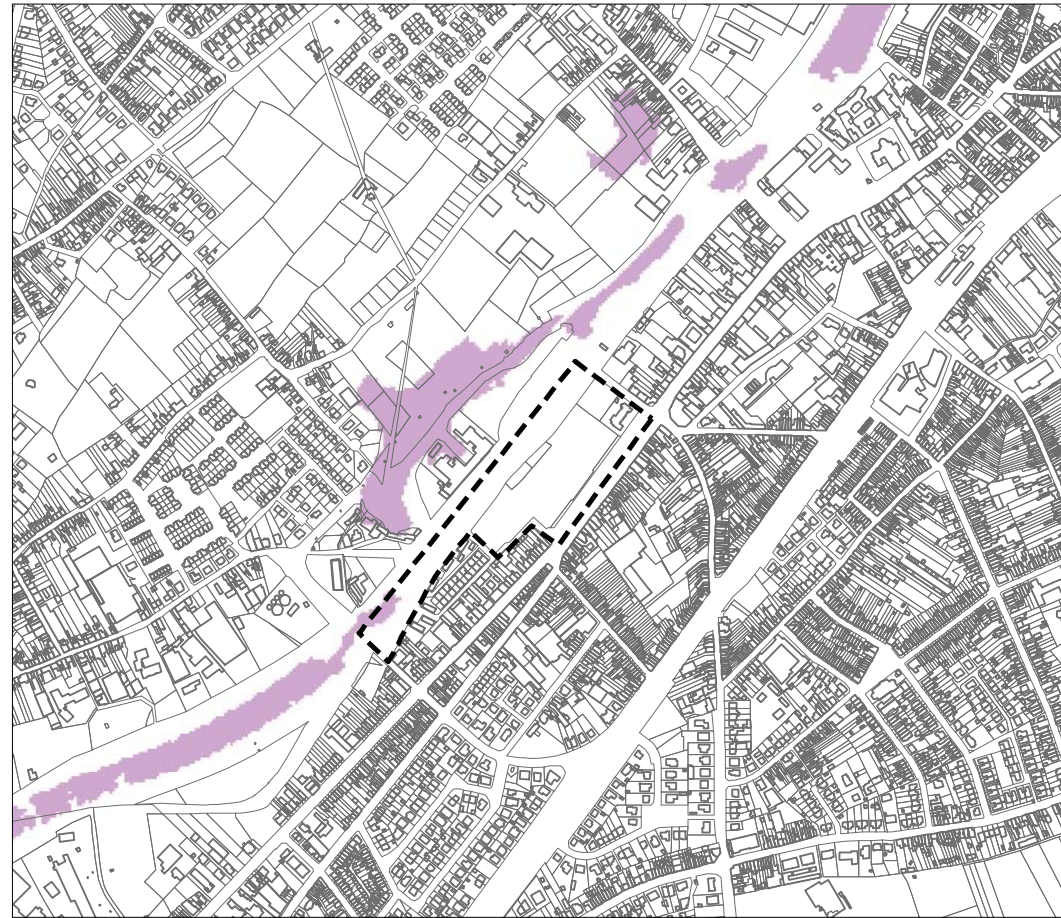


schaal 1:12.500

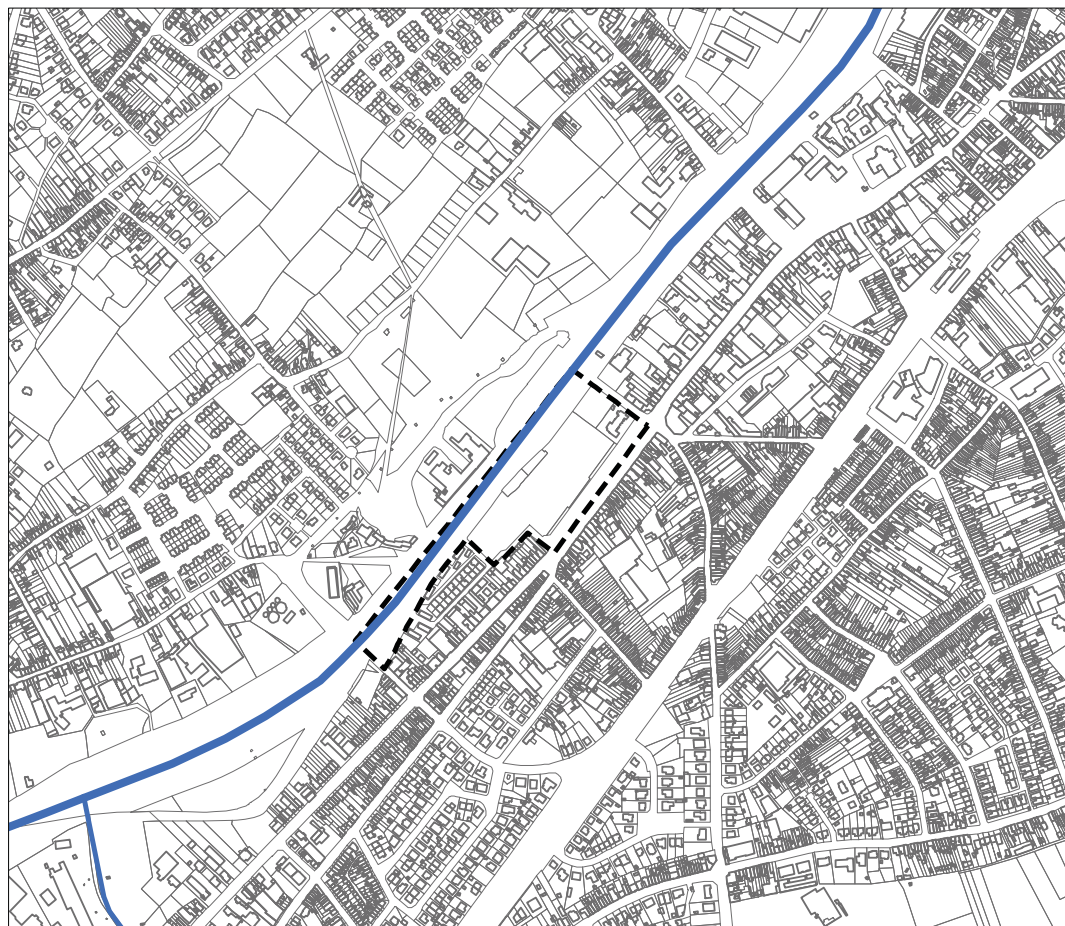
figuur 15: Waterhoofdstuk



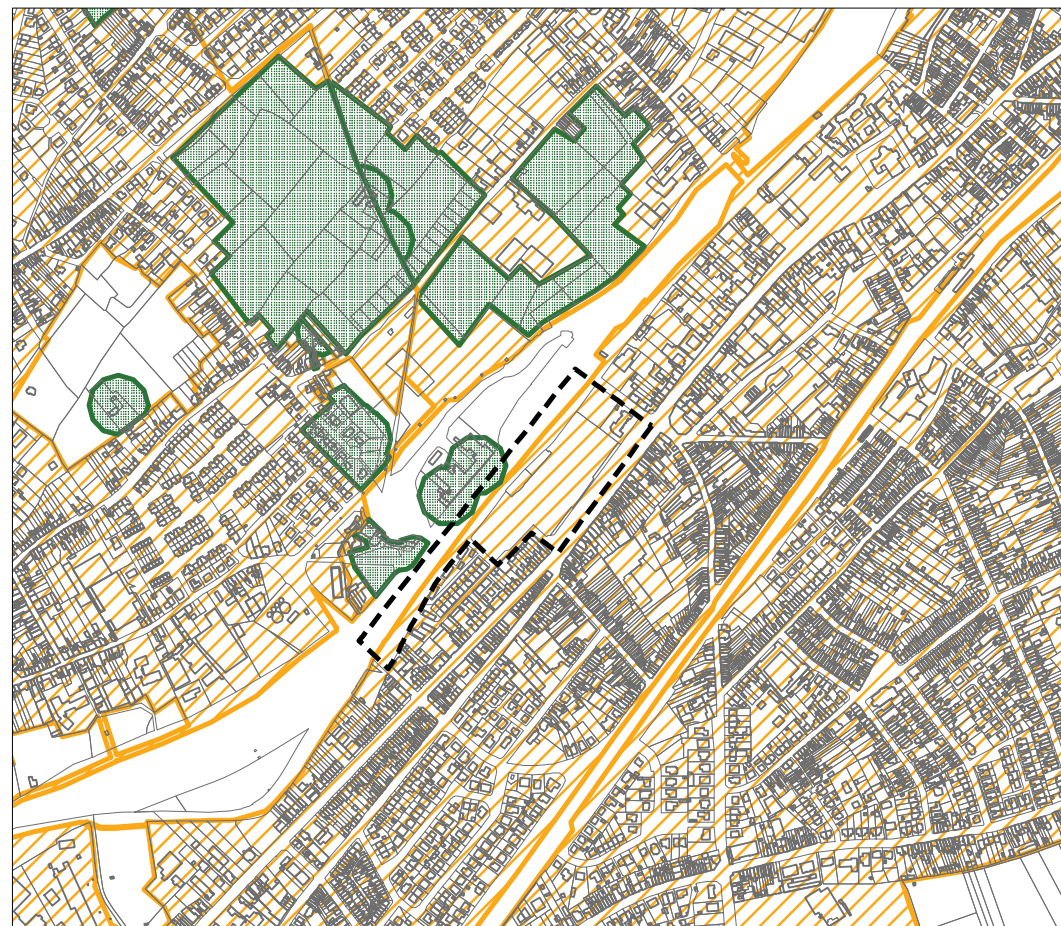
overstromingsgevoelige gebieden



winterbedkaart



waterlopen



zoneringplan

Legende

plangebied

overstromingsgevoelige gebieden

- niet overstromingsgevoelig
- effectief overstromingsgevoelig
