

Bijgaand bij het besluit van Deputatie van de Provincie West-Vlaanderen houdende gedeeltelijke goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Zonevreemde woningen stedelijk gebied Harelbeke'

Goedkeuringsbeslissing met ref. :
RP/DEP/09/084, Brugge, 12 maart 2009

De provinciegriffier
(Get.) Hilaire OST

De wd. voorzitter
(GEt.) Jan Durnez

Voor eensluidend afschrift,

Namens de deputatie,
Stephaan Barbery

De adjunct-adviseur
Dienst Ruimtelijke Planning

stad Harelbeke
rup zonevreemde woningen stedelijk gebied
toelichtingsnota



maart 2009, besluit



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

Projectleider en coördinatie
Mevr. Griet Lannoo

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

Opdrachtgever:
Stad Harelbeke

De Burgemeester :
Mevr. Rita Beyaert

De Gemeentesecretaris :
Dhr. Carlo Daelman

Voorzitter gemeenteraad
Dhr. Willy Vandemeulebrucke

Formele procedure

- Plenaire vergadering voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:
8 april 2008
- Voorlopige vaststelling van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van: 14 juli 2008
- Openbaar onderzoek van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:
opening: 25 juli 2008
sluiting: 22 september 2008
- Advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO):
8 oktober 2008
- Definitieve vaststelling van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van: 10 november 2008
- Goedkeuring van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan door Bestendige Deputatie: 12 maart 2009

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	3
1 SITUERING	5
1.1 Harelbeke	5
1.2 Zonevreemde problematiek	5
1.3 Afbakening inhoud van het RUP	5
1.4 Situering binnen structuurplanning	5
1.4.1 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Harelbeke	5
1.4.2 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen	6
1.4.3 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen	7
1.4.4 Provinciale documenten Gavers	7
2 AANPAK	8
2.1 Algemene principes	8
2.2 Afwegingscriteria	8
2.2.1 Bestemming volgens gewestplan	8
2.2.2 Zonevreemdheid in de rand of centraal	8
2.2.3 Landschap: water en groenstructuur	8
2.2.4 Recreatief netwerk	9
2.2.5 Bebouwing: morfologie en functie	9
2.3 Deelgebieden bepalen	9
2.4 Waterhoofdstuk	10
3 UITWERKING DEELGEBIEDEN	11
3.1 Centrum Harelbeke - gemeenschapsvoorzieningen	11
3.1.1 Feitelijke toestand centrum Harelbeke - gemeenschapsvoorzieningen	11
3.1.2 Juridische toestand centrum Harelbeke - gemeenschapsvoorzieningen	11
3.1.3 relatie met gemeentelijk ruimtelijk structuurplan	11
3.1.4 Motivering	13
3.2 Recreatiegebied De Gavers	17
3.2.1 Feitelijke toestand recreatiegebied De Gavers	17
3.2.2 Juridische toestand recreatiegebied De Gavers	17
3.2.3 Relatie met gemeentelijk ruimtelijk structuurplan	17
3.2.4 Motivering recreatiegebied De Gavers	19
3.3 Landbouwgebied aansluitend bij De Gavers	23
3.3.1 Feitelijke toestand landbouwgebied bij De Gavers	23
3.3.2 Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan	24
3.3.3 Ontwikkelingsstrategie landbouwgebied bij De Gavers	27
3.4 Landbouwgebied Stasegem oost	41
3.4.1 Feitelijke toestand	41
3.4.2 Juridische toestand	41
3.4.3 Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan	42
3.4.4 Ontwikkelingsstrategie	45
3.5 Parkgebied in Stasegem	59
3.5.1 Feitelijke toestand	59
3.5.2 Juridische toestand	59
3.5.3 Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan	60
3.5.4 Motivering parkgebied Stasegem	64
3.6 Groengebied aan de Leie	73
3.6.1 Feitelijke toestand	73
3.6.2 Juridische toestand	73
3.6.3 Relatie met gemeentelijk ruimtelijk structuurplan	73
3.6.4 Motivering groengebied aan de Leie	75
3.7 Zwevegensestraat	79
3.7.1 Feitelijke toestand Zwevegensestraat	79
3.7.2 Juridische toestand Zwevegensestraat	80
3.7.3 Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan	80
3.7.4 Motivering Zwevegensestraat	80
3.8 Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften	83
3.9 Ruimtebalans	83

Figuur 1: situering Harelbeke
Figuur 2: gewestplan
Figuur 3: gewenste ruimtelijke structuur Harelbeke volgens grs
Figuur 4: de ontwikkeling van de Gavers op lange termijn (GRS kaartnr. 45)
Figuur 5: overzichtsfiguur water en groenstructuren
Figuur 6: recreatief netwerk
Figuur 7: infrastructuur en bebouwing
Figuur 8: aanduiding en benoeming deelgebieden
Figuur 9: centrum Harelbeke: orthofoto
Figuur 10: centrum Harelbeke: topokaart
Figuur 11: centrum Harelbeke: gewestplan met bebouwing en percelen
Figuur 12: centrum Harelbeke: juridische toestand
Figuur 13: centrum Harelbeke: gewenste ruimtelijke structuur volgens GRS
Figuur 15: recreatiegebied De Gavers: orthofoto
Figuur 16: recreatiegebied De Gavers: topokaart
Figuur 17: recreatiegebied De Gavers: gewestplan met bebouwing en percelen
Figuur 18: recreatiegebied De Gavers: juridische toestand
Figuur 19: recreatiegebied De Gavers: gewenste ruimtelijke structuur volgens GRS
Figuur 21: landbouwgebied aansluitend bij De Gavers: orthofoto
Figuur 22: landbouwgebied aansluitend bij De Gavers: topokaart
Figuur 23: landbouwgebied aansluitend bij De Gavers: gewestplan met bebouwing en percelen
Figuur 24: landbouwgebied aansluitend bij De Gavers: juridische toestand
Figuur 25: landbouwgebied bij De Gavers: gewenste ruimtelijke structuur volgens GRS
Figuur 27 landbouwgebied Stasegem oost: orthofoto
Figuur 28: landbouwgebied Stasegem oost: topokaart
Figuur 29: landbouwgebied Stasegem oost: gewestplan met bebouwing en percelen
Figuur 30: landbouwgebied Stasegem oost: juridische toestan
Figuur 31: landbouwgebied Stasegem oost: gewenste ruimtelijke structuur volgens GRS
Figuur 33: parkgebied in Stasegem: orthofoto
Figuur 34: parkgebied in Stasegem: topokaart
Figuur 35: parkgebied Stasegem: plan bestaande toestand
Figuur 36: parkgebied in Stasegem: gewestplan met bebouwing en percelen
Figuur 37: parkgebied in Stasegem: juridische toestand
Figuur 38: parkgebied Stasegem: gewenste ruimtelijke structuur volgens GRS
Figuur 40: groengebied aan de Leie: orthofoto
Figuur 41: groengebied aan de Leie: topokaart
Figuur 42: groengebied aan de Leie: gewestplan met bebouwing en percelen
Figuur 43: groengebied aan de Leie: juridische toestand
Figuur 44: groengebied aan de Leie: gewenste ruimtelijke structuur volgens GRS
Figuur 46: Zwevegensestraat: orthofoto
Figuur 47: Zwevegensestraat: topokaart
Figuur 48: Zwevegensestraat: gewestplan met bebouwing en percelen
Figuur 49: Zwevegensestraat: juridische toestand
Figuur 50: Zwevegensestraat: gewenste ruimtelijke structuur volgens GRS

-> dit deelgebied werd volledig vervangen door Provinciaal RUP Openruimte kamers Gavers en Esser (23/03/2017)

Verklarende lijst van begrippen

- GRS: Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Harelbeke, goedgekeurd bij besluit van de Bestendige Deputatie d.d. 26 mei 2005.
- PRS: Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen, definitief goedgekeurd bij Ministerieel Besluit van 6 maart 2002.
- RSV: Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, goedgekeurd door de Vlaamse regering in september 1997 en door het Vlaams parlement in november 1997.
- RUP: ruimtelijk uitvoeringsplan.
- BPA: bijzonder plan van aanleg.
- ASK: afbakening van het regionaalstedelijk gebied Kortrijk, definitief vastgesteld door de Vlaamse regering op 20 januari 2006.
- Kle: kleine landschapselementen: strook-, lijn- en puntvormige elementen in het landschap zoals bomenrijen, houtkanten, hagen, groenschermen, dreven, poelen, ...
- Gebouwgroep: voormalige hoevesite na herbestemming tot wonen, waarbij de opbouw in verschillende gebouwen (woongebouw, stallingen, loodsen, ...) behouden bleef.
- Siertuin: tuininrichting onmiddellijk aansluitend bij de woning waar geen streekeigen beplanting gebruikt wordt en allerlei tuinconstructies aanwezig zijn. Dit is beperkter dan de algemenere term 'tuin'.
- Organische perceelsbegrenzing: planten, struiken, hagen, bomen al dan niet ondersteund door draadconstructies die de grens van de eigendommen markeren.
- Kwaliteitsvolle perceelsbegrenzing: constructies of aanplanten op de perceelsgrens die in duurzame materialen opgericht worden, die verzorgd en onderhouden kunnen worden. De hoogte wordt beperkt tot 2 meter boven het maaiveld. Bepaalde elementen horen hier niet bij: prikkeldraad boven de afsluiting, de standaard betonpanelen, ...
- Streekeigen beplanting: voor de streek kenmerkende soorten die aangepast zijn aan de klimatologische omstandigheden en (overwegende) bodemgesteldheid van de streek. De streekeigen soorten bestaan uit de inheemse bomen en struiken (maken deel uit van de oorspronkelijk wilde flora, die na de laatste ijstijden op eigen kracht de regio gekoloniseerd hebben), aangevuld met de soorten die sinds geruime tijd ingeburgerd zijn (door toedoen van de mens ingeburgerd; ondertussen traditioneel en spontaan verspreidend). Voor de provincie West-Vlaanderen is de gids 'Plantgoed, voor meer streekeigen groen' een goede gids om een beoordeling te maken van welke soorten geschikt zijn om te gebruiken. Inheems materiaal wordt aanbevolen voor aanplanten van natuurgebieden en kleine landschapselementen. Ingeburgerde soorten kunnen gebruikt worden voor erfbeplanting en groenschermen.
- Zachte recreatie: een vorm van recreatie met een minimale impact op de omgeving zoals wandelen of fietsen op de daartoe bestemde paden, picknicken op daartoe voorziene plaatsen, fit-o-meter, sporten of vissen in de daartoe voorziene waters, paardrijden, mountainbiken op voorziene parcours. Gemotoriseerde sporten en lawaaijige sporten worden niet als zachte recreatie beschouwd.

1 SITUERING

1.1 Harelbeke

Figuur 1: situering Harelbeke

Harelbeke is gesitueerd in de 'bandstad'. Dit is een benaming voor de lineaire, verstedelijkte ontwikkelingen rond de parallelle infrastructuur de Leie, de N43, het spoor en de E17. De stadskern sluit aan bij de kern van Kortrijk.

Het grondgebied van Harelbeke strekt zich echter uit van noord naar zuid. Hierdoor zijn het noordelijke deel en het uiterste zuiden van de gemeente onderdeel van een meer open agrarisch gebied.

De belangrijkste infrastructuur die over het grondgebied gaan, zijn de E17, de Leie, het kanaal Bossuit-Kortrijk, de N36, de N43 en de spoorlijn Kortrijk-Gent.

1.2 Zonevrije problematiek

Figuur 2: gewestplan

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

De essentiële onderlegger als we over zonevrijheid spreken is het gewestplan. In gebieden waar geen BPA's van kracht zijn, gelden de bestemmings(voorschriften) van het gewestplan nog steeds.

In het stedelijk gebied bestaat de zonevrije problematiek enerzijds uit een aantal puntsgewijze knelpunten (1 woning geheel of gedeeltelijk in een niet-geëigende bestemming) en anderzijds uit een aantal grotere zones waarbinnen meerdere zonevrije woningen aanwezig zijn.

De Vlaamse regering heeft in verschillende decreten, uitvoeringsbesluiten en omzendbrieven een positie ingenomen ten aanzien van zonevrije gebouwen, waarin rechtszekerheid geboden wordt. In niet-kwetsbare gebieden kan elke zonevrije woning verbouwd, herbouwd en/of uitgebreid worden tot een bepaald maximum volume (bij niet verkrotte, vergunde woningen en zonder overschrijden van de ruimtelijke draagkracht). Nevenbestemmingen zijn onder bepaalde voorwaarden eveneens toegestaan.

Over een aantal zaken bestaan echter geen, onduidelijke of onrealistische uitspraken, zoals de tuinrichting, de beplanting, opeenvolgende uitbreidingen, heropbouw volumes groter dan 1.000 m³, garages, ... Over deze zaken wenst dit RUP een uitspraak te doen.

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

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

1.3 Afbakening inhoud van het RUP

In dit RUP wordt enkel de zonevrije problematiek in het **stedelijk gebied** volgens de afbakening van het ASK behandeld. De zonevrije woningen in het buitengebied komen in andere RUP's aan bod.

Uit een detectie van de knelpunten van zonevrije problematiek in het stedelijk gebied kwamen **twee soorten gebieden** naar voor. Vier sites kunnen op een minimale manier aangepakt worden als een soort grenscorrectie of een beperkt bijkomend voorschrift. Twee sites hebben nood aan een globalere visie.

Voor de eerste soort sites wordt enkel uitspraak gedaan over de specifieke woningen waarover het gaat: perimeter-plan.

Voor de tweede soort sites wordt een ontwikkelingsstrategie vooropgesteld en een verordenend plan en voorschriften die de ganse site omvatten met alle functies die erin aanwezig zijn.

1.4 Situering binnen structuurplanning

Figuur 3: gewenste ruimtelijke structuur Harelbeke volgens grs

1.4.1 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Harelbeke

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

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

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

- selectie van de gewenste deelgebieden
- selectie van de lokale ecologische verbindingen: beekvallei van de Keibeek
- selectie van lokale ecologische gebieden naast beekvalleien: omgeving oude Leie in Kuurne. (GRS bindend deel p 4-5)

De opmaak van de volgende **documenten** wordt voor ogen gehouden:

- een RUP voor zonevrije woningen, waarin de principes van het structuurplan vertaald en geconcretiseerd worden
- een gemeentelijke lijst van merkwaardige gebouwen in het open landschap van Harelbeke op basis van de architecturale, historische of landschappelijke waarde
- (GRS bindend deel p 6-8)

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

- vrijwaren voor agrarische functies en ecologische landschapsopbouw
- functiewijzigingen zijn niet toegestaan
- werken aan herstel van KLE's
- bijzondere aandacht voor de landschappelijke inkleding van de gebouwen: agrarisch uitzicht en typologie
- corridorfunctie wordt erkend
- maximaal behoud van de bestaande open ruimte
- afbakenen van open ruimte

- strikt beperken van functies langs de oevers
- geen nieuwe bouwactiviteiten of uitbreidingen van bestaande gebouwen langs Leie-oever
- bouwvrije stroken aanduiden o.m. rond de monding van de Plaatsbeek

In het stedelijk gebied (volgens de afbakening van het ASK) worden volgende **deelruimtes** onderscheiden en zijn van belang voor dit RUP:

- het stedelijk woongebied
- de stedelijke omgeving Stasegem
- het randstedelijk groengebied
- de Leie

De relevante elementen m.b.t. de zonevreemdheid in deze gebieden worden beschreven.

1. Het stedelijk woongebied

Multifunctionaliteit en verwevenheid staan voorop.

Het gebied waar zonevreemdheid aan de orde is, bevindt zich op de rand tussen de eigenlijke stadskern en de gemengde woongebieden (rond de Gentsesteeweg).

In deze laatste gebieden is herstructurering van essentieel belang:

- het verbeteren van de bestaande ruimtelijke samenhang en relaties tussen de verschillende functies
- het verhogen van de verkeersleefbaarheid
- het kwalitatief inplanten van parkeervoorzieningen
- het creëren van een hogere beeldwaarde
- één van de doelstellingen is het opwaarderen van de stationsomgeving
- aan de overzijde van de zonevreemde bebouwing t.a.v. het spoor wordt een parkeerveld en een strategisch woonproject gepland
- aan de overzijde van de 'knelpuntbebouwing' t.a.v. de Deerlijksesteenweg wordt geopteerd om de bestaande kleinhandelszone te optimaliseren

2. De stedelijke omgeving Stasegem

Er wordt geopteerd om het kanaal Bossuit-Kortrijk te bevestigen als multifunctionele grensstellende as tussen watergebonden bedrijvigheid en de woonomgeving. Men wil de woonomgeving verstevigen ten aanzien van de omringende regionale bedrijvigheid.

Het gebied in het centrum van Stasegem dat als parkgebied bestemd is, wil men herbestemmen naar een woonomgeving met een groen karakter. Men wil er de (ver)bouwmogelijkheden van de bestaande villa's verruimen.

Het fragment landbouwgebied ten noordwesten van de E17 wordt aangeduid als multifunctioneel groengebied. De aanwezigheid van de Plumbeek is er van belang, evenals de manege, recreatieve routes, ... Het gebied maakt deel uit van de corridor tussen de Leie en het Kanaal. De huidige agrarische functie van het gebied kan worden verruimd met een randstedelijk recreatief groenproject gelinkt aan: landbouw / natuurbouw / sociale functie / educatieve functie. Een verdere verdichting van de bebouwing langs de Steenbrugstraat wordt voor ogen gehouden.

3. Het randstedelijk groengebied 'De Gavers'

Een duurzame en kwalitatieve ontwikkeling als sociaal-recreatief knooppunt is van belang. De Gavers dienen behouden te worden als natuurlijk-ecologische stapsteen tussen de Leie en het Kanaal. Het domein 'de Gavers' zelf behoort tot de bevoegdheid van de provincie.

De randen van 'De Gavers' worden afgewerkt via een gedifferentieerde aanpak van de functies rondom de Gavers.

Het landbouwgebied dat aansluit op de Gavers wordt erkend als landschappelijk en ecologisch waardevol. De verspreide woningbouw en herbestemming van hoeses naar wonen wordt er bevestigd. De woonconcentratie langs de Meersstraat wordt als landelijke woonzone aangeduid.

Een goede ontsluiting voor zwakke weggebruikers is essentieel.

Ter realisatie van de corridor dient grondgebonden landbouw, als beheerder van het open landschap, behouden te blijven.

4. De Leie

De Leie wordt erkend als multifunctionele drager.

Ter hoogte van de zonevreemdheidsproblematiek voert men een beleid van herstel en onderhoud van het resterende historische Leielandschap.

Langs de Leie dienen de doorlopende recreatieve fietsroutes versterkt te worden. De resterende kwalitatieve open ruimte en natuurlijke waardevolle oevers worden gevrijwaard van verdere bebouwing. Hiervoor dient de open ruimte duidelijk afgebakend te worden en dienen strikte beperkingen voor de functies langs de Leieoevers opgelegd te worden. Harelbeke wil lokale ecologische infrastructuur creëren en uitbouwen langs de Leie.

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

Naast de algemene principes, wordt van volgende vaststellingen uitgegaan:

- Nieuwe zonevreemde woningen of bouwpercelen worden in geen geval toegelaten.
- Een lange-termijnoplossing wordt gezocht voor de bestaande en vergunde zonevreemde woningen.
- Nevenbestemmingen dienen afgewogen te worden m.b.t. het niet ondermijnen van de verzorgende functie van woonkernen en het verkeersgenererende aspect.
- Bijzondere aandacht gaat uit naar de beeldwaarde en de landschappelijke integratie van de gebouwen. Bijkomende beperkingen kunnen opgelegd worden naar typologie, volumeverhoudingen, schaal.

Het ruimtelijk uitvoeringsplan mag dit kader gebiedsgericht verstrengen of versoepelen (GRS RID p. 19).

Verder in dit document worden concrete linken met het structuurplan verduidelijkt.

De mogelijkheden voor losstaande bijgebouwen zijn niet voorzien in dit beleidskader. Vanuit de ligging van alle deelplannen binnen de afbakeningslijn is een onderscheid in benadering te verantwoorden tav de bijgebouwen in het buitengebied.

1.4.2 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen

In het **Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen** zijn een aantal deelstructuren en hun beleidsdoelstellingen van belang voor dit gebied: Beleidsdoelstellingen voor de **natuurlijke structuur**: (PRS p 155-160)

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

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

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

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

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

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

- de diversiteit en herkenbaarheid behouden en versterken
- landschappen met een duidelijke culturele erfgoedwaarde vrijwaren
- nieuwe ingrepen ruimtelijk sturen

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

- het domein de Gavers is geselecteerd als toeristisch-recreatief knooppunt
- de Leie en het kanaal Bossuit-Kortrijk zijn geselecteerd als toeristisch-recreatieve lijnelementen
(PRS p 293-296)

Nieuwe bijkomende zonevreemde woningen kunnen in geen geval opgericht worden. Een specifiek beleidskader voor leegstaande hoeves en mogelijke herbestemmingen zal door de provincie worden opgemaakt. In afwachting van dit beleidskader geeft Harelbeke zelf de mogelijkheden aan voor verlaten hoeves (GRS RID p. 22). In woongebied wordt een menging van functies beoogd in het PRS West-Vlaanderen.

1.4.3 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Het plangebied behoort volgens het **Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen** tot het **stedelijk gebied**.

Heel wat doelstellingen en ontwikkelingsperspectieven spitsen zich toe op de woonwerk structuur: verwevenheid, multifunctionaliteit, bereikbaarheid, leefbaarheid, ... De bepalingen omtrent recreatie en toerisme, stedelijke natuurelementen, landbouw in stedelijke gebieden zijn in deze context van belang. De zonevreemdheid in stedelijk gebied beperkt zich immers vooral tot open-ruimtebestemmingen. Nieuwe **toeristisch-recreatieve infrastructuur** kunnen binnen het stedelijk gebied gelokaliseerd worden. Voorwaarden worden opgelegd m.b.t. de afstemming op het niveau van het betrokken stedelijk gebied, de draagkracht van de ruimte en het locatiebeleid. Er moet gestreefd worden naar kwaliteitsvolle vormen van medegebruik voor toerisme en recreatie.

Stedelijke groengebieden moeten behouden en ontwikkeld worden wegens hun belang voor de stedelijke leefbaarheid.

Stedelijke landbouw moet de nodige ontwikkelingsmogelijkheden behouden. Verschillende landbouwactiviteiten zijn in deze gebieden mogelijk: hoog-technologische tuinbouw, hobbylandbouw, volkstuintjes, ... Voldoende aandacht moet uitgaan naar een goede ruimtelijke inpassing van de landbouw.

1.4.4 Provinciale documenten Gavers

Figuur 4: de ontwikkeling van de Gavers op lange termijn (GRS kaartnr. 45)

Door de provincie werden drie documenten opgemaakt m.b.t. het provinciaal domein 'De Gavers':

- Meerjarenplan: goedgekeurd door de Bestendige Deputatie 28.06.01
- Beheersplan: goedgekeurd door de Provincieraad op 20.12.01
- Ruimtelijke structuurschets: goedgekeurd door de Bestendige Deputatie: mei 2003

Het **meerjarenplan** omvat een aantal doelstellingen en een vertaling naar infrastructuur om deze doelstellingen te realiseren. Van invloed zijn de opties voor een verdere uitbreiding van het domein, de realisatie van rust- en stiltezones in het zuidoosten en de recreatieve inrichting, herbebossing en natuurontwikkeling van het domein.

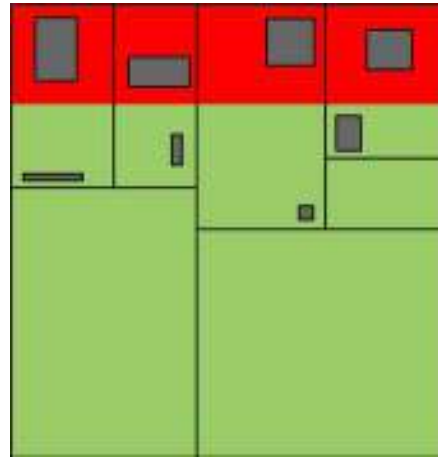
Het **beheersplan** (zie afbeelding) herneemt de bestaande en gewenste activiteiten uit het meerjarenplan naast het beheer van bos- en natuurgebieden. De actieve recreatieve en sportactiviteiten worden vooral uitgebouwd in het zuidwesten. In het oosten en noorden wordt een meer natuurgerichte aanpak voorzien.

De **ruimtelijke structuurschets** onderscheidt vier deelgebieden: het Gavermeer, de groene gordel, de activiteitsite 'Gavers-zuid' en de activiteitsite 'Gavers-West'. Het belang van circulatienetwerken wordt onderstreept. In aansluiting op de Heerbaan, ter hoogte van de Teesweg wordt gezocht naar een zone voor het plaatsen van een gebouw voor het domeinonderhoud.

