

STAD HARELBEKE
INDUSTRIE EILANDJES



December 2016, definitief vastgesteld

COLOFON

Dit document is een publicatie van:

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

Ontwerpers:

Koen Van den Troost

In samenwerking met:

Griet Lannoo
Stefaan Verreu

Opdrachtgever:

Stad Harelbeke

De Burgemeester:

Alain Top

De Voorzitter van de gemeenteraad:

Willy Vandemeulebroucke

De Stadssecretaris:

Carlo Daelman

FORMELE PROCEDURE

Plenaire vergadering voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: 17 december 2015

Voorlopige vaststelling van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van: 20 juni 2016

Openbaar onderzoek van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: 27 juni 2016 tot 25 augustus 2016

Advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO): 21 september 2016

Definitieve vaststelling van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van:
19 december 2016

De documenten van dit ruimtelijk uitvoeringsplan bestaan uit:

- Deel I toelichtingsnota en verordenende stedenbouwkundige voorschriften
- Deel II grafisch verordenend plan
- Deel III informatieve aanduiding planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikerscompensatie

Alle onderdelen maken deel uit van de definitieve vaststelling door de gemeenteraad.

INHOUDSOPGAVE

1.	SITUERING	4	7.	TECHNISCHE SCREENING	140
1.1.	LIGGING	4	7.1.	SCREENING PLAN-MER	140
1.2.	ONDERWERP VAN HET RUP	4	7.2.	TOETS M.B.T. RUIMTELIJK VEILIGHEIDSRAPPORT	151
2.	PLANNINGSCONTEXT	6	7.3.	WATERTOETS	153
2.1.	RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN	6	7.4.	BUURTWEGENTOETS	155
2.2.	AFBAKENING STEDELIJK GEBIED	6	7.5.	INVENTARIS BOUWKUNDIG ERFGOED	157
2.3.	PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WEST-VLAANDEREN	6	8.	OP TE HEFFEN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	160
2.4.	GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN	9	9.	RUIMTEBALANS	160
3.	DEELPLAN NR. 1: DEERLIJKSESTEENWEG	12	10.	PLANBATEN, PLANSCHADE, KAPITAALSCHADE OF GEBRUIKERS-COMPENSATIE	161
3.1.	WEERGAVE FEITELIJKE EN JURIDISCHE TOESTAND	12	11.	VERORDENEND PLAN EN VOORSCHRIFTEN	166
3.2.	PLANNINGSOPTIES	48	11.1.	DEELPLAN NR. 1: DEERLIJKSESTEENWEG	168
3.3.	AFWEGING PLANNINGSKADER	49	11.2.	DEELPLAN NR. 2: MOLENHUIS	187
4.	DEELPLAN NR. 2: MOLENHUIS	58	11.3.	DEELPLAN NR. 3: KORTRIJKSESTEENWEG	191
4.1.	WEERGAVE FEITELIJKE EN JURIDISCHE TOESTAND	58	11.4.	DEELPLAN NR. 4: RESTPERCEEL HARELBEKE ZUID	203
4.2.	PLANNINGSOPTIES	82			
4.3.	AFWEGING PLANNINGSKADER	82			
5.	DEELPLAN NR. 3: KORTRIJKSESTEENWEG	84			
5.1.	WEERGAVE FEITELIJKE EN JURIDISCHE TOESTAND	84			
5.2.	PLANNINGSOPTIES	110			
5.3.	AFWEGING PLANNINGSKADER	112			
6.	DEELPLAN NR.4: RESTPERCEEL HARELBEKE ZUID	114			
6.1.	WEERGAVE FEITELIJKE EN JURIDISCHE TOESTAND	114			
6.2.	PLANNINGSOPTIES	137			
6.3.	AFWEGING PLANNINGSKADER	139			

1. SITUERING

1.1. LIGGING

Harelbeke maakt grotendeels deel uit van de stedelijke as Menen-Kortrijk-Waregem.

De stad wordt begrensd door:

- In het noorden: Ingelmunster en Oostrozebeke;
- In het oosten: Wielsbeke (Ooigem), Waregem (Beveren-Leie) en Deerlijk;
- In het zuiden: Zwevegem;
- In het westen: Kortrijk, Kuurne en Lendelede.

Harelbeke en de omringende gemeenten staan allemaal onder druk van de uitdeinende verstedelijking van de Kortrijkse regio.

De grensgebieden - open-ruimtegebieden tussen de verschillende gemeenten en steden in de regio - zijn praktisch volledig dichtgebouwd onder invloed van de economische expansie na de aanleg van de E17. Hierdoor ontstond de zogenaamde verstedelijkte band tussen Menen en Waregem.

bron: GRS Harelbeke IG p.16

De economische groei in de Kortrijkse regio wordt grotendeels bepaald door een endogene groei vanuit het KMO-milieu. De ambachtelijke zones in Harelbeke zijn momenteel volledig uitverkocht en grotendeels volgebouwd.

Dit betekent dat bij een gebrek aan bedrijfsgronden aansluitend op de bestaande (zonevreemde) ambachtelijke bedrijven er geen mogelijkheid kan worden geboden tot herlokalisatie van deze bedrijven binnen Harelbeke zelf.

...

Gezien de beperkte mogelijkheden in het stedelijk gebied, zal het eveneens belangrijk zijn om op een doordachte wijze om

te gaan met de industrie-eilandjes. Oude industriegronden in binnengebieden van bouwblokken bieden immers ook nieuwe mogelijkheden voor kleinschaliger lokale bedrijven. Als ambachtelijke activiteiten op deze sites blijvend worden toegelaten, mag deze bedrijvigheid de draagkracht van de omgeving niet overschrijden.

Bij bedrijvigheid in de kernen vormt verweving het uitgangspunt, op voorwaarde dat de activiteiten verenigbaar zijn met de buurt.

bron: GRS Harelbeke IG p.105-106

1.2. ONDERWERP VAN HET RUP

Het RUP Harelbeke Industrie Eilandjes omvat volgende deelplannen:

Deelplan 1: Deerlijksesteenweg

Deelplan 2: Molenhuis

Deelplan 3: Kortrijksesteenweg

Deelplan 4: restperceel Harelbeke Zuid

Het RUP vormt een toepassing van de gewenste ruimtelijke structuur en van twee beleidskaders uit het richtinggevend gedeelte van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) Harelbeke:

- Ontwikkelen van de deelstructuren - Economische structuur - uitwerking van gemeentelijk ruimtelijk beleid - Specifieke ontwikkelingsperspectieven 'industrie-eilandjes' binnen het bebouwde weefsel (tekst RG p. 40)
- Ontwikkelingsstrategie voor de deelruimte - Streven naar een gerichte verweving van harde functies - gemengde woongebieden (tekst RG p. 91-92)

De desbetreffende beleidskaders worden toegepast (zie afweging planningskader per deelplan).



SITUERING

LEGENDE



plangebied

1 Deerlijksesteenweg

2 Molenhuis

3 Kortrijksesteenweg

4 restperceel Harelbeke Zuid

Bron: Nationaal Geografisch Instituut (NGI), 1997



2. PLANNINGSCONTEXT

2.1. RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen werd definitief vastgesteld op 23 september 1997 en (gedeeltelijk) herzien in 2003 en 2010.

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) wordt een elementair verschil gemaakt tussen de stedelijke gebieden en buitengebied. Om deze optie te realiseren en te operationaliseren worden stedelijke gebieden afgebakend (taak van het Vlaamse Gewest).

In het gewestelijk RUP Afbakening van het regionaalstedelijk gebied Kortrijk (op 20 januari 2006 goedgekeurd door de Vlaamse regering) ligt het centrum van Harelbeke volledig in het stedelijk gebied.

De verschillende deelplannen van dit RUP liggen allen binnen de afbakeningslijn van het regionaalstedelijk gebied.

“In deze gebieden wordt een stedelijk-gebiedbeleid gevoerd waar ontwikkeling, concentratie en verdichting uitgangspunten zijn, maar steeds met respect voor de draagkracht van het stedelijk gebied. Dit betekent een beleid gericht op het creëren van een aanbod aan bijkomende woningen in een kwalitatieve woonomgeving, het kwantitatief en kwalitatief voorzien van ruimte voor economische activiteiten, het versterken van het stedelijk functioneren (diensten, gemeenschapvoorzieningen, stedelijke voorzieningen, ...) en het stimuleren van andere vormen van mobiliteit. Dit “aanbodbeleid” in het stedelijk gebied is essentieel om verdere uitzwerming, lintbebouwing en wildgroei van allerlei activiteiten in het buitengebied te vermijden.” [RSV, 2011, gewenste ruimtelijke structuur, p. 200].

De relevante doelstellingen en ontwikkelingsperspectieven voor het stedelijk gebied, zoals omschreven in het richtinggevend deel van het RSV, moeten een continue leidraad zijn bij de opmaak van het RUP.

2.2. AFBAKENING STEDELIJK GEBIED

Regionaalstedelijk gebied Kortrijk

De Vlaamse regering heeft op 20 januari 2006 het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening Regionaalstedelijk Gebied Kortrijk definitief vastgesteld.

2.3. PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WEST- VLAANDEREN


Op 6 maart 2002 werd het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen goedgekeurd. Op 22 april 2010 heeft de Deputatie beslist om het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan in herziening te stellen. Op 11 februari 2014 heeft de minister de gedeeltelijke herziening van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan goedgekeurd.

Anderzijds deelt het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen Harelbeke deels in bij de Leieruimte:

“De Leieruimte vormt een onderdeel van het grensoverschrijdend stedelijk netwerk Kortrijk-Rijsel- Roubaix-Tourcoing-Moeskroen (RSV). Meer bepaald gaat het om de verstedelijkte Leievallei van Wervik over Menen, Kortrijk, Wielsbeke tot Waregem.” (tekst RG p. 233).



LEGENDE

 plangebied

1 Deerlijksesteenweg

2 Molenhuis

3 Kortrijksesteenweg

4 restperceel Harelbeke Zuid

 regionaalstedelijk gebied Kortrijk

Bron: Nationaal Geografisch Instituut (NGI), 1997



2.3.1. Reconversie binnen de bebouwde ruimte stimuleren

Binnen de herziening van het PRS West-Vlaanderen werd een specifieke beleidsdoelstelling opgenomen aangaande de reconversie binnen de bebouwde ruimte.

Reconversies worden binnen de bebouwde ruimte gestimuleerd omdat hierdoor de ruimtelijke kwaliteit van bepaalde sites en van de omgeving kan worden opgewaardeerd. Met de bebouwde ruimte worden de stedelijke gebieden, de geselecteerde kernen en de overige woonconcentraties bedoeld. Het gaat dus ook om de gehuchten en de niet geselecteerde kernen maar niet om de geïsoleerde bedrijfssites.

Deze doelstelling geeft uitvoering aan het principe van duurzaam ruimtegebruik. Bij een reconversie dient in de eerste plaats te worden onderzocht of de benutte gronden niet opnieuw kunnen worden ingezet voor de huidige bestemming. Indien dit niet meer wenselijk is, is het van belang deze gebieden opnieuw in te zetten voor andere ruimtevragen. Dit kan gaan om zowel wonen, bedrijvigheid, recreatie, gemeenschapsvoorzieningen, Het gaat om alle kerngebonden functies. Op die manier wordt op termijn meer open ruimte gevrijwaard omdat er minder nieuwe gebieden voor het opvangen van deze ruimtevragen moeten worden aangesneden. Hiervoor dienen geen behoeftestudies te worden opgemaakt. Bij latere behoeftestudies zal het bijkomend aanbod gecreëerd door het reconversieproject, verrekend worden. Dit heeft dan ook gevolgen voor de ruimtebalans.