- mogelijk overstromingsgevoelig

winterbed

- geen informatie beschikbaar
- winterbedding

waterlopen

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

zoneringplan


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










schaal 1:12.500

figuur 16: Screening Plan-MER

Legende

 plangebied






biologische waarderingskaart

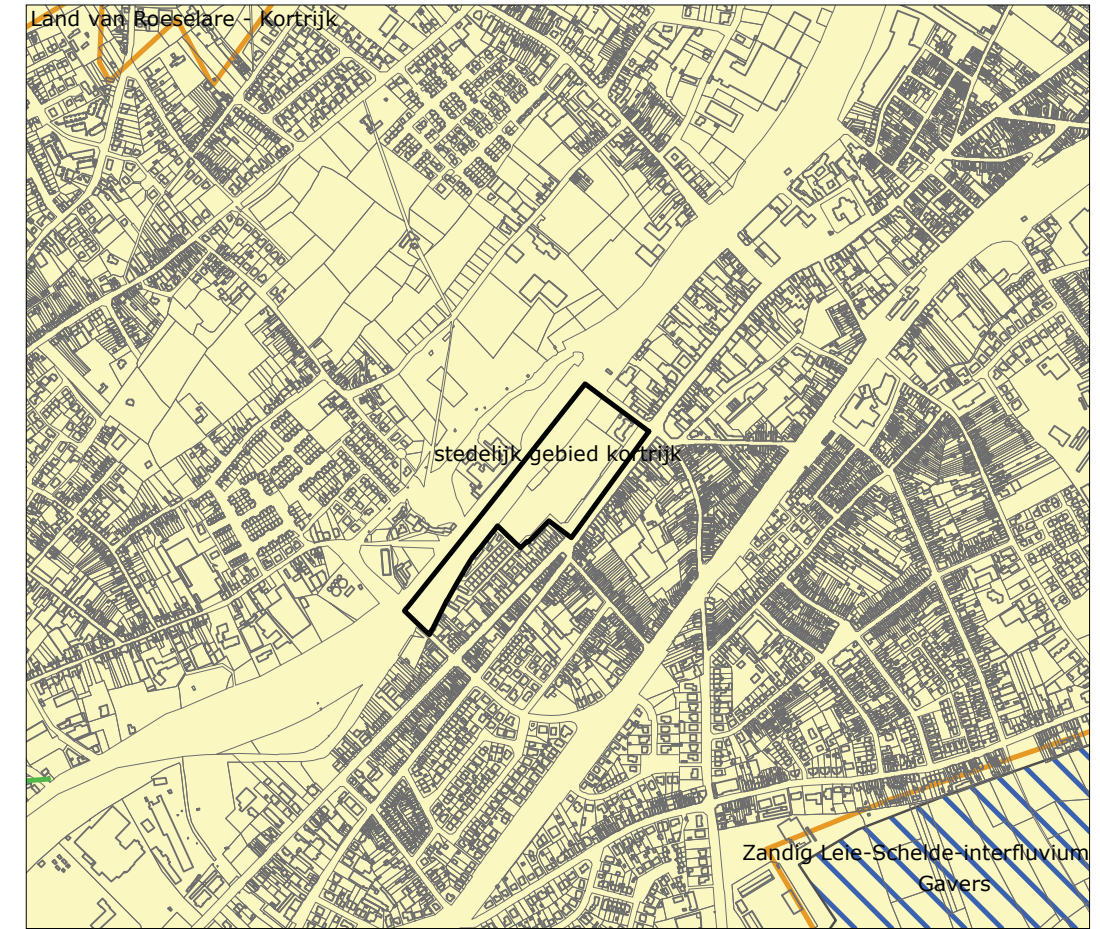
-  biologisch minder waardevol
-  complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
-  complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen
-  complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen
-  biologisch waardevol
-  complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen
-  biologisch zeer waardevol



