

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

**Goedkeuringsbeslissing met ref. :
RP/DEP/08/215, Brugge, 3 juli 2008**

**De provinciegriffier
(Get.) Hilaire OST**

**De gouverneur-voorzitter,
(Get.) Paul Breyne**

Stad Harelbeke
Ruimtelijk uitvoeringsplan 'Hof Ter Coutere'
toelichtingsnota



maart 2008, **besluit**



Colofon

Dit document is een publicatie van:

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

Opdrachtgever:

Stad Harelbeke

Projectleiding en coördinatie:

Mevr. Griet Lannoo

Ontwerpers:

Mevr. Griet Lannoo
Mevr. Kathy Helsen

Opdrachtgever:

Stad Harelbeke

De Burgemeester:

Mevr. Rita Beyaert

De Gemeentesecretaris:

Dhr. Albert Duyck

Voorzitter gemeenteraad

Dhr. Willy Vandemeulebroucke

Formele procedure

- Plenaire vergadering voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: 22 mei 2007
- Voorlopige vaststelling van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van: 10 september 2007
- Openbaar onderzoek van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:
 - 11 september 2007- 9 november 2007
- Advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO):
 - 23 januari 2008
- Definitieve vaststelling van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van: 10 maart 2007
- Definitieve goedkeuring van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: 3 juli 2008

Inhoudsopgave

1	Aanpak.....	5
2	Situering	6
2.1	Situering van Hof Ter Coutere.....	6
2.2	Onderwerp van het RUP	6
3	Beschrijving van de bestaande feitelijke en juridische toestand	12
4	Visie en ruimtelijk concept	16
5	Ontwikkelingsstrategie	21
5.1	Omgeving historische hoeve	22
5.1.1	Wat verordenend vastleggen in het RUP?.....	22
5.1.2	Wat niet verordenend vastleggen in het RUP?.....	22
5.2	Overgangsgebied	23
5.2.1	Wat verordenend vastleggen in het RUP?.....	23
5.2.2	Wat niet verordenend vastleggen in het RUP?.....	23
5.3	Omgeving Walgracht	24
5.3.1	Wat verordenend vastleggen in het RUP?.....	24
5.3.2	Wat niet verordenend vastleggen in het RUP?.....	24
6	Op te heffen plannen	26

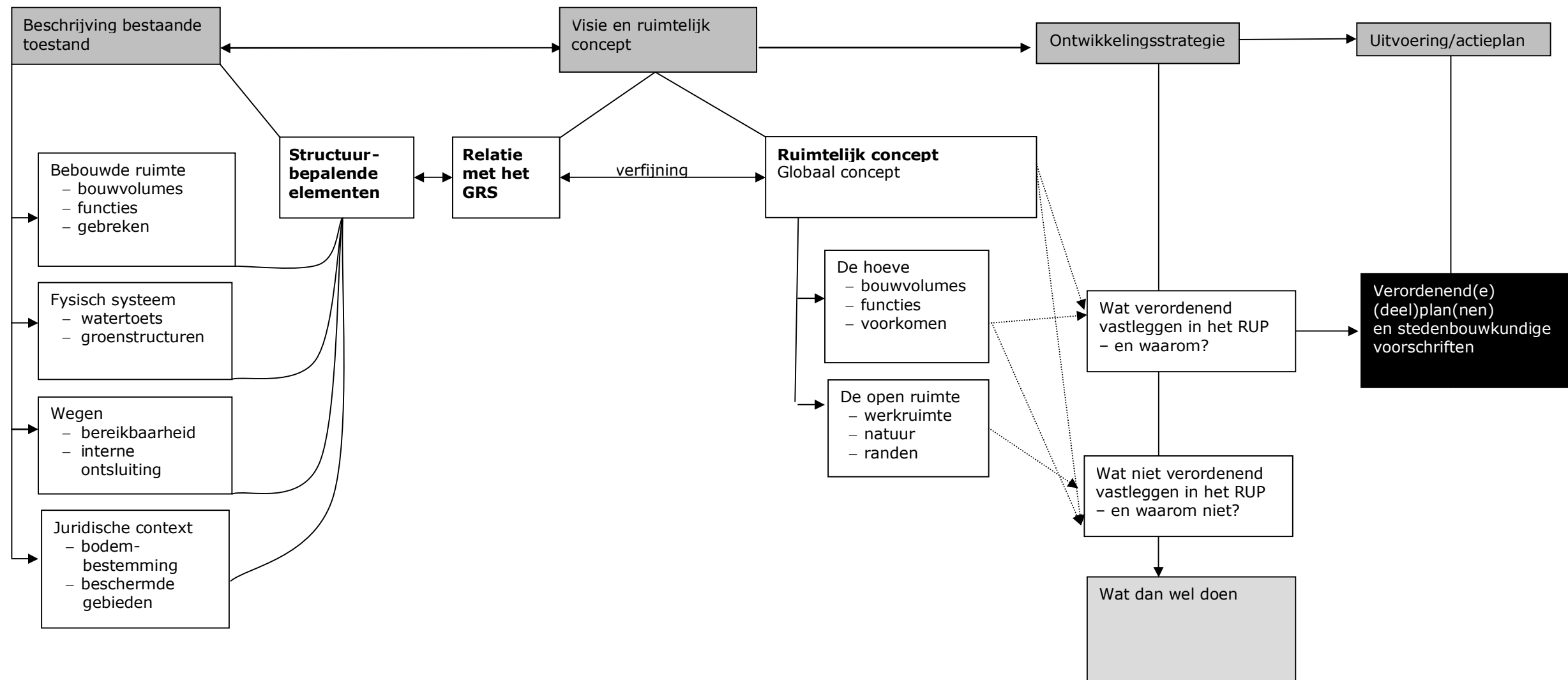
Figuren

figuur 1: Situering van hof Ter Coutere.....	7
figuur 2: Onderwerp van het RUP.....	8
figuur 3: Orthofoto.....	9
figuur 4: Fotoreportage	10
figuur 5: Fotoreportage	11
figuur 6: De bestaande ruimtelijke structuur	13
figuur 7: Kwaliteiten en knelpunten	14
figuur 8: Juridische situatie.....	15
figuur 9: Relatie met het GRS.....	17
figuur 10: Globaal concept.....	18
figuur 11: Ontwerpend onderzoek	19
figuur 12: Waterhoofdstuk.....	20
figuur 13: Ontwikkelingsstrategie.....	25
figuur 14: Verordenend grafisch plan.....	32

1 Aanpak

Onderstaand schema geeft de globale aanpak weer van de uitwerking van het RUP voor de hoeve Ter Coutere.

In het schetsontwerp wordt, naast de beschrijving van de bestaande situatie en een uitwerking van de visie en het ruimtelijk concept, een eerste aanzet gegeven voor de ontwikkelingsstrategie en het verordenend plan.



2 Situering

2.1 Situering van Hof Ter Coutere

2.2 Onderwerp van het RUP

Situering van het plangebied

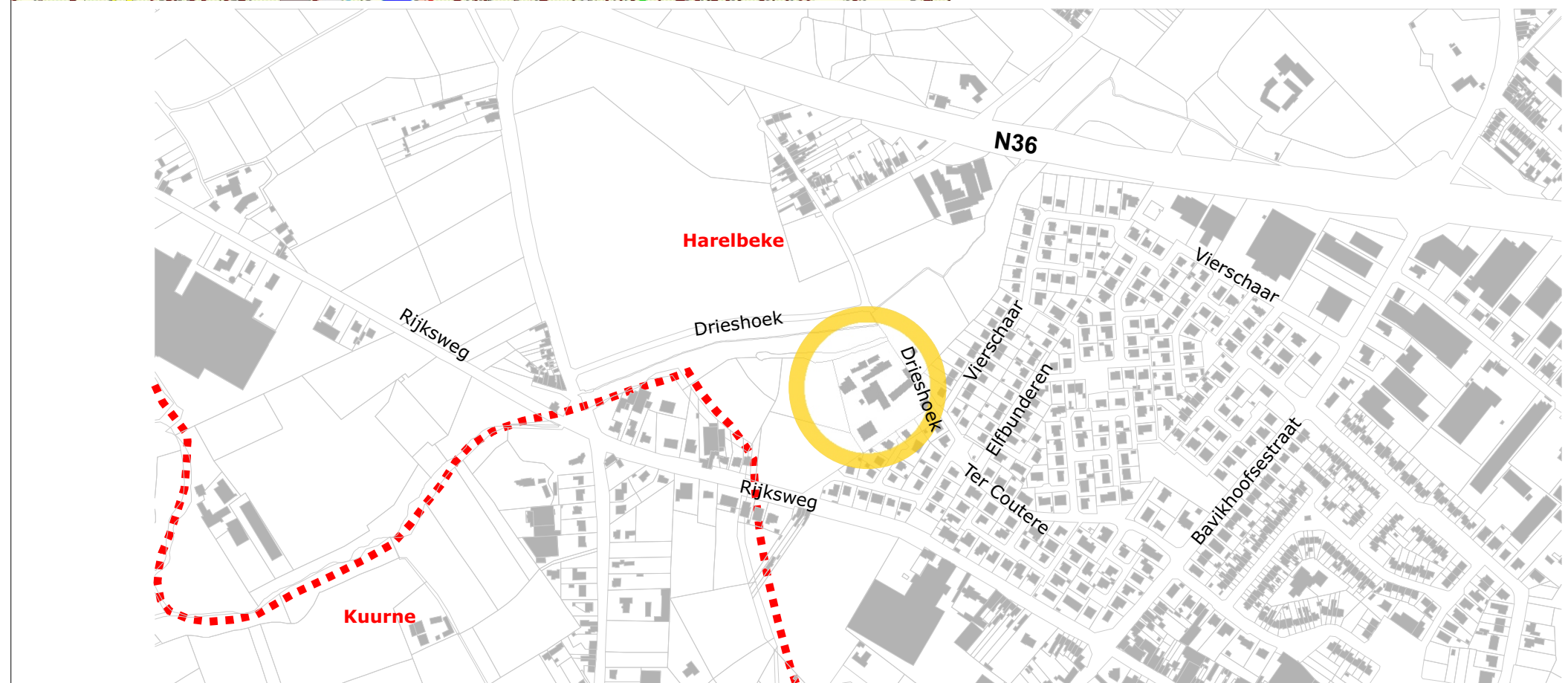
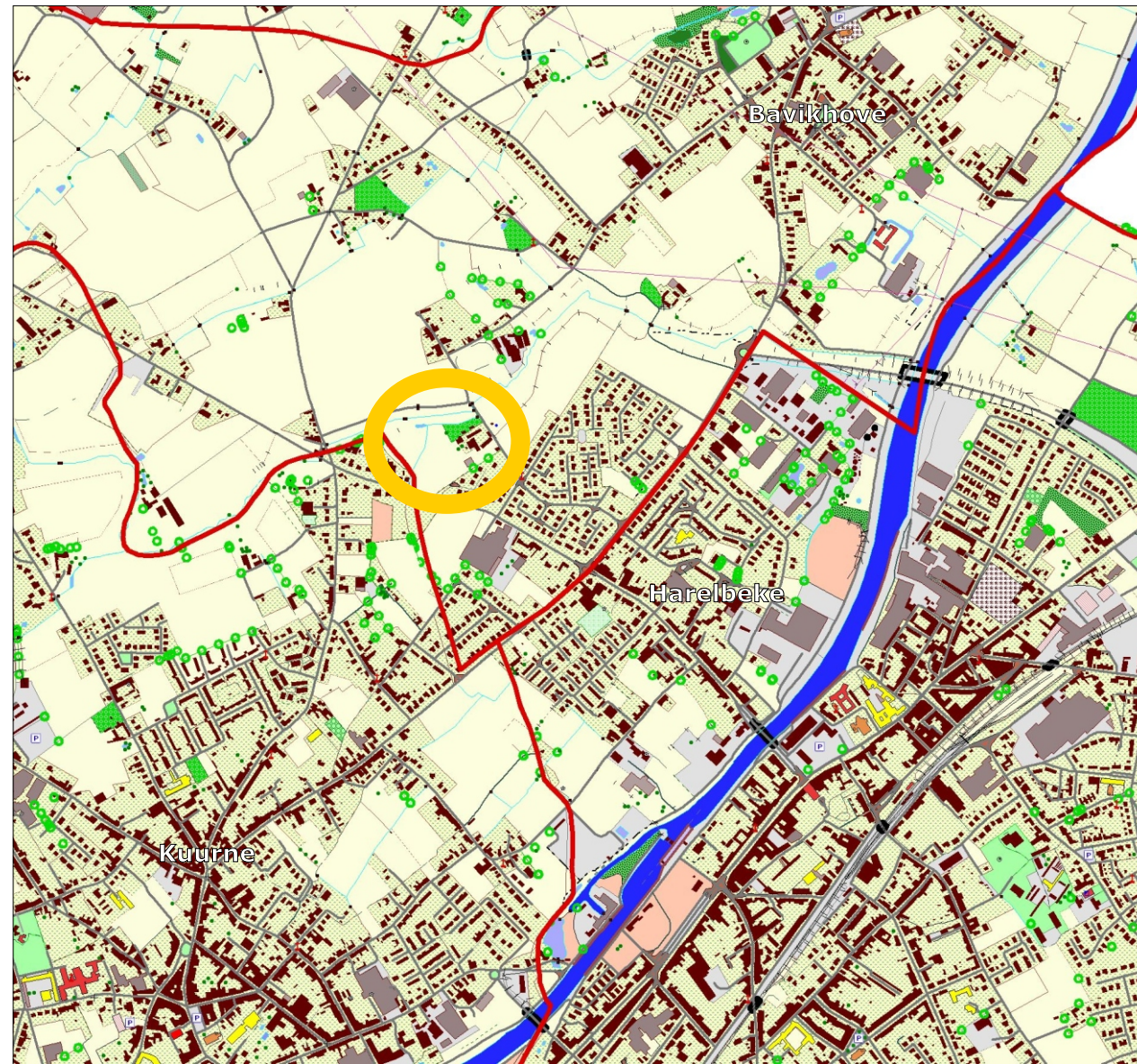
figuur 01