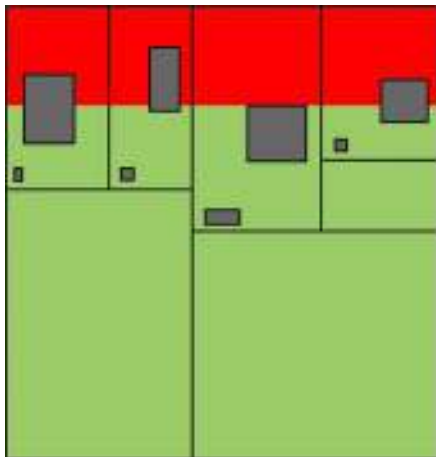
2 AANPAK

2.1 Algemene principes

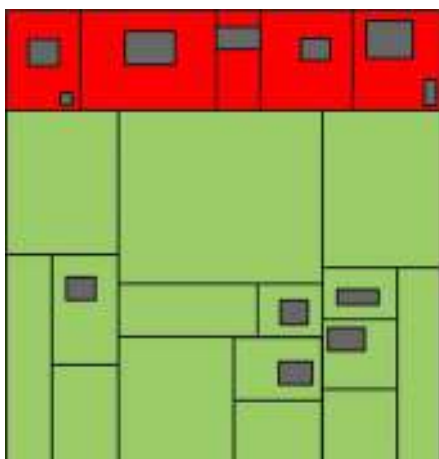
- **Beperken tot relevante elementen**
Voor een aantal sites lijkt het niet nodig een uitgebreide visie te ontwikkelen als het duidelijk gaat om een klein 'euvel' dat met een gemotiveerde grenscorrectie of een bijkomend voorschrift verholpen kan worden. Voor andere sites is het aantal woningen groter en de site dermate specifiek dat een ruimere visie-ontwikkeling aan de orde is. Hiervoor was het nodig niet alleen een analyse van de bebouwing te maken, maar ook van de landschappelijke/stedelijke structuur waar ze deel van uitmaakt. In dit kader worden elementen meegenomen die verder gaan dan enkel de zonevreemde woning, maar ook hier enkel die elementen die nodig zijn.
- **Gewestplan en GRS als vertrekbasis**
Voor het beoordelen van zonevreemdheid wordt het gewestplan als onderlegger gebruikt. In dit RUP wordt het globale kader van het gewestplan behouden. Met dit RUP wordt niet alle regelgeving van het gewestplan of een hogere orde van tafel geveegd. De verfijningen en aanvullingen op het gewestplan situeren zich in de afbakening van bepaalde gebieden die wijzigt, de introductie van een aantal nieuwe bestemmingen en het toevoegen van voorschriften. Het GRS werd voor alle gebieden verder uitgewerkt. De bestaande regelgeving rond zonevreemde woningen wordt als vertrekbasis gehanteerd, maar aangevuld, aangepast, gespecificeerd waar nodig, onder meer in de kwantitatieve bepalingen.
- Er werd gekozen voor een **gebiedsspecifieke benadering** waarbij binnen één gebied de samenhang tussen bebouwing en landschap bekeken wordt. Op deze manier worden de mogelijkheden van de bebouwing afgewogen ten aanzien van de andere functies in het gebied en omgekeerd. Een overkoepelende landschappelijke aanpak en een aandacht voor de ruimtelijke draagkracht vormen de peilers voor de voorgestelde aanpak. Woningen in beekvalleien worden anders behandeld dan woningen in een al sterk aangetaste zone.
- Een aantal zaken worden **waardevol geacht** in het kader van dit RUP. De ontwikkeling en versterking van grotere structuren (groene beekvalleien, open ruimte) wordt bewerkstelligd. Duidelijke contrasten in de ruimte worden gewaardeerd: open versus gesloten, bebouwd versus groen, ... Zachte recreatie als nevenbestemming in het landbouwgebied wordt erkend. Een aantal configuraties van bebouwing worden als waardevol beschouwd, onafhankelijk van hun bestemming als monument.
- Er is vertrokken vanuit de **deskundigheid van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar**. Bijgevolg zijn over bepaalde elementen geen gedetailleerde bepalingen (grafisch en tekstueel) opgenomen, maar wel de criteria waaraan een aanvraag getoetst moet worden.



Zonevreemdheid problematiek 1:
Tuinstroken in zonevreemde bestemming
Bijgebouwen, tuinhuisjes, ... zonevreemd



Zonevreemdheid problematiek 2:
Bebouwing te paard op twee
bestemmingen



Zonevreemdheid problematiek 3:
Zonevreemde woningen volledig in vreemde
bestemming: solitair of geclusterd

2.2 Afwegingscriteria

Figuur 5: overzichtsfiguur water en groenstructuren

Figuur 6: recreatief netwerk

Figuur 7: infrastructuur en bebouwing

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

2.2.1 Bestemming volgens gewestplan

In het stedelijk gebied komt zonevreemdheid in veel verschillende bestemmingen voor: (landschappelijk waardevol) agrarisch gebied, ambachtelijke zones, recreatiegebied, recreatief park, parkgebied, natuurgebied en bosgebied. Ook de bestemming gemeenschapsvoorzieningen leidt tot situaties van zonevreemdheid. Het is duidelijk dat de bestemmingen gemeenschapsvoorzieningen en recreatie een ruimer interpretatiekader mogelijk maken dan natuurgebied en bosgebied. Bij natuurgebied en bosgebied is de beoordeling strenger. Het agrarisch gebied en het parkgebied zitten daar ergens tussenin.

2.2.2 Zonevreemdheid in de rand of centraal

Zie schema aan de linkerkant

Een groot aantal van de probleemsituaties bevinden zich **in de rand** van de specifieke bestemmingszone. Projecteren we de grenzen van het gewestplan op de eigendomsstructuur en de bebouwing, dan merken we dat de lijnen door percelen en gebouwen gaan. Een aandeel van de zonevreemdheid wordt herleid tot een dergelijke verfijning van de afbakening volgens het gewestplan. De taak van het RUP bestaat erin een **grenscorrectie** door te voeren. Hiermee wordt juridische duidelijkheid geschapen op schaal van de eigendomsstructuur. De regelgeving van de respectievelijke zones blijft behouden, enkel de begrenzing wordt gewijzigd. Deze correctie wordt per deelgebied scherp getoetst aan de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen zoals ze in het GRS worden voorgesteld.

Een ander deel van de zonevreemde constructies bevindt zich **volledig binnen** een niet-geëigende bestemming. Dit is voornamelijk zo in het agrarisch gebied. Hier is een ander standpunt noodzakelijk. De bebouwing maakt er integraal deel uit van het gebied. Voor de zones waar dit aan de orde is, wordt een ontwikkelingsstrategie uitgewerkt. Op basis hiervan wordt een **afzonderlijk juridisch kader** geschapen.

2.2.3 Landschap: water en groenstructuur

Ook in het stedelijk gebied is de ontwikkeling van water- en groenlandschap bepalend voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de bebouwing. In zowat alle deelgebieden van het RUP is een dominante groenstructuur en/of waterloop aanwezig: de Leie, het kanaal, de Gavers, de Gaverbeek; de kanaalbossen, het natuurgebied gepaard met de Gavers, de groene Leie-oeveren, de kleine landschapselementen.

Deze elementen vormen de randvoorwaarden om te oordelen over de gewenste evolutie van de gebieden.

2.2.4 Recreatief netwerk

De Gavers, de Leie en het kanaal Bossuit-Kortrijk vormen knooppunten en hoogtepunten in de toeristisch-recreatieve structuur. Ze leggen een grote druk op de omringende gebieden.

De recreatieve routes verbinden de recreatieve polen met het buitengebied. Belangrijk zijn de doorlopende fietspaden langs de Leie en langs het kanaal en de aanzetten voor recreatieve parcours vanuit de Gavers.

2.2.5 Bebouwing: morfologie en functie

Om te oordelen over de ontwikkelingsmogelijkheden van de bebouwing beschouwen we de morfologische structuur ervan en de functies die ze omvatten. Deze bepalen immers de relatie tot de bestaande bebouwde omgeving en open ruimte.

We onderscheiden woningen die aansluiten bij de continue centrumbebouwing van Harelbeke of Stasegem, woningen/hoeves die vrij staan in de open ruimte en één cluster die in het agrarisch gebied aansluitend bij de Gavers vrij staat. Individuele elementen krijgen de minste ontwikkelingsmogelijkheden, woningen die deel uitmaken van woonwijken het meest.

Het belangrijkste kenmerk van het stedelijk gebied is de menging van functies. Zowel wonen, bedrijvigheid, natuur, recreatie, landbouw, ... komen er samen voor en geven elkaar een meerwaarde. De koppeling van de verschillende functies is essentieel. In dit opzicht kan een stedelijk gebied meer diverse functies aan dan het buitengebied. Toch moeten de functies verenigbaar blijven.

Parallel aan dit RUP maakt de stad een lijst van waardevolle gebouwen op. Deze wordt ook door de gemeenteraad goedgekeurd. Het dynamisch karakter betekent dat er gebouwen toegevoegd of geschrapt kunnen worden.

In de lijst worden twee categorieën onderscheiden:

A: waardevolle bouwgroepen: (voormalige) hoeves

B: restanten van kenmerkende historische bedrijvigheid: vlasroterijen, asten, ...

Voor beide categorieën van bebouwing wordt rechtszekerheid voor ogen gehouden. Ze krijgen ruimere mogelijkheden dan de verspreide bebouwing.

2.3 Deelgebieden bepalen

Figuur 8: aanduiding en benoeming deelgebieden

Binnen het stedelijk gebied (zoals afgebakend door grup het ASK) worden **knelpuntzones** aangeduid op basis van het gewestplan en de bestaande bebouwing en percelering. Knelpunten ontstaan waar bebouwing voorkomt met een woonfunctie in een andere bestemming volgens het gewestplan.

Hierbij komen enerzijds gebouwen en percelen voor die volledig binnen een niet-geëigende bestemmingszone liggen. Anderzijds zijn er ook gebouwen en/of percelen die deels binnen de niet-geëigende bestemmingszone vallen. Beide gevallen worden als 'knelpunt' weerhouden.

Een aantal van deze knelpuntzones worden niet in dit RUP behandeld omdat ze ofwel aan bod komen in **andere planningsdocumenten**, ofwel in afzonderlijke studies, al dan niet van hoger niveau, zullen aangepakt worden. Het gaat om volgende gebieden:

- Een gebied dat bestemd is als gemeenschapsvoorziening langs de Leie: binnen het ASK werd een specifiek deelplan opgemaakt, waarbinnen ook de mogelijkheden voor de bestaande hoeve opgenomen werden.
- Kapel Ter Bede op grondgebied van Harelbeke (Stasegem): in het ASK afgebakend als gebied voor wetenschapspark en stedelijke activiteiten. De bestaande zonevrije activiteiten zijn er opgenomen in het deelplan.

- Het kleinschalig ingesloten landbouwgebied met hoeve dat aansluit bij Keizershoek: op lange termijn worden er woonontwikkelingen voor ogen gehouden. Dit zal als de tijd rijp is grondig worden onderzocht.
- Solitaire woningen in het recreatiegebied/natuurgebied rond de Gavers. Voor deze omgeving wordt op een hoger niveau een ontwikkelingsstrategie uitgewerkt. Het is niet de bedoeling wonen te stimuleren in dit recreatie- en sportgebied. Het decreet geeft terzake voldoende mogelijkheden. Een duidelijk randprobleem wordt wel aangepakt (zie deelgebied 2).

Uiteindelijk resten zes gebieden in het stedelijk gebied waar de zonevreemdheid aan de orde is en die in dit RUP worden opgenomen. Per knelpuntsite werd een deelplan opgesteld. Per deelgebied wordt het hele verhaal verteld: van bestaande feitelijke toestand, de juridische toestand, de ontwikkelingsstrategie/motivering tot de verordenende plannen en voorschriften.

Deelgebied 1, 2, 5 en 6 gaan om grenscorrecties/aanvullende voorschriften.

Deelgebied 3 en 4 omvatten ruimere sites met een ontwikkelingsstrategie die breder gaat dan enkel de zonevrije woningen.

Deelgebied 1: centrum Harelbeke - gemeenschapsvoorzieningen

- zone bestemd als gebied voor gemeenschapsvoorzieningen
- spie rond spoorweg
- gesitueerd in het hart van de bebouwde kern van Harelbeke

Deelgebied 2: recreatiegebied De Gavers

- tweetal woningen aanwezig in de zone voor recreatie
- randproblematiek: tuinen in de zone voor recreatie

Deelgebied 3: landbouwgebied rond De Gavers

- ten zuiden van het recreatiedomein de Gavers
- landschappelijk waardevol agrarisch gebied
- aansluitend bij het spoor en de E17
- historische bebouwing en hoeves aanwezig

Deelgebied 4: landbouwgebied Stasegem oost

- ingesloten door de kern van Stasegem, het spoor en de E17
- historische bebouwing en hoeves aanwezig
- paardenmanege aanwezig

Deelgebied 5: parkgebied in Stasegem

- historisch parkgebied gelegen in het centrum van Stasegem
- in gebruik als villa's met private tuinen
- groen accent in de bebouwde omgeving

Deelgebied 6: natuurgebied aan de Leie

- bestemd als natuurgebied
- één woning op de wip tussen natuur en multifunctionaliteit van de N43

Deelgebied 7: Zwevegemsestraat

- bestemd als zone voor ambachtelijke bedrijven kmo's
- 5-tal woningen zijn zonevrij

2.4 Waterhoofdstuk

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

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

Voorschriften die een positieve invloed hebben op de waterhuishouding zijn onder meer:

- beperkingen ten aanzien van verleggen, verharden, inkokeren van waterlopen
- waterdoorlatende verharding
- beplantingsvoorwaarden

3 UITWERKING DEELGEBIEDEN

3.1 Centrum Harelbeke - gemeenschapsvoorzieningen

3.1.1 Feitelijke toestand centrum Harelbeke - gemeenschapsvoorzieningen

Figuur 9: centrum Harelbeke: orthofoto

Figuur 10: centrum Harelbeke: topokaart

De feitelijke toestand wordt onder meer weergegeven in de foto's op volgende bladzijde.

De zonevreemde problematiek omvat een half bouwblok in de vorm van een strook parallel met de spoorweg die gekneld zit tussen spoor en Noordstraat. Visueel en functioneel maakt de bebouwing deel uit van de stadskern van Harelbeke. De structuur van de bebouwing sluit aan bij de omgeving. Het is een multifunctioneel stedelijk gebied. Er is onder meer een videotheek in gevestigd.

Aan de overzijde van het spoor bevindt zich een parking en wordt een strategisch woonproject gepland.

Het bouwblockje heeft een samenhangend uitzicht onder meer door de uniforme kroonlijsthoogte en dakconstructies.

Enkel de zijde naar de stationsomgeving is onafgewerkt: blinde gevel en éénverdiepingsgarage.

3.1.2 Juridische toestand centrum Harelbeke - gemeenschapsvoorzieningen

Figuur 11: centrum Harelbeke: gewestplan met bebouwing en percelen

Figuur 12: centrum Harelbeke: juridische toestand

Type plan	Referentie
Gewestplan	Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) Zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut.
BPA	Alle BPA's worden uit het plangebied gelaten Aangrenzende BPA's: BPA 64: Goederenkoer BPA 57d 'Stationsplein' omvat het Stationsplein van Harelbeke
Sectoraal BPA	Alle sectorale BPA's worden uit het plangebied gelaten
Gemeentelijke RUP's	/
Gewestelijke RUP's	/
Goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen	/
Beschermde monument	/
Beschermde stads- en dorpsgezichten en landschappen	/ In de omgeving: <ul style="list-style-type: none"> • station van Harelbeke: gevels en bedaking • kruispunt Overleiestraat – Marktstraat: Sint-Salvatorkerk, Huis 'de gouden Boom', Stadhuis
VEN	/
Vogelrichtlijngebieden, habitatrichtlijngebieden	/
Onbevaarbare waterlopen 2 ^e en 3 ^e categorie	/
Buurtwegen	/

Volgens het gewestplan maakt de bebouwing deel uit van de zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut. Deze bestemming omvat de volledige stationsomgeving, aan weerszijden van het spoor. Het is een langgerekte strook tussen de Gaverstraat, het Stationsplein en de Noordstraat, de Zuidstraat en de Deerlijksesteenweg.

Hierdoor is de aanwezigheid woonfunctie in het plangebied zonevreed.

De zone voor gemeenschapsvoorzieningen wordt omgeven door woongebied.

De bebouwing dateert uit de jaren '50, behalve Deerlijkstraat 40 (vergund in 1967).

3.1.3 relatie met gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

Specifiek beleidskader zonevreemde woningen: zie grs richtinggevend deel blz 17-22

Het plangebied behoort tot het stedelijk gebied van Harelbeke. Hiervoor wordt een verweving van wonen met andere activiteiten voor ogen gehouden.

Meer specifiek behoort het plangebied tot de stadskern waar een duidelijk beleid van stedelijke verdichting en multifunctionaliteit en verweving gevoerd wordt. Het stedelijk wonen dienst er vermengd te worden met kleinhandel en diensten.



Zicht langs de Deerlijkstraat



Bebouwing langs de Noordstraat



Bebouwing langs de Noordstraat



Einde bebouwing naar parking



Parking noordstraat

3.1.4 Motivering

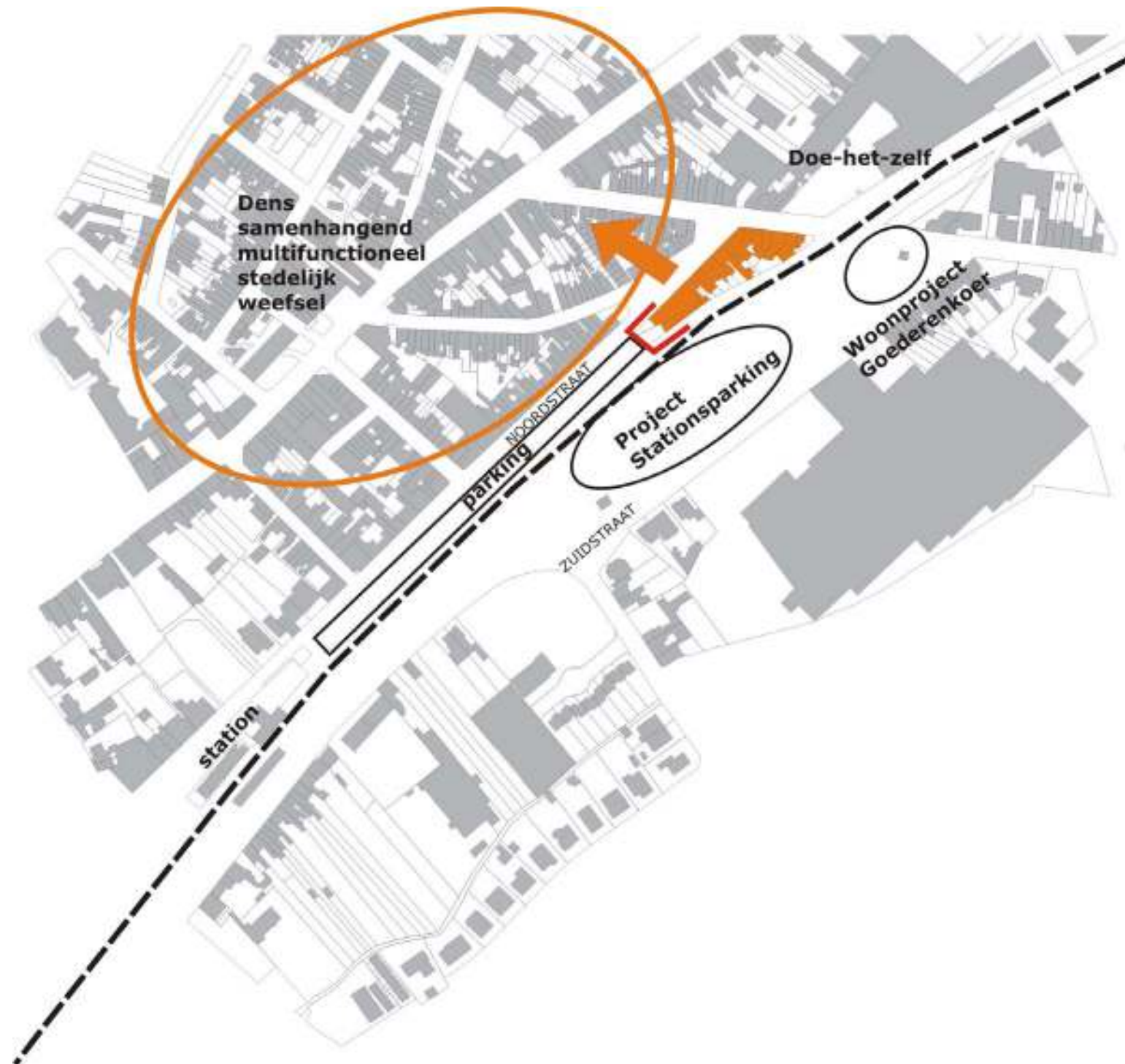
Figuur 13: centrum Harelbeke: gewenste ruimtelijke structuur volgens GRS

De bebouwing wordt van 'zone voor gemeenschapsvoorzieningen' herbestemd tot 'woongebied'. De basis voor deze bestemming is het gewestplan. Het bouwblok maakt integraal deel uit van de centrumbebouwing van Harelbeke. De typologie, bouwhoogte, gabariet, ... sluiten aan bij de overzijde van de Noordstraat. De ontwikkelingen van de stationsomgeving worden niet gehypothekeerd door het bouwblok. Aan de andere zijde van het spoor wordt eveneens een centrumversterkend bouwproject voorzien.

De bestemming 'woongebied' moet voldoende ruime mogelijkheden bieden voor deze multifunctionele en dynamische omgeving.

Twee randvoorwaarden worden geïntroduceerd. Enerzijds wordt een hoekafwerking naar het publieke domein ten zuidwesten voor ogen gehouden. Anderzijds wordt de bestaande eenheid van kroonlijsthoogte en dakvorm verankerd.

Het verordenend plan wordt beperkt tot het bouwblok.



3.2 Recreatiegebied De Gavers

3.2.1 Feitelijke toestand recreatiegebied De Gavers

Figuur 15 recreatiegebied De Gavers: orthofoto

Figuur 16: recreatiegebied De Gavers: topokaart

Het recreatiegebied De Gavers is een aaneenschakeling van delen natuur- en bosgebied en recreatiegebied. Vooral de noordelijke en oostelijke zijde van de waterplas hebben een belangrijke ecologische waarde. Bij De Gavers sluit het sportcomplex Forestierstadion ten noorden aan.

Langs de Stasegemsesteenweg bevinden zich een aantal toegangen tot het gebied. De straat is echter ook in belangrijke mate een woonstraat, zeker het zuidelijke deel en de westelijke zijde. Eén van de toegangen tot De Gavers bevindt zich op de grens tussen een woonstrook en het recreatieve domein.

Twee woningen maken integraal deel uit van de randbebouwing langs De Gavers, maar liggen niettemin in recreatiegebied. De andere woningen in de rij zijn opgenomen in woongebied op het gewestplan.

De ene woning is een koppelwoning en is vormgegeven in een gelijkaardige architectuur als de rest van de rij. De hoekwoning is een alleenstaande woning in een eigen vormtaal.

3.2.2 Juridische toestand recreatiegebied De Gavers

Figuur 17: recreatiegebied De Gavers: gewestplan met bebouwing en percelen

Figuur 18: recreatiegebied De Gavers: juridische toestand

Type plan	Referentie
Gewestplan	Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) Zone voor verblijfsrecreatie + woongebied
BPA	Alle BPA's worden uit het plangebied gelaten
Sectoraal BPA	Alle sectorale BPA's worden uit het plangebied gelaten
Gemeentelijke RUP's	Aangrenzend: RUP Kollegewijk
Gewestelijke RUP's	/
Goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen	/
Beschermd monument	/
Beschermde stads- en dorpsgezichten en landschappen	In de omgeving: <ul style="list-style-type: none">de houten koutermolen die deel uitmaakt van het recreatiedomein De Gavers
VEN	/
Vogelrichtlijngebieden, habitatrichtlijngebieden	/
Onbevaarbare waterlopen 2 ^e en 3 ^e categorie	/
Buurtwegen	/

Het gebied van De Gavers omvat in het gewestplan drie verschillende bestemmingen: zone voor verblijfsrecreatie, natuurgebied en bosgebied. De zonevreemde problematiek in deze context omvat twee woningen op de rand van het woongebied en het recreatiegebied. De hele westelijke zijde van De Gavers omvat een uitgestrekt woongebied.