biologische waarderingskaart

landschapsatlas

-  ankerplaatsen
-  lijnrelikten
-  puntrelikten
-  reliktenzone
-  traditionele landschappen




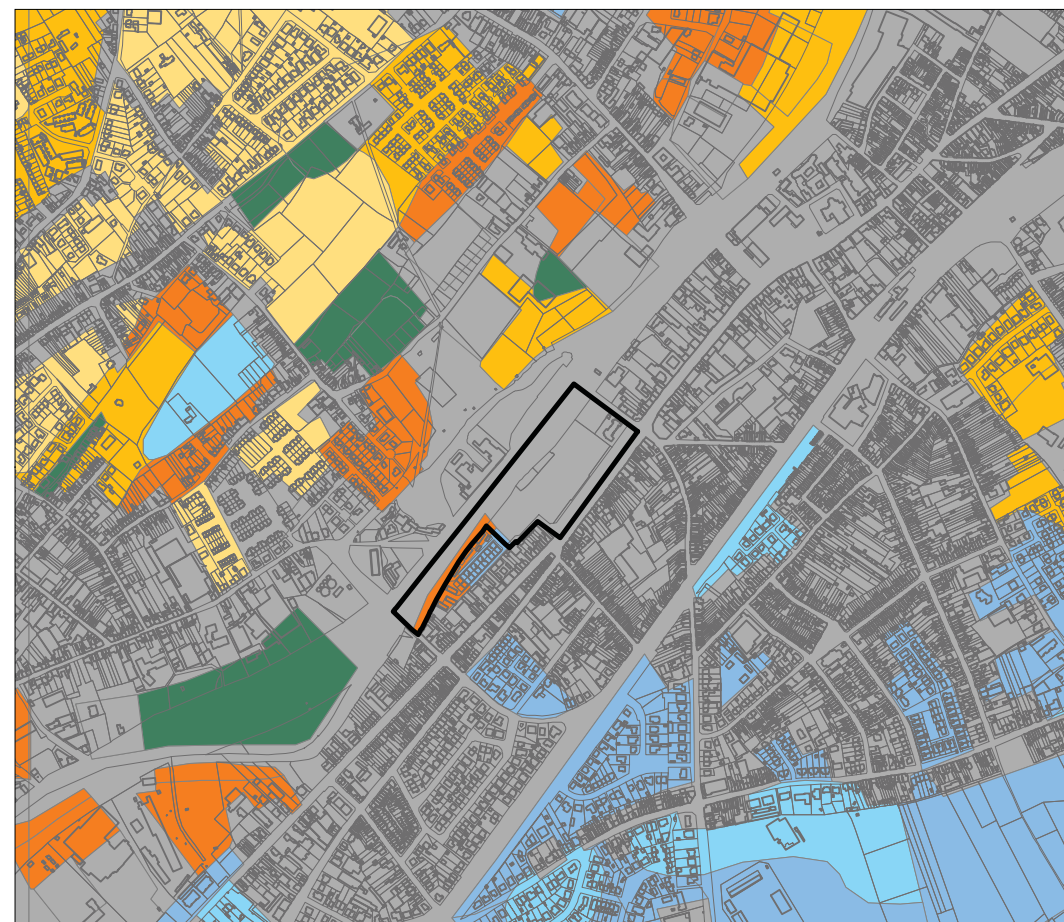
landschapsatlas

bodemkaart

-  01. Antropogeen
-  03. Nat zand
-  04. Vochtig zand
-  09. Nat zandleem
-  07. Vochtig zand antr
-  10. Vochtig zandleem
-  11. Droge zandleem
-  15. Natte klei

sevesobedrijven

-  zie plan



bodemkaart



sevesobedrijven



schaal 1:12.500

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 juridische toestand onder andere gebruik gemaakt van volgend kaartmateriaal:

- BWK,
- landschapsatlas: relictzones, ankerplaatsen, lijnrelicten,
- bodemkaart,
- Sev eso-bedrijven.

Verloop procedure

Volgende stappen werden doorlopen:

- verzoek tot raadpleging opstellen,
- verzoek tot raadpleging opsturen naar de bevoegde instanties. Volgende instanties worden voor advies gevraagd:
 - Provinciebestuur West-Vlaanderen – Dienst Ruimtelijke Planning – Brugge
 - Vlaamse Overheid – Agentschap Ruimte en Erfgoed – Ruimtelijke Ordening West-Vlaanderen – Brugge
 - Vlaamse Overheid – Agentschap Ruimte en Erfgoed – Afdeling Onroerend Erfgoed West-Vlaanderen – Brugge
 - Vlaamse Overheid – Departement Mobiliteit en Openbare Werken – Brussel
 - OVAM - Afdeling Bodembeheer – Mechelen
 - Vlaamse Milieumaatschappij – Afdeling Operationeel Waterbeheer – Brussel