legende

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

Ruimtelijk sluit het plangebied sterker aan bij Harelbeke en Kuurne dan bij Bavikhove.

Het plangebied ligt op de grens van de open ruimte van Bavikhove en de bebouwde ruimte van Bavikhove-Harelbeke.



Onderwerp van het RUP

figuur 02

legende

 Plangebied

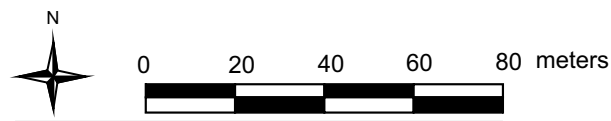
Afbakening van het plangebied

Noord: de walgracht
Oost: Drieshoek
Zuid: woongebied
West: de grens van de huisweide gelegen tussen de walgracht en de akkers

Onderwerp van het RUP

1. Herbestemming van de hoevesite tot landbouwgebied
2. Beschermen van het waardevolle karakter van de hoeve
3. Ontwikkelingsmogelijkheden geven aan het landbouwbedrijf als economische entiteit
4. Functiemogelijkheden van het hoevecomplex verruimen
6. Versterking van de gracht als klein landschapselement

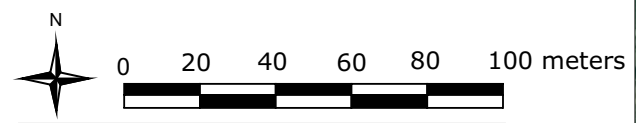
Het studiegebied waarbinnen dit RUP gesitueerd is omvat het ruimer gebied tot aan de Vierkeerstraat, de Kuurnestraat en de grensen met de aanliggende woonwijk. Het RUP zelf beperkt zich tot de hoevesite met de gracht zelf.



Orthofoto
figuur 03

legende

 Plangebied



Fotoreportage

figuur 04

legende



De site wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van de historische vierkantshoeve. Hierboven is de westelijke vleugel van de hoeve te zien.



Het woonhuis, de noordelijke vleugel van de hoeve is grotendeels gerestaureerd. De nieuwe ramen en deuren hebben de oorspronkelijke indeling behouden.



Het gedeelte aansluitend op het woonhuis is dringend aan restauratie toe.



Bepaalde delen van de westelijke vleugel van de hoeve zijn gerestaureerd, zoals bovenstaande poort.



De zuidelijke vleugel van de hoeve is nog in vrij goede staat. Groen langs de gevel verstopt het gebouw.



De centrale binnenkoer wordt gebruikt voor de tijdelijke plaatsing van machine-onderdelen, in afwachting van activiteiten op het veld.



Verhardingen op het erf bestaan uit kasseien, bakstenen en grint. De kasseiweg langs het woonhuis toont enkele verzakkingen.



De oostelijke vleugel van de hoeve is de kleinste vleugel. Dit gebouw is volledig gerestaureerd.



Vanuit de binnenkoer is de weide aan de overzijde van de Drieshoek goed zichtbaar.



legende



De bebouwing rond de historische hoeve wordt gekenmerkt door een verscheidenheid in stijlen. Hierboven het lokaal voor groentenverwerking in baksteen en een berging in golfplaten en baksteen.



De berging is gebouwd boven een bestaande kelder. De muren zijn combinaties van baksteen, hout en golfplaten.



Tussen de Vierkeerstaat en de hoeve ligt de Vaarnewijkbeek. De beek is op het terrein zichtbaar dankzij de rietbegroeiing.



Achteraan op het perceel staat een open loods, voor de opslag van hooi en stro. De loods bestaat uit golfplaten.



Achter het woonhuis staat een oude chicorei -ast. Dit gebouw werd vele malen verbouwd, en is momenteel niet in gebruik.



Ten noorden van de hoeve is een gracht gelegen. Het is een langwerpige gracht, dicht begroeid met bomen en struikgewas.



De oude koestal aansluitend op de historische bebouwing heeft ernstige gebreken. Het dak is dringend aan vernieuwing toe, muren vertonen bsten van centimeters breed.



De openheid van de stal heeft wel positieve invloed op de gezondheid van de dieren, die hier overwinteren.



Oorspronkelijk was deze kapel een onderdeel van de hoevesite. De recente verkavelingen ten zuiden van de hoeve hebben de kapel vervreemd van de hoeve.



3 Beschrijving van de bestaande feitelijke en juridische toestand

3.1. De bestaande ruimtelijke structuur

3.2. Kwaliteiten en knelpunten

3.4. Juridische situatie

Ruimtelijke structuur
figuur 06

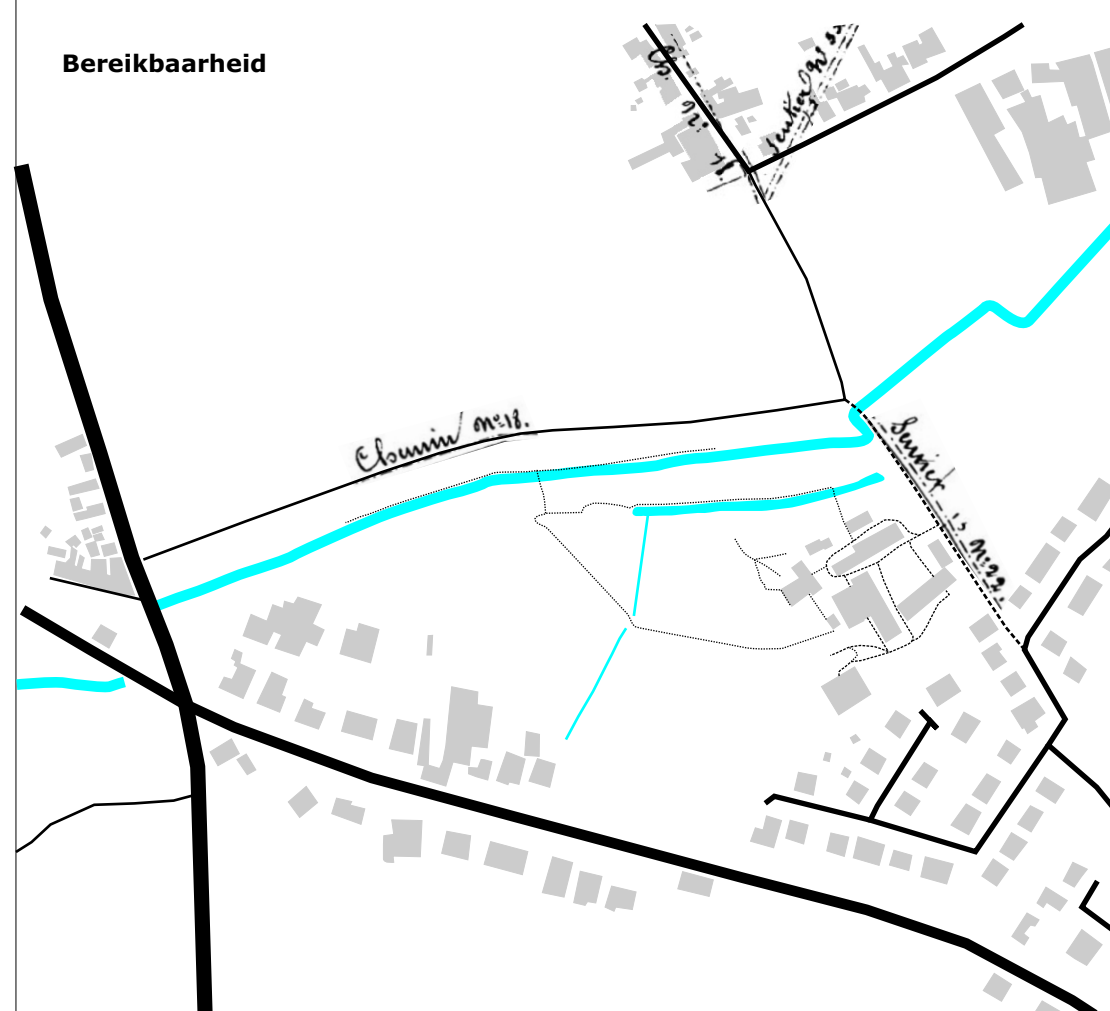
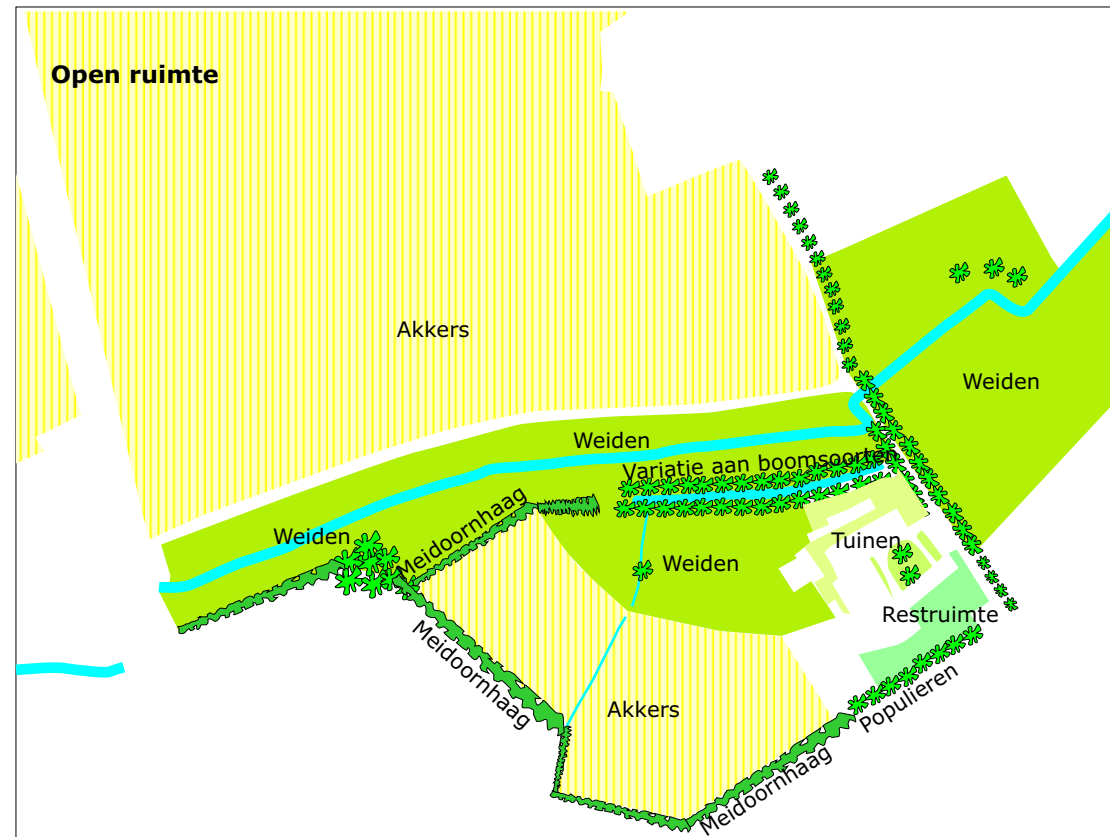
legende