2.3.2. Ruimtelijke principes voor reconversies

- Opvangen van de noden binnen de gemeente
Bij reconversies dient een afweging te worden gemaakt van alle noden binnen de gemeente (lokale bedrijvigheid, gemeenschapsvoorzieningen, recreatie, lokale handelsfuncties, wonen voor diverse doelgroepen, groenvoorzieningen, ...). Hierbij dient te worden onderzocht welke van deze noden er in het betreffende gebied kunnen worden opgevangen. De bestaande behoefteberekeningen kunnen hierbij een hulp zijn. Er dienen geen nieuwe behoeftestudies te worden opgemaakt.

- *In relatie met de visie binnen het GRS*
De gekozen opties kaderen hierbij wel binnen de visie van het GRS. Indien in het GRS voor het gebied visies worden geformuleerd betreffende dichtheden, erfgoed, stapelbouw, ... dan zijn deze visie-elementen ook van toepassing. Indien binnen het GRS geen opties geformuleerd staan betreffende het reconversieproject, dan is dit beleidskader van toepassing en is er hiervoor geen herziening van het GRS nodig.

- Functies maximaal verweven
De potenties van het gebied dienen maximaal te worden benut voor het realiseren van een verwevenheid aan functies. Van belang hierbij is om rekening te houden met het bereikbaarheidsprofiel van het gebied, de reeds aanwezige functies in de omgeving en de schaal van de stad, de kern of de overige woonconcentratie.

- Kwalitatieve invulling staat centraal
De invulling van het reconversiegebied voldoet aan een aantal kwalitatieve randvoorwaarden:
 - De reconversie is kwalitatief en duurzaam. Het project is functioneel en ruimtelijk een meerwaarde voor de omgeving en heeft een beperkte ecologische impact (alternatieve vervoerswijzen, waterbeheer, energieverbruik, ruimtegebruik, ...).

- De bebouwing en/of bebouwingstypologie dient maximaal te worden ingepast in de omgeving, met respect voor het aanwezige onroerend erfgoed. Positief contrasterende architectuur behoort tot de mogelijkheden.
- Het is noodzakelijk om zowel voldoende publieke ruimte als kwalitatieve publieke ruimte te realiseren in het reconversiegebied onder de vorm van groenelementen, wijkgroen, een speelruimte, een plein, ...
- Fiets- en wandelpaden dienen het gebied te integreren in het langzaam verkeersnetwerk.
- De ontsluiting takt aan en bouwt verder op de ontsluitingsstructuur van de kern.

Deze bepalingen uit de herziening van het PRS West-Vlaanderen zijn zeer relevant voor de mogelijke reconversieprojecten binnen deelplannen van het RUP.

Per plangebied zal worden afgewogen of een reconversie van de sites een te verantwoorden keuze is. In het algemeen heeft de stad Harelbeke ook afgewogen of er extra ruimte noodzakelijk is voor gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele en/of recreatieve voorzieningen. De conclusie is dat er geen noden zijn in een relevante straal rond de verschillende plangebieden.

In de ruimtemonitor wonen, opgesteld door Leiedal (ontwerp eindrapport juni 2015), wordt aangetoond dat er op regionale schaal ruimschoots voldoende juridisch aanbod voor wonen is bestemd. Een reconversie naar een pure woonbestemming is dus niet aangewezen.

Op schaal van de projectgebieden kan wel worden afgewogen om bepaalde mengvormen van wonen en werken wel toe te staan, vanwege de lokale ruimtelijke en/of socio-economische situatie.

2.4. GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN

Het oorspronkelijke GRS van Harelbeke dateert van 2005. De eerste herziening van het GRS werd door de Deputatie goedgekeurd op 12 juli 2012.

“...Voor de invulling van ruimte voor lokale bedrijvigheid vanuit het stedelijk gebied, zijn op korte termijn weinig gronden beschikbaar. De stad is dan ook volgebouwd. Daarom wordt op twee sporen gewerkt: de verruiming van de bestemming van de bestaande industrie-eilandjes tot ambachtelijke zones en de reconversie van het bestaande regionale bedrijventerrein Harelbeke-Stasegem, waarbij (delen van) grote bedrijfspercelen kunnen worden opgedeeld naar kleinere lokale bedrijfspercelen.” (tekst RG p. 37).

“SPECIFIEKE ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN ‘INDUSTRIE-EILANDJES’ BINNEN HET BEBOUWDE WEEFSEL

Het betreft erkende bedrijventerreinen (volgens de plannen van aanleg = industriegebied of ambachtelijke zone) voor (meestal) historisch gegroeide bedrijven gelegen in de bebouwde structuur van Harelbeke. Volgens het principe van verweving moeten deze bedrijven kunnen in een woonomgeving. Verdere ontwikkeling en uitbreiding wordt dan ook toegestaan, voor zover de bedrijfsactiviteit (geen milieuhinderlijke activiteiten) en de ruimtelijke ontwikkeling van het bedrijf verenigbaar zijn met de woonomgeving.

Een aantal bedrijven hebben echter geen uitbreidingsmogelijkheden ter plaatse. Voor deze bedrijvensites wenst de stad een geheel of gedeeltelijke functiewijziging van de huidige bestemming mogelijk te maken via onderstaand cascade-principe:

- Bij herlokalisatie of bij uitdoving van de huidige activiteiten komt de bestaande bedrijfssite prioritair in aanmerking

voor nieuwe bedrijfsactiviteiten. Zeker wanneer een vlotte ontsluiting mogelijk is of kan gegarandeerd worden. Er wordt bv. gedacht aan een aantal industrie-eilandjes gelegen langs de N43 en Deerlijksestraat en -steenweg, dichtbij de R8. Er kunnen zich nieuwe bedrijfsactiviteiten vestigen mits de draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden. Voor milieubelastende bedrijvigheid (volgens het gewestplan) betekent dit concreet dat de omschakeling naar lichtere ambachtelijke bedrijvigheid mogelijk wordt. Een opsplitsing van het initiële bedrijfsperceel naar kleinere loten is hieraan gekoppeld.

- Indien nieuwe bedrijfsactiviteiten vanuit milieutechnische en ruimtelijke overwegingen niet meer aanvaardbaar zijn, moeten op deze industrieterreinen andere centrumfuncties kunnen, zoals wonen, handel, diensten, gemeenschapsvoorzieningen. Naargelang de ligging van deze (bedrijven)terreinen in de gewenste ruimtelijke structuur van de deelruimten kunnen meer of minder centrumfuncties worden toegelaten.
- Elke geheel of gedeeltelijke functiewijziging (van bedrijvigheid naar een andere functie) van een 'industrie-eiland' dient te worden vooraf gegaan door een ruimtelijke afweging uitgaande van een objectief afwegingskader (mogelijke parameters: ontsluiting, woondichtheid van de omgeving, mogelijkheid tot herconditionering van de bestaande bedrijfsgebouwen, ...).

De functieverbreiding van een bedrijventerrein kan tot uitvoering worden gebracht via een ruimtelijk uitvoeringsplan, dat zowel ontwikkelingsperspectieven formuleert voor de bedrijfsite zelf als uitspraken doet over de mogelijkheden van de omgevende bebouwing.

De aard en ligging van de industrie-eilandjes worden verder toegelicht in de specifieke deelgebieden." (tekst RG p. 40-41).

In 4.1.2 Ontwikkelingstrategie, streven naar een gerichte verweving van harde functies - gemengde woongebieden:

"In de gemengde gebieden wordt éénzelfde beleid van stedelijke verdichting en van multifunctionaliteit en verwevenheid gevoerd. Naast wonen, kleinhandel en diensten zijn bedrijvigheid en grootschalige kleinhandel mogelijk.

Het betreft vier gemengde gebieden:

1. de omgeving van de Kortrijksesteenweg
2. de omgeving van de Gentsesteenweg
3. de omgeving van de Deerlijksesteenweg
4. de omgeving van de Overleiestraat

In deze gebieden is ruimtelijke herstructurering van essentieel belang. Onder ruimtelijk herstructureren wordt verstaan: het verbeteren van de bestaande ruimtelijke samenhang en relaties tussen de verschillende functies, het verhogen van de verkeersleefbaarheid en directe verkeersontsluiting, het kwalitatief inplanten van parkeervoorzieningen en het creëren van een hogere beeldwaarde.

...

Bedrijvigheid en grootschalige kleinhandel moet kunnen in deze gebieden. Alleen wanneer de inplanting van sommige activiteiten wegens hinder (lawaai, stof, geur, verkeer) of bij schaaluitbreiding, ... niet langer aanvaardbaar is, moeten zij zich elders vestigen. Hieruit vloeit voort dat milieukwaliteit en ruimtelijke kwaliteit verenigbaar moeten zijn. Bij stopzetting van de huidige activiteiten moeten deze bedrijfsgebouwen prioritair worden onderzocht op hun herconditionering als industriële ruimte. Er kunnen zich nieuwe bedrijfsactiviteiten vestigen mits de draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden.

De bestaande menging van functies vertaalt zich reeds in het gewestplan, waar hier en daar industriegebiedjes (milieubelastende industrie) werden ingekleurd binnen de woonzones.

Dit is het geval voor de bedrijven Garage Decock, Weverij Vanneste langs de N43 en de voormalige bedrijfssite (zowel het kantoorgebouw als de achterliggende site) van Stadsbader langs de Deerlijksesteenweg. Er wordt geopteerd voor een verbreding van de bestemming van deze 'industrie-eilandjes'.

Voor deze gronden wordt gekozen om ze eerst en vooral te behouden als bedrijfspercelen. Hierbij moet het kunnen om het perceel op te delen in kleinere loten voor lokale bedrijvigheid. Indien omwille van milieuaspecten, i.f.v. zonevreemdheid, of omwille van problemen met ontsluiting bedrijvigheid er niet langer wenselijk is, wordt de optie open gehouden om wonen en andere centrumfuncties (mits de draagkracht niet wordt overschreden) toe te laten.

...

Daarnaast leidt deze zonering op het gewestplan ook tot een problematiek van zonevreemdheid.

Dit is ondermeer het geval voor een aantal woningen langs de Deerlijksestraat, een handelszaak met bijhorende woning langs de Deerlijksesteenweg (nr. 37), het café 'Molenhuis' op de hoek van de Overleiestraat en de Molenstraat en de zonevreemde woonbebouwing ter hoogte van de Gentsesesteenweg 72A-S die zijn ingekleurd als industriegebied. Het betreft historische bebouwing, waarvan de activiteit al aanwezig is voor de opmaak van het gewestplan.

Dergelijke woningen en andere centrumfuncties moeten de nodige (ver-)bouwingsmogelijkheden krijgen, al dan niet door middel van de opmaak van een RUP" (tekst RG p. 91-92).

In het bindend gedeelte van het GRS Harelbeke zijn volgende maatregelen en acties op korte tot middellange termijn vermeld:

- Opstellen van RUP's ter uitvoering van het specifiek beleidskader voor het stedelijk woongebied: opstellen

van RUP's voor de gemengde woongebieden waarbij stedenbouwkundige uitspraken worden geformuleerd omtrent:

- De functieverbreiding van de 'industrie-eilandjes'; (tekst BG p. 6).

- Opstellen van RUP's ter uitvoering van het specifiek beleidskader voor wonen: de stad vervolledigt de RUP(s) voor de zonevreemde woningen. Hierbij worden de principes van het structuurplan vertaald en geconcretiseerd. Het betreft het deelgebied Esser (gelegen in het buitengebied) en de problematiek van een aantal zonevreemde woningen gelegen in industrie-eilandjes in het stedelijk gebied.(tekst BG p.8).

Alle lokale bedrijventerreinen binnen het grondgebied zijn volzet. In het GRS werd dan ook een behoefte aan lokale bedrijvigheid aangetoond van 5ha in het stedelijk gebied en 5ha bij de kern van Bavikhove in het buitengebied. Inmiddels werd voor de behoefte in het stedelijk gebied via het RUP Harelbeke Zuid een nieuw lokaal bedrijventerrein van 5 ha bestemd. Dit gebied is nog niet bouwrijp en in voorbereiding van verkaveling.