 - Waterwegen en Zeekanaal - Willebroek
- coördineren van de adviezen,
- einddossier overmaken aan de dienst MER,
- beslissing dienst MER,
- openbaarmaking van de beslissing van de dienst MER.

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** verwacht worden. Bijgevolg wordt voorgesteld ontheffing te verlenen tot opmaak van een Plan-MER.

De dienst MER heeft op **10 november 2011** formeel beslist dat er geen Plan-MER dient te worden opgemaakt.

6.4. Afweging in het kader van Decreet grond- en pandenbeleid

Op basis van het decreet grond- en pandenbeleid is het enkel mogelijk om bepalingen omtrent sociale woningen in een RUP op te nemen bij specifieke categorieën van bestemmingswijzigingen (onder meer van woonuitbreidingsgebied naar woongebied). Zowel op het gewestplan als in vigerende RUP wordt het plangebied voorbehouden voor de realisatie van een woonproject. Dezelfde bestemming wordt in het nieuwe RUP bevestigd. Op basis van het decreet grond- en pandenbeleid is het niet toegelaten om sociale lasten in het voorliggende RUP op te nemen.

Bij bouwaanvragen of verkavelingsaanvragen groter dan 0,5 ha, 10 woningen of 50 appartementen zullen wel sociale en bescheiden lasten van rechtswege worden opgelegd aan elke individueel ingediende verkavelingsvergunning. Deze regel is van toepassing op het geplande woningbouwproject binnen dit RUP.