De woningen dateren uit de jaren '50. Eén woning is vergund in 1973.

3.2.3 Relatie met gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

Specifiek beleidskader zonevreemde woningen: zie grs richtinggevend deel blz 17-22

Het plangebied behoort tot de rand van het randstedelijk groengebied. Gezien het randstedelijke karakter blijven stedelijke functies rondom de Gavers mogelijk. Een duidelijke grens van de het gebied De Gavers wordt voor ogen gehouden aan de achterzijde van de woningen.

In de ontwikkelingsperspectieven spreekt men van het afwerken van de randen van de Gavers via een gedifferentieerde aanpak van de functies rondom de Gavers. Het wonen en de bijhorende functies kunnen behouden blijven. De hoofdbestemming langs de Stasegemsesteenweg is wonen. De bestaande begrenzing tussen de woonzones en de recreatie, bos- en groengebieden van de Gavers blijft maximaal behouden.

Complementaire functies in verweving met wonen zijn mogelijk, met een minimale ruimtelijke impact op het landschap van de Gavers.



Bebouwing langs de Stasegemsesteenweg



Bebouwing langs de Stasegemsesteenweg



Bebouwing langs de Stasegemsesteenweg



Zijde naar de Gavers

3.2.4 Motivering recreatiegebied De Gavers

Figuur 19:recreatiegebied De Gavers: gewenste ruimtelijke structuur volgens GRS

De twee woningen maken ruimtelijk deel uit van de bebouwingsstrook langs de Stasegemsesteenweg. Ze bevinden zich tussen een woongebied ten westen en een uitgestrekt recreatiegebied ten oosten.

Een grenscorrectie geeft dezelfde juridische mogelijkheden aan deze woningen als aan de andere langs de weg.

Ten aanzien van de recreatiedruk die uitgaat van De Gavers zijn een aantal bijkomende beperkingen noodzakelijk voor deze strook van woningen. We willen immers niet dat deze rand parasiteert op het achterliggend recreatiedomein door te muteren naar een hogere dynamiek.

De nevenfuncties worden beperkt tot laagdynamische functies met een beperkte commerciële waarde. Grootschalige horeca is er niet op zijn plaats.

Reclame-uitrusting dient beperkt te blijven.

De groenaanleg in de tuin dient de overgang te vormen naar het recreatie-/groengebied. Dit heeft zijn gevolgen voor de achterste strook van de tuin.

De ingrepen in dit RUP beperken zich tot een minimum. Een ruimere ontwikkelingsvisie voor De Gavers zal immers nog opgesteld worden.

Het verordenend plan omvat de samenhangende groep woningen aan de oostelijke zijde van de weg, tussen twee toegangen tot het recreatiegebied. Niet enkel de zonevreemde woningen, maar ook de percelen waarvan een deel van de tuin in recreatiegebied ligt, worden in het verordenend plan opgenomen.

3.4 Landbouwgebied Stasegem oost

3.4.1 Feitelijke toestand

Figuur 27 landbouwgebied Stasegem oost: orthofoto

Figuur 28: landbouwgebied Stasegem oost: topokaart

Het plangebied wordt begrensd door de E17 (grens stedelijk gebied) en door de afbakening van het agrarisch gebied volgens het gewestplan. Het is een achterliggend gebied achter de woningen langs de Steenbrugstraat. Vanaf deze weg is het gebied enkel toegankelijk via een private insteek naar een hoeve die centraal gelegen is.

In het westen sluit het gebied aan op de Beneluxlaan, een relatief grote infrastructuur.

In het oosten is het gebied toegankelijk via de Iepersestraat. De Iepersestraat is drager van het mountainbike-parcours 'groene lus' en van de aanloopfietsroute naar de Leie-Schelde route. Het is een smalle landelijke weg. Langs deze zijde is een manege gevestigd en een private sportclub (tennisvelden met drinkgelegenheid). Aansluitend bij de manege zijn heel wat grasweiden voor de paarden in gebruik.

Door het gebied bestaan op vandaag geen verbindingen voor traag verkeer; enkel private insteeken.

De Pluimbeek is een onbevaarbare waterloop van de 3^e categorie die diagonaal door het gebied gaat. Zowat het hele gebied wordt volgens Gis-Vlaanderen als 'van nature overstroombaar' ingedeeld.

De E17 ligt op deze plaats op een verhoogde berm die in het zuidwesten bebost werd. Toch is de manege goed zichtbaar vanop de E17.

In het gebied voor gemeenschapsvoorzieningen ten zuidwesten buiten het plangebied bevindt zich een waterzuiveringsinstallatie.

Het gebied is één van de weinige open ruimtes die aansluit bij de kern van Stasegem zonder dat daarvoor de grote infrastructuren (snelweg, kanaal, spoor) dienen te worden gekruist.

De witte hoeve centraal in het gebied is opgenomen in de gemeentelijke lijst van merkwaardige gebouwen. Ze wordt er als volgt omschreven: Steenbrugstraat 94A (voor 1850)

"De gebouwen vormen een vierkant rond een kleine binnenplaats, het moderne woonhuis staat iets naar binnen opgesteld. Alle gebouwen zijn opgetrokken in baksteen en vervolgens in het wit geschilderd, behalve één. Alle gebouwen hebben rode dakpannen (één dakvlak mix van rood en zwart). Het woonhuis is duidelijk van een latere periode (volgens bewoners van jaren '50). Blikvangers zijn hier de langgerekte stal (met een knik in) met aansluitend de authentieke hoefwoning, en de noordelijke schuur, die duidelijk in dezelfde stijl zijn opgetrokken en waarschijnlijk uit dezelfde periode dateren. "

3.4.2 Juridische toestand

Figuur 29: landbouwgebied Stasegem oost: gewestplan met bebouwing en percelen

Figuur 30: landbouwgebied Stasegem oost: juridische toestand

Type plan	Referentie
Gewestplan	Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) Agrarisch gebied.
BPA	Alle BPA's worden uit het plangebied gelaten Aangrenzende BPA's: nr. 21 a en b 'Koutermolen' en de gedeeltelijke wijziging ervan
Sectoraal BPA	Alle sectorale BPA's worden uit het plangebied gelaten Aangrenzende sectorale BPA's: sectoraal BPA fase II, plannr. 53: Maes motorhomes
Gemeentelijke RUP's	/
Gewestelijke RUP's	/
Goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen	/
Nationale wegen	Rond de E17 gelden afstandsregels
Toevoerleiding waterproductie	De VMW plant een toevoerleiding voor de waterproductie parallel met de E17 in het plangebied. Ten opzichte van de as van de collector dient aan weerszijden 2.5 meter vrij te blijven van bebouwing, monolithische verharding en hoogstammige bomen.
Beschermd monument	/
Beschermde stads- en dorpsgezichten en landschappen	/
VEN	/
Vogelrichtlijngedebieden, habitatrichtlijngedebieden	/
Onbevaarbare waterlopen 3 ^e categorie	Langs weerszijden moet een strook van 5 m vanaf de oeverrand onbebouwd en vrij van aanplanting blijven voor onderhoud (Wet op onbevaarbare waterlopen dd. 28/12/1967). Opsomming waterlopen: Pluimbeek Los van de Pluimbeek
Buurtwegen	/

Het plangebied wordt in het gewestplan bestemd als agrarisch gebied. Ten zuidwesten bevindt zich een zone voor gemeenschapsvoorzieningen (waterzuivering). Ten westen en noorden bevindt zich het woongebied van Stasegem. Ten oosten van de E17 bevindt zich agrarisch gebied (Esser).

De kleine witte hoeve in het westen van het gebied (Beneluxlaan 101) kent een specifieke juridische geschiedenis en situatie. In 1977 werd een bouwvergunning afgeleverd voor de woning iets meer naar het zuiden langs de Beneluxlaan (Beneluxlaan 101 A) met als voorwaarde het slopen van de witte hoeve of het uitsluitend gebruik als berging bij de nieuwe woning. Deze voorwaarde is op vandaag nog steeds niet volbracht. Het is niet de bedoeling met dit RUP de gestelde voorwaarde teniet te doen en meer mogelijkheden te bieden.

Vergunningstoestand manège

Woning vergund in 1963

Bouwen van een paardenfokkerij (overdekte piste) vergund in 1981

Regularisatie 4 paardenboxen en keermuur in 1995 (na pv 15.12.1992)

De Iepsestraat 12 omvat een vroegere sportclub die dateert van voor 1850. Begin sportfunctie en huidig gebruik onbekend.

De hoeve met cultuurhistorische waarde centraal in het gebied (Steenbrugstraat 94 en 94A) dateert van voor 1850. In de jaren '50 werd een tweede woning bijgebouwd. De site is verder in gebruik als twee woningen.

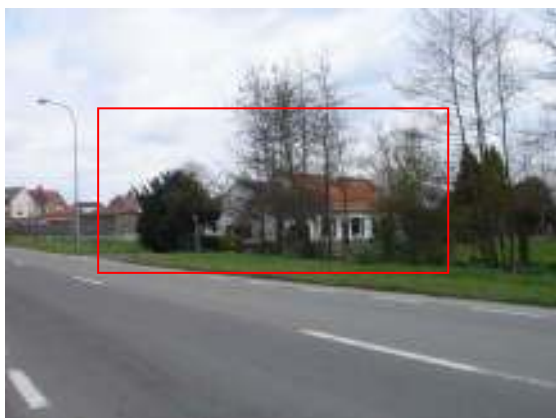
3.4.3 Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

Specifiek beleidskader zonevremde woningen: zie grs richtinggevend deel blz 17-22

Het plangebied behoort tot de stedelijke omgeving van Stasegem.

De omgeving van de Plumbeek zal ontwikkeld worden als multifunctioneel groengebied omwille van de ligging in de rand van het regionaalstedelijk gebied Kortrijk en binnen de corridor tussen Leie en Kanaal. In de toekomst behoudt deze plek een open en groen karakter. De huidige agrarische functie kan in de toekomst verruimd worden met een recreatief groenproject of socio-educatieve functie.

De bestaande recreatieve functies mogen behouden worden en uitgebreid mits de gebouwen landschappelijk ingekaderd worden. Aan de hoeve midden in het gebied mag een toeristisch-recreatieve plattelandsactiviteit gekoppeld worden.



Kleine witte hoeve langs Beneluxlaan



ééngezinswoning langs Beneluxlaan



Keibeek in het gebied





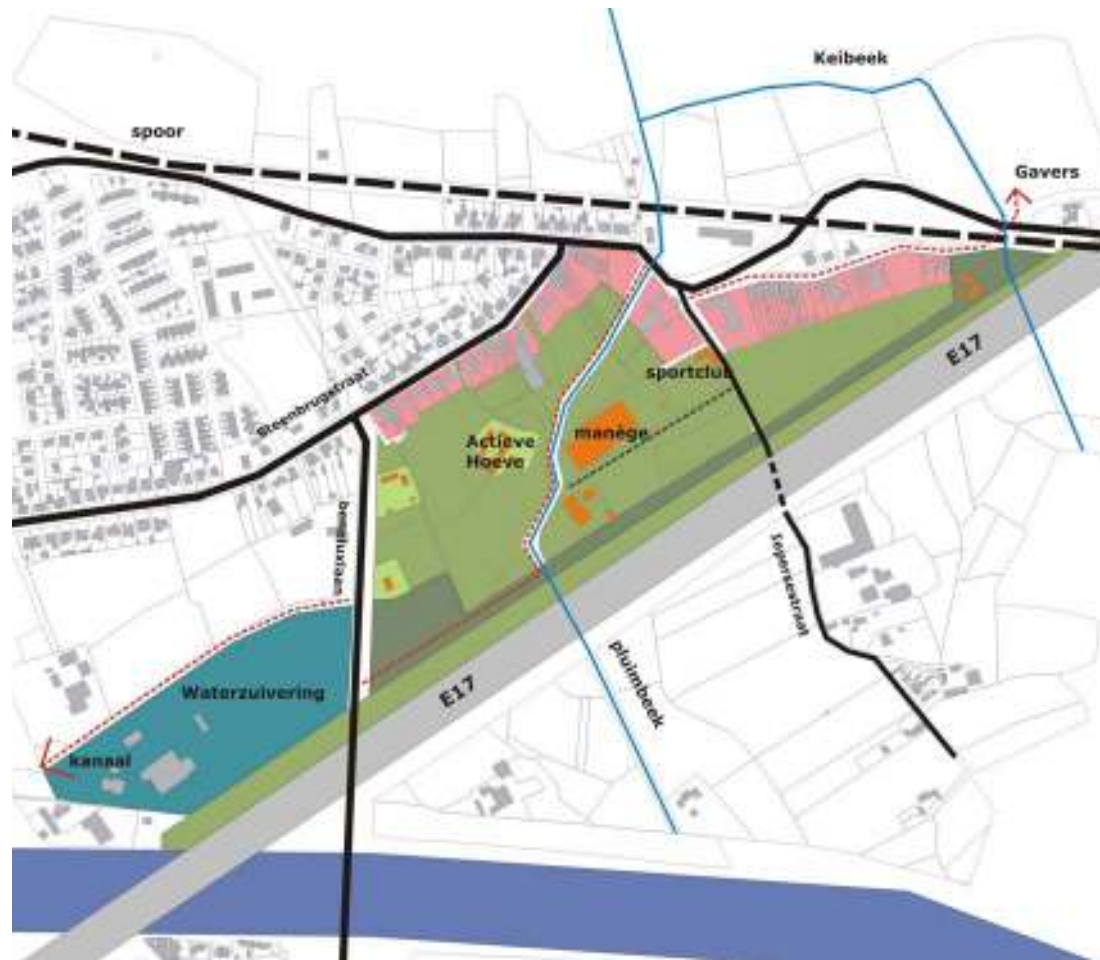
Toegang tot Gaverranch (manège)



Waardevolle hoeve centraal in het gebied



Zicht op Keibeek en achterkanten van de bebouwing langs de Steenbrugstraat



3.4.4 Ontwikkelingsstrategie

Figuur 31: landbouwgebied Stasegem oost: gewenste ruimtelijke structuur volgens GRS

De optie uit het structuurplan 'multifunctioneel groengebied' wordt verder verfijnd. 'De huidige agrarische functie kan in de toekomst verruimd worden met een randstedelijk recreatief groenproject...' (GRS RID p.83)

Belangrijke elementen zijn de ontwikkeling van een dichte groenstructuur aansluitend bij de berm van de snelweg, de doorkruisbaarheid van het gebied met belangrijke linken met de omgeving, ontwikkeling van polen van recreatie/horeca/educatie/...

Er wordt een campusmodel voorop gesteld. Naast het vergroenen van het gebied is de schaal van de activiteiten van belang. Op vandaag bestaan een manege en een private sportclub als recreatieve polen in het gebied.

Ook de hoeve centraal in het gebied heeft potenties om een attractiepool te worden in het gebied. De potenties voor landbouw zijn in dit afgesneden gebied eerder beperkt.

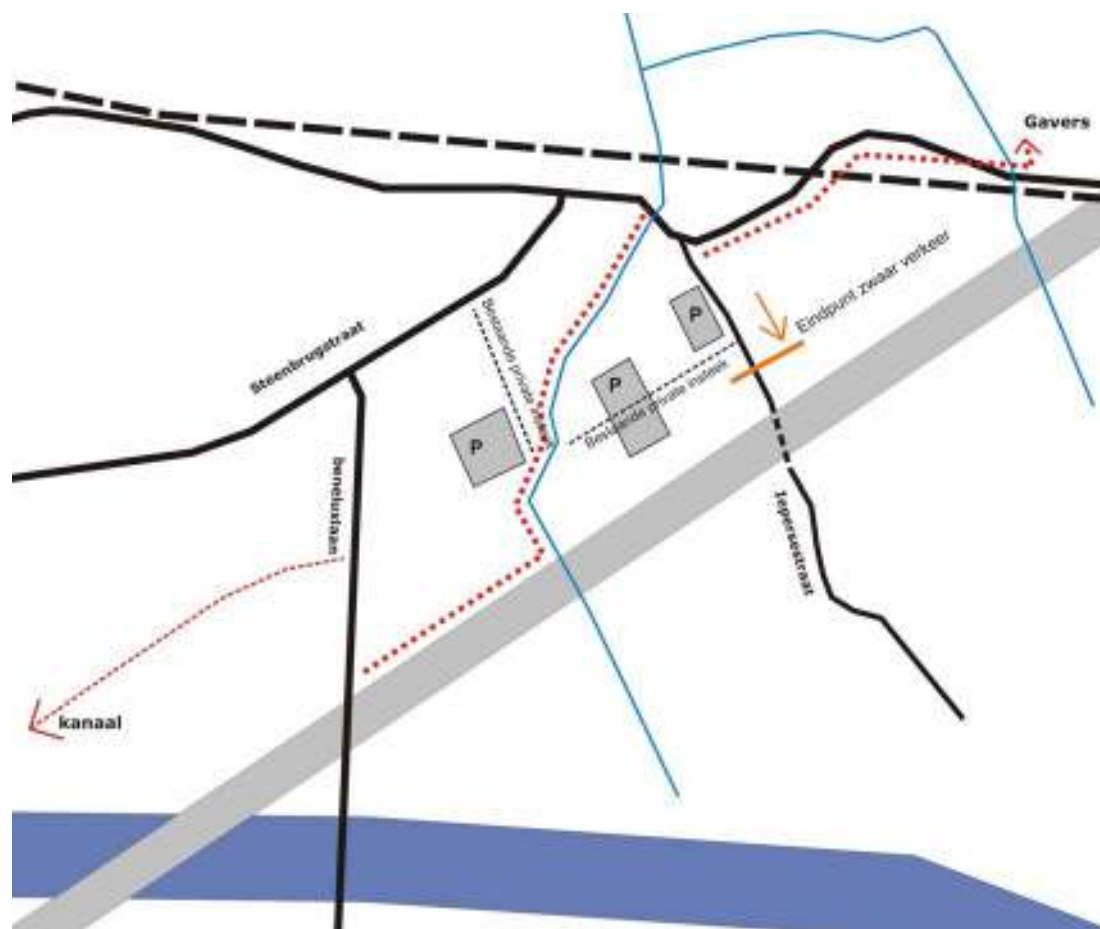
Het gebied kan dit aantal sites en functies aan. Bijkomende nieuwe ontwikkelingen zijn op schaal van het gebied niet gewenst.

Via de Beneluxlaan is een ontsluiting mogelijk zonder het woongebied noemenswaardig te belasten. De hoeve en de manege hebben bestaande private insteken. Van belang is de Leperstraat vrij te houden van zwaar en veel verkeer. Het profiel van de weg geeft geen aanleiding om deze route als sluiproute te gebruiken. Het publieke domein in de omgeving kan geen parkeren aan. De ontwikkeling van de attractiepolen is enkel aanvaardbaar indien het parkeren op eigen terrein en goed ingekleed in de groene omgeving gebeurt. Dit wordt in de voorschriften beklemtoond.

De doorkruisbaarheid van het gebied voor traag verkeer is van belang in een groter kader. Er ontbreekt een essentiële link in de verbinding tussen kanaal en Gavers. In het plangebied wordt er geopteerd om een pad te voorzien dat aan de westzijde in de berm van de E17 loopt en verder langs de Pluimbeek kan ingericht worden. De provinciale afdeling water heeft nog terreinen in eigendom langs de pluimbeek waardoor een realisatie realistisch is.

Een herbestemming van de hoeve centraal in het gebied indachtig kan ook deze insteek uitgroeien tot een doorsteek voor traag verkeer.

In het noordoosten van het plangebied gebeurt een grenscorrectie ten aanzien van de gewestplanbestemming woongebied. De grens tussen de bestemmingszones wordt gelijk gelegd met de perceelsgrens, waardoor tuinen nu volledig in woongebied opgenomen worden.



Parkgebied in Stasegem

3.5.1 Feitelijke toestand

Figuur 33: parkgebied in Stasegem: orthofoto

Figuur 34: parkgebied in Stasegem: topokaart

Figuur 35: parkgebied Stasegem: plan bestaande toestand

Het parkgebied (volgens het gewestplan) vormt een groene structuur die duidelijk waarneembaar is binnen de bebouwde en verharde kern van Stasegem. Een aantal fragmenten binnen het parkgebied zijn zeer waardevol omwille van de oude, hoogstammige bomen, de parkaanleg, het groene karakter ten aanzien van het publiek domein.

Het parkgebied is in hoofdzaak in eigendom van private eigenaars waarvan slechts de randen zichtbaar zijn vanop het openbaar domein.

Een publiek parkje en de parking bij de kerk sluiten aan bij de private eigendommen.

De bebouwing in het parkgebied omvat drie grootschalige villa's (kastelen) die elk groter zijn dan 1.000 m³.

Site Thiers

Het kasteel ten oosten heeft een historische waarde. Het dateert van 1897, maar is geen beschermd monument. Momenteel wordt het kasteel gebruikt als een eengezinswoning. Dit blijkt (aldus de eigenaar) een moeilijk houdbare situatie m.b.t. de hoge onderhoudskosten en de grootte van het gebouw.

Bij het kasteel hoort een conciërgewoning en wat bijgebouwen die dienst doen als garage langs de Brouwerijstraat. Deze gebouwen zijn niet opgenomen in de zone voor parkgebied volgens het gewestplan.

De hoofdtoegang tot de kasteelsite bevindt zich langs de Brouwerijstraat: via park of via poortgebouw en conciërgewoning. Een tweede toegang bevindt zich in het noorden langs het openbaar park.

Recentere verbouwingen en aanpassingen aan het kasteel bestaan uit beperkte uitbreidingen in het westen om meer licht in het interieur te krijgen. Deze aanpassingen gebeurden met voldoende respect voor het karakter van het gebouw.

Het parkgebied rond het kasteel is zeer waardevol. Er zijn heel wat zeer oude bomen aanwezig: kastanjebomen, eiken, ... Ook recent werden er bomen aangeplant. De paden en de oprijlaan zijn aangelegd in waterdoorlatende materialen.

In het parkgebied zijn een aantal elementen aanwezig: verlichting, klimrek, kunstobjecten, een serre, ...

De tuinmuren en toegangspoorten zijn eveneens waardevol en karakteriseren de randen van het parkgebied.

Site Lano

Centraal bevindt zich een ruime villa uit de jaren '50. Het aansluitende perceel langs de Brouwerijstraat en de onbebouwde percelen in de verkaveling ten zuiden zijn eigendom van dezelfde persoon. De tuin rond de villa wordt ten zuiden begrensd door een muur van ongeveer 3 m hoog. Vanop het marktplein vertrekt een oprijlaan die eindigt in een relatief grote verharde oppervlakte voor de woning.

Het perceel langs de Brouwerijstraat bevindt zich voor een groot deel in woongebied volgens het gewestplan. De achterliggende tuin is opgenomen in parkgebied, maar bestaat enkel uit een grasvlak zonder bomen. De waarde van deze tuin valt helemaal niet te vergelijken met de rest van het parkgebied.

Site Liénard

De meest westelijke woning is een eerder bescheiden villa. Naast de woning zelf is er in het noorden een bouwwerk aanwezig in betrekkelijk slechte staat. Aansluitend bij dit 'paviljoentje' is wat koterij aanwezig.

Een groot deel van het perceel is op vandaag ingericht als weide voor paarden. Een afsluiting hiervoor is voorzien.

Het meest westelijke deel van de eigendom valt in de gewestplanbestemming woongebied. Er bestaat een verkavelingsvergunning voor dit gebied voor 2 kavels. Deze zone wordt buiten het plangebied van dit RUP gelaten.

Het gebied is mogelijk overstromingsgevoelig. Door de vroegere aanwezigheid van een gracht ten zuiden van de zone is een deel van het terrein eerder drassig.

3.5.2 Juridische toestand

Figuur 36: parkgebied in Stasegem: gewestplan met bebouwing en percelen

Figuur 37: parkgebied in Stasegem: juridische toestand

Type plan	Referentie
Gewestplan	Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) Parkgebied.
BPA	Alle BPA's worden uit het plangebied gelaten
Sectoraal BPA	/
Gemeentelijke RUP's	/
Gewestelijke RUP's	/
Goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen	Ten westen, deels in het parkgebied: 16/10/2002 Ten zuiden 79/101 - 22/08/1979
Beschermd monument	/
Beschermd stads- en dorpsgezichten en landschappen	/
VEN	/
Vogelrichtlijngebieden, habitatrichtlijngebieden	/
Onbevaarbare waterlopen 2 ^e en 3 ^e categorie	/
Buurtwegen	/

Het plangebied is volgens het gewestplan bestemd als parkgebied. Dit parkgebied ligt temidden van woongebied.