In voorliggend RUP worden bestaande zonevreemde situaties geregeld en worden 2 nieuwe bestemmingen van lokale bedrijvigheid voorzien:

- Site Volvo-Nebim in het deelplan Deerlijksesteenweg van 1,8ha , die deels de behoefte aangetoond voor het buitengebied kan invullen.
- Site Vanneste – Decock: de huidige milieubelastende bedrijven zijn op heden nog actief. Bij eventuele uitdoving is lokale bedrijvigheid mogelijk. Deze gronden behoren volgens de studie in het GRS tot de ijzeren voorrad lokale bedrijvigheid en voorzien niet in de invulling van de behoefte op korte termijn.

De deelplannen vormen dus een uitvoering van deze maatregelen en acties uit het richtinggevend en bindend gedeelte van het GRS Harelbeke.

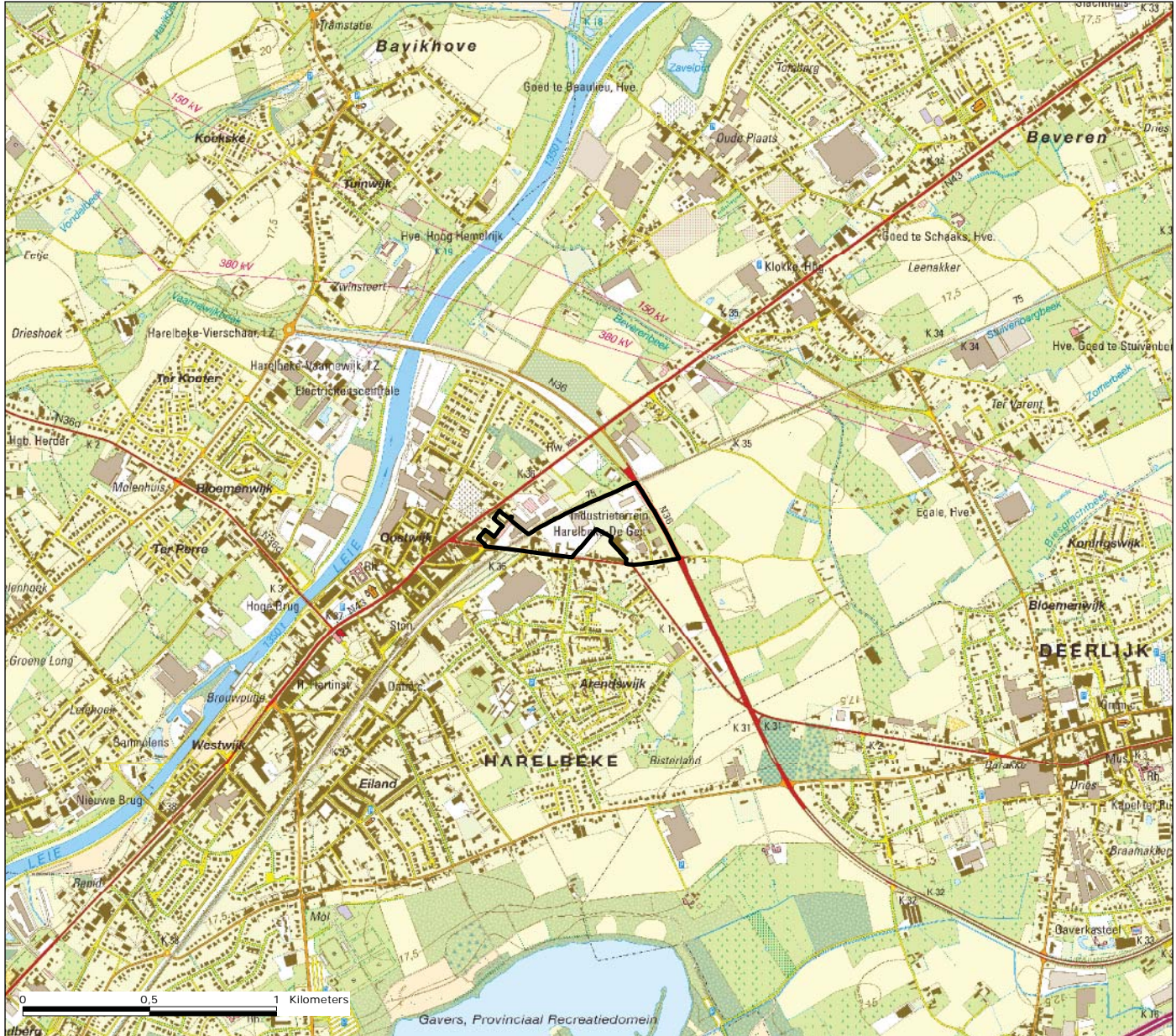
3. DEELPLAN NR. 1: DEERLIJKSESTEENWEG

3.1. WEERGAVE FEITELIJKE EN JURIDISCHE TOESTAND


3.1.1. Basisgegevens:

Begrenzing plangebied:

- noord: spoorweg Kortrijk-Waregem-Gent en Gentseweg (N43)
- oost: N36
- zuid: Deerlijksestraat - Deerlijksesteenweg
- west: kruispunt Gentsesteenweg en Deerlijksestraat



DEELPLAN NR.1: DEERLIJKSESTEENWEG - SITUERING


LEGENDE
 plangebied

Bron: Nationaal Geografisch Instituut (NGI), 1997



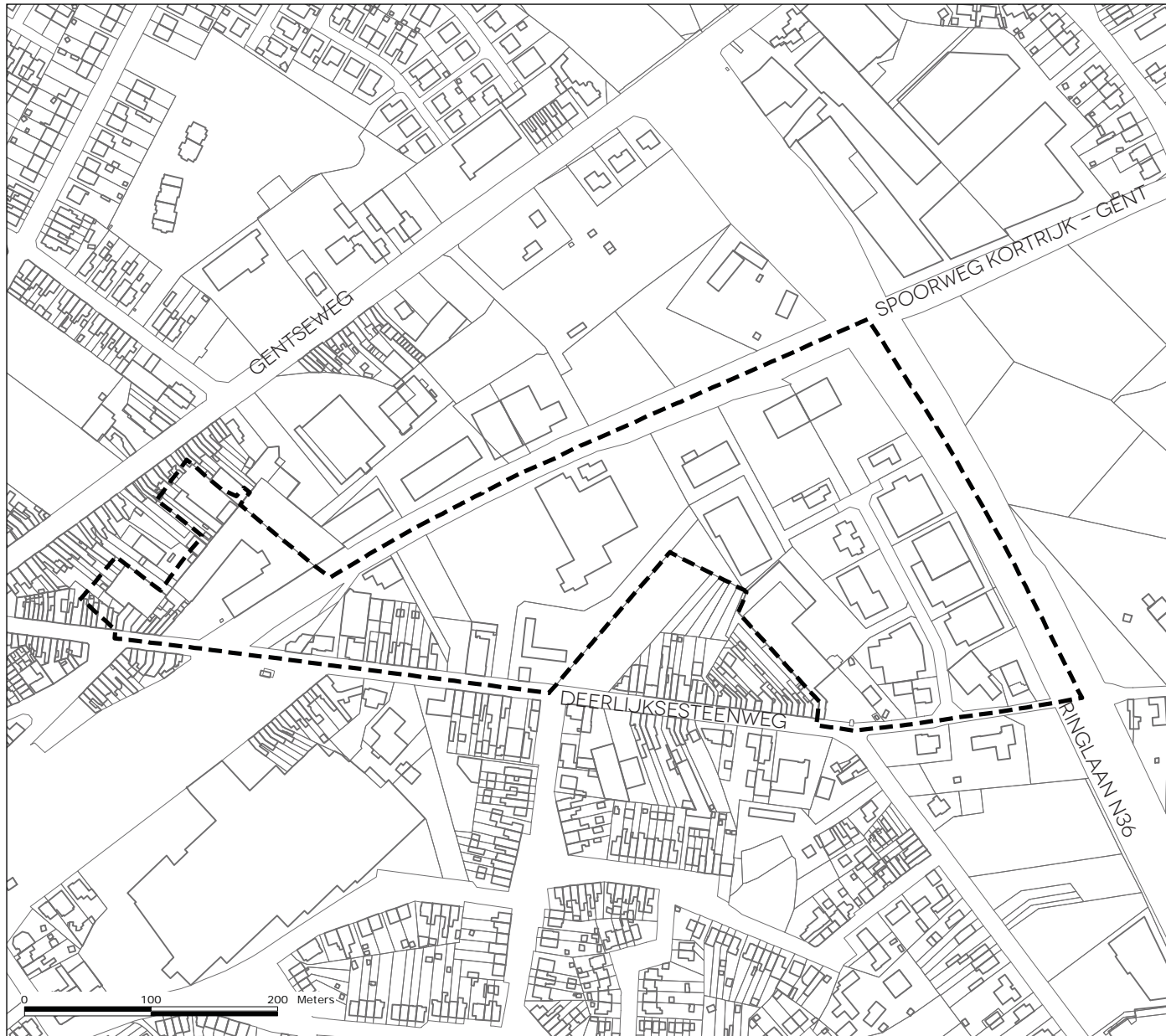
DEELPLAN NR.1: DEERLIJKSESTEENWEG –
LUCHTFOTO

LEGENDE

 plangebied


Bron: AGIV/Middenschalg, wintervlucht 2014





DEELPLAN NR.1: DEERLIJKSESTEENWEG - GRB

LEGENDE

 plangebied

Bron: Stad Harelbeke, januari 2015



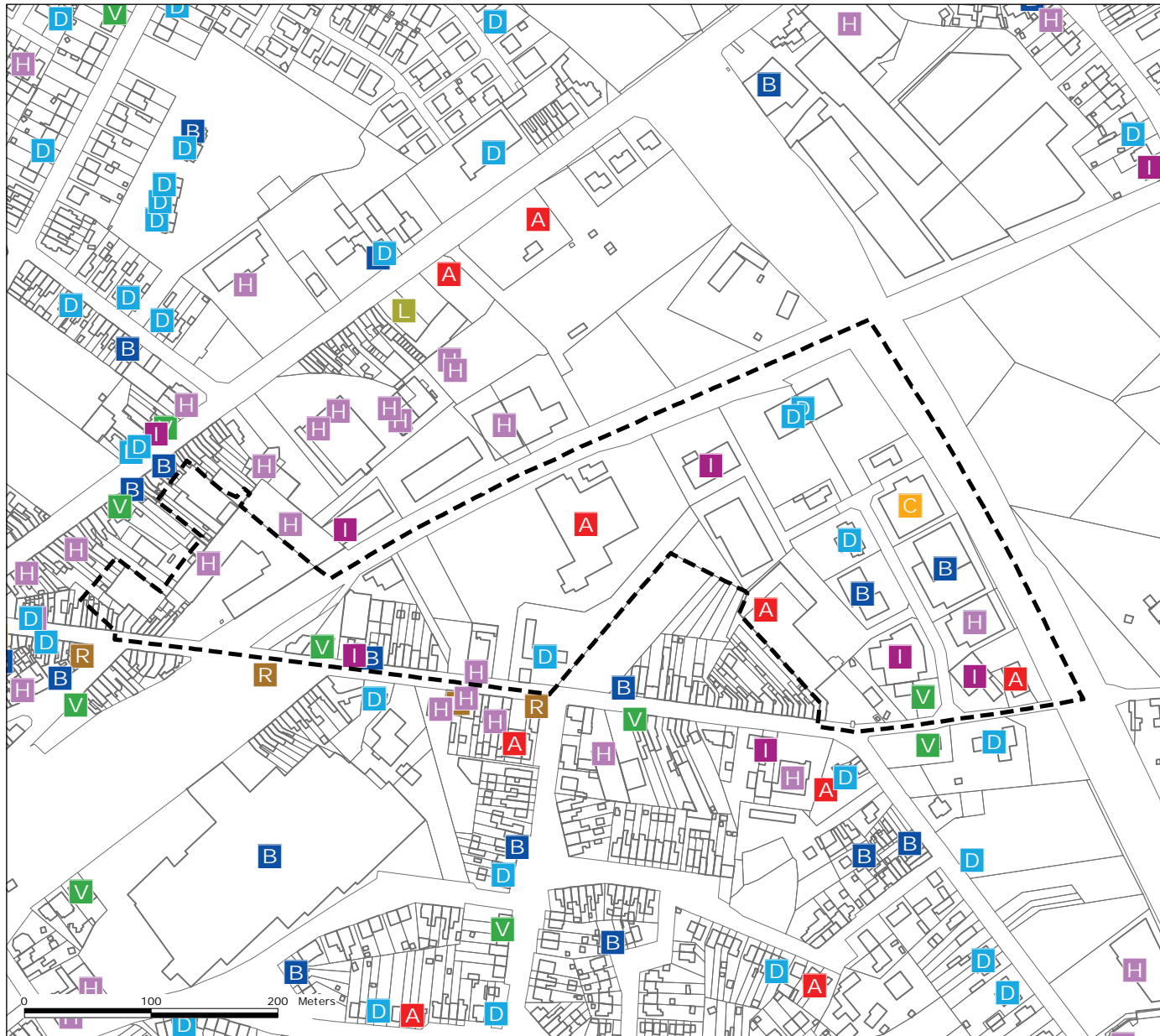
Aanwezige bedrijvigheid:

Het plangebied omvat volgende bedrijven:









bedrijfsnaam	straat	nr	hoofdactiviteit	rubriek
Nebim Belaen	Deerlijksesteenweg	39	Auto's: verkoop, verhuur & onderhoud	Auto & moto
Flanders Arts And Antiques Center	Deerlijksestraat	45	Overige zakelijke dienstverlening	Diensten
Brabant, Franky	Kleine Waregemsestraat	45	Auto's: verkoop, verhuur & onderhoud	Auto & moto
Flamand nv	Deerlijksesteenweg	35	Naaigerei, stoffen & modeartikelen	Handel
SPORTVERBOND OOSTWIJK	Kleine Waregemsestraat	27	Sport	Cultuur, sport & recreatie
HOREMAT	Kleine Waregemsestraat	13	Schrijnwerken & timmerwerken	Bouw
MEDIA MARKT BVBA	Kleine Waregemsestraat	33	Elektro, computer & informatica	Handel
Deconinck-archie	Kleine Waregemsestraat	13	Vervaardigen van machines, apparaten & werktuigen (industrie)	Groothandel, fabricage & industrie
Twenthe Group Nv	Kleine Waregemsestraat	9	Textiel, kledij, leder, schoenen (groothandel en industrie)	Groothandel, fabricage & industrie
IMMO PHICON	Kleine Waregemsestraat	27	Holdings	Diensten
I.Deeds	Deerlijksesteenweg	43	Overige zakelijke dienstverlening	Diensten
Abeco Bedrijfswageninrichting	Deerlijksesteenweg	101	Auto's: verkoop, verhuur & onderhoud	Auto & moto
DB-ENGINEERING BVBA	Kleine Waregemsestraat	33	Overige zakelijke dienstverlening	Diensten
Antiques & Arts International	Deerlijksestraat	45	Antiek & kunst: handel & restauratie	Handel
WYCA	Kleine Waregemsestraat	43	Metaalindustrie	Groothandel, fabricage & industrie
Window Comfort	Kleine Waregemsestraat	27	Deuren en ramen	Bouw
Trif Julien	Deerlijksestraat	45	Antiek & kunst: handel & restauratie	Handel
Modelka	Kleine Waregemsestraat	29	Interieurinrichting	Handel
DEMKOTRANS	Kleine Waregemsestraat	23	Overige zakelijke dienstverlening	Diensten
DESCHEEMAERKER TJORVEN	Deerlijksesteenweg	15	Stukadoors	Bouw
R. & M. Bossuyt & Wed. Dewitte	Deerlijksestraat	45	Immobiëlen	Diensten
Jorg Dutoit	Kleine Waregemsestraat	7	Kinesisten	Vrije beroepen & paramedische activiteiten
Demeulemeester Gebroeders	Kleine Waregemsestraat	23	Overige vervoer & transport	Diensten
Pz Gavers	Deerlijksesteenweg	43	Politie	Overheid
CONSTRUKT GLAS	Kleine Waregemsestraat	27	Schrijnwerken & timmerwerken	Bouw

Wit-Gele Kruis Harelbeke	Kleine Waregemsestraat	17	Overige diensten	Diensten
IDEO BVBA	Kleine Waregemsestraat	29	Overige bouw	Bouw
PVBA A DEWAELE	Deerlijksesteenweg	13	Metaalindustrie	Groothandel, fabricage & industrie
Vending Technical Service	Kleine Waregemsestraat	19	Elektrische toestellen (groothandel en industrie)	Groothandel, fabricage & industrie
BELAEN MARIE-ANN DIETISTE	Deerlijksesteenweg	11	Overige vrije beroepen & paramedische activiteiten	Vrije beroepen & paramedische activiteiten

DEELPLAN NR.1: DEERLIJKSESTEENWEG -
FUNCTIEKAART



LEGENDE







-  plangebied
-  Handel
-  Groothandel, fabricage & industrie
-  Overheid
-  Horeca
-  Auto & moto
-  Landbouw & tuinbouw
-  Cultuur, sport & recreatie

Bron: bedrijvengids Leiedal, september 2015

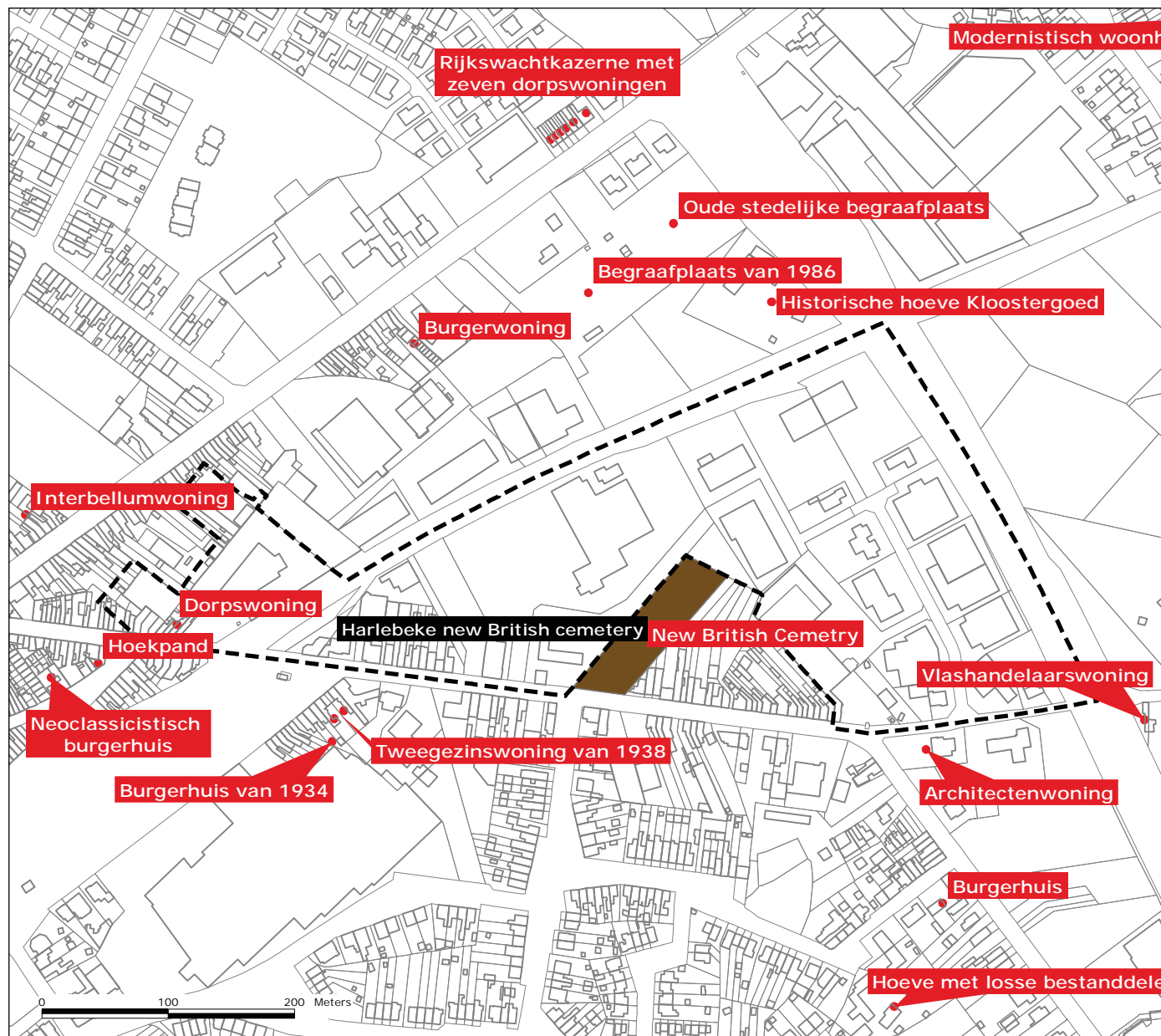


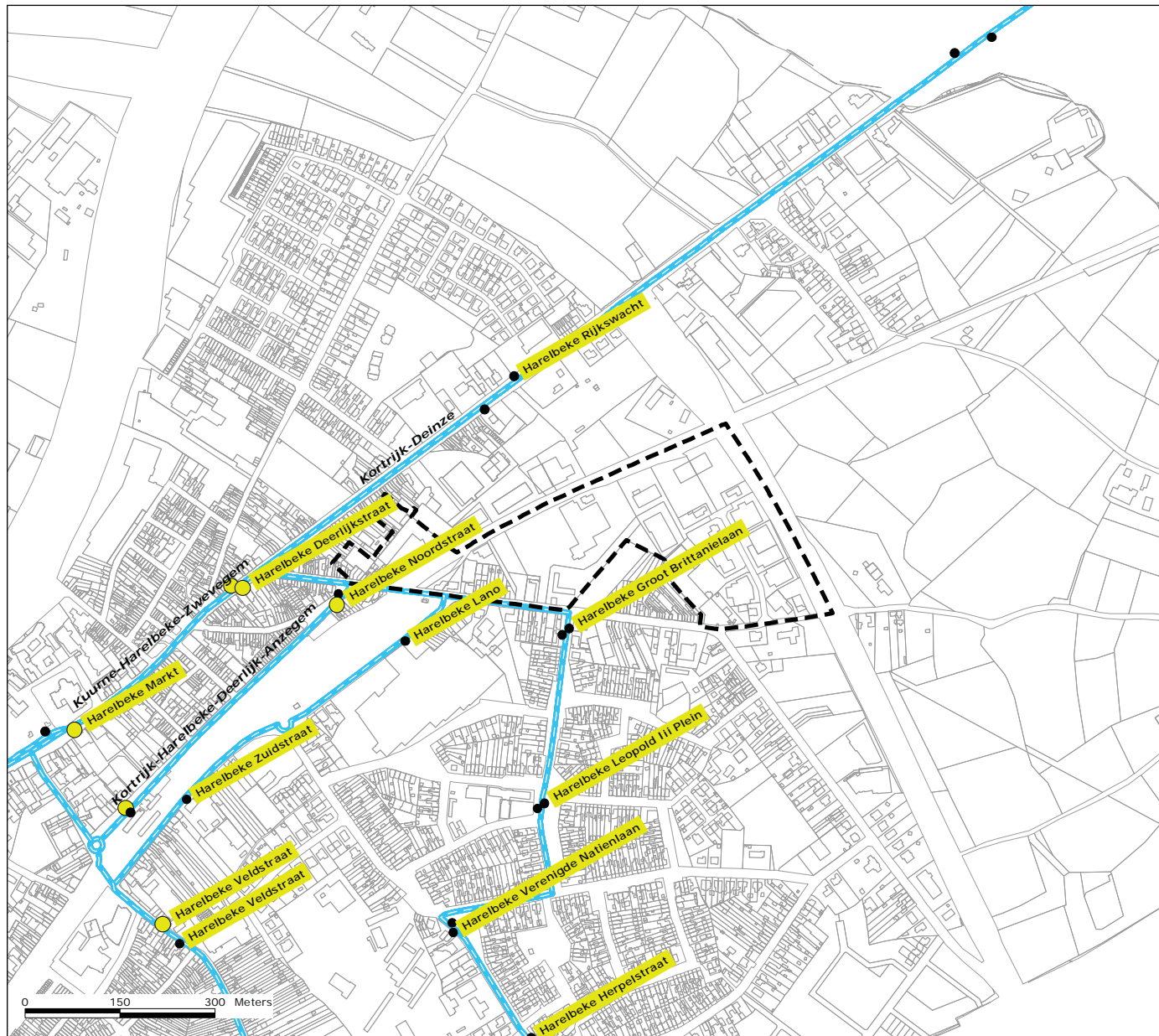
DEELPLAN NR.1: DEERLIJKSESTEENWEG
 -MONUMENTEN, STADS- EN
 DORPSGEZICHTEN EN LANDSCHAPPEN EN
 BOUWKUNDIG ERFGOED