Open ruimte. Het plangebied ligt op de grens van het bebouwd gebied van Harelbeke en de open ruimte van Bavikhove. De bebouwing van Harelbeke rukte de laatste decennia op tot tegen de hoeve. De open ruimte wordt gekenmerkt door de Vaarnewijkbeek, dat als een groene slinger door de akkers glijdt. In het plangebied zijn de gracht, de meidoornhagen en de hoogstammige bomenrijen kenmerkend. Tussen en rond de bebouwing zijn er tuinen en is er restgroen aanwezig.

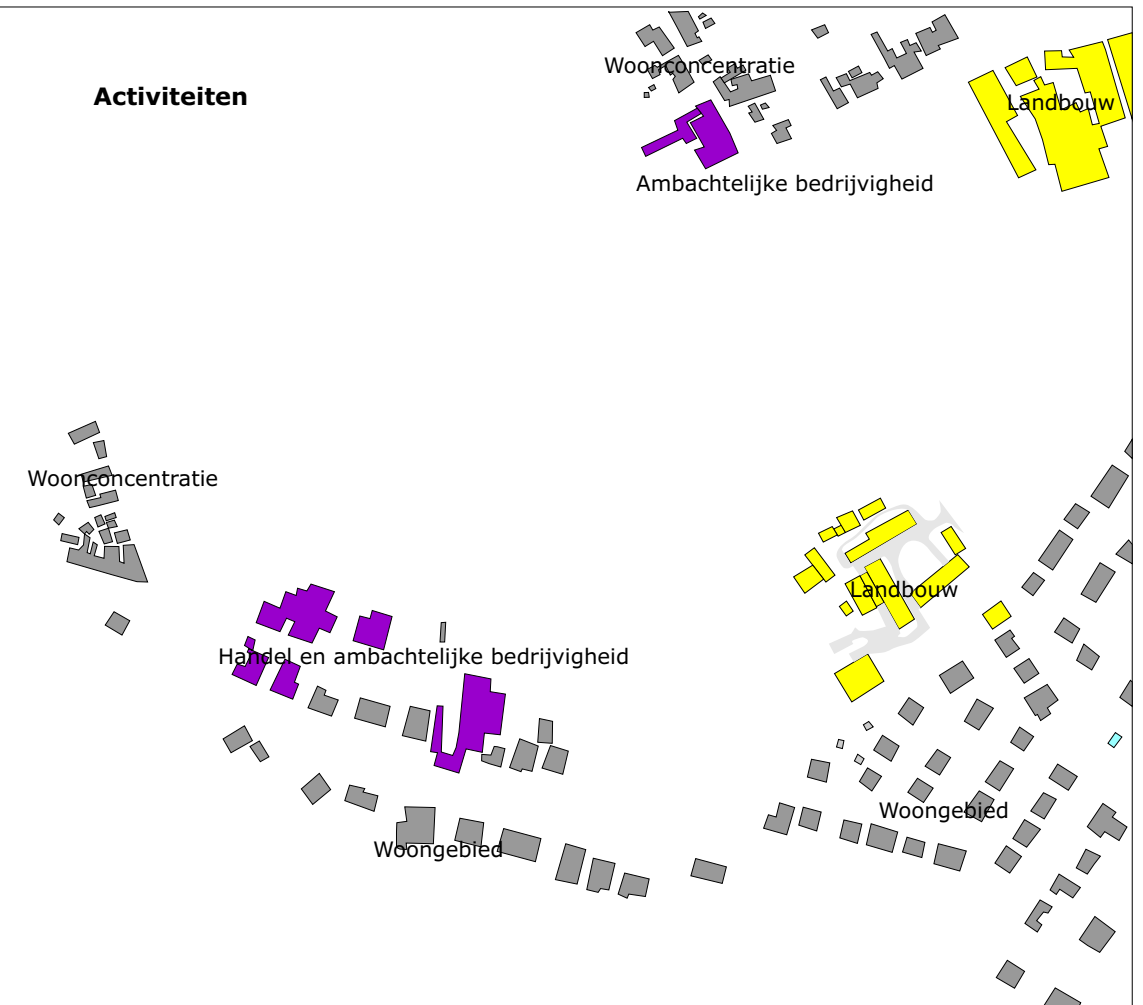
Activiteiten. Er zijn verschillende uiteenopende activiteiten aanwezig in de omgeving van het plangebied. Er zijn de landbouwsites langs de open ruimte rond de Vaarnewijkbeek en ambachtelijke bedrijven en handel verweven in de woonwijk en de woonclusters.

Bereikbaarheid. De site is bereikbaar via een landelijke weg, die zijn waarde heeft voor recreatief medegebruik. De verbinding tussen de poort van het erf en de zuidelijke woonwijk is enkel toegankelijk voor zachte weggebruikers. De interne verkeerscirculatie is gericht op de binnenkoer. Van daaruit vertrekken diverse doodlopende routes voor mens en dier naar de verschillende gebouwen en weiden op het erf. De Drieshoek is opgenomen in de atlas der buurtwegen onder der nummers 18 en 22.

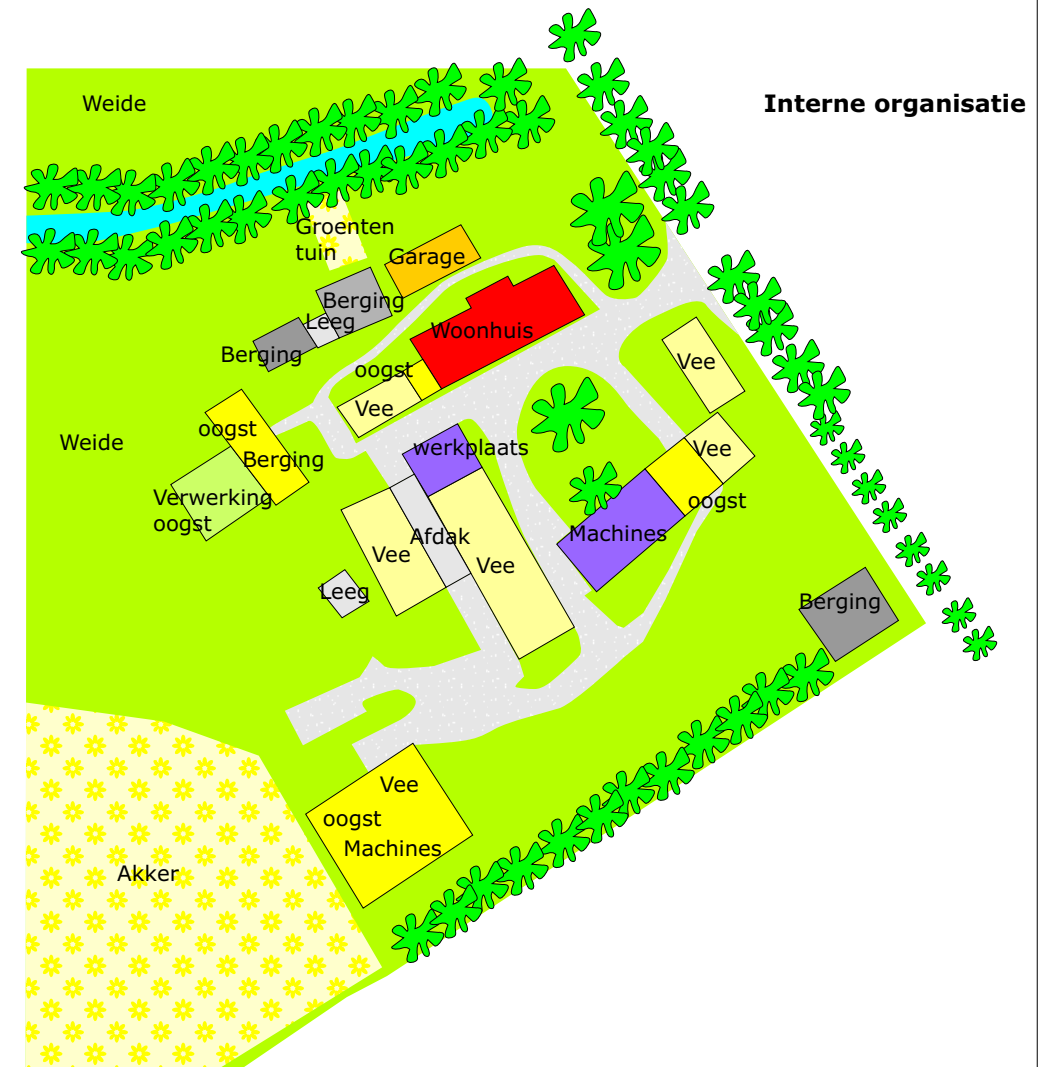
Interne organisatie. Het landbouwbedrijf wordt gekenmerkt door een grote versnippering van de verschillende activiteiten. De stallen voor de dieren zijn geconcentreerd rond de binnenkoer. Op de binnenkoer en in een van de schuren staan machines. Andere ruimten worden gebruikt voor berging en als werkplaats om groenten te verpakken of als smidse. De oogst wordt opgeslagen waar er nog ruimte rest.