Het gewestplan stelt dat parkgebieden in hun staat bewaard dienen te worden of zodanig ingericht dienen te worden zodat ze een sociale functie kunnen vervullen. De parken vervullen naast een sociale functie bij de ruimtelijke opbouw van het gebied ook een recreatieve functie.

Bij de aanduiding werd geen rekening gehouden met het eigendomsstatuut. In casu omvat het parkgebied drie private eigendommen.

De voorschriften houden geen absoluut bouwverbod in, maar beperken de bouw mogelijkheden aanzienlijk. Enkel deze handelingen en werken die behoren of bijdragen tot de inrichting van het parkgebied, zijn er toegelaten, met uitsluiting van alle werken en handelingen met een andere bestemming, weze het een residentiële, industriële, agrarische, commerciële en zelfs culturele bestemming. Het is in de bestemming volgens het gewestplan niet de bedoeling parkgebieden te transformeren in gebieden voor actieve recreatie. Inplantingen van horeca binnen deze gebieden kunnen slechts aanvaard worden, wanneer dit gebeurt, in functie van de openstelling van het park en binnen de bestaande gebouwen.

Vergunningstoestand

Het kasteel en de conciërgewoning (site Thiers) dateren van 1900-1918. De conciërgewoning werd in 1981 vergund als woongelegenheden.

Site Lano (Stasegemdorp 31) dateert van 1960.

Site Lienard (Stasegemdorp 33) werd in 1962 als weekendverblijf vergund.

3.5.3 Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

Specifiek beleidskader zonevreemde woningen: zie grs richtinggevend deel blz 17-22

Het plangebied behoort tot de stedelijke omgeving van Stasegem.

Het parkgebied kan als woonomgeving met uitgesproken groen karakter ontwikkelen. De waardevolle groene ruimte dient open gehouden te worden, maar de (ver)bouwmogelijkheden voor de huidige bewoners zullen verruimd worden.

Er wordt voorgesteld een bepaalde perimeter rondom de bestaande woningen te voorzien waarbinnen uitbreidingen (ook verhardingen) mogelijk zijn. In de bestaande volumes (inclusief de toegelaten verbouwingen en uitbreidingen) zijn in neven- of hoofdbestemming andere centrumfuncties toegelaten.

SITE THIERS



Verskillende toegangen tot het kasteeldomein



Bijgebouwen en conciërgewoning



Attributen in het park



Ingrepen met respect voor het karakter van het kasteel



SITE LANO



SITE LIENARD



3.5.4 Motivering parkgebied Stasegem

Figuur 38: parkgebied Stasegem: gewenste ruimtelijke structuur volgens GRS

Het groene karakter van het parkgebied heeft een belangrijke waarde binnen Stasegem, waar grootschalige groene ruimtes schaars zijn. Het parkgebied vormt een scherp afgebakende onbebouwde en onverharde ruimte binnen de kern van Stasegem. De grenzen zijn tuinmuren met een zekere waarde en monumentale toegangspoorten.

Vertrekkend van de suggesties die in het GRS gedaan worden ('woonomgeving met uitgesproken groen karakter'), stellen we beperkte uitbreidingsmogelijkheden en verhardingsmogelijkheden voor in aansluiting bij de bestaande bebouwing. Alle uitbreidingen en verbouwingen dienen te gebeuren met respect voor het huidige parkkarakter van de villatuinen.

Het kasteel en bijhorende bijgebouwen nemen een bijzondere plaats in. De gebouwen zijn historisch waardevol. Het gebruik als eengezinswoning is onzeker voor de toekomst. In het kader van de bestaanszekerheid en het behoud van dit gebouw dat Stasegem karakteriseert, moeten de opties voor de toekomst zo ruim mogelijk gehouden worden. Meerdere woongelegenheden, een hotel, een publieke functie, ... zijn opties die het gebied meer betekenis kunnen geven voor de kern van Stasegem. Elk van deze opties brengt een publiekere sfeer van de site met zich mee.

Ook in de andere 'woningen' kunnen centrumfuncties (horeca) worden voorzien in het kader van het publieker maken van het parkgebied.

De conciërgewoning langs de Brouwerijstraat wordt behandeld als een woongelegenheden. Gezien de grote samenhang met het kasteeldomein wordt deze bebouwing mee opgenomen in de groene zonerings.

Via een grenscorrectie en compensatieregeling wordt het ganse perceel langs de Brouwerijstraat woongebied terwijl de conciërgewoning en bijgebouwen mee opgenomen worden in de groene bestemming.

Verhouding van oppervlakte:

Rood --> groen: 777 m²

Groen --> rood: 918 m²

De grenzen van het verordenend plan worden zoveel mogelijk op perceelsgrenzen gelegd. De afbakening volgens het gewestplan volgt de perceelsgrenzen niet. Een logische grens van dit 'parkgebied' is een eerste vereiste om duidelijkheid te scheppen. Hierdoor gebeurt er een correctie van rood naar groen ten noorden op de site Liénard en site Lano, samen goed voor:

Rood --> groen: 1.774 m².

Er wordt een duidelijk onderscheid gemaakt tussen publiek park en groenstructuur met woonfuncties en/of centrumfuncties.

Het aanpalende deel van het parkgebied met verkavelingsvergunning wordt niet in het plangebied opgenomen om de (juridische) complexiteit te beperken.

Op vandaag bestaan een aantal directe, praktische vragen van alle drie de eigenaars. Wat zijn de mogelijkheden voor een carport, een poolhouse, een overdekt zwembad, een liftschacht, een stalling, terrassen, uitbreidingen bij de woonfunctie, tuinbergingen, nevenfuncties, ...?

Hiervoor worden perimeters en randvoorwaarden opgesteld.

Rond de bebouwing wordt een perimeter aangeduid waarbinnen beperkte uitbreidingen, verharding en één bijgebouw toegelaten wordt. Dit gebeurt in de gedachte van compactheid. Vanaf een omliggende rechthoek rond de bestaande bebouwing wordt een maximum van 20 m afgebakend. Alles buiten de perimeter geldt als bouwvrije zone.

3.6 Groengebied aan de Leie

3.6.1 Feitelijke toestand

Figuur 40: groengebied aan de Leie: orthofoto

Figuur 41: groengebied aan de Leie: topokaart

Bij de grens van Harelbeke met Kuurne is een groengebied aanwezig ter hoogte van de oude Leie-arm. Door dit natuurgebied snijdt de R8 met een brugconstructie over de Leie.

De desbetreffende zonevremde woning ligt in het groengebied. Het is een alleenstaande woning in de oksel van de N43 en de R8. De kruising van beide wegen gebeurt er gelijkvloers met lichten.

Het groengebied ter hoogte van de site is een samensmelten van de natuur langs de oevers van de Leie en het 'restgroen' langs infrastructuur dat niettegenstaande een belangrijke ecologische waarde heeft.

Ter hoogte van de site is de bebouwing langs de N43 een gemengd activiteitenlint met veel kleinhandel.

Langs deze zijde (N43 – Kortrijksesteenweg) is er geen toegang aanwezig tot het groengebied.

De woning is groter dan 1.000 m³.

3.6.2 Juridische toestand

Figuur 42: groengebied aan de Leie: gewestplan met bebouwing en percelen

Figuur 43: groengebied aan de Leie: juridische toestand

Type plan	Referentie
Gewestplan	Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) Groengebied.
BPA	/
Sectoraal BPA	Alle sectorale BPA's worden uit het plangebied gelaten Omringende sectorale BPA's: sectoraal BPA fase II plannr. 59: NV Group Desmet.
Gemeentelijke RUP's	/
Gewestelijke RUP's	Afbakening van het regionaalstedelijk gebied Kortrijk
Goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen	/
Beschermde monument	/
Beschermde stads- en dorpsgezichten en landschappen	/
VEN	/
Vogelrichtlijnggebieden, habitatrichtlijnggebieden	/
Onbevaarbare waterlopen 2 ^e en 3 ^e categorie	/
Buurtwegen	/

De woning bevindt zich volgens het gewestplan in groengebied. De woning bestaat al van voor het gewestplan (1950) en wordt dus vergund geacht. De bebouwing langs de N43 behoort tot zeer verschillende bestemmingen: woongebied, milieubelastende industrie, gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut. Dit wijst op de multifunctionaliteit van de omgeving.

Het gebied tussen de Leie en de N43 meer naar het oosten werd in de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Kortrijk als specifiek deelplan opgenomen. De bestaande hoeve in de zone voor gemeenschapsvoorzieningen krijgt er ontwikkelingskansen als recreatieve functie.

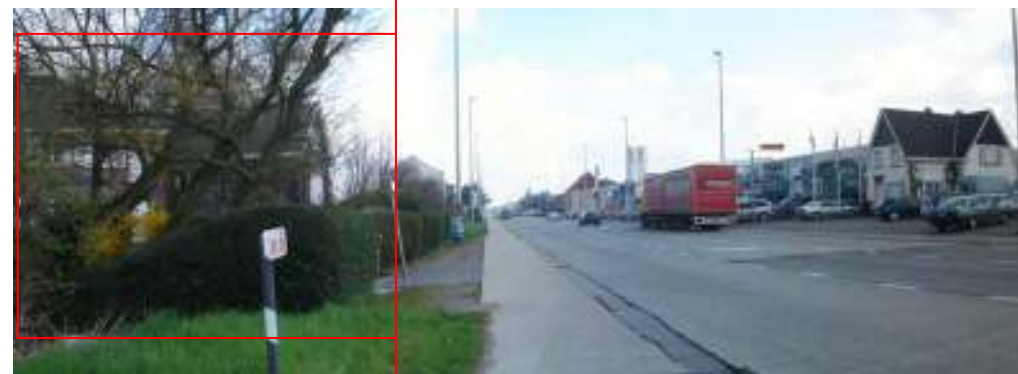
3.6.3 Relatie met gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

Het plangebied bevindt zich in de Leieband thv het stedelijk gebied.

De bebouwing langs de N43 wordt aangeduid als een gemengd activiteitenlint met woondiversiteit die behouden dient te blijven. De woning bevindt zich op de grens van de Leiemeersen in Kuurne.



Zicht langs Kortrijksesteenweg – N 43



Zicht langs Kortrijksesteenweg – N 43



Zicht vanaf de Leie



Kortrijksesteenweg meer naar het oosten



Zonevreemde bebouwing

3.6.4 Motivering groengebied aan de Leie

Figuur 44: groengebied aan de Leie: gewenste ruimtelijke structuur volgens GRS

Volgens de wetgeving vandaag hebben woningen in groengebied zeer weinig rechtszekerheid.

Deze woning sluit in feite aan bij het verblijfsgebied ten zuiden van de Kortrijksesteenweg en het gemengde woongebied langs de Kortrijksesteenweg. Voor deze site is een bestemming als woongebied echter niet wenselijk. De woning wordt aan beide zijden geflankeerd door onbebouwde percelen in groengebied. Het karakter van de woning sluit aan bij deze groene omgeving.

Niettegenstaande dient het patrimonium de nodige rechtszekerheid te krijgen. Bovenop de bestemming groengebied plaatsen we daarom een overdruk die de woning gelijkaardige ontwikkelingskansen geeft als zonevreemde woningen in landbouwgebied. Deze overdruk omvat echter maar een klein deel van het perceel.

3.7 Zwevegensestraat

3.7.1 Feitelijke toestand Zwevegensestraat

Figuur 46: Zwevegensestraat: orthofoto

Figuur 47: Zwevegensestraat: topokaart

Ter hoogte van de Beneluxbrug, ten zuiden van het kanaal bevinden zich enkele woningen in gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO's volgens het gewestplan. Wegens deze zonevreemdheid zijn het juridisch statuut en de mogelijkheden van de woningen beperkt.

Langs de Zwevegensestraat bestaat op vandaag lokale bedrijvigheid in tweede orde achter de woningen.

De woningen langs het kanaal behoren echter duidelijk tot een andere logica en perceelsstructuur. Het gaat om 5 zonevreemde woningen; 2 koppelwoningen en één alleenstaande woning.

Eén woning is toegankelijk vanop de Beneluxlaan. De andere worden ontsloten via een smalle, doodlopende parallelweg aan de Kanaalstraat. Een aantal woningen uit de Zwevegensestraat hebben er ook een bijkomende uitweg (met garage).



Woningen langs de insteek vanaf de Zwevegensestraat



Eindpunt insteek vanaf de Zwevegensestraat



Toegang vanaf de Kanaalstraat



Insteek : zicht naar het oosten



Insteek : zicht naar het westen

3.7.2 Juridische toestand Zwevegensestraat

Figuur 48: Zwevegensestraat: gewestplan met bebouwing en percelen

Figuur 49: Zwevegensestraat: juridische toestand

Type plan	Referentie
Gewestplan	Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) Gebied voor ambachtelijke bedrijven en kmo's
BPA	/
Sectoraal BPA	/
Gemeentelijke RUP's	/
Gewestelijke RUP's	Afbakening van het regionaalstedelijk gebied Kortrijk
Goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen	/
Beschermd monument	/
Beschermde stads- en dorpsgezichten en landschappen	/
VEN	/
Vogelrichtlijngebieden, habitatrichtlijngebieden	/
Voetwegen volgens de atlas der buurtwegen	Voetweg nr 3 komt overeen met de Zwevegensestraat Voetweg nr 45 komt overeen met de insteek parallel met het kanaal. Het tracé ten oosten van de meest oostelijke koppelwoning werd afgeschaft.
Onbevaarbare waterlopen 2 ^e en 3 ^e categorie	/
Buurtwegen	Nr 3 Nr 45

De oorspronkelijke woningen dateren van eind jaren '40 – begin jaren '50.

3.7.3 Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

Specifiek beleidskader zonevremde woningen: zie grs richtinggevend deel blz 17-22

3.7.4 Motivering Zwevegensestraat

Figuur 50: Zwevegensestraat: gewenste ruimtelijke structuur volgens GRS

Langs de Zwevegensestraat is het wenselijk de mogelijkheid voor lokale bedrijvigheid achter de woningen te behouden. Voor de woningen langs het kanaal wordt een eenvoudige 'grenscorrectie' voorgesteld van gebied voor ambachtelijke bedrijven en kmo's naar woongebied. Bijkomende bouw mogelijkheden worden hiermee niet gecreëerd.

3.8 Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften

Volgende stedenbouwkundige voorschriften worden met het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan opgeheven:

deelplan 1: centrum Harelbeke gemeenschapsvoorzieningen

- De stedenbouwkundige voorschriften van het **gewestplan** mbt zone voor gemeenschapsvoorzieningen, goedgekeurd met K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen vervallen volledig binnen het plangebied.

deelplan 2: recreatiegebied De Gavers

- De stedenbouwkundige voorschriften van het **gewestplan** mbt woongebied en gebied voor verblijfsrecreatie, goedgekeurd met K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen vervallen volledig binnen het plangebied.

deelplan 3: landbouwgebied aansluitend bij De Gavers

- De stedenbouwkundige voorschriften van het **gewestplan** mbt landschappelijk waardevol agrarisch gebied, goedgekeurd met K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen vervallen volledig binnen de zone 'gemengde wooncluster'.

deelplan 4: landbouwgebied Stasegem Oost

De stedenbouwkundige voorschriften van het **gewestplan** mbt agrarisch gebied, goedgekeurd met K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen vervallen volledig binnen dit plangebied.

deelpan 5: parkgebied in Stasegem

- De stedenbouwkundige voorschriften van het **gewestplan** mbt parkgebied en woongebied, goedgekeurd met K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen vervallen volledig binnen het plangebied.

deelplan 6: groengebied aan de Leie

/

deelplan 7: Zwevegensestraat





De stedenbouwkundige voorschriften van het **gewestplan** mbt gebied voor ambachtelijke bedrijven en kmo's, goedgekeurd met K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen vervallen volledig binnen het plangebied

3.9 Ruimtebalans

	Deelplan	Oorspronkelijke bestemming	Nieuwe bestemming	Opp (m ²)
Deelplan 1	Centrum Harelbeke gemeenschapsvoorzieningen	Gemeenschapsvoorzieningen	Wonen	4246
Deelplan 2	Recreatiegebied De Gavers	Recreatiegebied	Wonen	2560
Deelplan 3	Landbouwgebied bij De Gavers	Landschappelijk waardevol agrarisch gebied	Gemengde wooncluster	24589
Deelplan 4	Landbouwgebied Stasegem Oost	Agrarisch gebied	Multifunctioneel groengebied	160708
Deelplan 5	Parkgebied Stasegem	Parkgebied	Woongebied	915
		Woongebied	Parkgebied	2551
Deelplan 6	Groengebied aan de Leie	/	/	/
Deelplan 7	Zwevegensestraat	Industriegebied	Woongebied	3791

**Situering Harelbeke:
stedelijk gebied versus buitengebied**

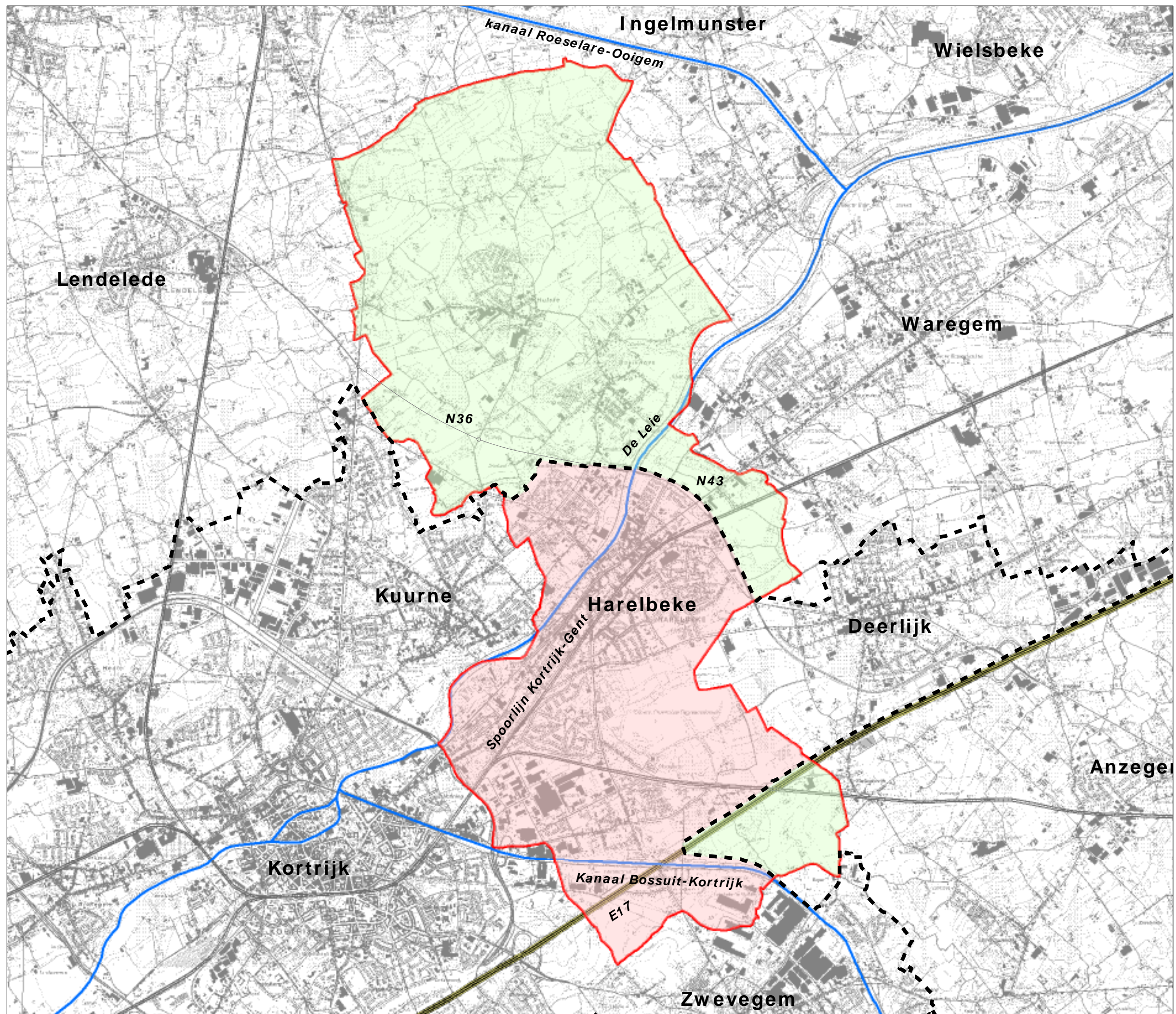
legende - figuur nr. 1

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

ondergrond: topokaart 1999



schaal 1:40,000



Gewestplan

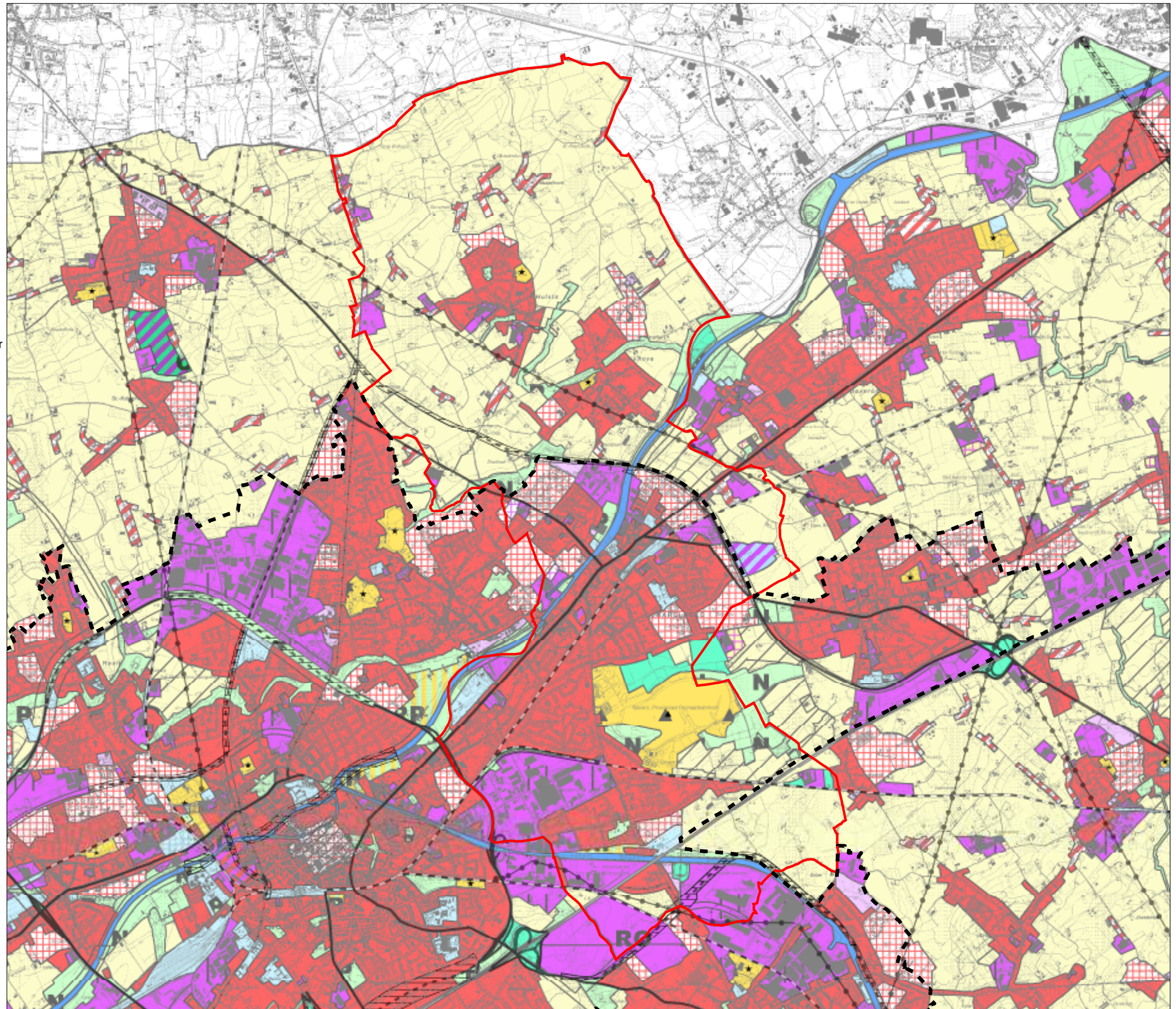
legende - figuur nr. 02

-  gemeentegrens
 -  afbakeningslijn van het regionaal stedelijk gebied Kortrijk
 -  woongebieden
 -  woongebieden met landelijk karakter
 -  woonuitbreidingsgebieden
 -  gemengd woon en industriegebied
 -  milieubelastende industrieën
 -  industriegebieden
 -  ambachtelijke bedrijven en kmo's
 -  reservegebied voor beperkte industriële uitbreiding
 -  reservegebied voor beperkte industriële uitbreiding
 -  ontginningsgebieden
 -  ontginningsgebieden
 -  agrarische gebieden
 -  landschappelijk waardevolle agrarische gebieden
 -  parkgebieden
 -  natuurgebieden
 -  bosgebieden
 -  gebieden voor dagrecreatie
 -  gebieden voor verbijfsrecreatie
 -  recreatieve parkgebieden
 -  gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
 -  bestaande hoogspanningsleidingen
 -  reservatiegebieden
 -  bestaande spoorwegen
- ondergrond: topokaart 1999