LEGENDE

-  plangebied
-  Relicten
-  Gehelen
-  monument
-  stads- en dorpsgezichten
-  landschappen

Bron: Inventaris Onroerend Erfgoed (VIOE), december 2012
 Bron: juli 2011





LEGENDE

-  plangebied
-  buslijnen
-  haltes
-  belbushaltes

Bron: De Lijn/AGIV, juni 2014

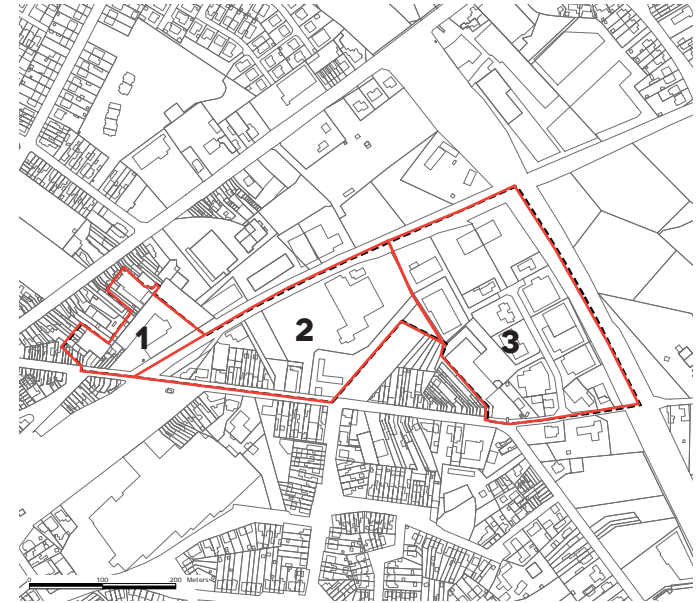


Fysieke toestand

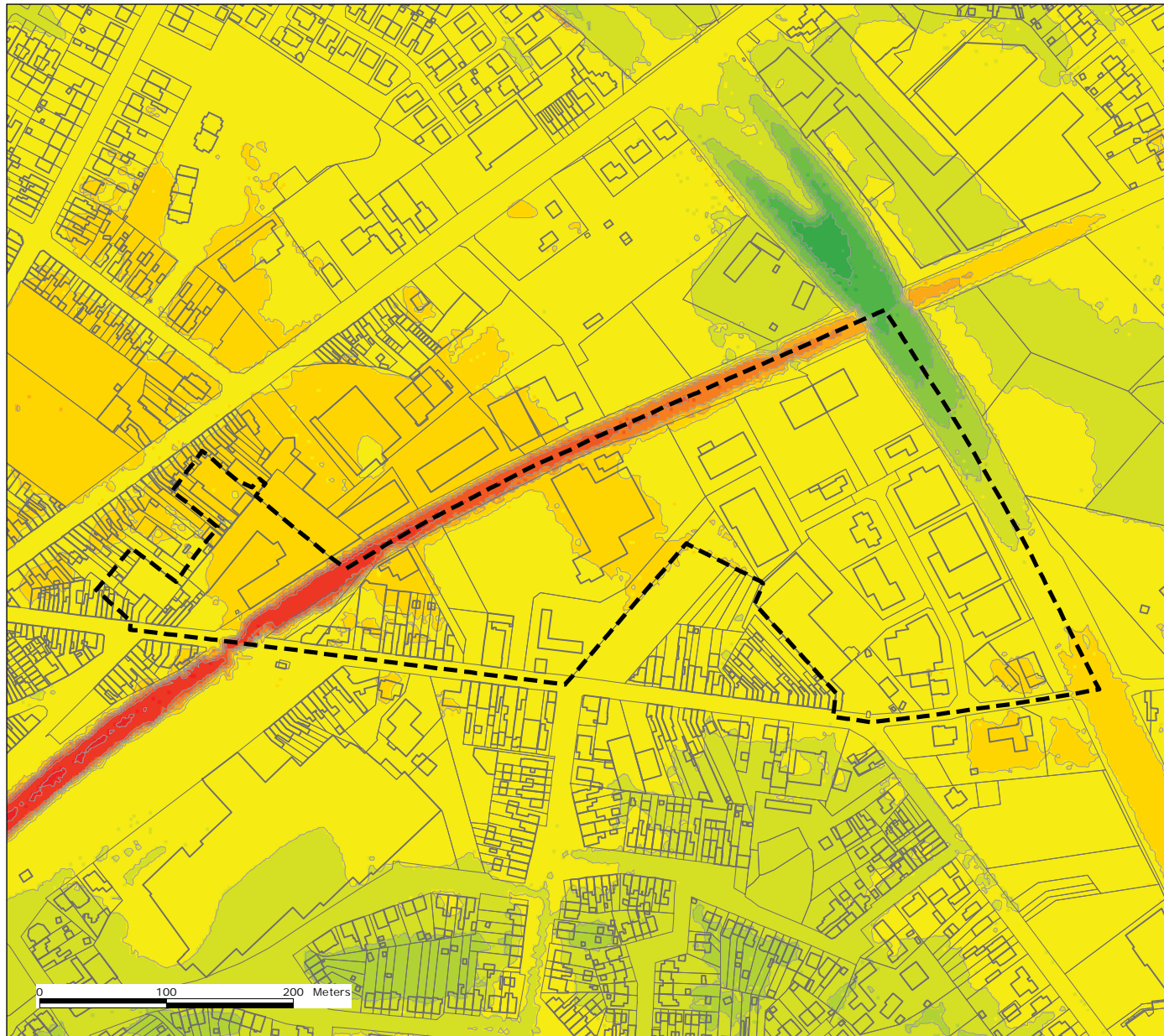
Het gebied bestaat uit verschillende deelzones:

1. site Crococrrafts - Flanders arts and Antiques center
2. site Nebim
3. KMO-zone Kleine Waregemsestraat (De Geit)















Voor de verschillende zones bestaan verschillende toekomstperspectieven gepland.



DEELPLAN NR.1: DEERLIJKSESTEENWEG -
RELIËF



LEGENDE

-  plangebied
-  11 - 12
-  12,01 - 13
-  13,01 - 14
-  14,01 - 15
-  15,01 - 16
-  16,01 - 17
-  17,01 - 18
-  18,01 - 19
-  19,01 - 20
-  20,01 - 21
-  21,01 - 22
-  22,01 - 23
-  23,01 - 24

Bron: VMM/AGIV, mei 2004



1. SITE CROCOCRAFTS - FLANDERS ARTS AND ANTIQUES CENTER:

Het deel van het plangebied ten westen van de spoorweg. Het plangebied bestaat uit:

Bedrijvigheid:

- Eén industrieloos in tweede orde van 1.000 m².
- Antiekhal, bereikbaar vanop Deerlijksestraat (huisnummer 45) met grote voorkoer. De oppervlakte van de loods bedraagt 3.600 m² (origineel vergund als weverij).
- Parkeergarages, bereikbaar vanaf de Deerlijksestraat.

Wonen:

- Vier woningen ontsloten langs de Deerlijksestraat.
- Woongroep/motel, ontsloten langs de Gentsesteenweg.

Bebouwde ruimte:

De deelzone is voor een groot deel bebouwd, waarbij de bebouwing vooral bestaat uit industriehallen. Deze zijn momenteel nog allemaal in gebruik.

De woongroep werd in het verleden vergund als motel, maar wordt nu permanent bewoond.

Open ruimte:

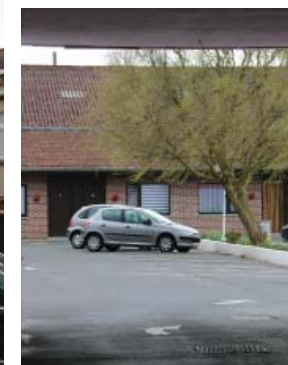
De open ruimte is bijna volledig verhard. De enige groene ruimte is de groenberm van de spoorweg.

Ontsluiting:

Alle aanwezige functies zijn ontsloten via een openbare weg.