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

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

Voor het perceel in eigendom van de stad Harelbeke dienen volgende percentages worden toegepast:

- sociaal wonen: 20% à 40%,
- bescheiden wonen: 40%.

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

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

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

7. Planbaten, planschade, kapitaalschade, 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 gebruikersschade 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 gewestplan/BPA en de bestemmingen in het voorliggende RUP komen geen percelen in aanmerking voor planbaten.

Percelen die in aanmerking kunnen komen voor planschade

Op basis van de vergelijking van de bestemmingen van het gewestplan/BPA en de bestemmingen in het voorliggende RUP komen geen percelen in aanmerking voor planschade.

Percelen die in aanmerking kunnen komen voor kapitaalschade of gebruikersschade

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

8. Vertaling beeldkwaliteitsplan in verordenende voorschriften

Kortrijksestraat

Beeldkwaliteitseisen	Doelstelling	Wat wordt in het BKP voorgeschreven?	Wat wordt in de verordenende voorschriften opgenomen?
Gevelgeleding	Aansluiten op bestaande beeld in de Kortrijksestraat: driedeling, kroonlijst en verticale ordening	Hoge begane grond, daarboven twee bouwlagen Maximale hoogte kroonlijst is 12,5 tot 13 m Natuurstenen plint Gedetailleerde kroonlijst Raamopeningen met staande verhouding van minimum 1/3 en maximum 1/2	Maximum 4 bouwlagen Gelijkvloerse verdieping van minimaal 3,5 en maximum 4 m hoog Kroonlijsthoogte is minimaal 9,5 en maximum 13 m hoog Plint in natuursteen van minimaal 40 cm hoog t.o.v. het voetpad De gootlijn of kroonlijst is onderdeel van het gevelvlak. Zware dakoversteken zijn niet toegestaan. Raamopeningen in staande verhouding van minimum 1/3 en maximum 2/3
Begane grond	Levendigheid op straat Nuttige hoogte voor commerciële voorzieningen	Gevelgeleding en ramen hebben een verticale structuur Minimaal 3,5 m hoog	Gevelgeleding en ramen hebben een verticale structuur Gelijkvloerse verdieping van minimaal 3,5 en maximum 4 m hoog
De top	Nauwelijks zichtbaar vanaf de straat	Dakverdieping boven drie bouwlagen mag Nokhoogte maximaal 16 m Hellend dak met nok evenwijdig aan de straat Plat dak met setbacks van 3 m diep onder een hellingshoek van 45° Geen grote dakkapellen of uitsprongen of ramen	Dakverdieping boven vier bouwlagen mag Nokhoogte maximaal 16 m Dakvorm is vrij Hellend dak met max helling van 45° met nok evenwijdig aan N43 Hellend dak moet dominant zijn, dakkapellen en -uitsprongen nemen een oppervlakte van max 15% van de dakoppervlakte Teruggetrokken bouwlaag in dakvolume met plat dak moet zich inschrijven binnen het max gabariet met hellend dak
Materiaal en kleur	Coherente straatwand	Gevelsteen binnen kleurenallet Wachtgevels met zelfde materiaal als voorgevel afgewerkt	Gepast gevelmateriaal en kleurgebruik Alle gevels, ook wachtgevels, worden afgewerkt met hoogwaardige materialen. Leistenen zijn niet toegelaten om gevels of te werken.
Gevelreclame	Kwalitatief straatbeeld	Niet meer dan 50 cm buiten het gevelvlak Enkel voor zaken die zich in het pand bevinden	/
Woningentrees		Entree aan de straatzijde	Woningtoegangen worden langs de N43 voorzien
Buitenruimtes	Coherente straatwand	T.o.v. N43: buitenruimtes binnen het gevelvlak, springen maximaal 2,5 m terug T.o.v. achterkant: buitenruimtes mogen uitspringen	Bij de gevel grenzend aan de Kortrijksestraat blijven buitenruimtes binnen het gevelvlak. Deze inpandige buitenruimtes zijn maximaal 2,5 m diep. Aan de achterkant kunnen balkons buiten het gevelvlak uitsteken.
Doorsteken in de straatwand	Verbindingen tussen N43 en de Leie	Eén verbinding naast het Vredegerecht en een tweede nieuwe verbinding in het verlengde van de pergola op de parking in het midden van de N43, die dan verder doorloopt richting sluis en woonpark Harelbeke-Kuurne	Naast de Schipstraat en de Abdijstraat worden twee doorsteken vastgelegd als openbaar domein.
Nevenschikking in nieuwbouw	Gedifferentieerd stadsbeeld	Maximale breedte van nieuwe panden is 21 m Onderlinge wisselingen in gevelbreedte Hoogte tussen twee panden verspringt met minimaal 0,5 m	Geleding door eenzelfde gabariet maximaal over 21 m toe te laten Tussen twee aangrenzende bouwvolumes is een breedteverschil van minimaal 2 m verplicht Hoogte van de kroonlijst tussen twee panden verspringt met minimaal 0,5 en maximaal 2,5m
Parkeren	Niet zichtbaar aan de straatzijde	Parkeren onder of achter de gebouwen Inritten niet aan de straatzijde	Geen rechtstreekse toegangen tot ondergrondse parkeergarages vanaf de N43