0 0.5 1 2 km



schaal 1:40,000

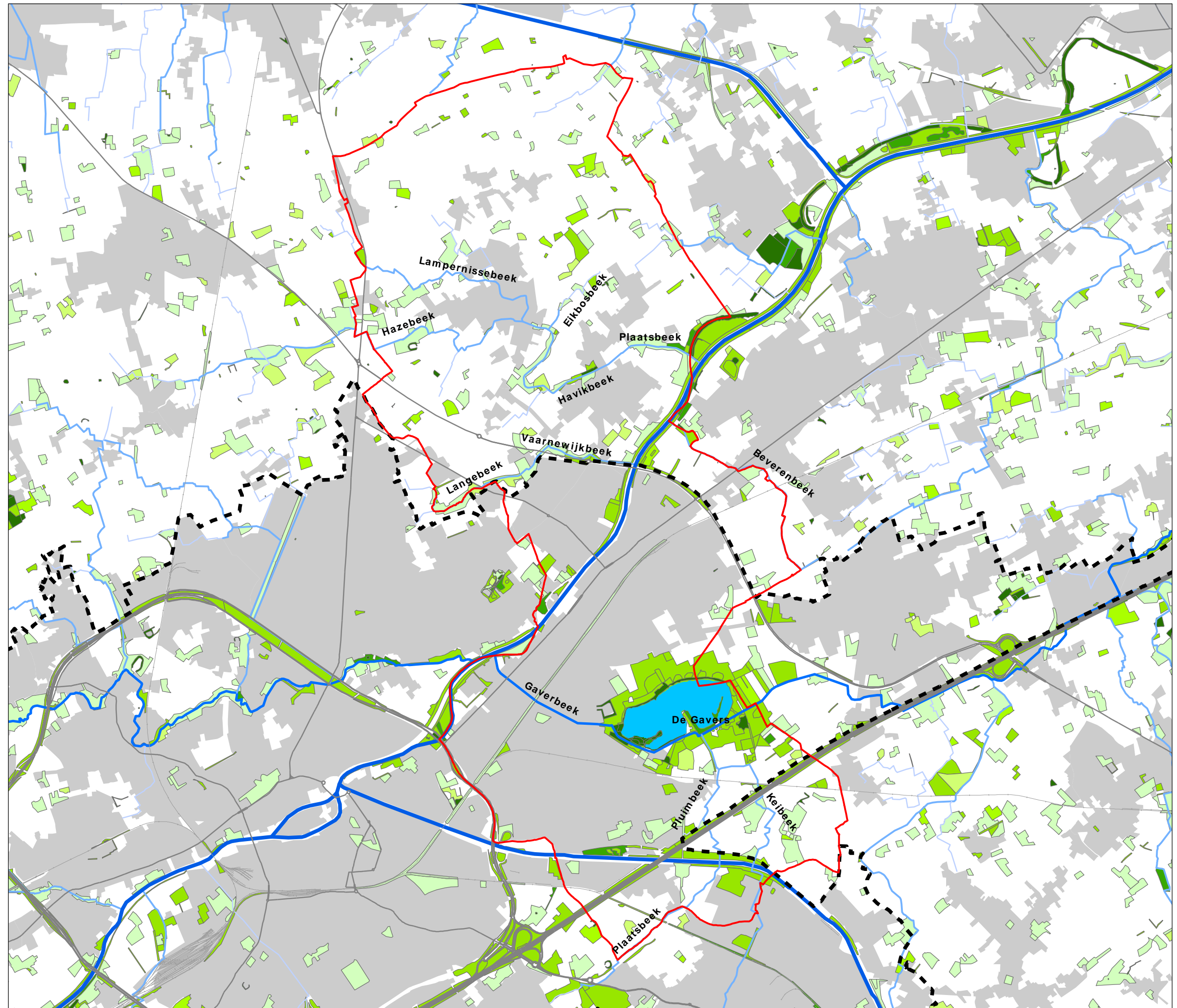


Water en groenstructuren

legende - figuur nr. 05

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

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



Recreatief netwerk

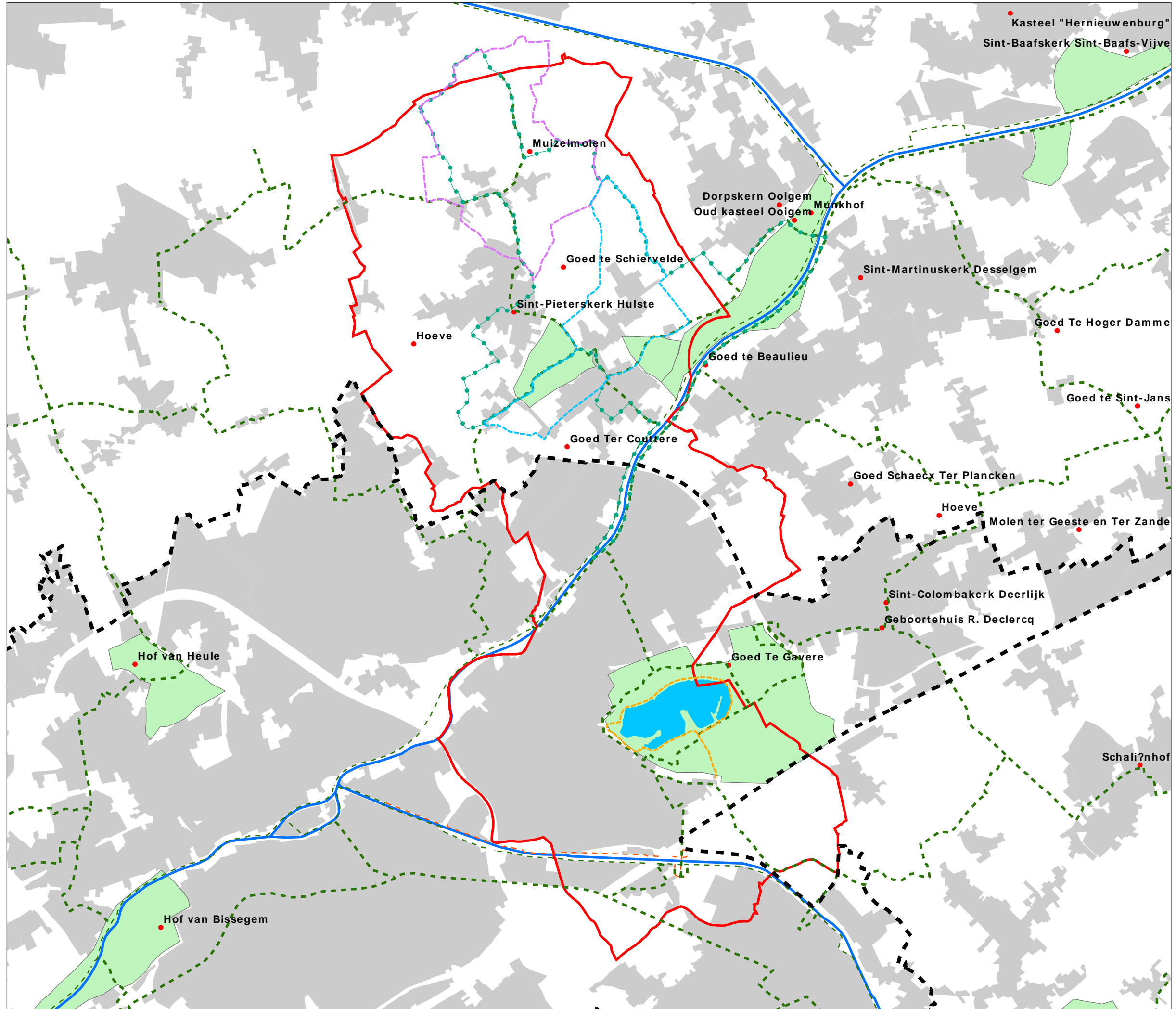
legende - figuur nr. 06

-  gemeentegrens
-  afbakeningslijn van het regionaal stedelijk gebied Kortrijk

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




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

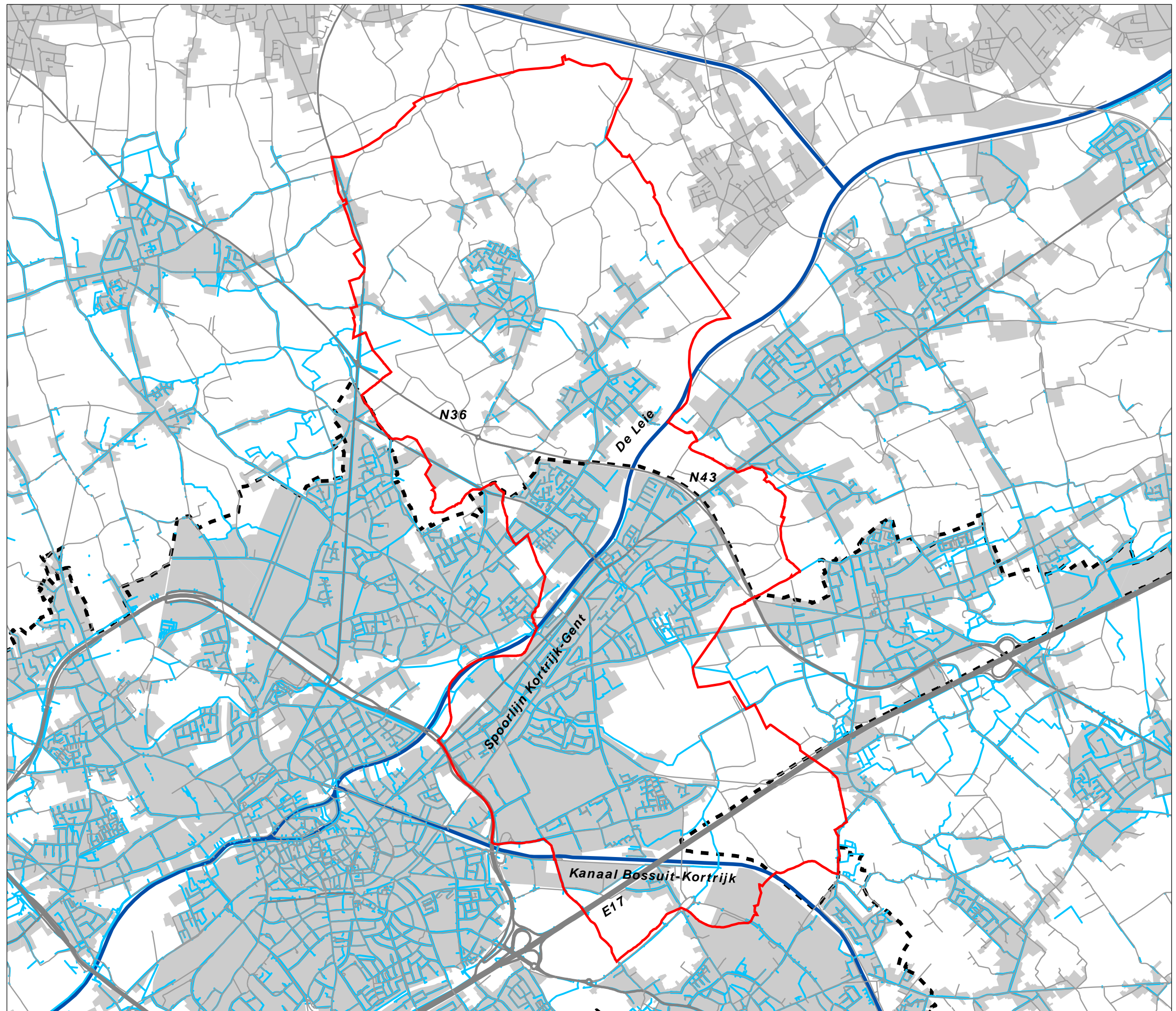
-  de Gavers
-  puntrelicten
-  relictenzone



Infrastructuur en bebouwing




legende - figuur nr. 07

-  gemeentegrens
-  afbakeningslijn van het regionaal stedelijk gebied Kortrijk
-  riolering



**Aanduiding en benoeming
deelgebieden**

legende - figuur nr. 8

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

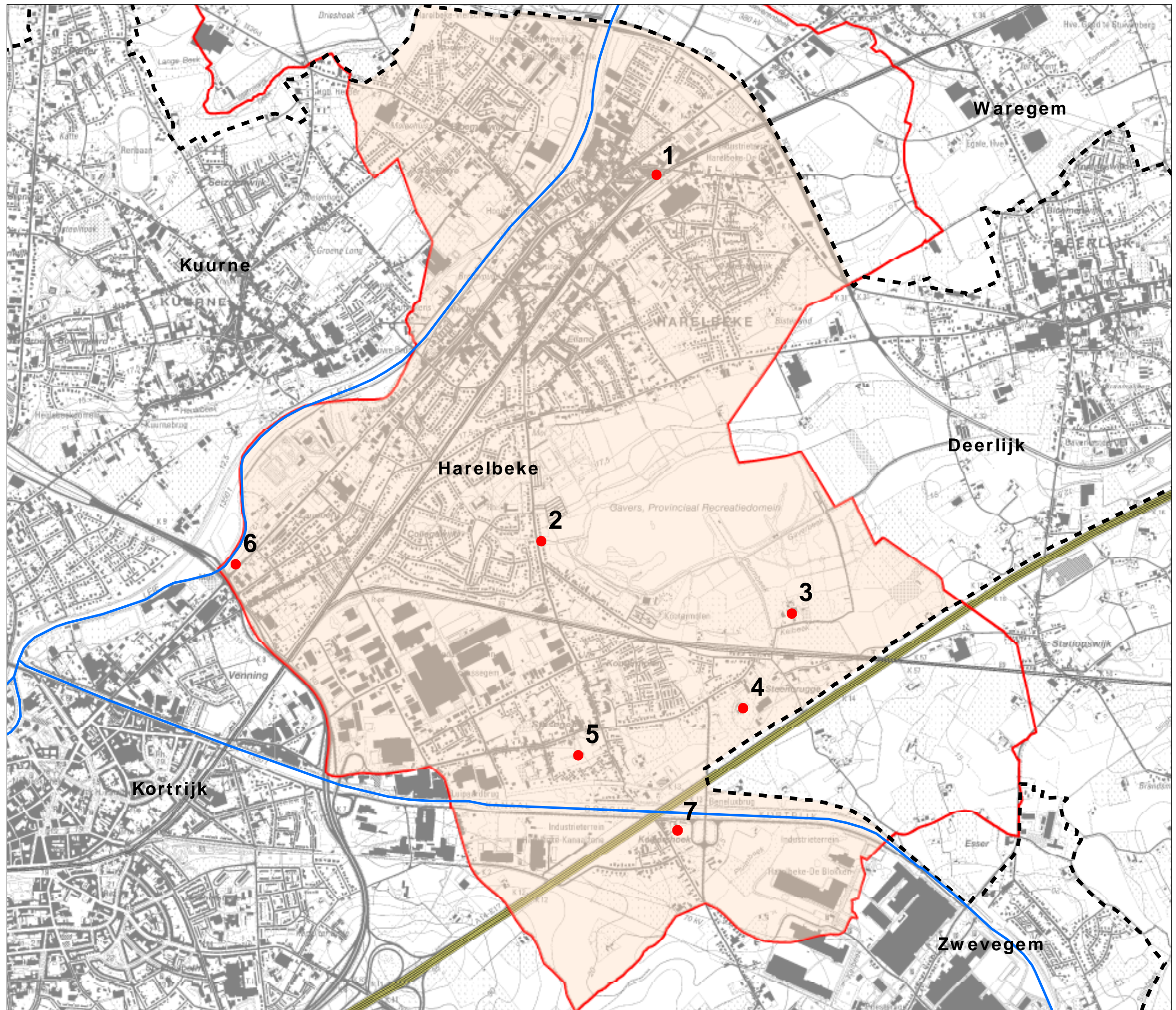
- 1 centrum Harelbeke
- 2 recreatiegebied de Gavers
- 3 landbouwgebied aansluitend bij de Gavers
- 4 Stasegem oost
- 5 parkgebied in Stasegem
- 6 natuurgebied aan de Leie
- 7 Zwevegensestraat

ondergrond: topokaart 1999

0 250 500 1,000 Meters




schaal 1:20,000



Centrum Harelbeke
Orthofoto

legende - figuur nr. 9

 begrenzing plangebied



ondergrond: orthofoto 2005

0 25 50 100 Meters




schaal 1:2,500





Centrum Harelbeke
Gewestplan met bebouwing en percelen

legende - figuur nr. 11

 begrenzing plangebied

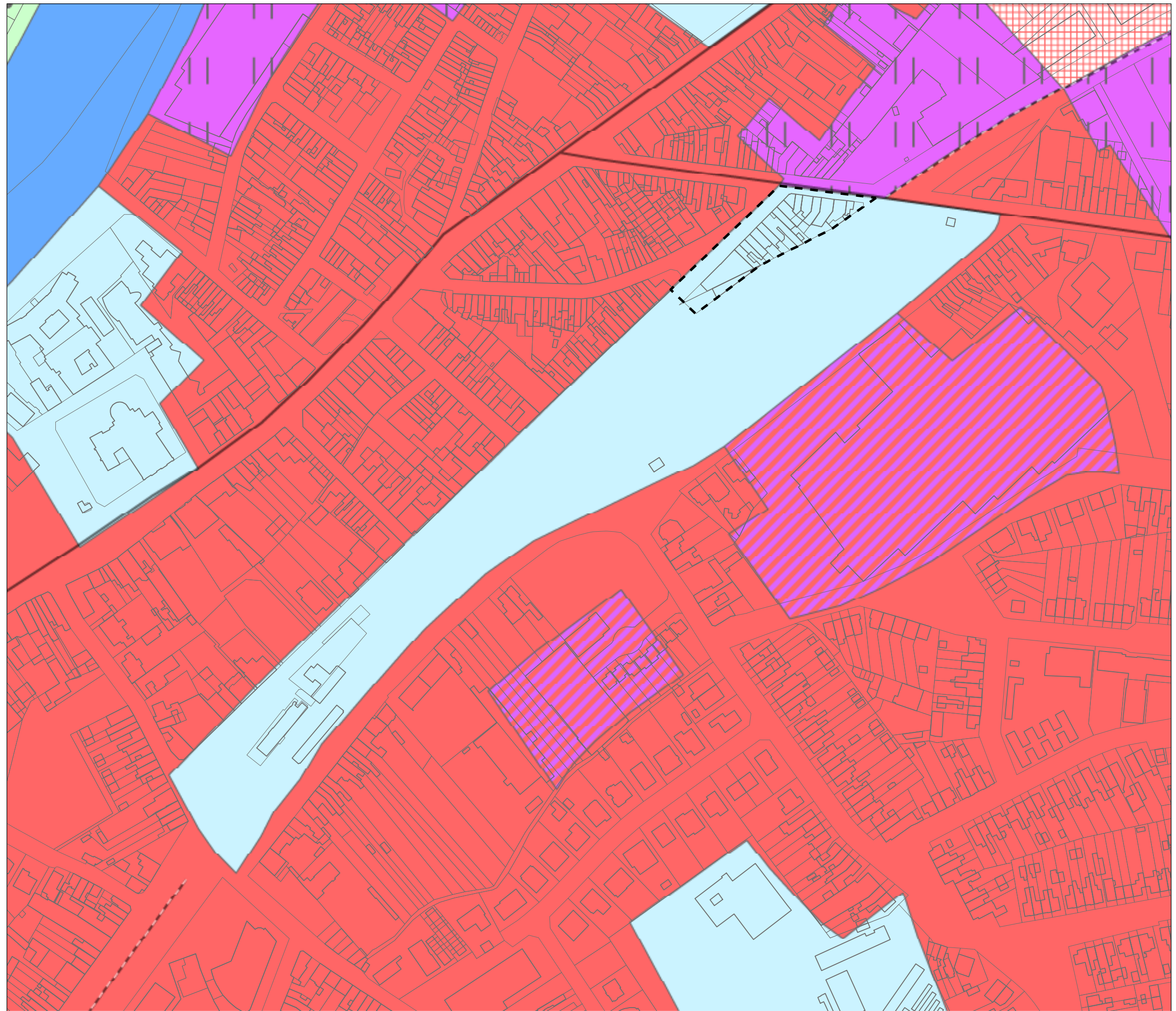
-  woongebieden
-  woonuitbreidingsgebieden
-  milieubelastende industrieën
-  parkgebieden
-  gemengd woon en industriegebied
-  gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
-  bestaande waterwegen
-  bestaande spoorwegen





ondergrond: grootschalige basiskaart 2005

0 25 50 100 Meters



schaal 1:2,500



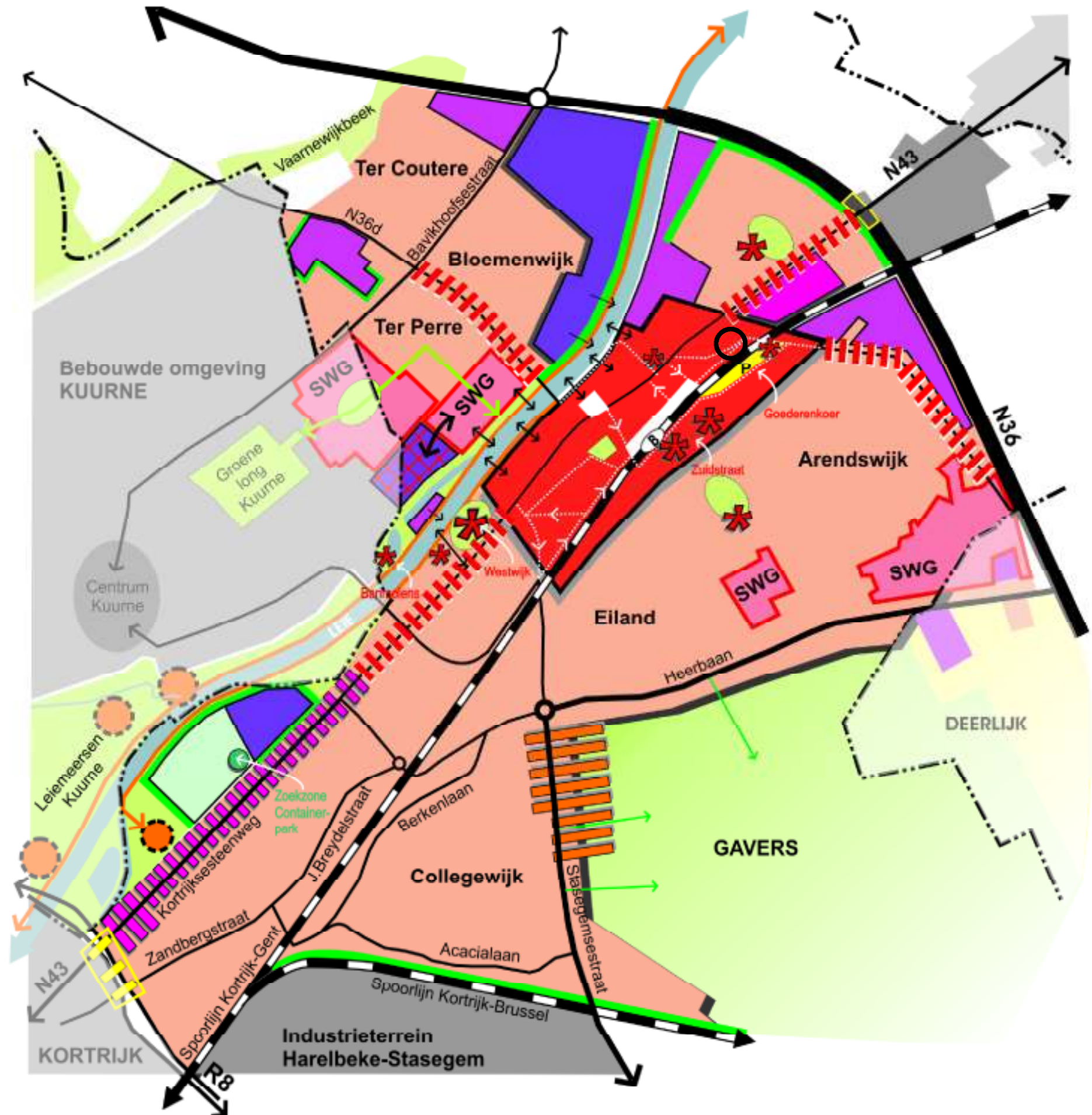
-  begrenzing plangebied
-  bpa's
-  verkavelingen
-  beschermd monument