WOONGROEP GENTSESTEENWEG



SITE CROCOCRAFTS - FLANDERS ARTS AND ANTIQUES



GROENE BERM LANGS SPOOR

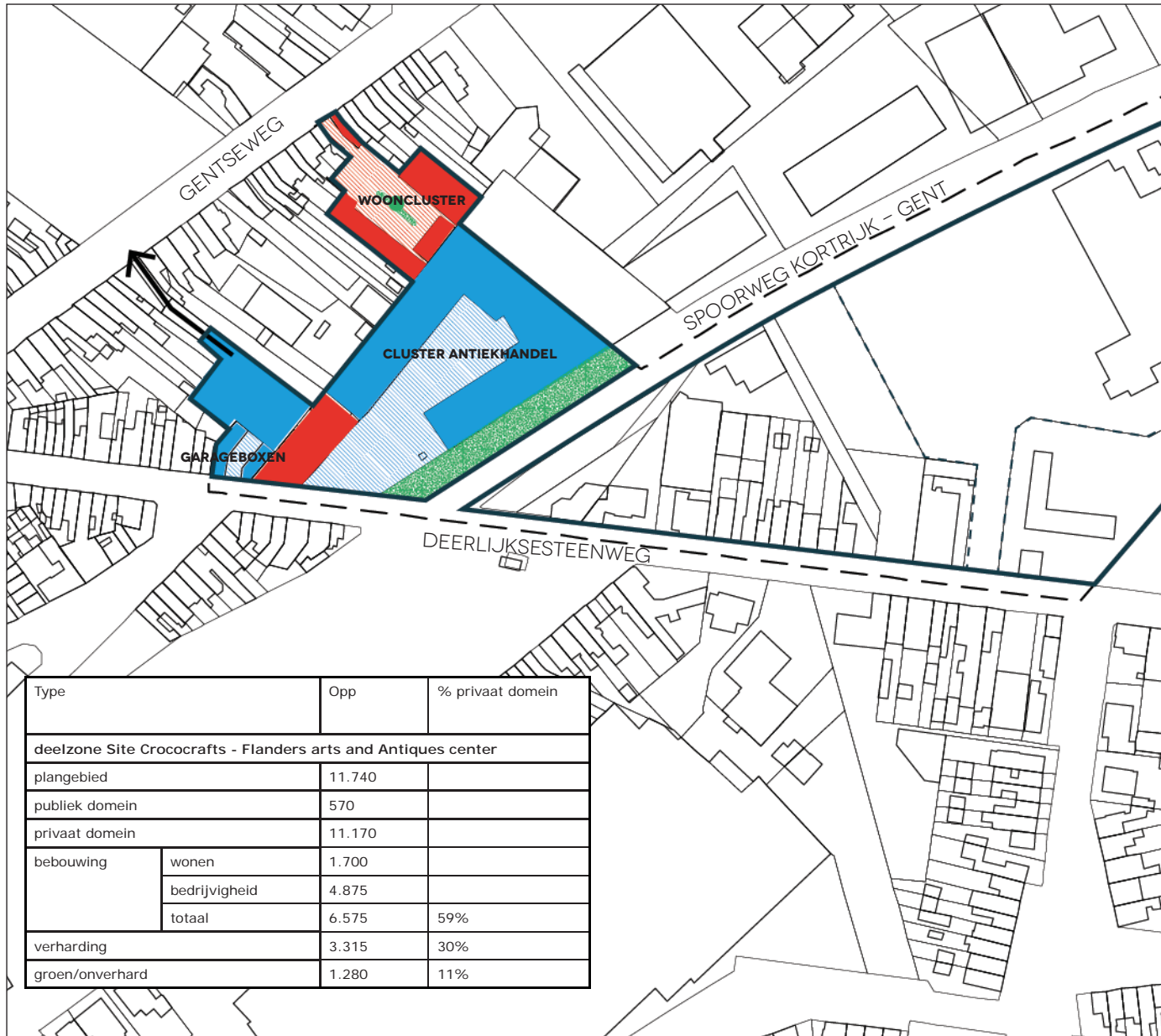


GARAGES DEERLIJKSESTNWEW-DOORGANG GENTSESTNWEW









WINKELCENTRUM NOORDZIJDE PLANGEBIED

DEELZONE CROCOCRAFTS – FLANDERS
ARTS AND ANTIQUES CENTER



LEGENDE

-  grens deelzone
-  wonen
-  werken
-  gemeenschapsfuncties
-  groen/onverhard
-  verharding

Type	Opp	% privaat domein
deelzone Site Crococrfts - Flanders arts and Antiques center		
plangebied	11.740	
publiek domein	570	
privaat domein	11.170	
bebouwing	wonen	1.700
	bedrijvigheid	4.875
	totaal	6.575
verharding	3.315	30%
groen/onverhard	1.280	11%



SCHAAL 1/2.500

2. SITE NEBIM

Dit deelplan ligt ten oosten van de spoorweg en omvat de huidige site Nebim, maar ook de omliggende woningen, bedrijven en het politiekantoor.

Voor de site Nebim wordt momenteel een brownfieldconvenant opgesteld.

Bedrijvigheid:

- Het terrein wordt tot op heden gebruikt door de firma 'Nebim NV', als herstelwerkplaats en carrosseriewerken aan vrachtwagens, een exploitatie die enkele jaren terug overgenomen werd van Volvo Belaeen NV. Oorspronkelijk was het industrieterrein de uitvalsbasis van asfalteringsbedrijf en wegenisaannemer Stadsbader NV.
- Langs de Deerlijksesteenweg bevindt zich ook nog de stoffenwinkel "In den Beer", met achterin nog een onafhankelijke bedrijfsloods.

Openbare diensten:

- De oude kantoren van Volvo Belaeen werden ingericht als politiekantoor met bijbehorende wagen- en fietsparking.

Wonen:

- Langsheen de Deerlijksesteenweg bevinden zich de woningen met ateliers. Niet alle woningen hebben echter een atelier.

Bebouwde ruimte:

Er treedt een mixvorm op van verschillende typologieën, grofweg op te delen in bedrijfshallen (Nebim), kantoren/winkels (politie, In den Beer), woningen met ateliers en woningen.

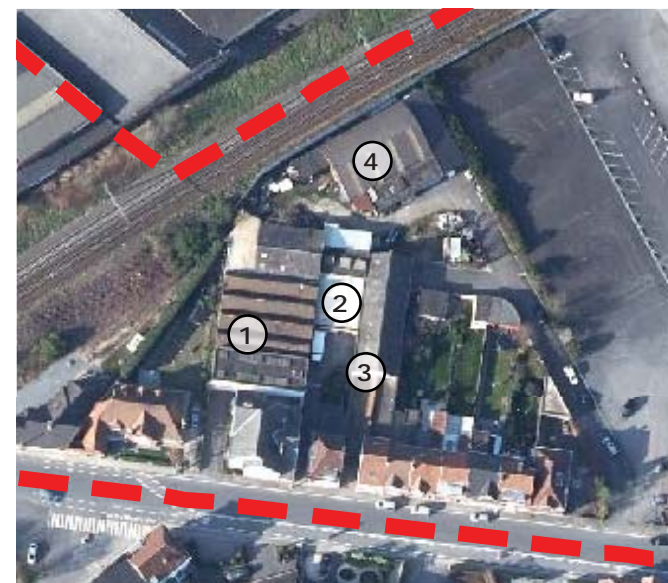
De huizen met ateliers laten een interessante mengvorm tussen wonen en werken toe: huisnijverheid. Er wordt hierbij gedacht aan eenmanszaken en kleine KMO's in de ambacht- en creatieve sector. Het is hierbij van uiterst belang om ervoor te zorgen dat deze bedrijvigheid de schaal van de woonomgeving niet overstijgt. Er dient dan vooral te worden gelet op parkeerdruk, verkeersbewegingen, afwikkeling zwaar vrachtverkeer, geluid, stof, stank, ...

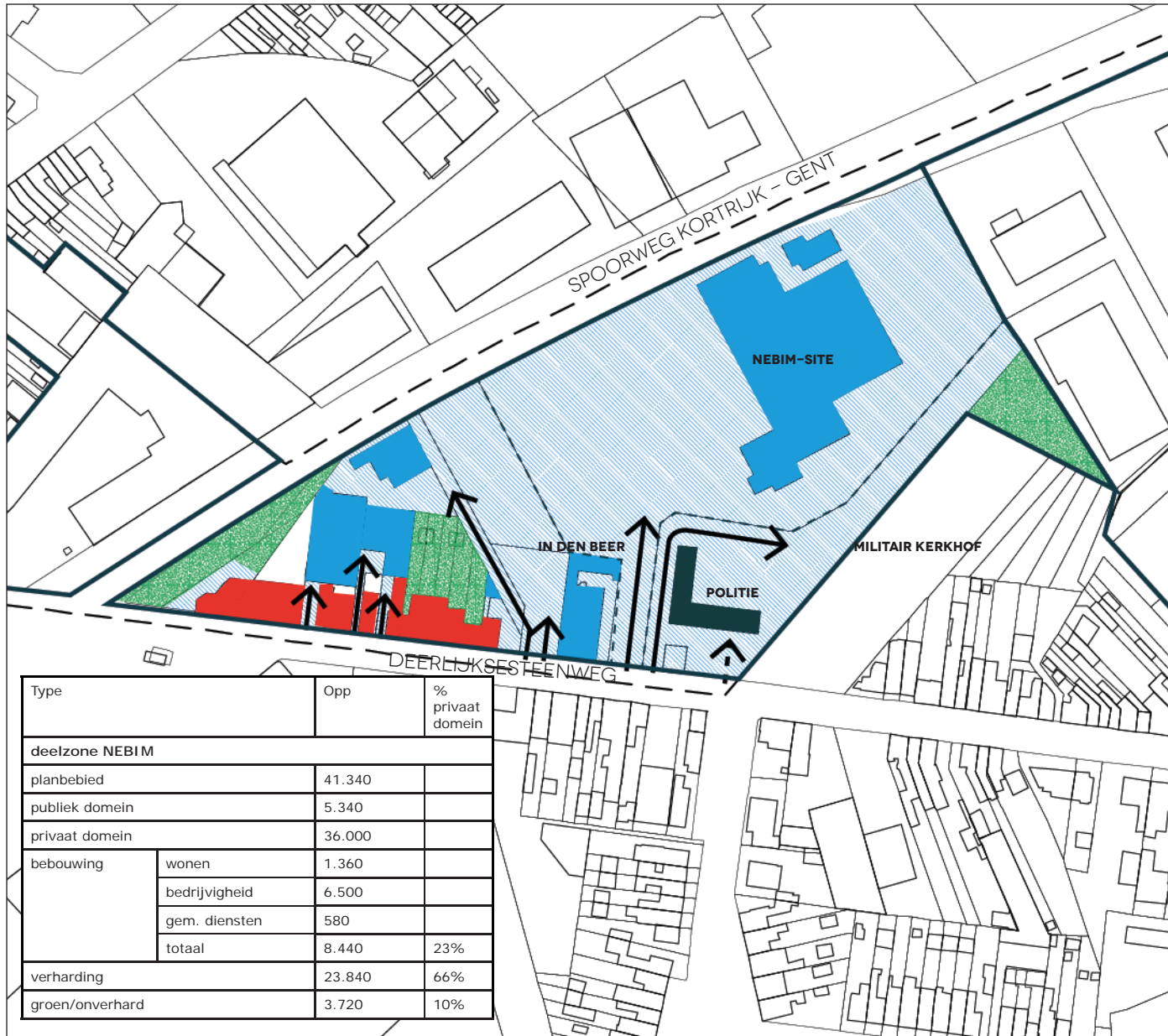
De site is ideaal gelegen voor dit soort activiteit:

- ongeveer een km van het centrum van Harelbeke (wonen)
- aansluitend op een uitgeruste woonwijk (wonen)
- 500 m van het station (wonen en werken)
- op 1,1 km van de oprit van de ringweg N36 (werken), waarbij de oprit naar de E17 in Deerlijk 4,5 km van de site ligt en perfect bereikbaar is

Momenteel zijn er geen klachten over de gehuisveste bedrijvigheid in de bestaande ateliers. Het loont dan ook de moeite de grootte van de percelen, de woning en het atelier in acht te nemen bij een eventuele uitbreiding van dit systeem op de site van NEBIM.







	A(m ²)	B (m ²)	C (m ²)	D (m ²)
Perceel	1.120	590	450	
Woning	230	100	110	
Atelier	730	172	260	400





DEELZONE NEBIM

LEGENDE

-  grens deelzone
-  wonen
-  werken
-  gemeenschapsfuncties
-  groen/onverhard
-  verharding



SCHAAL 1/2.500

Open ruimte:

De open ruimte is voor een groot deel verhard. De open, groene ruimte bestaat vooral uit de private tuinen van de woningen aan de Deerlijksesteenweg en de spoorwegberm. De groene ruimte langs de spoorweg is eerder beperkt, behalve aan de Deerlijksesteenweg.

Achter het militair kerkhof bevindt zich ook nog een braakliggend stuk grasland.

Ontsluiting en verkeerssituatie:

Alle aanwezige functies zijn ontsloten via een openbare weg, in dit geval de Deerlijksesteenweg. Er werden wel bepaalde gebouwen in tweede orde ingeplant, maar allen hebben een rechtstreekse aansluiting met de Deerlijksesteenweg.

De Nebim-site bestaat uit één bedrijf dat zich voornamelijk concentreert op onderhoud en herstel van Volvo – vrachtwagens.

Het aantal bewegingen op en af de site werd als volgt berekend:
Het bedrijf Nebim telt in totaal 27 medewerkers, te verdelen over twee schiften.

Eén schift van 8 u tot 17 u en één schift van 12.30 u tot 19 u of 20 u.