Activiteiten



Interne organisatie



Kwaliteiten en knelpunten
figuur 7

legende

- Historische hoevegebouwen
 - 1 Woonhuis, gerenoveerd
 - 2 Kalverstalling, ingrijpend te renoveren
 - 3 Koestal en werkplaats, te renoveren
 - 4 Schuur, beperkt te renoveren
 - 5 Koestal, gerenoveerd

- Half waardevolle gebouwen
 - 1 Koestal, ingrijpend te renoveren
 - 2 Berging, enkel kelder is historisch
 - 3 Chicorei-ast, te renoveren
 - 4 Garage met bakkersoven, te renoveren
 - 5 Berging, beperkt te renoveren

- Koterijen
 - 1 Afdak met golfplaten dak
 - 2 Leegstaand en vervallen gebouw
 - 3 Open schuur met golfplaten dak
 - 4 Werkplaats, snelbouwsteen: te klein
 - 5 Berging, geen bijzonderheden
 - 6 Berging, snelbouwsteen, slechte staat

- Waardevolle groenstructuren
 - 1 Vaarnewijkbeek: microreliëf met riet
 - 2 Gracht: gebrek aan zon
 - 3 Dreef: dichte groenstructuur
 - 4 Binnenkoer met centrale boom
 - 5 Weide aansluitend op stallingen
 - 6 Populieren groenscherm
 - 7 Verzorgde meidoornhaag

Historische hoevegebouwen. De meest waardevolle gebouwen zijn de oorspronkelijke vierkantshoeve zelf. Deze gebouwen zijn functioneel en esthetisch.

Half waardevolle gebouwen. Latere toevoegingen hebben hun waarde maar zijn eerder verouderd of onpraktisch.

Koterijen. Sommige van deze gebouwen staan leeg, andere zijn onpraktisch, nog andere zijn verkrot. De open schuur is functioneel goed, maar de vormgeving is weinig esthetisch.

Open zichten. Vooral de achterzijde van de hoeve is zichtbaar vanop de openbare weg.

Waardevolle groenstructuren. De hoeve wordt gekenmerkt door het aanwezige groen en natuur.

Naastgelegen woonwijk. De recente woonwijk is te dicht tot aan de hoeve gerealiseerd. Hierdoor ontstaan wederzijdse conflictpunten.



Juridische situatie
figuur 8

Legende

Legende gewestplan

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

Bron: www.gisvlaanderen.be

Het plangebied is volgens het gewestplan volledig gelegen in natuurgebied.

Er is geen BPA van toepassing op het gebied.

Er zijn geen RUP's opgemaakt voor dit gebied. Het plangebied grenst wel aan de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Kortrijk.

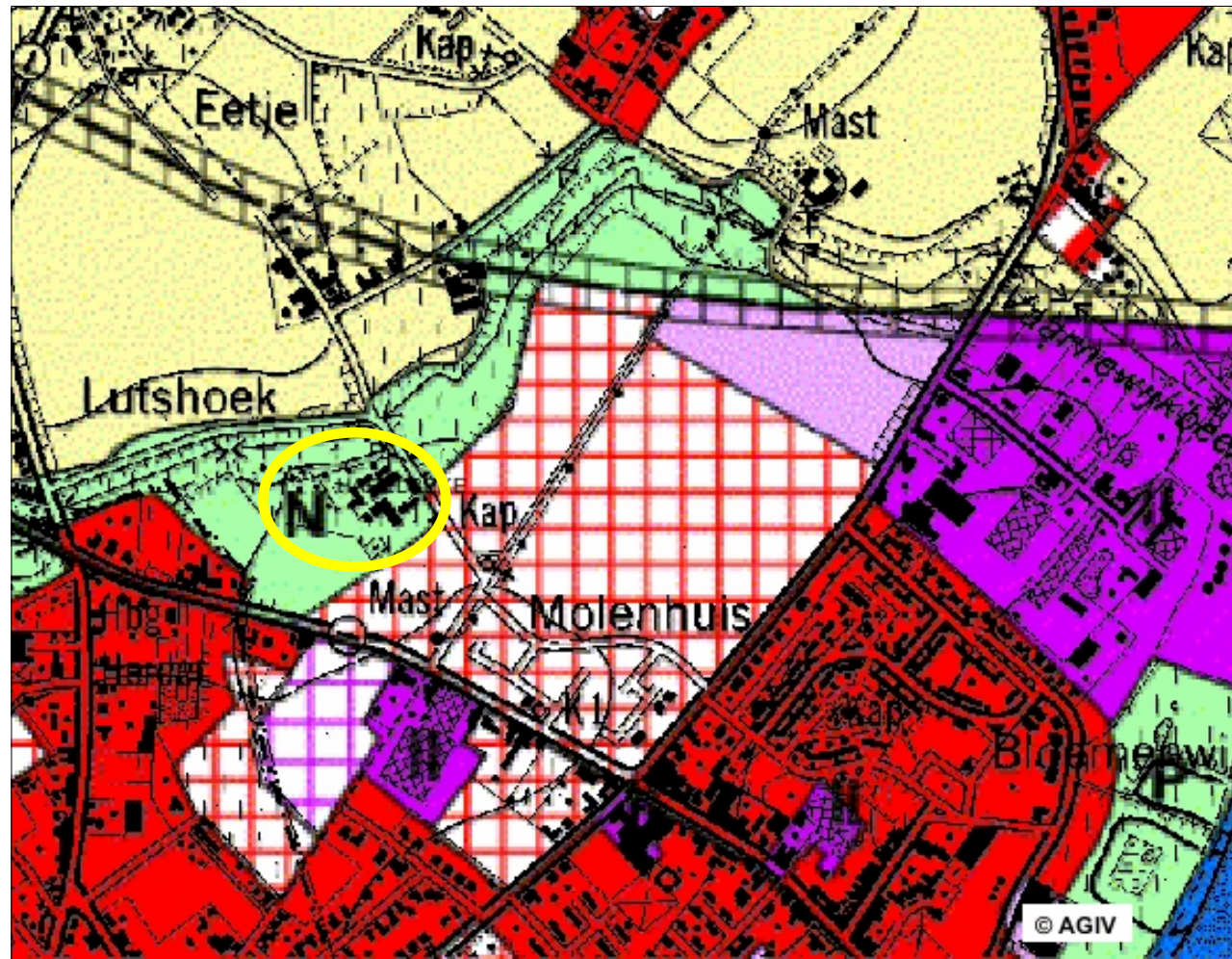
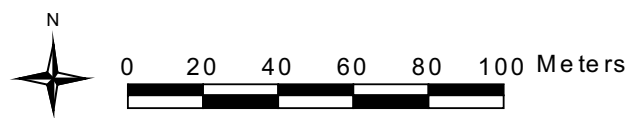
Het gebied wordt bij de ecosysteemkwetsbaarheidskaarten als 'VEN waardig' aangeduid. Het gebied is echter niet prioritair.

Er zijn geen beschermde monumenten of landschappen in of rond het plangebied.

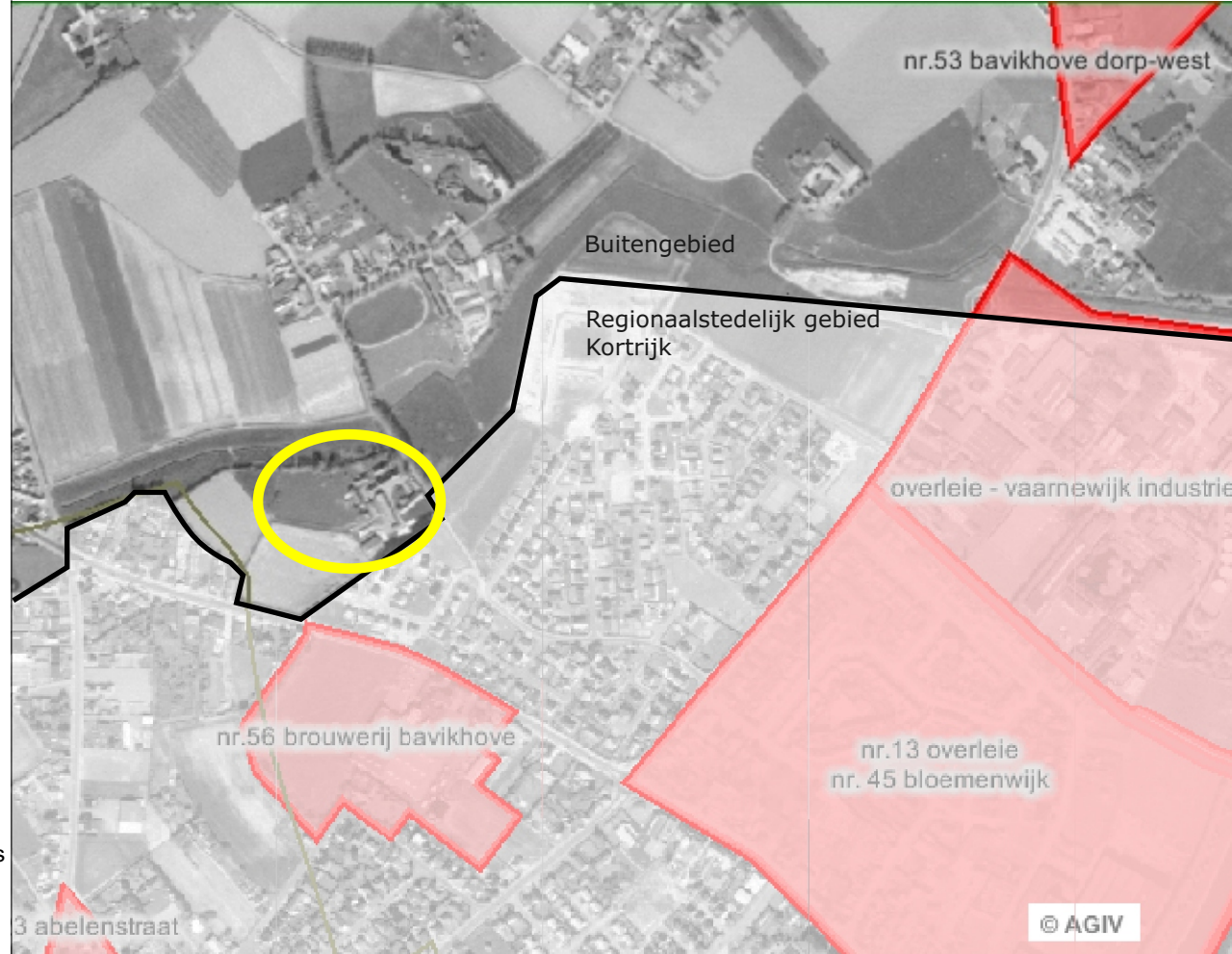
Er zijn geen andere vormen van bescherming van toepassing op het plangebied.

De gebouwen binnen het plangebied dateren van voor 1962; en worden geacht vergund te zijn. Op 23.04.1970 werd een vergunning verleend voor de bouw van een nieuwe stal. Op 25.06.2007 verleende de minister een milieuvergunning in beroep voor de exploitatie van 70 runderen en een vermindering van 50 varkens. Op 10.06.1998 werd een grondwatervergunning verleend door het college voor een debiet van max 1500m³/jaar.

Langs de dreef is er een erfdiensbaarheid van 1,5m die echter in de gracht loopt.



Boven: Gewestplan (Bron: GIS Vlaanderen)
Onder: BPA's en RUP's (Bron: GIS Vlaanderen)



Boven: Ecosysteemkwetsbaarheidskaart (Bron: GIS Vlaanderen)
Onder: vergunningen



4 Visie en ruimtelijk concept

- 4.1. Relatie met het GRS
- 4.2. Ruimtelijk concept
- 4.3. Ontwerpend onderzoek
- 4.4. Waterhoofdstuk

Relatie met het GRS en het PRS

figuur 9

legende

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

Het GRS werkt een beleid uit voor de verschillende deelstructuren en deelgebieden van Harelbeke.

Het plangebied van dit RUP is gelegen in de deelruimte 'het open-ruimtegebied rond Hulste'.