Centrum Harelbeke
Gewenste ruimtelijke structuur


legende - figuur nr. 13

-  zonevreemde bebouwing
-  Streven naar stedelijke verdichting en multifunctionaliteit in de stadskern, met herinrichting van het openbaar domein
-  Gestructureerde vermenging 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)
-  Behoud van ruimtebehoevende gemeenschapsvoorzieningen langs Stasegemsesteenweg
-  Uitwerken van een streefbeeld voor kruispunt R8-N43
-  Categoriseren als lokale weg I
-  Categoriseren als lokale weg II



**Recreatiegebied De Gavers
Orthofoto**

legende - figuur nr. 15

 begrenzing plangebied



ondergrond: orthofoto 2005

0 50 100 200 Meters




schaal 1:5,000



**Recreatiegebied De Gavers
Topokaart**

legende - figuur nr. 16

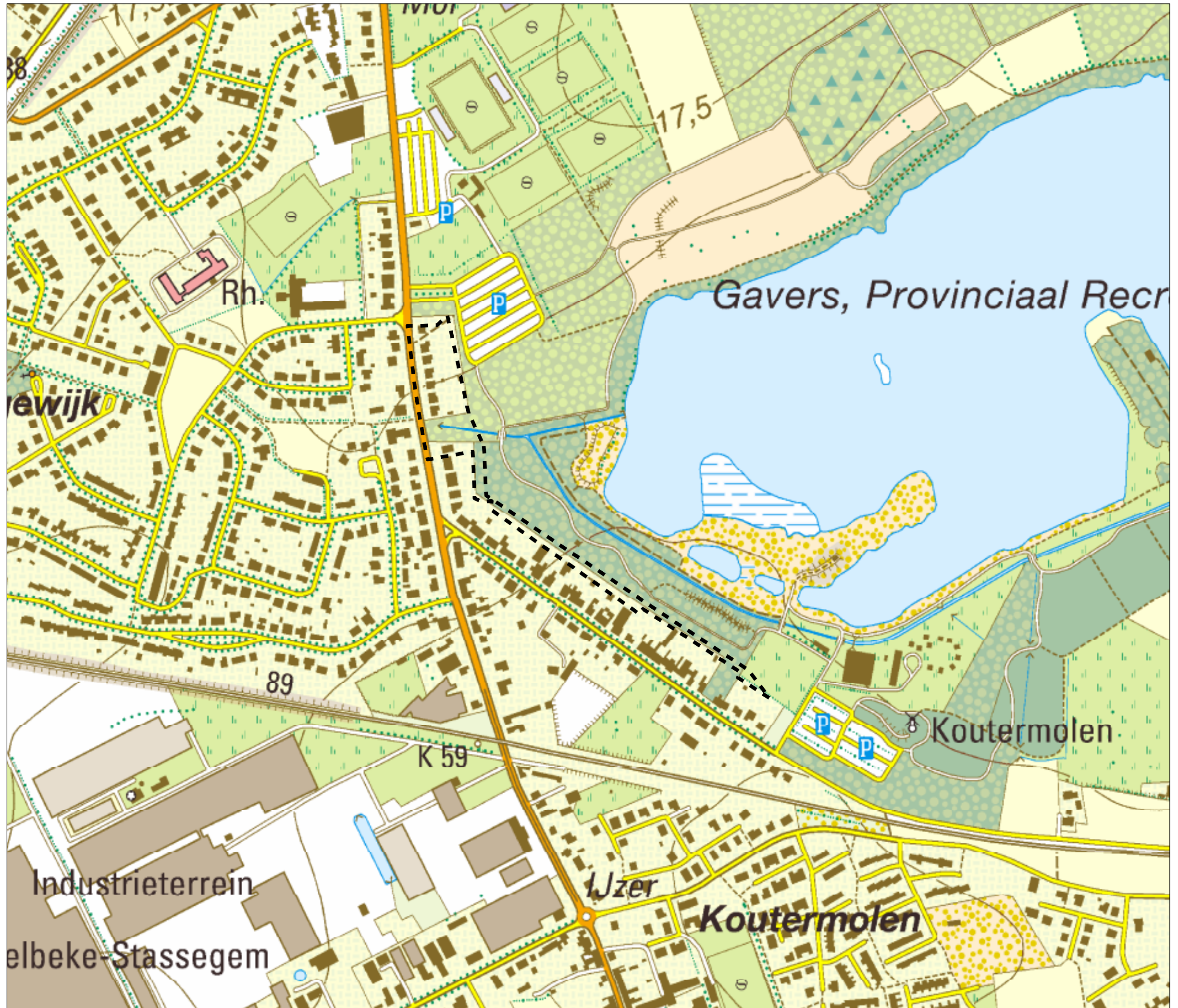
 begrenzing plangebied

ondergrond: topokaart 1999

0 50 100 200 Meters









schaal 1:5,000

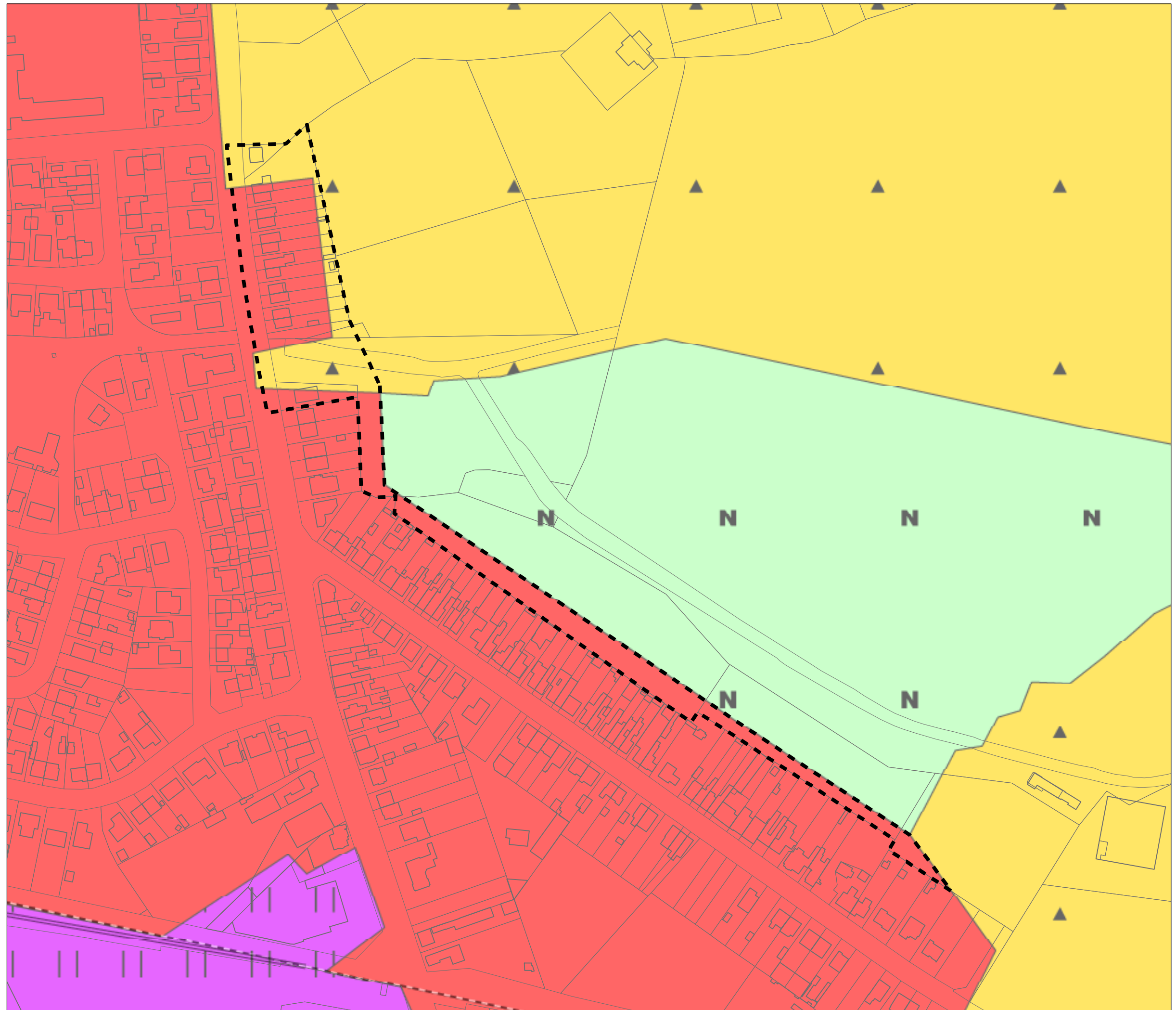


**Recreatiegebied De Gavers
Gewestplan**

legende - figuur nr. 17

-  begrenzing plangebied

-  woongebieden
-  milieubelastende industrieën
-  natuurgebieden
-  bosgebieden
-  gebieden voor verbijfsrecreatie



ondergrond: grootschalige basiskaart 2005

0 25 50 100 Meters






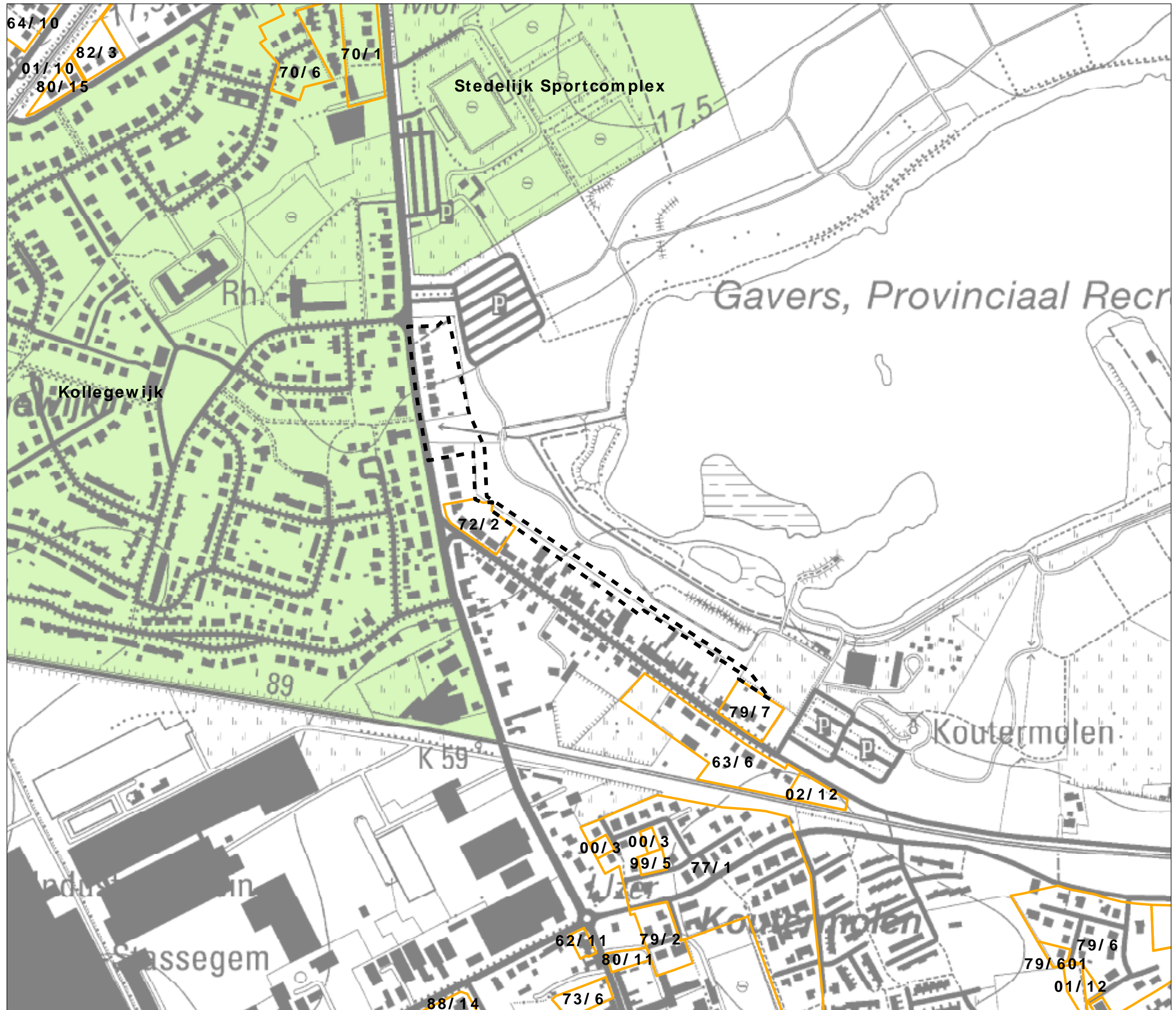
schaal 1:2,500



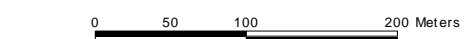
Recreatiegebied De Gavers
Juridische toestand

legende - figuur nr. 18

-  begrenzing plangebied
-  rup's
-  verkavelingen



ondergrond: topokaart 1999



schaal 1:5,000



Recreatiegebied De Gavers
Gewenste ruimtelijke structuur

legende - figuur nr. 19

-  zonevremde bebouwing
-  Behoud van gazon, weide, grasland, ruigte als onderdeel van 'groene gordel'
-  Behoud van bos en groen als onderdeel van 'groene gordel'
-  Uitbreiding van het stedelijke sportcomplex Harelbeke
-  Behoud van functies op de stedelijke rand van de Gavers
-  Behoud van 'Gavermeer' als open plas voor natuur en watersport
-  Landschappelijk en ecologisch waardevol agrarisch gebied + behoud van hoeve (na uitdoving mogelijkheid tot wonen)
-  Bevestiging van verspreide woningbouw
-  Woonconcentratie Meersstraat aanduiden als landelijke woonzone
-  Grens gemeente
-  Grens Gavers
-  Deelgebieden Gavers
-  Versterken van de relatie tussen de twee activiteitsites 'Zuid' en 'West'
-  Behoud van ingang gemotoriseerd verkeer
-  Behoud van ingang voetgangers-fietsers
-  Behoud van parking bezoekers
-  Schrappen van parking bezoekers
-  Categoriseren als primaire weg II
-  Categoriseren als lokale weg I
-  Categoriseren van spoorlijn Kortrijk-Brussel als hoofdspoorweg voor personenvervoer





Zie ook ruimtelijke structuurschets voor 'De Gavers'
Provincie West-Vlaanderen - mei 2003



**Landbouwgebied Stasegem Oost
Orthofoto**

legende - figuur nr. 27

-  begrenzing plangebied
-  zonevremde bebouwing



ondergrond: orthofoto 2005

0 50 100 200 Meters





schaal 1:5,000

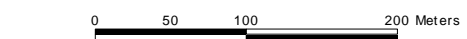


**Landbouwgebied Stasegem Oost
Topokaart**

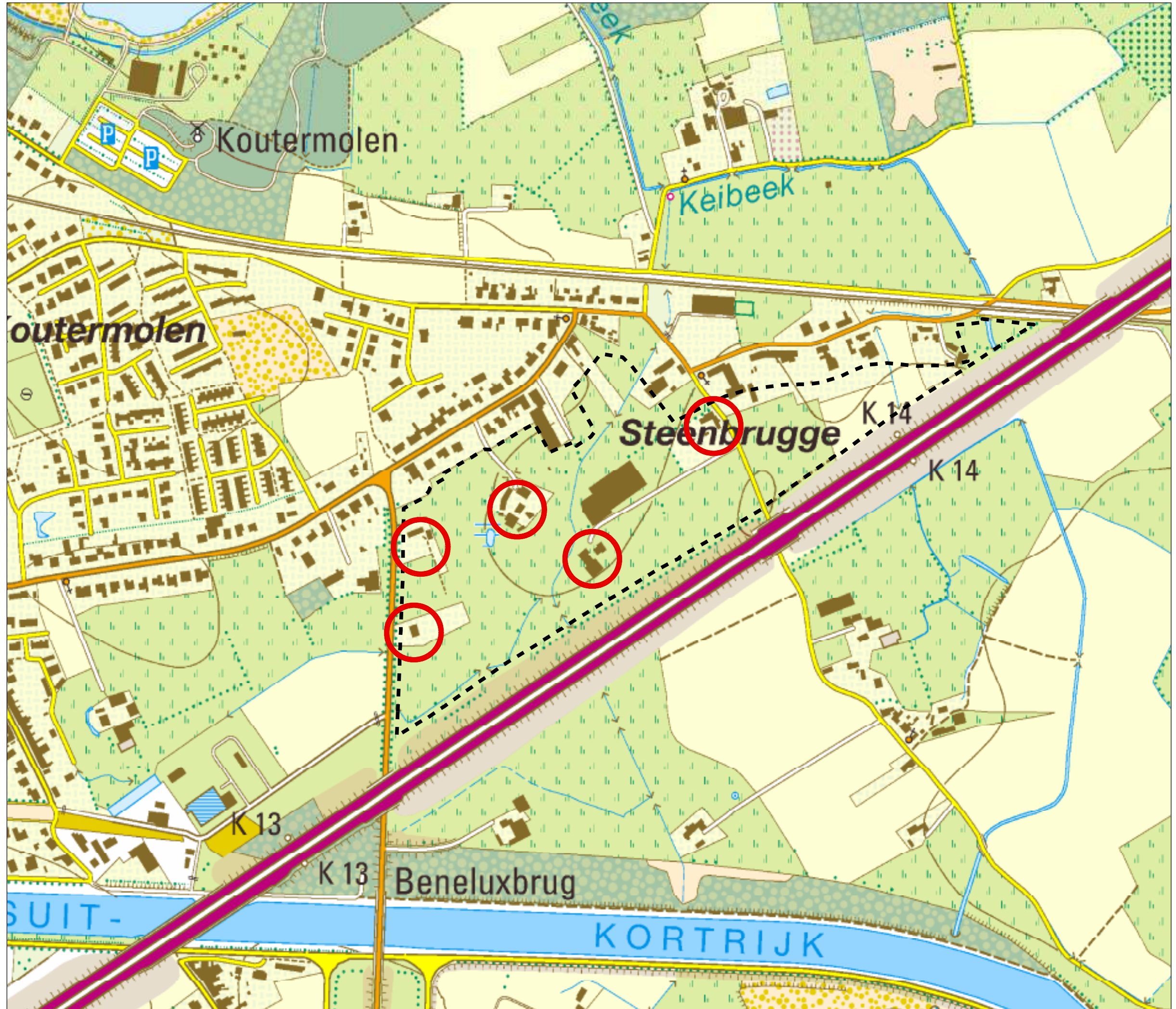
legende - figuur nr. 28

-  begrenzing plangebied
-  zonevremde bebouwing

ondergrond: topokaart 1999



schaal 1:5,000



**Landbouwgebied Stasegem Oost
Gewestplan**

legende - figuur nr. 29

-  begrenzing plangebied
-  zonevremde bebouwing

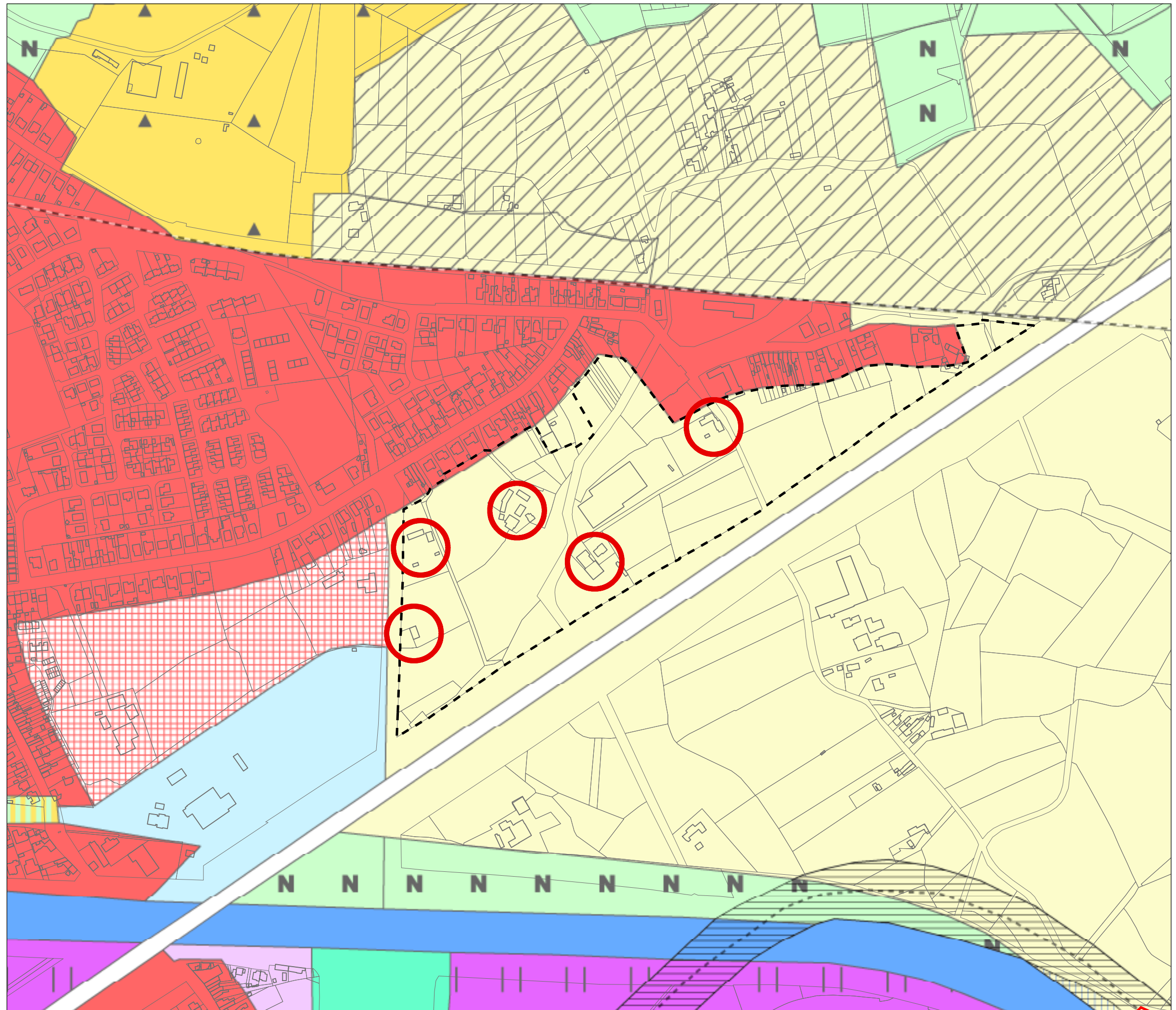
-  woongebieden
-  woonuitbreidingsgebieden
-  milieubelastende industrieën
-  ambachtelijke bedrijven en kmo's
-  agrarische gebieden
-  landschappelijk waardevolle agrarische gebieden
-  natuurgebieden
-  bosgebieden
-  recreatieve parkgebieden
-  gebieden voor verbijfsrecreatie
-  gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
-  bestaande waterwegen
-  reservatiegebieden