Er wordt eveneens de zaterdag gewerkt van 6.30 u tot 13 u.

Het personeel is dus goed voor 54 bewegingen per dag.

Daarnaast kan het bedrijf rekenen op een 30 à 50 klanten per dag.

Niet alle vrachtwagens vertrekken terug dezelfde dag, daarom schatten we het aantal bewegingen van klanten op een 60-tal bewegingen per dag.

Voor de testritten en het leveren en afhalen van wisselstukken rekenen we eveneens op een 60-tal bewegingen per dag.

Conclusie:

$54 + 60 + 60 = 174$ bewegingen per dag.

Veiligheidshalve rekenen we op een 200-tal verkeersbewegingen per dag.



PROFIEL DEERLIJKSESTEENWEG



MILITAIR KERKHOF MET HET POLITIEKANTOOR



HET POLITIEKANTOOR



WONINGEN (MET ATELIER)



STOFFENWINKEL IN DEN BEER



ZICHT NEBIM-SITE

3. SITE DE GEIT

Het bedrijventerrein De Geit wordt omsloten door de spoorweg, de Site Nebim, enkele diepe tuinen, de Deerlijksesteenweg, de Kleine Waregemsestraat en de N36.

De site ontsluit via de Kleine Waregemsestraat, die in het bedrijventerrein vertakt.

Bedrijvigheid:

- Het gaat over een menging van eerder middelgrote percelen (ongeveer 2.500 m²) en grotere percelen (5.500 m²). Door de huidige bestemming (Milieubelastende Industrie) zijn de kleinere bedrijfjes defacto niet zone-eigen.
- Bepaalde gebouwen worden als kantoren gebruikt, wat ook niet in overeenstemming is met de huidige bestemming.

Wonen:

- Een deel van de percelen bevat ook een bedrijfswoning. Deze woningen worden op dezelfde manier ontsloten als de bedrijven, waardoor een mix ontstaat van verschillende vormen van bestemmingsverkeer.

Bebouwde ruimte:

Een mix tussen middelgrote en grote bedrijven. Langs de N36 werd een dense cluster gevormd van bedrijfsgebouwen en kantoren.

Er werd een orthogonaal grid gestart vanaf de Kleine Waregemstraat. Bedrijven in tweede orde zijn een stuk willekeuriger ingepast en passen zich aan aan de grillige perceelsgrenzen.

Open ruimte:

De open ruimte is redelijk verhard. Er werd een groene bufferstrook voorzien langs de spoorweg en de N36. Verschillende bedrijven hebben ook hagen en voortuinen aangepland, uit esthetische overwegingen. Dit verhoogt het groene straatbeeld.

Het openbaar domein (in casu de Kleine Waregemsestraat) kan

een upgrade qua beeldkwaliteit gebruiken. Het smalle profiel van de Kleine Waregemsestraat maakt het echter moeilijk om op een kwalitatieve manier openbaar groen te voorzien.

Ontsluiting:

Alle aanwezige functies zijn ontsloten via een openbare weg, in dit geval de Kleine Waregemsestraat. Bedrijven in tweede orde hebben een rechtstreekse aansluiting met de Kleine Waregemsestraat.



PUBLIEK DOMEIN DE GEIT



VOORTUINEN EN TOEGANGEN DE GEIT









PUBLIEK DOMEIN DE GEIT

DEELZONE BEDRIJVENZONE DE GEIT



LEGENDE

-  grens deelzone
-  wonen
-  werken
-  gemeenschapsfuncties
-  groen/onverhard
-  verharding

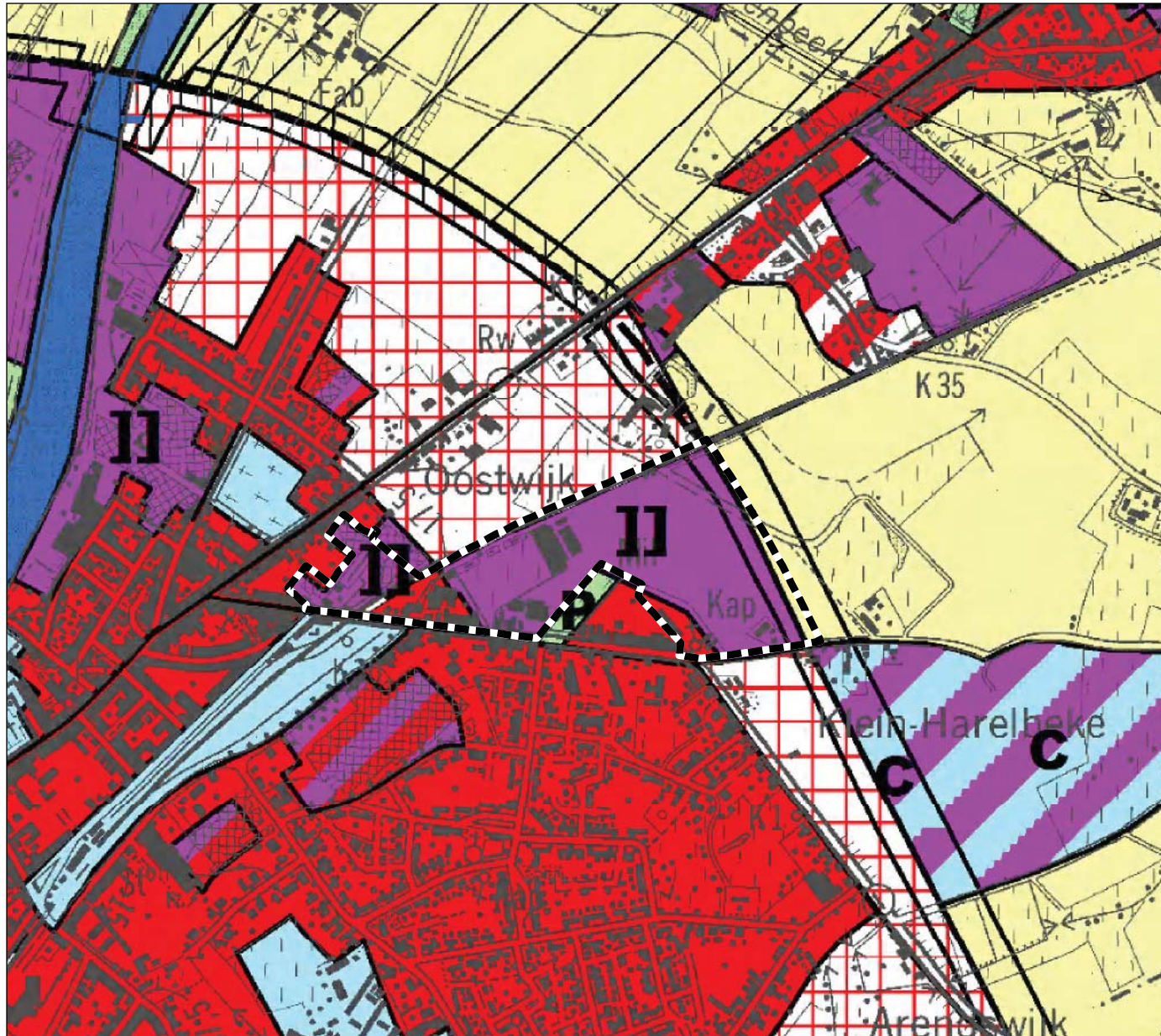


SCHAAL 1/2.500

3.1.2. Juridische toestand

TYPE PLAN	REFERENTIE
Gewestplan	Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) deelt het plangebied grotendeels in onder: Woongebied Milieubelastende industrieën
BPA	/
RUP	/
Goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen	/
Bouwvergunningen	Zie opsomming
Milieuvergunningen	175/4/A/1, 175/1/E/2, 175/1/E/1, 175/2/E/1, 175/2/A/1, 11727/1/E/1, 175/3/A/1, 12666/1/E/1, 82/1/E/1, 13143/1/A/1, 11857/1/E/1, 12524/1/A/1, 231/1/E/1, 231/1/E/2, 231/1/A/1, 231/1/O/1, 158/2/E/1, 158/2/E/2, 158/1/E/1, 158/2/O/1, 165/1/E/1, 126/1/E/1, 126/1/O/1, 125/1/E/1, 11808/1/E/1, 272/2/E/1, 272/1/E/1, 272/3/A/1, 13365/2/E/1, 13507/1/E/1, 126/1/E/1, 126/1/O/1, 125/1/E/1, 368/1/E/1, 76/2/E/1, 76/1/E/1, 76/1/E/2, 370/1/E/1, 11920/1/E/1, 376/1/E/2, 376/1/E/1, 344/1/E/1, 344/2/A/1

Beschermde monumenten, landschappen, beschermde stads- en dorpsgezichten	/
Vogelrichtlijngebied Habitatrichtlijngebied	/
Buurtwegen	/
Waterlopen (categorisering)	/
VEN-gebied, IVON-gebied	/
(Herbevestigd) agrarisch gebied	/
Gemeentelijke verordeningen	Overwelen van baangrachten (23.07.2008) Algemene Politie Verordening (28.04.2015) Publiciteit op privaat domein of vastgehecht aan een constructie op privaat domein (14.04.2016)
Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen	De gewestelijke verordening hemelwater is van kracht.
Andere	Brownfieldconvenant 104 Harelbeke - Volvo Nebim - in werking (26.01.2015)



DEELPLAN NR.1: DEERLIJKSESTEENWEG -
GEWESTPLAN

LEGENDE

-  plangebied
-  woongebieden
-  woongebieden met landelijk karakter
-  woonuitbreidingsgebieden
-  gemengde woon- en industriegebieden
-  gebieden voor
gemeenschapsvoorzieningen en openbaar
nut
-  parkgebieden
-  natuurgebieden
-  agrarische gebieden
-  landschappelijk waardevolle agrarische
gebieden
-  industriegebieden
-  milieubelastende industrieën
-  ontginningsgebieden; grondkleur
gemeenschapsvoorziening en openbaar
nut
-  bestaande waterwegen
-  bestaande hoofdverkeerswegen
-  aan te leggen hoofdverkeerswegen
-  bestaande spoorwegen
-  bestaande hoogspanningsleidingen
-  reservatiegebied
-  aan te leggen waterwegen

Bron: RWO/AGIV, januari 2002 (bijwerking 2011)