Ter uitvoering van het GRS wordt aangegeven (RG pg 44) dat een RUP moet worden opgemaakt voor de Hoeve 'Ter Coutere' om het zonevreed karakter van de hoeve op te lossen.

De huidige afbakening van het natuurgebied (gewestplan) ter hoogte van de boerderij moet herbekeken worden, ten voordele van de landbouwactiviteiten van deze boerderij (RG pg. 111, kaart 16).

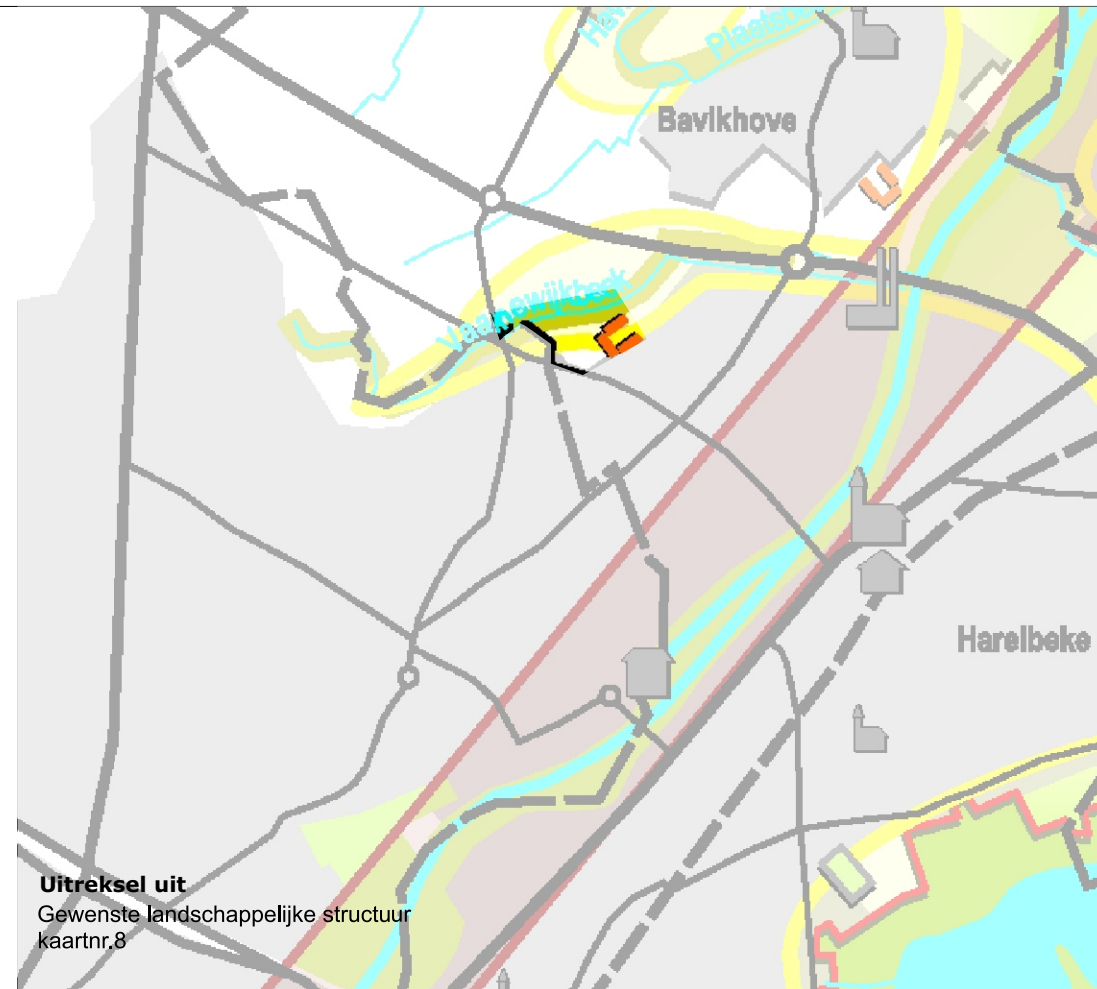
De afbakening van een bouwvrije zone moet de ontwikkelingsmogelijkheden van de grondgebonden agrarische functies garanderen (RG pg. 43, kaart 6). Rond de bestaande landbouwbedrijfszetels aan de rand van bouwvrije zones zal er tevens voldoende ruimte worden gelaten om eventuele uitbreidingen mogelijk te maken (RG pg. 43).

De hoeve wordt geselecteerd als waardevol gebouw, en kan kleinschalige toeristisch-recreatieve plattelandsactiviteiten ontwikkelen. De hoeve (Goed) Ter Coutere is aangeduid als puntrelict. De cultuurhistorische waarde van het gebouw moet worden bestendig (RG pg. 57, kaart 8).

Het PRS laat toe dat een actieve hoeve kamers met toeristische dienstverlening en jeugkampen voorziet. Omdat het gebouw geselecteerd is als merkwaardig gebouw kunnen bijkomend ook huurvakantiewoningen of een toeristisch attractiepunt voorzien worden. (PRS pg 291)

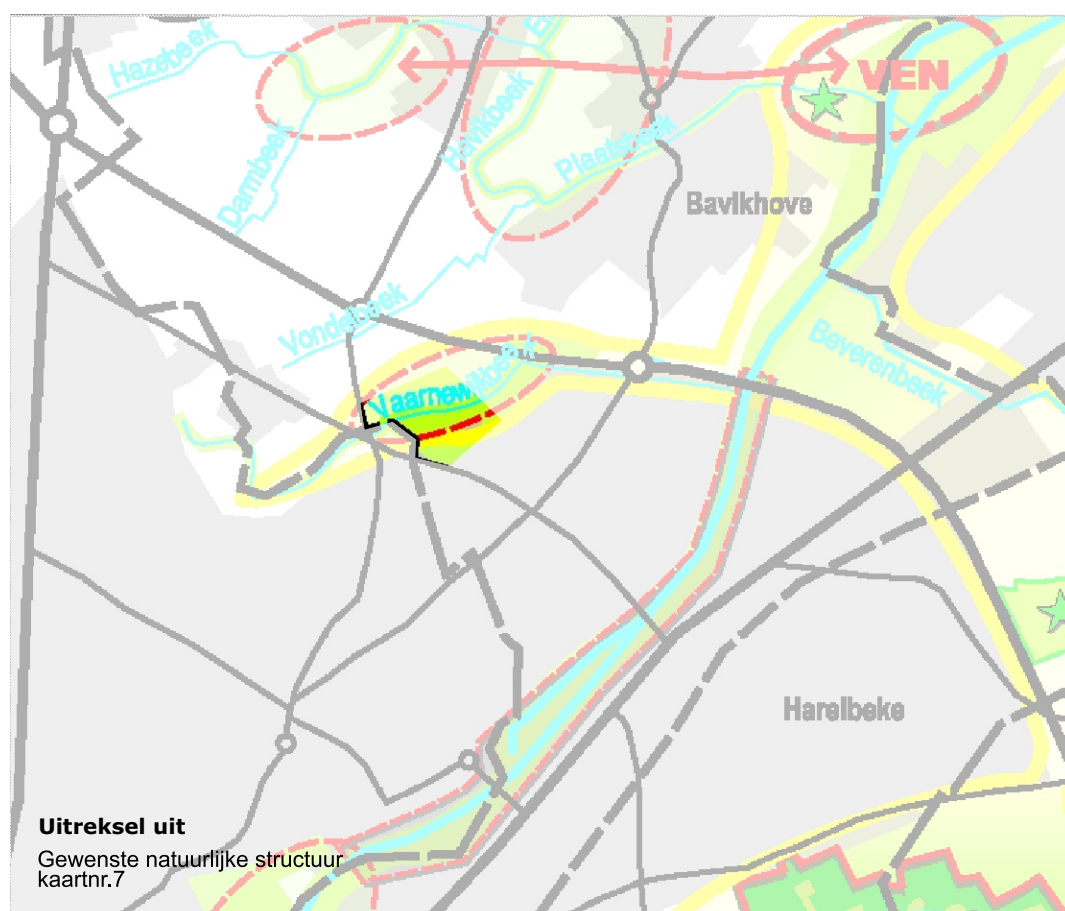
De Vaarnewijkbeek is een drager van het lokaal ecologisch netwerk (RG pg. 50, kaart 7). Langs de beek moet aandacht geschonken worden aan kleine landschapselementen en het versterken van de visuele kwaliteit en herkenbaarheid van de beek in het landschap (RG pg. 111).

De Vaarnewijkbeek is niet geselecteerd op provinciaal niveau.



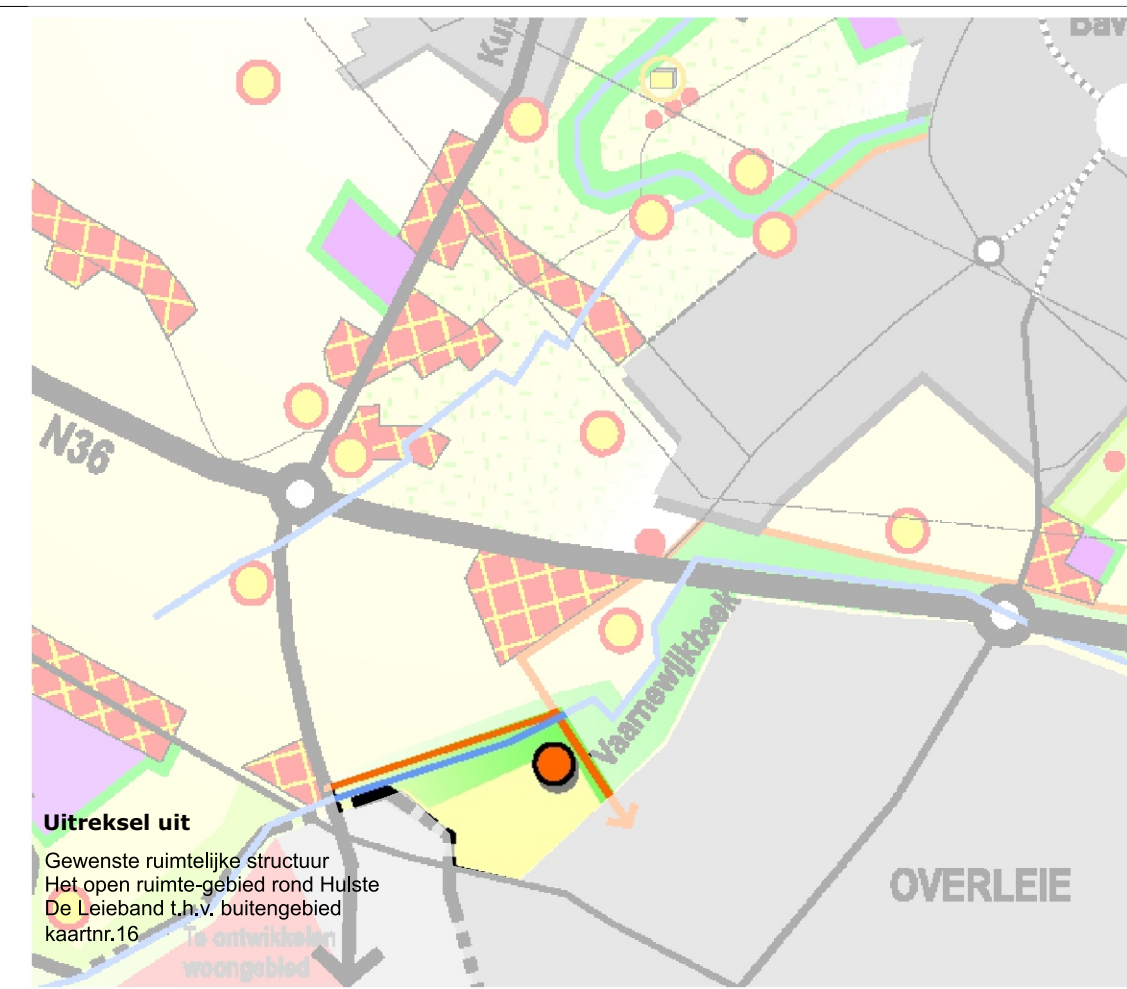
Uitrekse uit
Gewenste landschappelijke structuur kaartnr.8