ondergrond: grootschalige basiskaart 2005

0 50 100 200 Meters







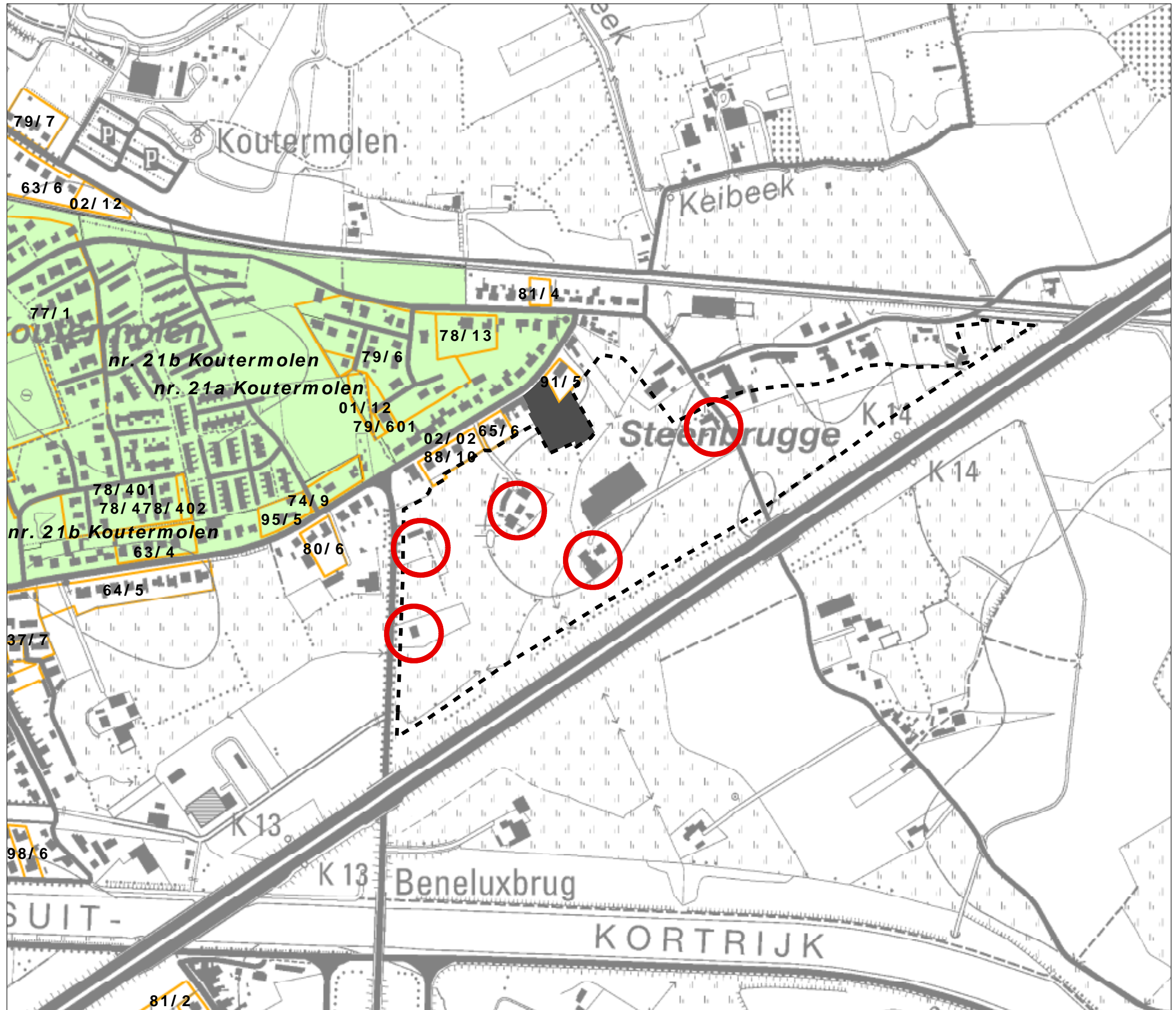
schaal 1:5,000



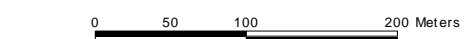
Landbouwgebied Stasegem Oost
Juridische toestand

legende - figuur nr. 30

-  begrenzing plangebied
-  zonevreemde bebouwing
-  bpa's
-  verkavelingen
-  sectoraal BPA



ondergrond: topokaart 1999



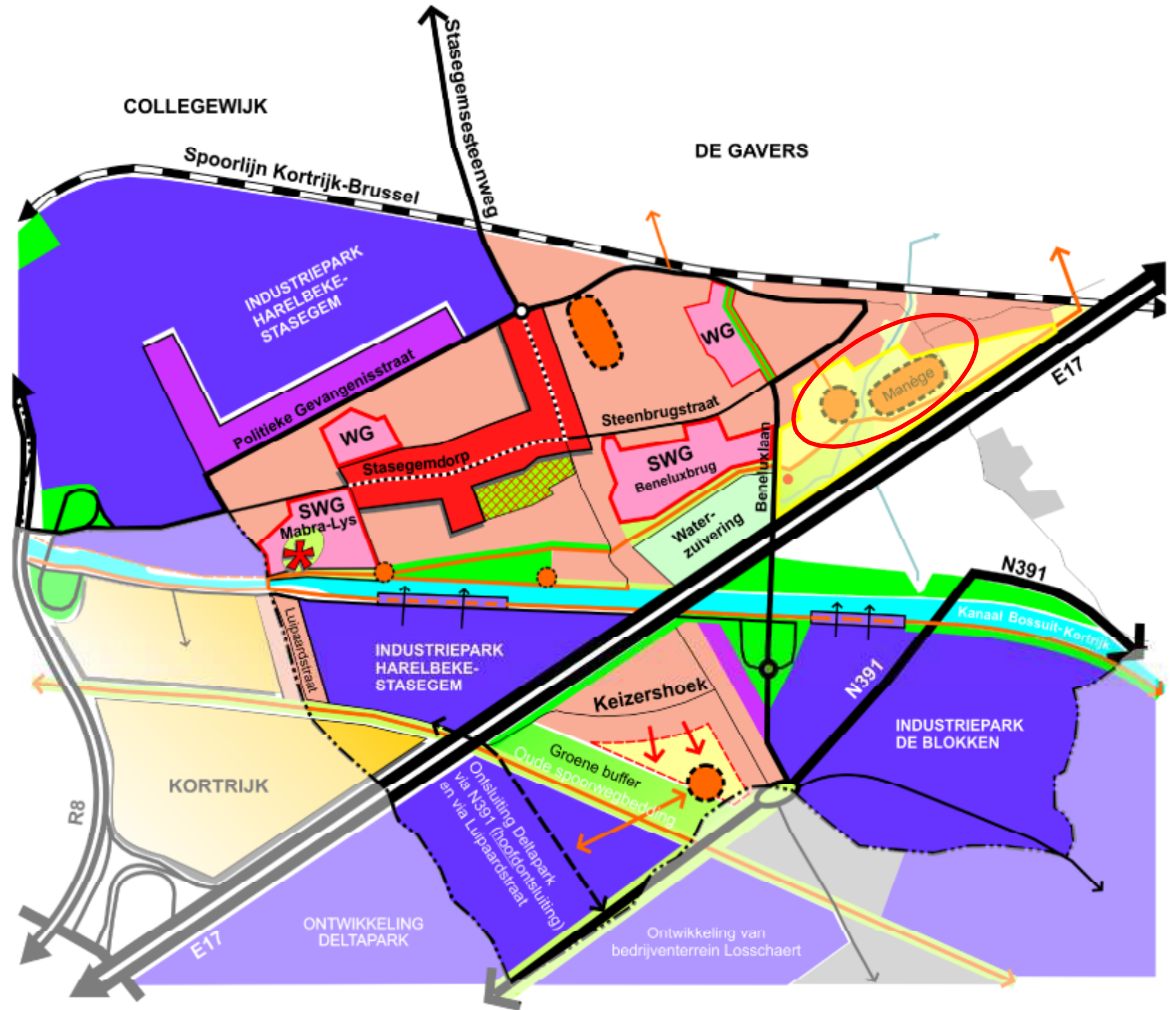
schaal 1:5,000



Landbouwgebied Stasegem oost
Gewenste ruimtelijke structuur



legende - figuur nr. 31

-  zonevremde bebouwing
-  Streven naar verdichting en multi-functionaliteit in het centrumgebied
-  Behoud van woondiversiteit in de verblijfsgebieden
-  SWG Ontwikkeling van woon(uitbreidings-) gebieden tot stedelijke woongebieden
-  op korte termijn: agrarische bestemming - suggestie op lange termijn: uitbreiding van de woonomgeving Keizershoek
-  Herbestemmen van parkgebied naar woonomgeving met een groen karakter
-  Strategisch woonproject, met aandacht voor uitbreiding van het openbaar groen
-  Ontwikkeling van grootstedelijke functies op schaal van de regio Kortrijk
-  Behoud/ontwikkeling van gemengde regionale bedrijvigheid
-  Behoud van watergebonden bedrijfs-activiteiten (via de bestaande kades)
-  Behoud van ambachtelijke bedrijvigheid (geen zwaar milieubelastende industrie)
-  Toeristisch-recreatieve infrastructuur, langs recreatieve routes en het Kanaal
-  Behoud van gebied voor openbare nutsvoorzieningen (waterzuivering)
-  Ontwikkeling van omgeving van Plumbeek tot multifunctioneel groengebied
-  Behoud van groen (kanaalbos) als buffer tussen woonomgeving en Kanaal
-  N391 categoriseren als secundaire weg I
-  Categoriseren als lokale weg I
-  Categoriseren als lokale weg II



**Parkgebied Stasegem
Orthofoto**

legende - figuur nr. 33

-  begrenzing plangebied
-  zonevremde bebouwing



ondergrond: orthofoto 2005

0 25 50 100 Meters





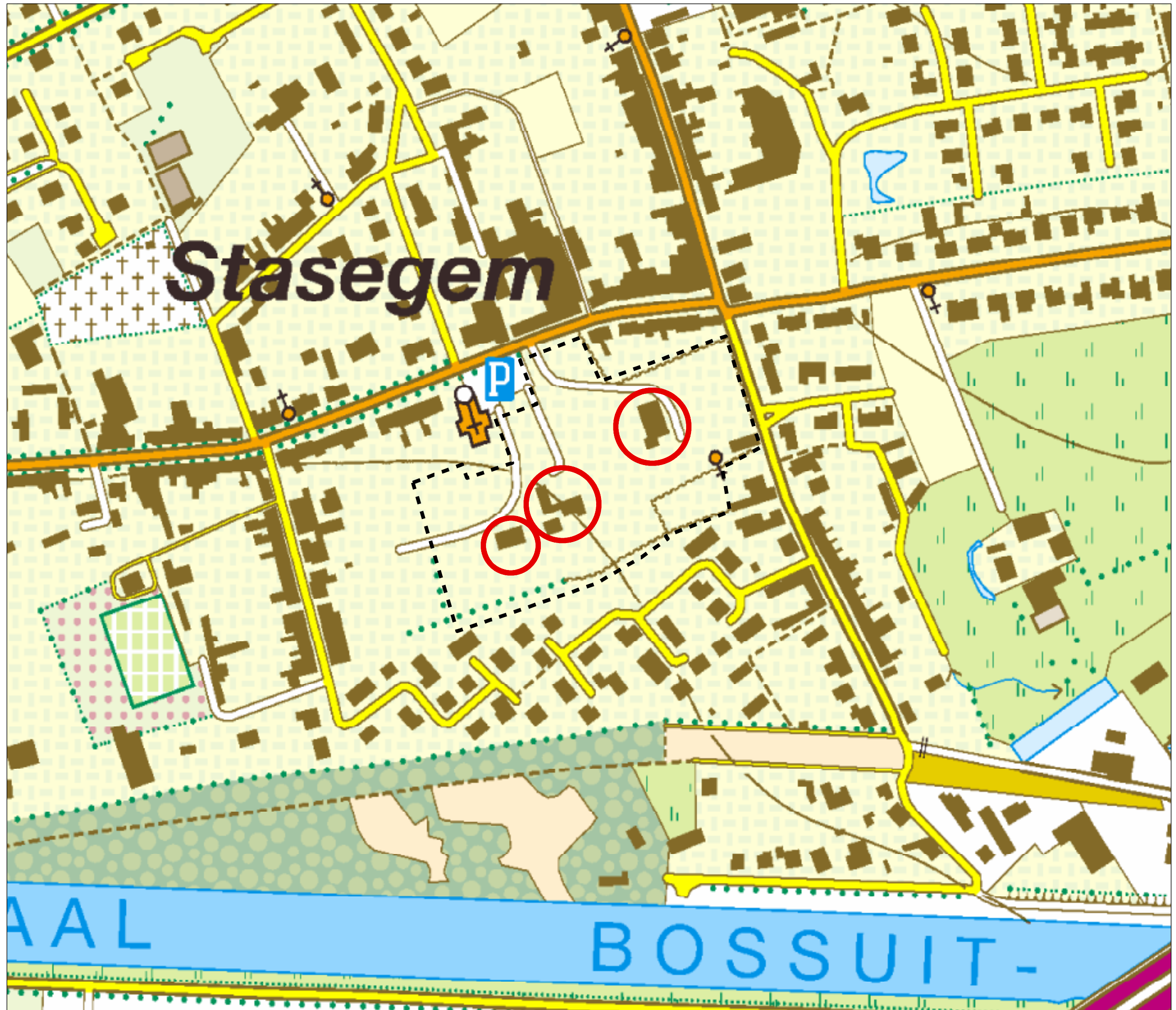
schaal 1:2,500



**Parkgebied Stasegem
Topokaart**

legende - figuur nr. 34

-  begrenzing plangebied
-  zonevremde bebouwing



ondergrond: topokaart 1999

0 25 50 100 Meters











schaal 1:2,500



**Parkgebied Stasegem
Groenstructuur**

legende - figuur nr. 35

-  begrenzing plangebied
-  verhard
-  hagen
-  boomgroepen
-  W woning
-  AB autobergplaats
-  TB tuinberging
-  zwembad



ondergrond: grootschalige basiskaart 2005

0 12.5 25 50 Meters



schaal 1:1,250

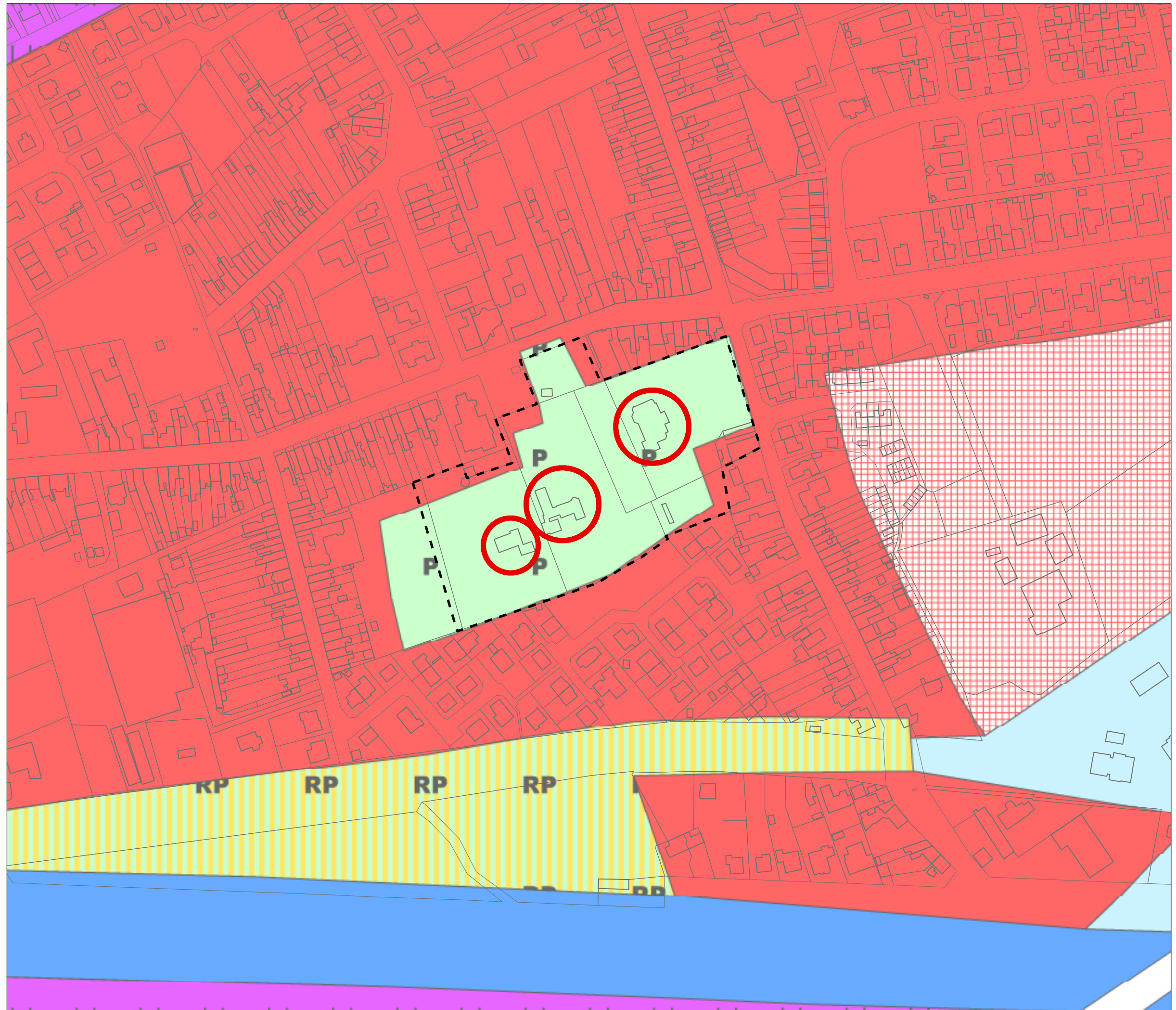


**Parkgebied Stasegem
Gewestplan**

legende - figuur nr. 36

-  begrenzing plangebied
-  zonevremde bebouwing

-  woongebieden
-  woonuitbreidingsgebieden
-  milieubelastende industrieën
-  parkgebieden
-  recreatieve parkgebieden
-  gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
-  bestaande waterwegen



ondergrond: grootschalige basiskaart 2005

0 25 50 100 Meters







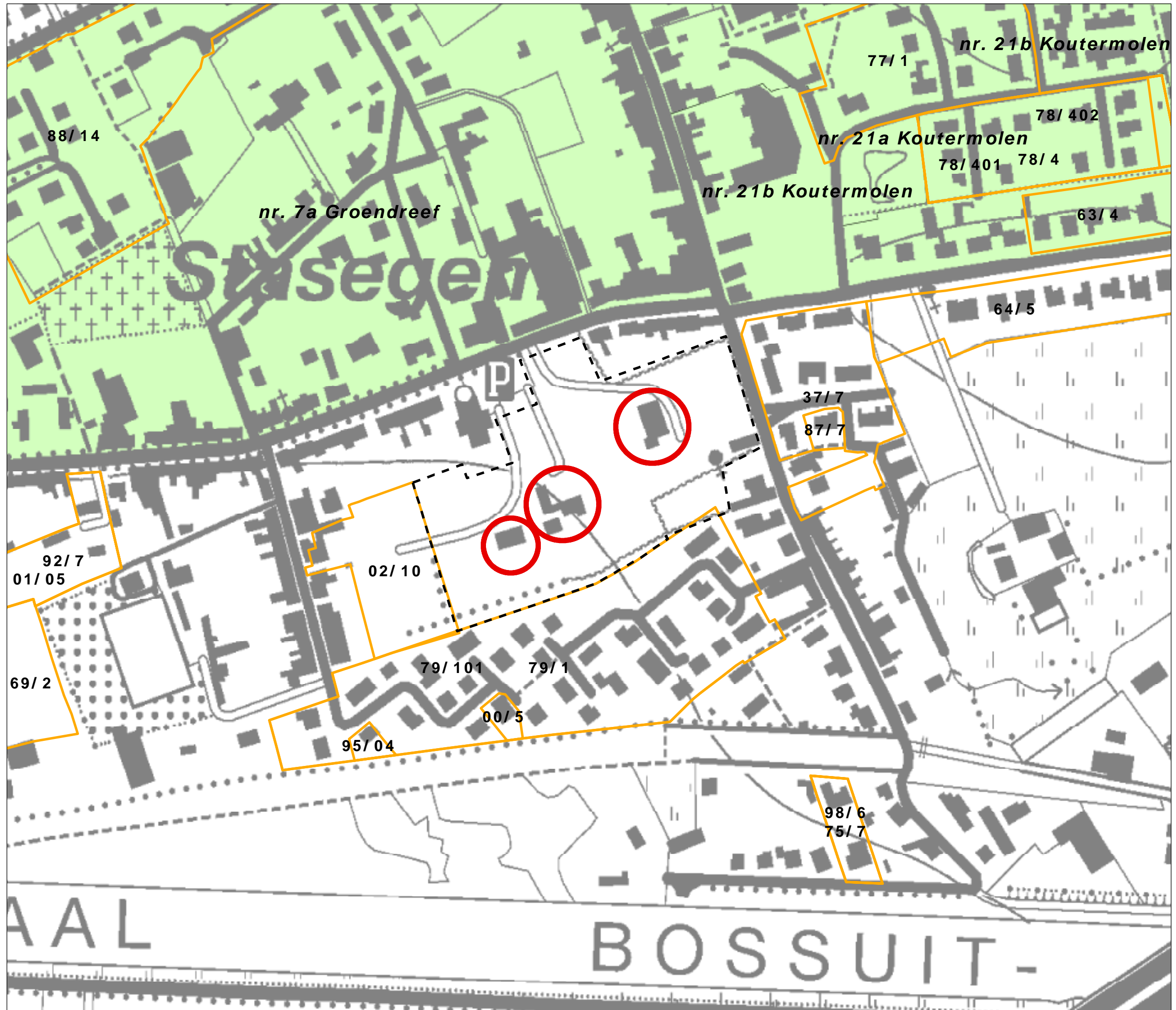
schaal 1:2,500



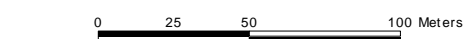
Parkgebied Stasegem
Juridische toestand

legende - figuur nr. 37

-  begrenzing plangebied
-  zonevreemde bebouwing
-  bpa's
-  verkavelingen



ondergrond: topokaart 1999



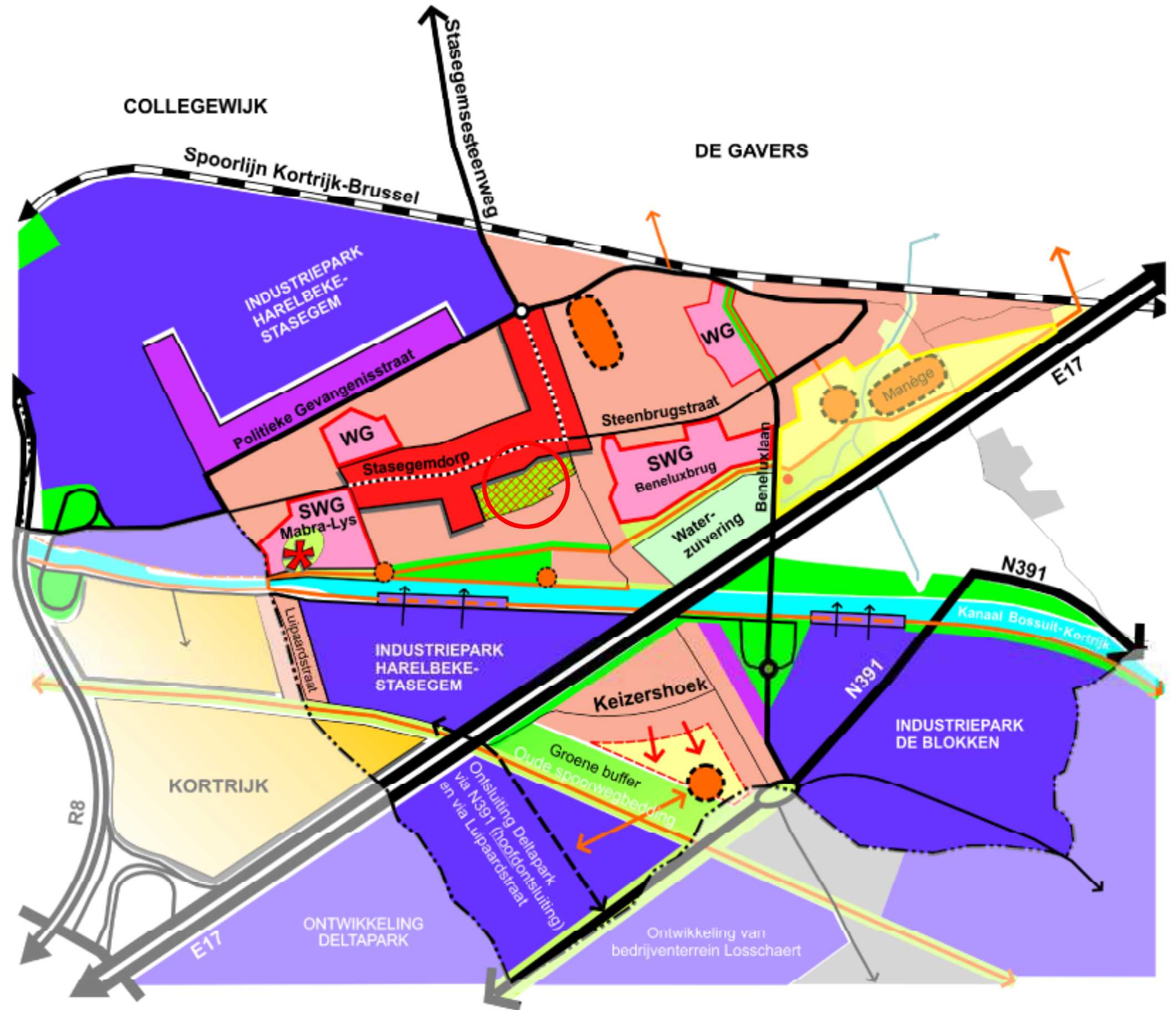
schaal 1:2,500



Parkgebied Stasegem
Gewenste ruimtelijke structuur



legende - figuur nr. 38

-  zonevreemde bebouwing
-  Streven naar verdichting en multi-functionaliteit in het centrumgebied
-  Behoud van woondiversiteit in de verblijfsgebieden
-  SWG Ontwikkeling van woon(uitbreidings-) gebieden tot stedelijke woongebieden
-  op korte termijn: agrarische bestemming - suggestie op lange termijn: uitbreiding van de woonomgeving Keizershoek
-  Herbestemmen van parkgebied naar woonomgeving met een groen karakter
-  Strategisch woonproject, met aandacht voor uitbreiding van het openbaar groen
-  Ontwikkeling van grootstedelijke functies op schaal van de regio Kortrijk
-  Behoud/ontwikkeling van gemengde regionale bedrijvigheid
-  Behoud van watergebonden bedrijfs-activiteiten (via de bestaande kades)
-  Behoud van ambachtelijke bedrijvigheid (geen zwaar milieubelastende industrie)
-  Toeristisch-recreatieve infrastructuur, langs recreatieve routes en het Kanaal
-  Behoud van gebied voor openbare nutsvoorzieningen (waterzuivering)
-  Ontwikkeling van omgeving van Plumbeek tot multifunctioneel groengebied
-  Behoud van groen (kanaalbos) als buffer tussen woonomgeving en Kanaal
-  N391 categoriseren als secundaire weg I
-  Categoriseren als lokale weg I
-  Categoriseren als lokale weg II