Westwijk

Beeldkwaliteitseisen	Doelstelling	Wat wordt in het BKP voorgeschreven?	Wat wordt in de verordenende voorschriften opgenomen?
Domeinen	Creëren van duidelijk omkaderde bouwvelden Relatie met het water garanderen	Inkadering van de bouwvelden door openbare doorsteken	3 verbindingen worden vastgelegd als openbaar domein
Buitencontour	Vormgeving domeinen	Contouren opgebouwd uit tuinmuren en gevelvlakken Afwisseling van bebouwing en open ruimtes Hoeken markeren door bebouwing	De perceelsgrenzen tussen het openbaar domein en de private kavels bestaan over de volledige lengte uit aaneengeregen gevelwanden, entreehallen tot gebouwen of afsluitingen/afrasteringen. Deze onderdelen moeten per domein een architectonische eenheid vormen. Enkel afsluitingen in levend materiaal, baksteen, de combinatie van beide of de combinatie van baksteen met hekwerk zijn toegelaten. 50% tot 70% van de totale gevelwand langs de Tweebruggenstraat moet op de rooilijn of binnen een strook van 5 m vanaf de rooilijn gebouwd worden. De overige geveldelen staan minstens 25 m terug t.o.v. de rooilijn. De doorsteken tussen de domeinen worden gemarkeerd door gevelvlakken op de hoeken van de domeinen.
Verkavelingsrichting	Maximaal voordeel uit dieptemaat van het terrein Doorzichten op de Leie Ondersteuning bebouwingsbeeld Tweebruggenstraat met afwisseling van groene ruimtes en gebouwen Schaalbreuk langs de Leie vermijden	Richting dwars op de Leie	De bebouwing staat haaks op de Leie. Bij hellende daken dient ook de nok dwars op de Leie te staan. De kopgevels van de bebouwing vormen 50% tot 70% van de rooilijn langs de Tweebruggenstraat.
Grondplaat voor Westwijk	Zicht op de Leie optimaal benutten	Terrassenlandschap met drie niveaus met verdiepingshoogte verschil tussen de terrassen	(Half)ondergrondse bouwlagen zijn toegelaten. Ze komen maximaal 1,2 m boven het peil van het openbaar domein uit.
Ontsluitingsstructuur	Beperken van het aantal toegangen voor gemotoriseerd verkeer	Toegang via de Abdijstraat, Schipstraat en Tweebruggenstraat Entreehal onderdeel van doorgaande buitencontour van de domeinen	Toegangen voor gemotoriseerd verkeer mogelijk via Tweebruggenstraat, Schipstraat, Abdijstraat en beperkt via de twee nieuwe doorsteken vanaf de Tweebruggenstraat. Wel toegang voor traag verkeer en brandweer via de twee nieuwe doorsteken vanaf de Kortrijksestraat De perceelsgrenzen tussen het openbaar domein en de private kavels bestaan uit gevelwanden, entreehallen tot gebouwen of afsluitingen/afrasteringen. De entreehallen en de afsluitingen/afrasteringen vormen een duidelijk geheel met de gevelwanden.
Bouwhoogtes	Schaal van de bebouwing beperken t.a.v. de Leie	Maximaal 4 bouwlagen Daarboven 2 bouwlagen met set-back of onder een dwarskap	4 bouwlagen met 2 bouwlagen onder hellend dak dwars op de Leie of teruggetrokken 5 en 6 bouwlagen zijn enkel toegestaan in een zone van 30 meter grenzend aan de Tweebruggenstraat
Rooilijn Tweebruggenstraat		Overgang tussen openbaar domein (voetpad) en de kavels vormgegeven door gevelvlakken, entrees, tuinmuren en fraaie hekwerken	De perceelsgrenzen tussen het openbaar domein en de private kavels bestaan over de volledige lengte uit aaneengeregen gevelwanden, entreehallen tot gebouwen of afsluitingen/afrasteringen. Deze onderdelen moeten per domein een architectonische eenheid vormen.
Distantie	Wonen aan de straat (levendigheid)	Geen blinde gevelvlakken op de begane grond Begane grondvloer tot maximaal 1 m boven straatniveau optillen Ommuurde voorruimte (siertuin) met muur van max 1 m hoog om afstand te houden t.o.v. openbaar domein	Gelijkvloerse verdieping maximaal 1,2 m boven peil openbaar domein De maximale hoogte van de delen van de afsluitingen in baksteen is 1,2 m
Materiaal en detail	Beeldkwaliteit	Gevels en tuinmuur vormen duidelijke contour in eenzelfde gemetselde steen Alle gevels worden even hoogwaardig uitgewerkt	Alle gevels, ook wachtgevels worden afgewerkt met hoogwaardige materialen. Leistenen zijn niet toegelaten om gevels af te werken.
Buitenruimtes	Beeldkwaliteit	T.o.v. Tweebruggenstraat: balkons tot 1 m buiten het gevelvlak T.o.v. binnenzijde: verder uitstekende balkons toegelaten	Balkons/terrassen mogen maximaal 1 m buiten het gevelvlak uitspringen langs de Tweebruggenstraat. Binnenzijde: geen beperking
Parkeren	Beeldkwaliteit	Parkeren zo veel mogelijk camouf eren Ondergrondse parkeergarages mogen maximaal 1 meter boven het straatniveau getild worden	Per wooneenheid moet 1 parkeerplaats ondergronds worden voorzien. (Half)ondergrondse bouwlagen zijn toegelaten. Ze komen maximaal 1,2 m boven het peil van het openbaar domein uit.

9. Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften

Het verordenend plan en de bijhorende voorschriften van het RUP Westwijk met goedkeuringsbeslissing 7/DRUM/2006-148-BD, Brugge, 18 mei 2006 worden integraal opgeheven.

Het deel van het verordenend plan en de bijhorende voorschriften van het BPA Westwijk met goedkeuringsbeslissing 9 februari 1998, Brussel, Vlaamse minister E. Baldewyns, gelegen in het plangebied van dit RUP, wordt integraal opgeheven.

De voorschriften van het gewestplan (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) wordt opgeheven voor volgende bestemmingszone in het plangebied: woongebied.

10. Ruimtebalans

nr	bestemming gewestplan	bestemming RUP	opp (m ²)
1	woongebied	zones voor wonen (inclusief zones voor wegenis en de overdrukken)	39.836 m ²
2	woongebied	zone voor waterweg en wegenis	9.880 m ²
3	waterweg	zone voor waterweg en wegenis	12.770 m ²
4	bufferstrook	zone voor waterweg en wegenis	2.700 m ²

www.leiedal.be

bedrijventerreinen
stedenbouw
milieu
informatie- en communicatietechnologie
mobiliteit
herbestemmingsprojecten

intergemeentelijke samenwerking
projectontwikkeling
streekontwikkeling