- De open ruimte-verbindingen
- tussen Bavikhove en de Gavers
- aangevuld met de lokale corridors:
- tussen Hulste en Kuurne
- tussen Klein-Harelbeke en Hulste
- tussen Bavikhove en Hulste
- De lokale lineaire elementen:
- beekvallei Vaarnewijkbeek
- Lokale puntrelicten



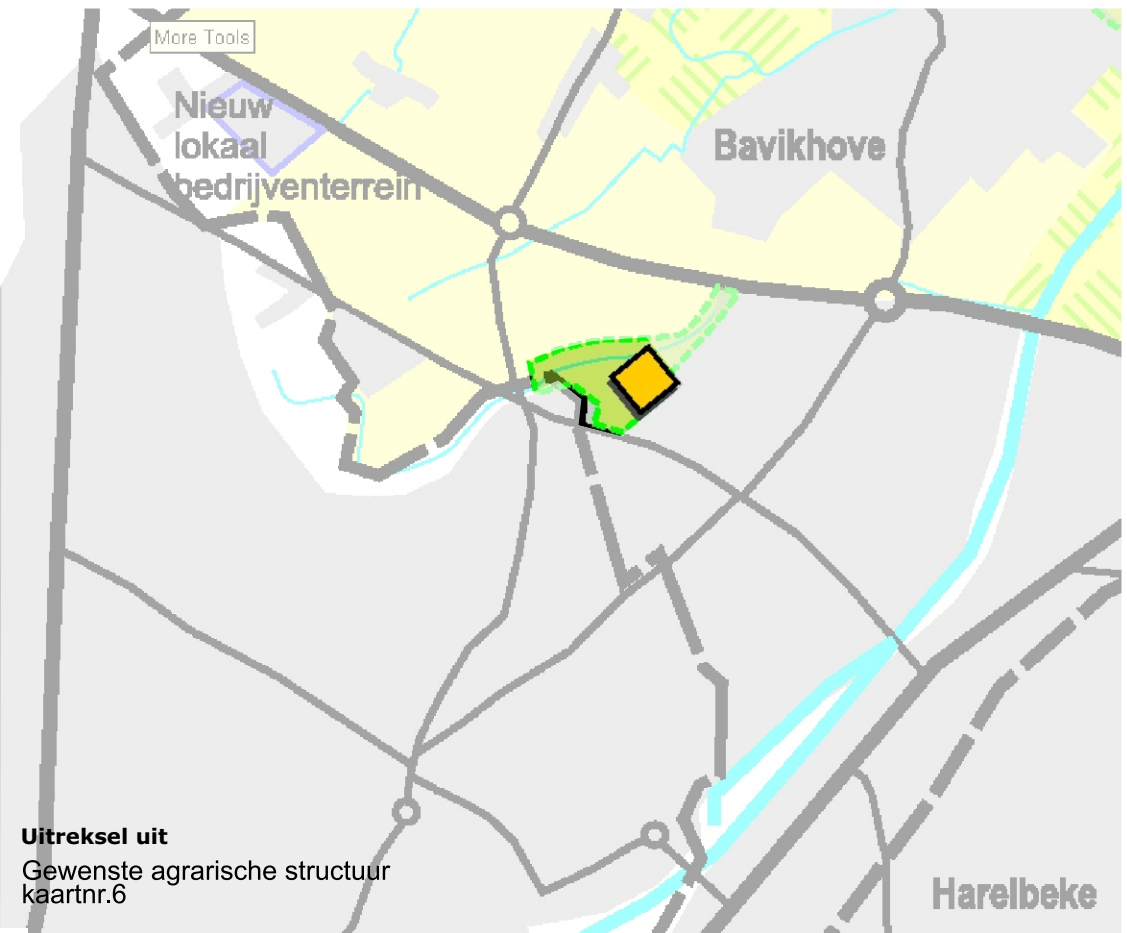
Uitrekse uit
Gewenste natuurlijke structuur kaartnr.7

- Beken = dragers van het lokaal ecologisch netwerk
- Behoud van ecologisch waardevolle gebieden binnen het lokaal ecologisch netwerk



Uitrekse uit
Gewenste ruimtelijke structuur
Het open ruimte-gebied rond Hulste
De Leieband t.h.v. buitengebied kaartnr.16

- Grondgebonden en grondloze land- en tuinbouw als hoofdgebruiker
- Selectie van hoeve als waardevol gebouw en lokaal puntrelict
- Beekvalleien uitbouwen tot ecologisch-waardevolle groene linten
- Recreatieve en functionele fietsroute



Uitrekse uit
Gewenste agrarische structuur kaartnr.6

- Agrarisch gebied in de ruime zin
- Bouwvrije zone
- Hoeve 'Ter Coutere'

Globaal concept
figuur 10

legende

-  Bebouwing van de hoeve concentreren
-  Relatie **mens-ruimte** met dier, oogst en natuur
-  Relatie **dier-ruimte** met weiden
-  Relatie **oogst-ruimte** met akkers, dier en transport
-  Hoogstammig groen filtert zichten en zorgen voor landschappelijke kwaliteit
-  Weiden rond het water
-  Ruimte voor water
-  Bestaande woonomgeving

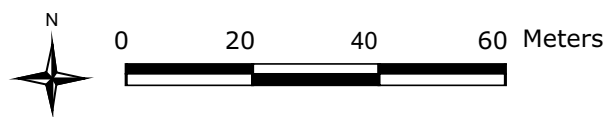
Waardevolle gebouwen vrijwaren voor de toekomst. Om de waardevolle hoevegebouwen te kunnen vrijwaren voor de toekomst is het noodzakelijk dat de gebouwen in gebruik blijven. Daarom moeten de bestaande landbouwactiviteiten de nodige ontwikkelingskansen krijgen in en rond de waardevolle gebouwen.

Bebouwing concentreren. Geconcentreerde bebouwing is handig in gebruik en laat de open ruimte zoveel mogelijk open voor natuur en landbouw.

Overlappende verzamelingen. De functionele invulling van de gebouwen is gericht op gebruiksgemak en houdt rekening met de omwonenden.

Landschap en landbouw hand in hand. Het landschap is hier voor een groot deel tot stand gekomen dankzij de landbouw. De landbouwer heeft de natuur aangelegd en onderhoudt het; de natuur geeft aan de landbouw een afbakening van het terrein, schaduw voor de dieren, water voor de akkers in droge perioden, water als biotoop op zich en drinkpoelen voor de dieren.

Ook de brandweer maakt gebruik van het water van de gracht. Wanneer de nood hoog is en de tijd dringt, kan dit water gebruikt worden als bluswater, in afwachting van wateraanvoer vanuit de Leie.



Ontwerpend onderzoek
figuur 11

legende

- Historische gebouwen restaureren
- Nieuwe volumes toelaten
- Bestaande gebouwen behouden
- Aandacht voor het binnenerf
- Natuur en landbouw hand in hand
- Ruimte voor water
- Bestaande woonomgeving
- Verkeerscirculatie
- Toegangen tot gebouwen

Respect voor de historische bebouwing. De restauratie van deze gebouwen moet het waardevolle karakter ten goede komen. De inplanting van nieuwe bebouwing moet rekening houden met de belevingswaarde van de vierkantshoeve als geheel. Zichten op en door de vierkantshoeve worden zoveel mogelijk vrij gehouden van nieuwbouw.

Mogelijkheden voor vernieuwing. Nieuwbouw moet mogelijk zijn om te kunnen voldoen aan de noden van het bedrijf. Op plaatsen waar nieuwbouw onvermijdelijk in de zichtassen komt, moet bijzondere aandacht uitgaan naar de architecturale vormgeving en de landschappelijke integratie.

Rekening houden met de woonwijk. Hinder ten aanzien van de woonwijk moet in de hand gehouden worden. Nieuwe stallingen voor dieren worden best niet voorzien tussen de hoeve en de woonwijk. Het bestaande groen tussen beide moet behouden blijven. De bouwhoogte van nieuwbouw moet in verhouding blijven.

Een functionele toegankelijkheid. Loopafstanden vanuit het woonhuis worden door compacte bebouwing kort gehouden. De ligging van stallingen laten een gemakkelijke bereikbaarheid van de weiden toe.

Werken aan natuurontwikkeling. De natuurwaarden langs de gracht worden versterkt door meer ruimte voor water, een grotere variatie in open- en gesloten groen en behoud van de bomenrijen rond het erf.



Waterhoofdstuk
figuur 12

legende

 Het plangebied

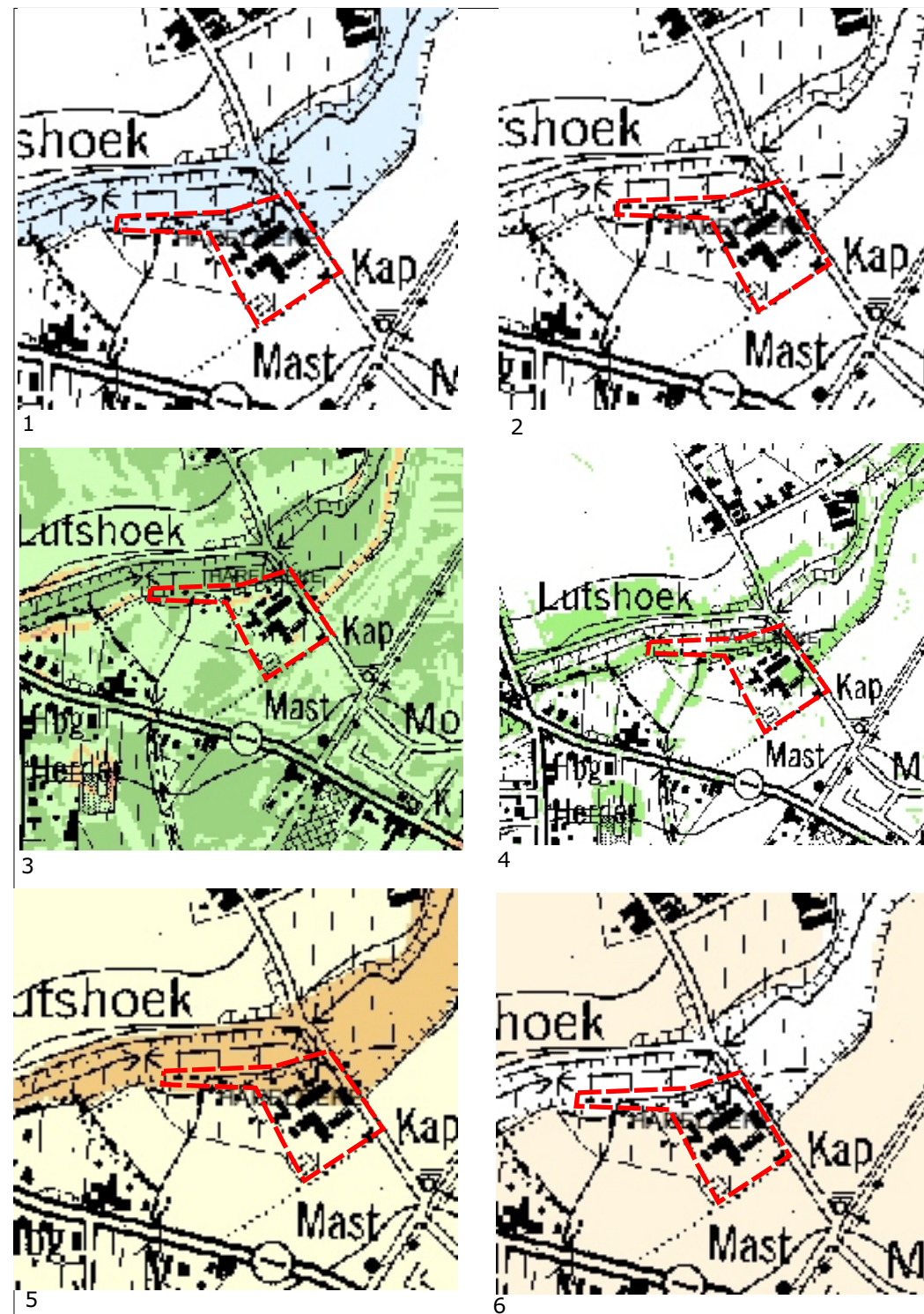
Dal van de Leie. Bavikhove ligt in een laagvlakte van 10 tot 20 m boven de zeespiegel. Ten zuiden van Bavikhove ligt de Leievallei, ten noorden loopt een Heuvelrug. Het plangebied zelf heeft een licht golvend terrein, door de aanwezigheid van de beek.