**Groengebied aan de Leie
Orthofoto**

legende - figuur nr. 40

-  gemeentegrens
-  begrenzing plangebied



ondergrond: orthofoto 2005

0 25 50 100 Meters





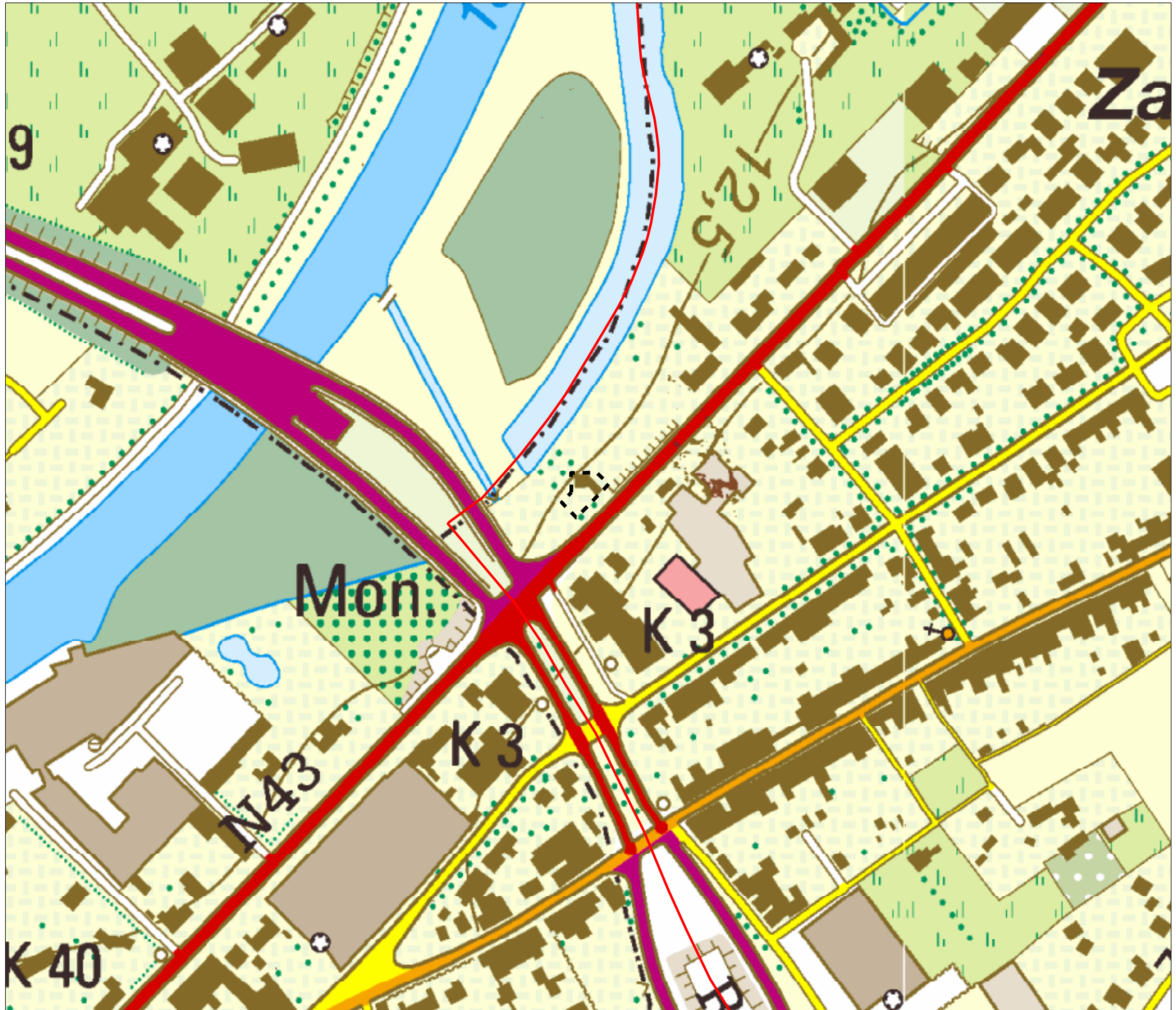
schaal 1:2,500



**Groengebied aan de Leie
Topokaart**

legende - figuur nr. 41

-  gemeentegrens
-  begrenzing plangebied



ondergrond: topokaart 1999

0 25 50 100 Meters



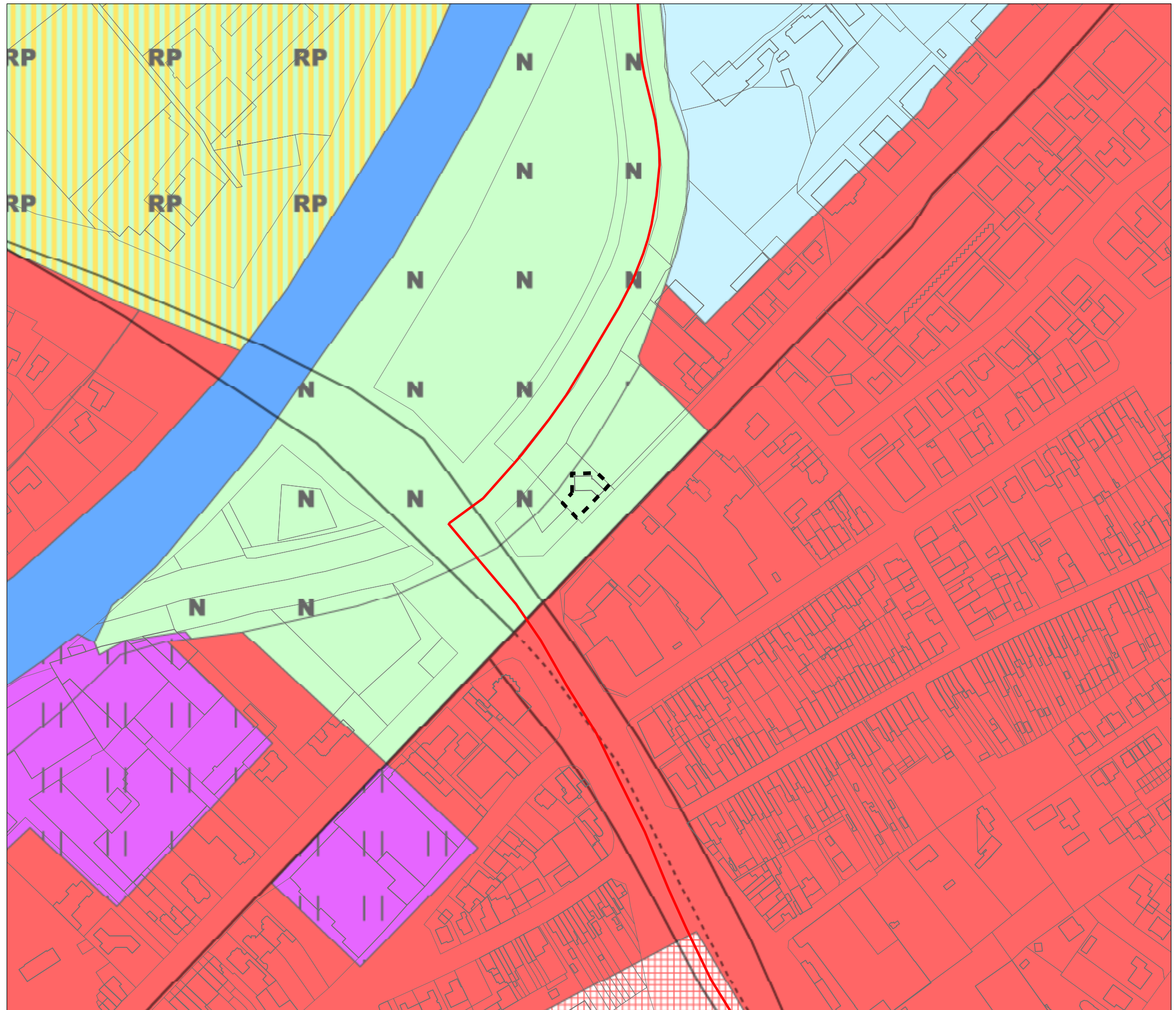
schaal 1:2,500



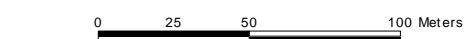
**Groengebied aan de Leie
Gewestplan**

legende - figuur nr. 42

-  gemeentegrens
-  begrenzing plangebied
-  woongebieden
-  woonuitbreidingsgebieden
-  milieubelastende industrieën
-  industriegebieden
-  natuurgebieden
-  groengebieden
-  recreatieve parkgebieden
-  gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
-  bestaande waterwegen



ondergrond: grootschalige basiskaart 2005






schaal 1:2,500



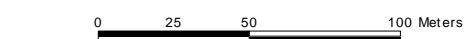
Groengebied aan de Leie
Juridische toestand

legende - figuur nr. 43

-  gemeentegrens
-  begrenzing plangebied
-  verkavelingen



ondergrond: topokaart 1999



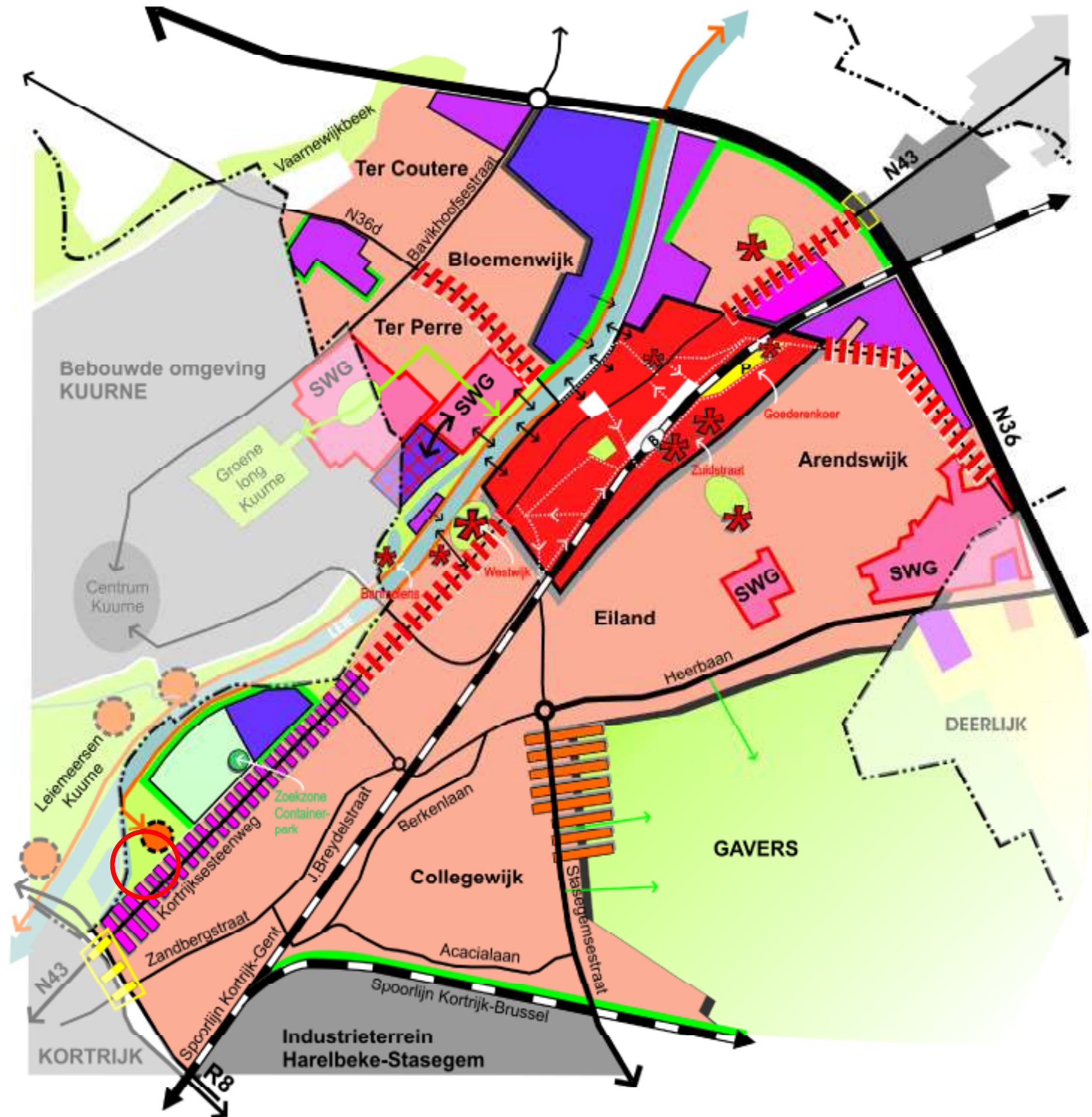
schaal 1:2,500



Groengebied aan de Leie
Gewenste ruimtelijke structuur


legende - figuur nr. 44

-  zonevreemde bebouwing
-  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)
-  Behoud van ruimtebehoevende gemeenschapsvoorzieningen langs Stasegemsesteenweg
-  Uitwerken van een streefbeeld voor kruispunt R8-N43
-  Categoriseren als lokale weg I
-  Categoriseren als lokale weg II



**Zwevegesestraat
Orthofoto**

legende - figuur nr. 46

 begrenzing plangebied



ondergrond: orthofoto 2005

0 25 50 100 Meters




schaal 1:2,500





**Zwevegesestraat
Gewestplan**

legende - figuur nr. 48

 begrenzing plangebied

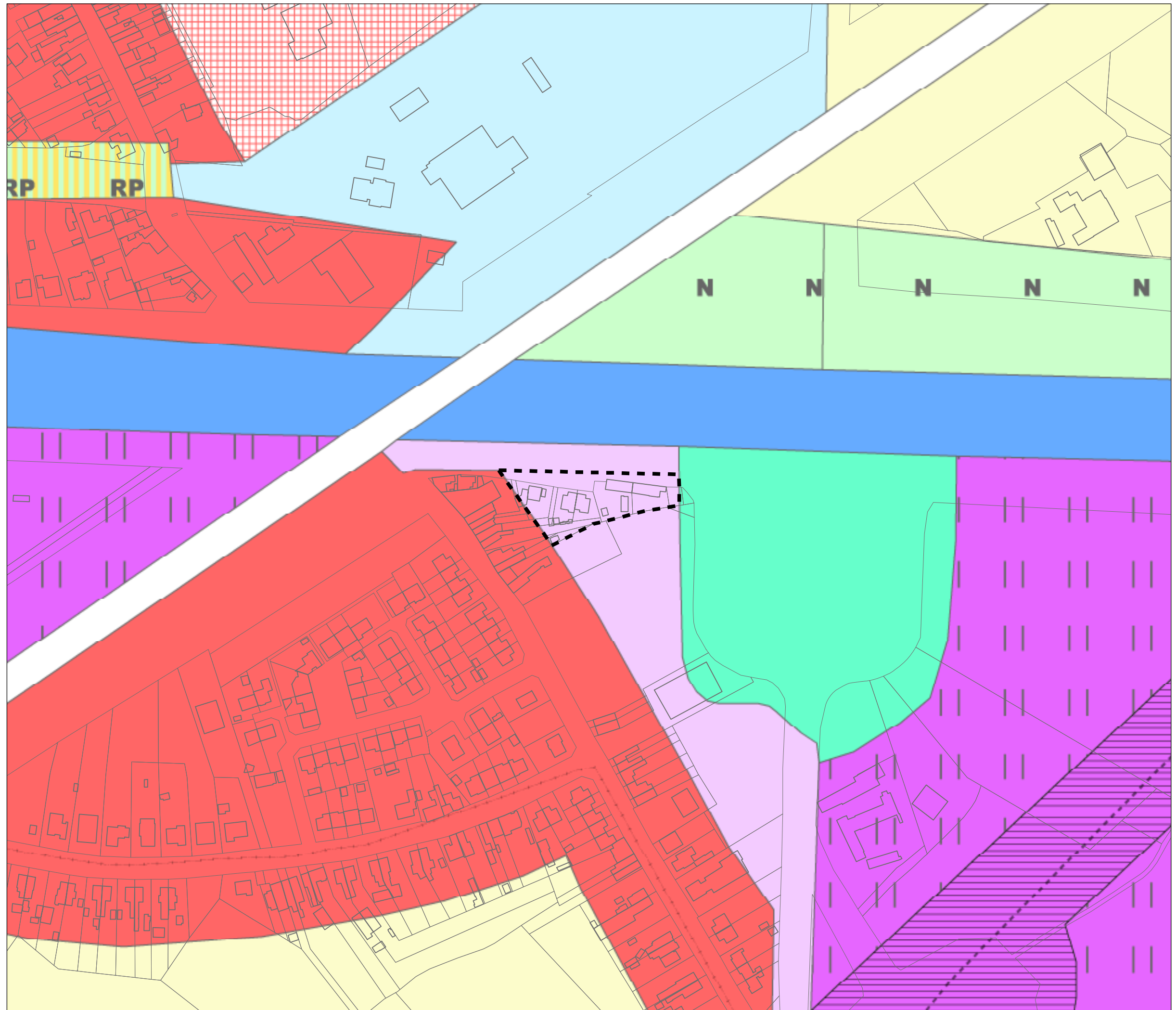
-  woongebieden
-  woonuitbreidingsgebieden
-  milieubelastende industrieën
-  industriegebieden
-  ambachtelijke bedrijven en KMO's
-  natuurgebieden
-  groengebieden
-  recreatieve parkgebieden
-  bosgebieden
-  gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
-  bestaande waterwegen

ondergrond: grootschalige basiskaart 2005

0 25 50 100 Meters








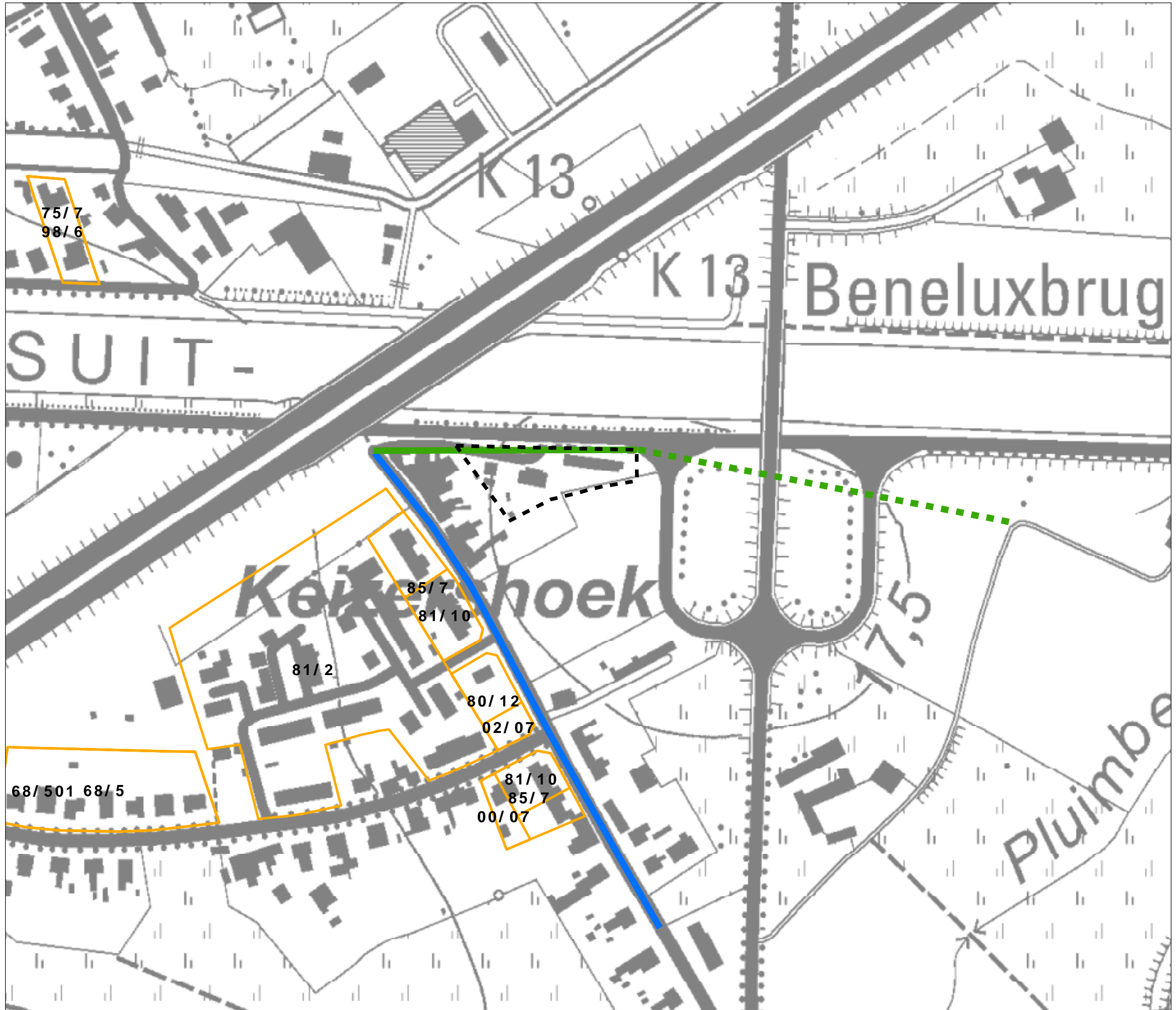
schaal 1:2,500



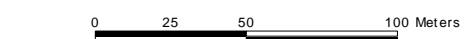
Zwevegesestraat
Juridische toestand

legende - figuur nr. 49

-  begrenzing plangebied
-  verkavelingen
-  voetweg nr. 3 volgens atlas der buurtwegen : Zwevegesestraat
-  voetweg nr.45 volgens atlas der buurtwegen
-  afgeschafd deel van voetweg nr. 45



ondergrond: topokaart 1999



schaal 1:2,500



Zwevegesestraat
Gewenste ruimtelijke structuur

legende - figuur nr. 50

-  zonevrije bebouwing
-  Streven naar verdichting en multi-functionaliteit in het centrumgebied
-  Behoud van woondiversiteit in de verblijfsgebieden
-  SWG Ontwikkeling van woon(uitbreidings-) gebieden tot stedelijke woongebieden
-  op korte termijn: agrarische bestemming - suggestie op lange termijn: uitbreiding van de woonomgeving Keizershoek
-  Herbestemmen van parkgebied naar woonomgeving met een groen karakter
-  Strategisch woonproject, met aandacht voor uitbreiding van het openbaar groen
-  Ontwikkeling van grootstedelijke functies op schaal van de regio Kortrijk
-  Behoud/ontwikkeling van gemengde regionale bedrijvigheid
-  Behoud van watergebonden bedrijfsactiviteiten (via de bestaande kades)
-  Behoud van ambachtelijke bedrijvigheid (geen zwaar milieubelastende industrie)
-  Toeristisch-recreatieve infrastructuur, langs recreatieve routes en het Kanaal
-  Behoud van gebied voor openbare nutsvoorzieningen (waterzuivering)
-  Ontwikkeling van omgeving van Plumbeek tot multifunctioneel groengebied
-  Behoud van groen (kanaalbos) als buffer tussen woonomgeving en Kanaal
-  N391 categoriseren als secundaire weg I
-  Categoriseren als lokale weg I
-  Categoriseren als lokale weg II