Natuurlijke beken. In het plangebied is er een natuurlijke beek aanwezig. De Vaarnewijkbeek, een beek van categorie 3.

De invloed van het RUP op water. Naar aanleiding van dit RUP zal er bijkomend kunnen verhard worden. De bijkomende oppervlakte aan verharding kan mogelijk meer bedragen dan 1000 m². Indien blijkt dat de toepassing van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende hemelwaterputten en afvalwater de gevolgen van bijkomende bebouwing en verharding niet zou kunnen opvangen, kan de walgracht vergroot worden als waterbuffering.

De uitbreiding van de gracht kan, mits een gericht kappen van groenstructuren ook de kwaliteit van het ecosysteem op zich verbeteren.

Het RUP voorziet in de mogelijkheid om de gracht te vergroten. Er zijn geen bijkomende maatregelen nodig om eventuele schade aan het watermilieu te beperken.



Bron: OC Gis Vlaanderen

1. Het plangebied ligt in een mogelijk overstromingsgebied. Er zijn echter geen recente overstromingen geweest en het risico op overstromingen is klein.
2. Het terrein ligt niet in een winterbed van een waterloop.
3. Langs de gracht is een relatief scherp tallud aanwezig. Voor het overige deel is het terrein relatief vlak.
4. De omgeving van de gracht is gevoelig voor erosie. De omgeving van de hoeve zelf is eveneens aangegeven als erosiegevoelig, maar in de praktijk is omwille van de bebouwing, de verhardingen en de aanleg van het terrein het erosiegevaar verwaarloosbaar.
5. De omgeving van de beek, de gracht en een deel van de hoeve is gevoelig voor grondwaterstromingen.
6. Het gebied dat niet gevoelig is aan grondwaterstroming is infiltratiegevoelig.



De Vaarnewijkbeek is gelegen in een klein dal.



De gracht vangt een deel van het aflopend water op.



De woningen aan de rand van het dal van de Vaarnewijkbeek liggen op een verhoogd plateau.

5 Ontwikkelingsstrategie

5.1 Omgeving historische hoeve

5.1.1 Wat verordenend vastleggen in het RUP?

Thema	Wat verordenend vastleggen in het RUP?	Concreet	Waarom verordenend vastleggen?
Waardevolle hoevegebouwen (zone 1)	Bestemming.	Bestemmen in functie van landbouw en wonen, met bijkomende mogelijkheden zoals een hoefwinkel, een museum, verblijfsaccommodatie, beperkte verbruiksmogelijkheden in functie van verblijfsaccommodatie of in functie van de landbouwproductie. De functiemogelijkheden binnen het agrarisch gebied worden bepaald volgens het uitvoeringsbesluit betreffende toelaatbare functiewijzigingen; de mogelijkheden voor landbouwverbreding volgens het decreet en de mogelijkheden voor kleinschalige toeristisch-recreatieve plattelandsactiviteiten in merkwaardige gebouwen volgens het provinciaal ruimtelijk structuurplan.	<ul style="list-style-type: none"> De bestaande landbouwactiviteiten rechtszekerheid geven. De instandhouding en restauraties aan de waardevolle gebouwen mogelijk maken. Mogelijkheden voor een leefbaar bedrijf verbreden. Mogelijkheden geven om een ruimer publiek te laten mee genieten van de kwaliteiten van de site. <p>De chicorei-ast wordt mee opgenomen als historisch gebouw, gezien het typisch voorkomen van het gebouw en het steeds zeldzamer worden van deze constructies. Ook bij een eventuele nabestemming kan dit gebouw een bijzonderheid voor de site zijn.</p>
	Beheer.	Restauratie en onderhoudswerken van de gebouwen toelaten. De huidige materialen (baksteen en dakpannen) behouden. Kenmerkende torentjes en dakkapellen behouden. Mogelijkheden geven voor bijkomende openingen in de gevels, voorzover het karakter van de gebouwen behouden blijft. Interne verbouwingmogelijkheden vrij laten.	Het waardevolle karakter van de hoevensite bewaren.
Binnenkoer (zone 1 - overdruk)	Bestemming.	Bestemmen als open ruimte voor groen en verharding. Bebouwing niet toelaten.	De binnenkoer is kenmerkend voor de historische hoeve en moet open blijven.
	Inrichting.	Bepalingen opnemen met betrekking tot het materiaalgebruik van verhardingen.	Het gebruik van kleinschalig materiaal (kassei, baksteen e.d.) is kenmerkend voor de historische hoeve.
		De centrale boom behouden, de inrichting van de open ruimte verder vrij laten.	De centrale boom is kenmerkend voor de binnenkoer.
Groen (zone 1 - overdruk)	Inrichting.	Het hoogstammig groen langs de dreef naar de hoeve behouden. Gebruik van streekeigen groen algemeen opleggen.	De dreef is kenmerkend voor de hoeve en heeft belangrijke landschappelijke kwaliteiten in de ruime omgeving. Gebruik van streekeigen groen moet een bijdrage geven aan de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van de ruime omgeving.

5.1.2 Wat niet verordenend vastleggen in het RUP?

Thema	Wat niet verordenend vastleggen in het RUP?	Concreet	Waarom niet	Wat dan wel doen?
Waardevolle hoevegebouwen	Bestemming en inrichting.	De functionele invulling van de gebouwen.	Het landbouwbedrijf is aan evoluties onderhevig en moet om bedrijfsorganisatorische redenen vrij kunnen beslissen in welk gebouw welke bedrijfsonderdelen worden ondergebracht.	Indien veranderingen in die mate ingrijpend zijn, dat een stedenbouwkundige vergunning nodig is, kan de vergunningverlenende overheid nagaan of er mogelijk hinder kan bestaan voor de omgeving, of schade aangericht wordt aan de bebouwing. Indien dit het geval is kan een vergunning geweigerd worden om redenen van goede ruimtelijke ordening.
Overige bebouwing				
Binnenkoer	Inrichting.	Afbakening van zones voor verharding of groen.	De inrichting van de binnenkoer is onderhevig aan de noden van de activiteiten. Zelfs in extreme gevallen (volledige verharding of volledig groen) kan de binnenkoer kwalitatief worden ingericht.	Niets.
Groen	Beheer.	Bepalingen met betrekking tot snoeien van bomen, vervangen van zieke bomen, maaien van gras,... Subsidiemogelijkheden voor het beheer van het groen.	Er bestaan mogelijkheden voor het afsluiten van beheersovereenkomsten en regelingen met betrekking van subsidies. Deze middelen zijn in ontwikkeling en kunnen nog aangepast worden op basis van nieuwe inzichten.	De landbouwer stimuleren om beheersovereenkomsten af te sluiten en aan te houden. Zelf actief mee zoeken naar mogelijke kanalen om het beheer van het groen kwalitatief en betaalbaar te houden.

5.2 Overgangsgedebied hoeve - woonwijk

5.2.1 Wat verordenend vastleggen in het RUP?

Thema	Wat verordenend vastleggen in het RUP?	Concreet	Waarom verordenend vastleggen?
Bebouwing (zone 2)	Bestemming.	Bestemmen in functie van landbouw. Bij stopzetting van de landbouwactiviteiten krijgt deze bebouwde zone de nabestemming 'natuur', zoals initieel voorzien op het gewestplan. De bestaande gebouwen kunnen in gebruik blijven als berging of als stal.	<ul style="list-style-type: none"> De bestaande landbouwactiviteiten rechtszekerheid geven
	Inrichting.	Mogelijkheid geven om bestaande bebouwing af te breken en te vervangen door nieuwbouw. Bepalingen opnemen met betrekking tot de maximale bouwhoogte en materiaalgebruik. Zichtassen moeten gevrijwaard blijven van bebouwing. Toelaten dat bestaande bebouwing in zichtassen behouden blijft.	<ul style="list-style-type: none"> Mogelijkheden geven aan het bedrijf om mee te evolueren in een moderne bedrijfsvoering. Zorgen dat de kwaliteiten van de historische bebouwing niet verloren gaan door de nieuwe bebouwing. Zorgen voor een goede landschappelijke integratie in de open ruimte.
Bebouwing langs de woonwijk (zone 2 – overdruk)	Bestemming.	Bestemmen in functie van landbouw, maar met de beperking dat in dit gebied geen bijkomende stallingen voor dieren, of mestopslag mag worden ingericht (<i>overdruk op het verordenend plan</i>). Bestaande stallen kunnen behouden blijven (max. 15 dieren).	Omwille van de nabijheid van de woonwijk is het aangewezen eventuele hinder (lawaaï van loeiende koeien, vliegen, geur van mest) te beperken tot een minimum.
	Inrichting.	Mogelijkheid geven om bestaande bebouwing af te breken en te vervangen door nieuwbouw. Minimumafstand voor bebouwing ten opzichte van de perceelsgrens bepalen. Bepalingen opnemen met betrekking tot de maximale bouwhoogte, materiaalgebruik, te vrijwaren zichtassen.	<ul style="list-style-type: none"> Mogelijkheden geven aan het bedrijf om mee te evolueren in een moderne bedrijfsvoering. Zorgen dat de woonkwaliteit van de aanpalende wijk niet verloren gaat. Zorgen dat de kwaliteiten van de historische bebouwing niet verloren gaan door de nieuwe bebouwing. Zorgen voor een goede landschappelijke integratie ten aanzien van de open ruimte, de weg en de aanpalende woonwijk.
Groen (zone 2 – overdruk)	Inrichting.	Het hoogstammig groen langs de woonwijk behouden. Gebruik van streekeigen groen algemeen opleggen.	Het hoogstammig groen langs de woonwijk is belangrijk voor de landschappelijke integratie van de agrarische bebouwing. Gebruik van streekeigen groen moet een bijdrage geven aan de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van de ruime omgeving.

5.2.2 Wat niet verordenend vastleggen in het RUP?

Thema	Wat niet verordenend vastleggen in het RUP?	Concreet	Waarom niet	Wat dan wel doen?
Bebouwing (zone 2 – overdruk)	Bestemming en inrichting.	De functionele invulling van de gebouwen (rekening houdend met de bepaling inzake bestemming hierboven).	Het landbouwbedrijf is aan evoluties onderhevig en moet vrij om bedrijfsorganisatorische redenen kunnen beslissen in welk gebouw welke bedrijfsonderdelen worden ondergebracht.	Indien veranderingen in die mate ingrijpend zijn, dat een stedenbouwkundige vergunning nodig is, kan de vergunningverlenende overheid nagaan of er mogelijk hinder kan bestaan voor de omgeving. Indien dit het geval is kan een vergunning geweigerd worden om redenen van goede ruimtelijke ordening.
	Inrichting.	Maximum terreinbezetting.	Beperkingen voor bebouwing zijn opgenomen door het vrijwaren van de zichtas en de minimumafstand ten opzichte van de perceelsgrens. Verder moet het bedrijf vrij zijn over de nodige ruimte te beschikken.	Niets.
Groen (zone 2 – overdruk)	Beheer.	Bepalingen met betrekking tot snoeien van bomen, vervangen van zieke bomen, maaien van gras,... Subsidiemogelijkheden voor het beheer van het groen.	Er bestaan mogelijkheden voor het afsluiten van beheersovereenkomsten en regelingen met betrekking van subsidies. Deze middelen zijn in ontwikkeling en kunnen nog aangepast worden op basis van nieuwe inzichten.	De landbouwer stimuleren om beheersovereenkomsten af te sluiten en aan te houden. Zelf actief mee zoeken naar mogelijke kanalen om het beheer van het groen kwalitatief en betaalbaar te houden.

5.3 Omgeving gracht

5.3.1 Wat verordenend vastleggen in het RUP?

Thema	Wat verordenend vastleggen in het RUP?	Concreet	Waarom verordenend vastleggen?
Groen (zone 3)	Bestemming.	Bestemming als natuurgebied.	De natuurwaarden aan de gracht behouden.
	Inrichting.	<ul style="list-style-type: none"> Een bouwverbod opleggen. Het hoogstammig groen behouden. Gebruik van streekeigen groen algemeen opleggen. De mogelijkheid geven om de gracht plaatselijk te verbreden in functie van het waterbergend vermogen ervan. De mogelijkheid geven om bomen langs de gracht te verwijderen in functie van de kwaliteit van het water en de variatie in het ecosysteem. 	<p>Het bouwverbod moet de openheid van het gebied garanderen. Uitzonderingen op dit bouwverbod (brug, vellen van bomen, uitgravingen van de walgracht,...) moeten inrichtingswerkzaamheden in het gebied toelaten.</p> <p>De hoogstammige groenstructuren hebben een belangrijke landschappelijke en natuurlijke meerwaarde voor het gebied en de ruime omgeving.</p> <p>Gebruik van streekeigen groen moet een bijdrage geven aan de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van de ruime omgeving.</p> <p>Een vergroting van het waterbergend vermogen van de gracht moet de waterinfiltratie ook na realisatie van bijkomende bebouwing en verharding blijvend garanderen.</p>
	Beheer.	<ul style="list-style-type: none"> Een ecologisch verantwoord beheer opleggen. 	Om de natuurontwikkeling een kans te geven.

5.3.2 Wat niet verordenend vastleggen in het RUP?

Thema	Wat niet verordenend vastleggen in het RUP?	Concreet	Waarom niet	Wat dan wel doen?
Groen (zone 3)	Beheer.	Bepalingen met betrekking tot snoeien van bomen, vervangen van zieke bomen,... Subsidiemogelijkheden voor het beheer van het groen.	Er bestaan mogelijkheden voor het afsluiten van beheersovereenkomsten en regelingen met betrekking van subsidies. Deze middelen zijn in ontwikkeling en kunnen nog aangepast worden op basis van nieuwe inzichten.	De landbouwer stimuleren om beheersovereenkomsten af te sluiten en aan te houden. Zelf actief mee zoeken naar mogelijke kanalen om het beheer van het groen kwalitatief en betaalbaar te houden.

Ontwikkelingsstrategie
figuur 13

legende

Uitgangspunten:

- Het RUP moet rechtszekerheid bieden inzake bouw- en functiemogelijkheden.
- Het RUP moet de nodige bescherming geven aan de historisch waardevolle bestaande bebouwing, zonder een hypotheek te leggen op verdere ontwikkeling.
 - Het RUP moet de nodige flexibiliteit geven naar toekomstige ontwikkelingen inzake aard van activiteiten.
 - Verantwoordelijkheid geven aan de vergunningverlenende overheid om kwaliteit te bewaken.

- Bestaande bebouwing
- Waardevolle bebouwing

Accenten van het RUP:

1. De bestaande hoeve mogelijkheden geven om actief te blijven als hoeve.
2. De waardevolle gebouwen vrijwaren voor de toekomst.

Het natuurgebied wordt, waar nodig, in functie van bovenstaande doelstellingen herbestemd.

Wat verordenend vastleggen?

- Behoud van het waardevolle karakter van de vierkantshoeve en de chicorei-ast.
- Verruiming van de functiemogelijkheden voor de waardevolle gebouwen.
- Bevestiging van natuur-bestemming voor de omgeving van de gracht met mogelijkheden voor uitbreiding van de walgracht in functie van wateropvang en de verbetering van de biologische kwaliteit.
- Omvorming van de overige open ruimte naar landbouwgebied
- Beheer van de open ruimte.
- Vrijwaring van het overgangsg gebied met de woonwijk van bijkomend vee en bijkomend mest.

Wat niet verordenend vastleggen?

- Beheerswijze en financiële steunmogelijkheden voor kleine landschapselementen.
- Inplanting van nieuwe bebouwing.
- Inrichting van de open ruimte.
- Functionele invulling van de bebouwing.

OMGEVING GRACHT

Bestemming: natuurgebied. Hoewel de huidige bestemming behouden blijft, wordt de omgeving van de gracht toch opgenomen in het plangebied omwille van de wenselijke inrichtingsmogelijkheden.

Inrichting: bouwvrij gebied; ruime inrichtingsmogelijkheden nader uit te werken in een inrichtingsplan; aandacht voor waterbergend vermogen.

Beheer: gericht op de versterking van de natuurlijke kwaliteiten en de gebruiksmogelijkheden voor mens en dier.

OMGEVING HISTORISCHE HOEVE

Bestemming: agrarisch gebied met mogelijkheden voor wonen, landbouwverbreding, plattelandstoerisme in de merkwaardige gebouwen, functiewijzigingen cnf de vigerende wetgeving

Inrichting: behoud van de configuratie van de vierkantshoeve, de chicorei-ast en de binnenkoer; beperkingen in bouwhoogten en materiaalkeuze in zichtvlakken. Zichtas vrijwaren van bebouwing.

Beheer: behoud van hoogstammig groen aan de dreef, en de centrale boom op de binnenkoer.

PRODUCTIEGEBIED

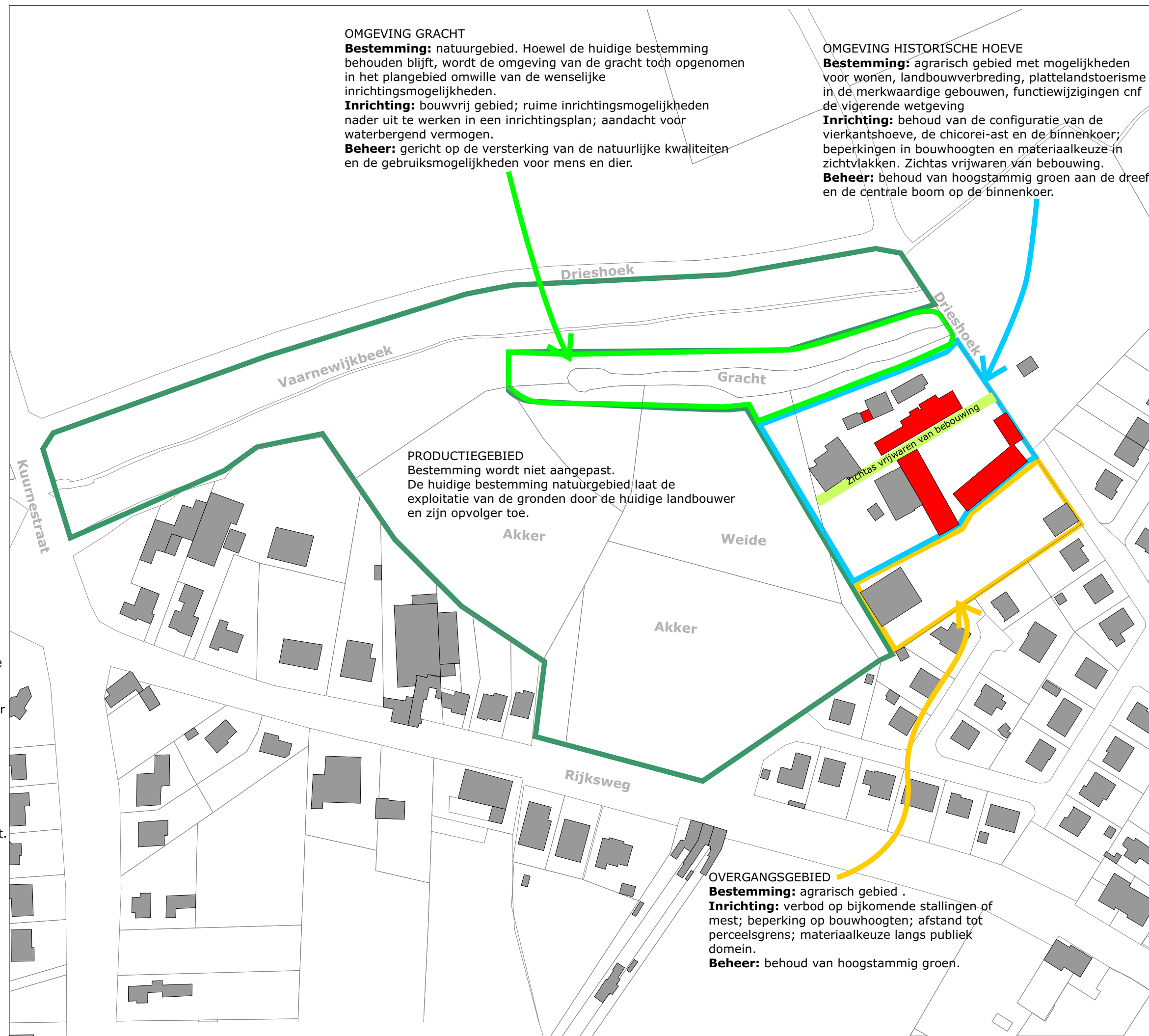
Bestemming wordt niet aangepast. De huidige bestemming natuurgebied laat de exploitatie van de gronden door de huidige landbouwer en zijn opvolger toe.

OVERGANGSGEBIED

Bestemming: agrarisch gebied .

Inrichting: verbod op bijkomende stallingen of mest; beperking op bouwhoogten; afstand tot perceelsgrens; materiaalkeuze langs publiek domein.

Beheer: behoud van hoogstammig groen.



6 Op te heffen plannen

Het gewestplan Kortrijk KB 4 november 1977, bestemming natuurgebied wordt met dit RUP opgeheven.

www.leiedal.be

bedrijventerreinen
stedenbouw
milieu
informatie- en communicatietechnologie
mobiliteit
herbestemmingsprojecten

intergemeentelijke samenwerking
projectontwikkeling
streekontwikkeling