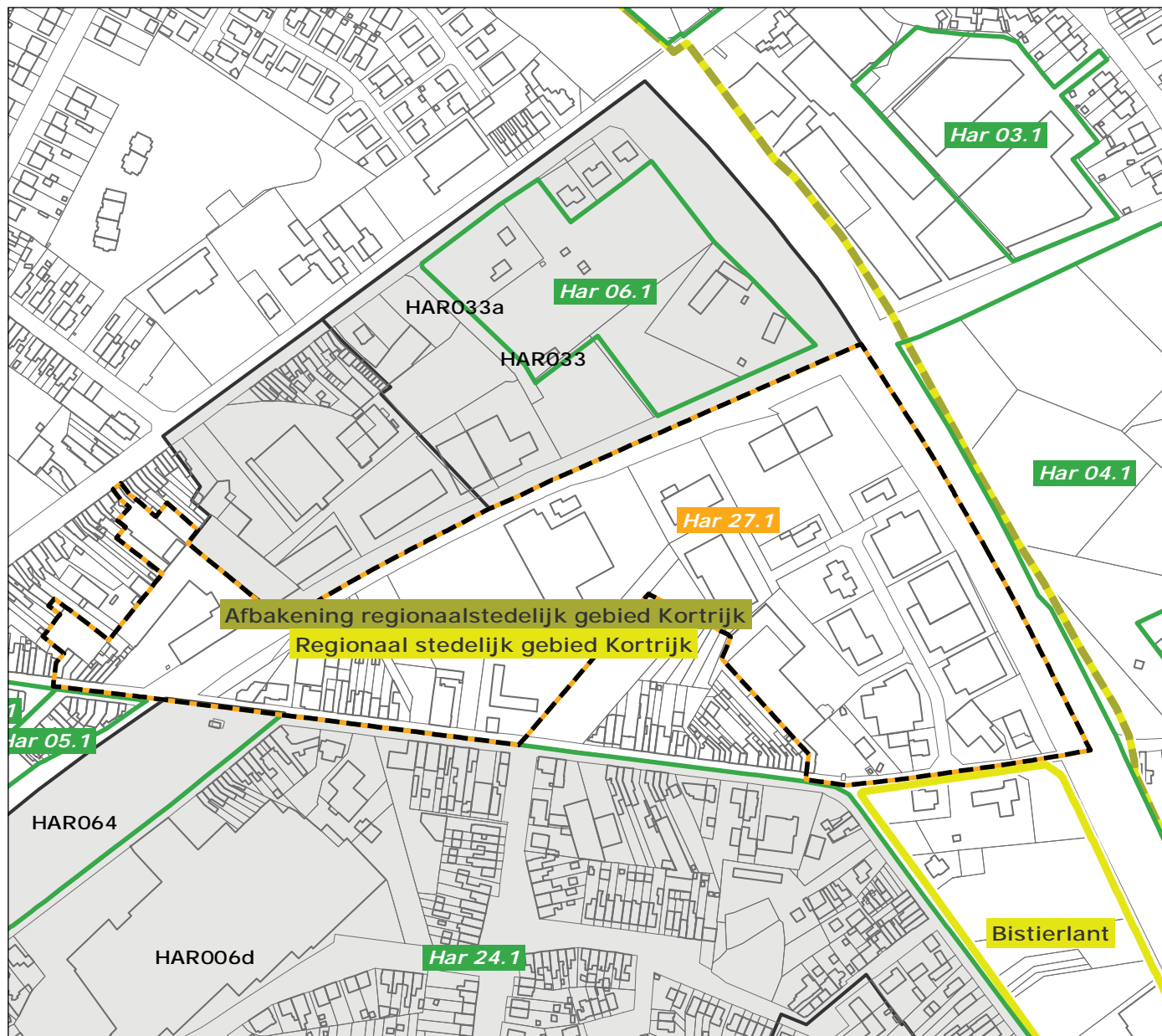


LEGENDE

-  plangebied

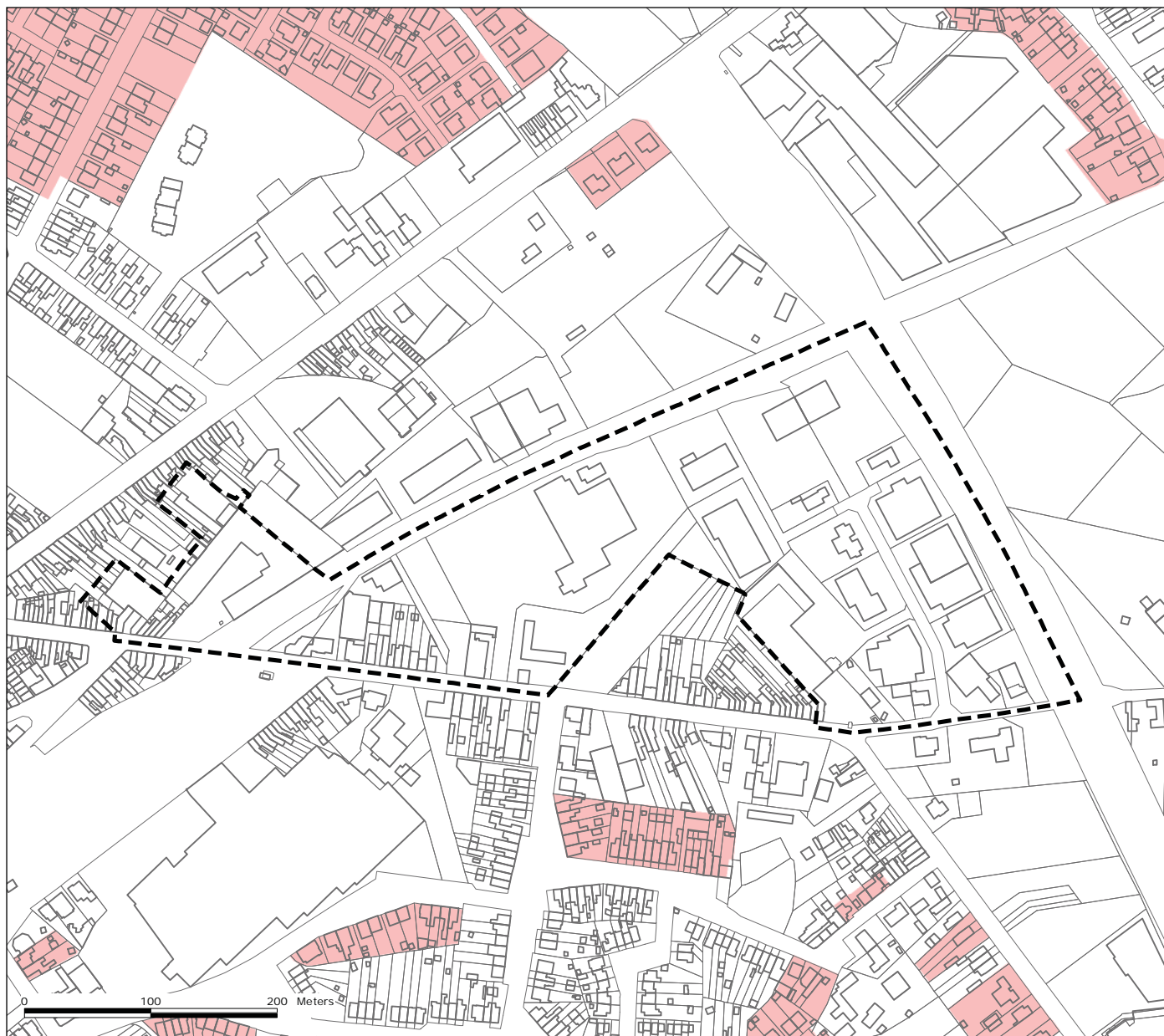
- RUP's**
-  Gemeentelijke RUP's - in opmaak
-  Gemeentelijke RUP's - besluit of definitief vastgesteld
-  Provinciale RUP's - contouren
-  Provinciale RUP's - deelgebieden
-  Gewestelijke RUP's - contouren
-  Gewestelijke RUP's - deelgebieden

- BPA's**
-  MB of KB




Bron:
Gem. RUP's & BPA's/ Leiedal, september 2015
Gewestelijke en Provinciale RUP's/ GISWEST





DEELPLAN NR.1: DEERLIJKSESTEENWEG -
GOEDGEKEURDE VERKAVELINGEN

LEGENDE


 plangebied

Bron: Stad Harelbeke, januari 2015



DEELPLAN NR.1: DEERLIJKSESTEENWEG –
OVERZICHT MILIEUVERGUNNINGEN

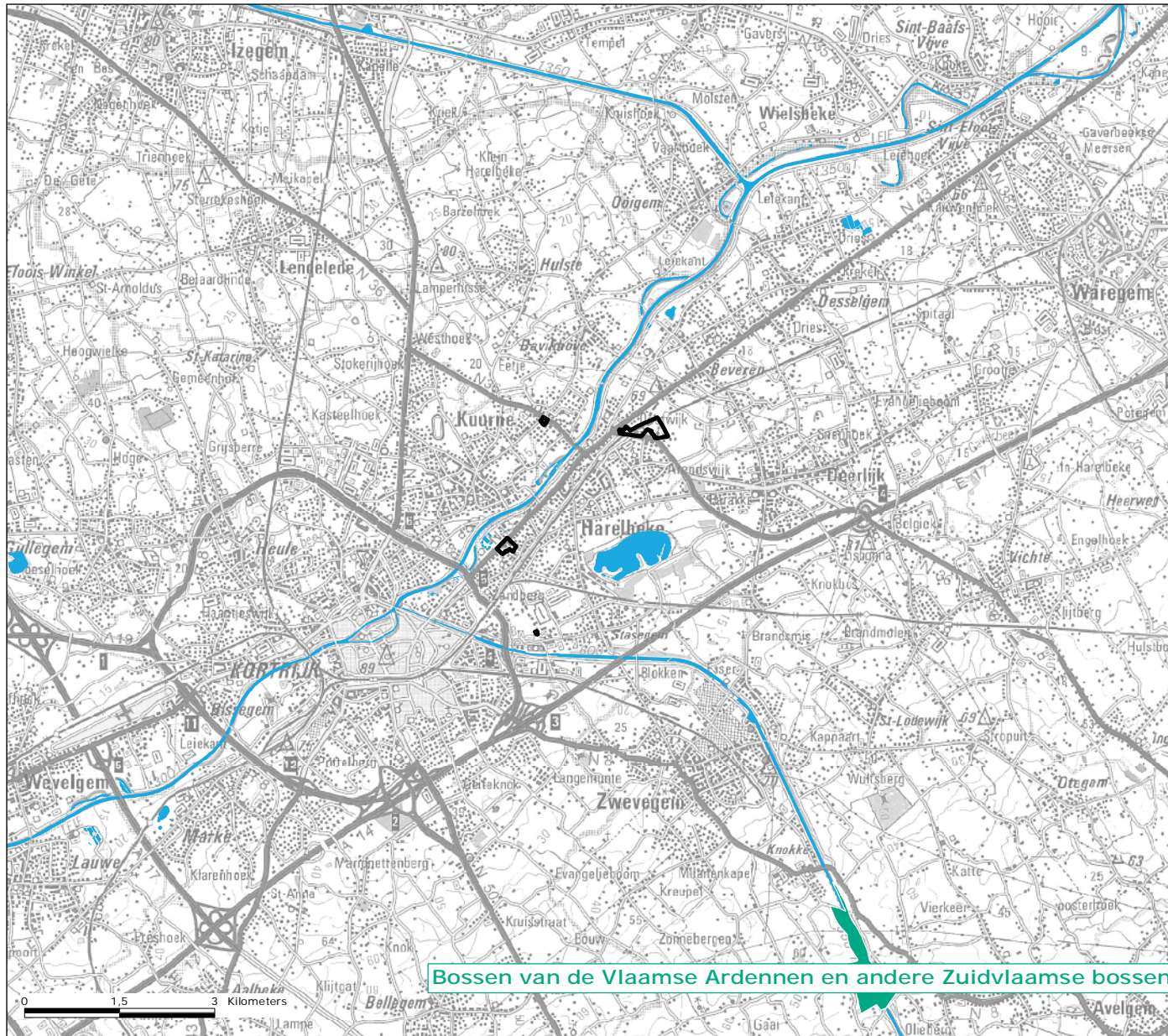
LEGENDE

 plangebied






Bron: Stad Harelbeke, januari 2015





HABITATRICHTLIJNGEBIEDEN

LEGENDE

-  plangebied
-  habitatrichtlijngebied
-  vogelrichtlijngebied

Bron: ANB/AGIV
 Habitatrichtlijn: januari 2013, Vogelrichtlijn: juli 2005



Dossiernr	Straat	Huisnr	bus	Omschrijving	Aanvrager	Datum vergunning
34013/3455/B/1962/100011	Deerlijksestraat	21		verbouwen achtergebouwen	STEELANT Arthur	1962-01-10
34013/3455/B/1975/100048	Deerlijksestraat	21		plaatsen van een verlicht uithangbord 'autogarniering SOETAERT'	SOETAERT LOUIS	1975-04-23
34013/3455/B/2006/92	Deerlijksestraat	21		het afbreken van een loods	VAN BEVERSLUYS Gerry - STRUBBE An	2006-05-31
34013/3455/B/2013/127	Deerlijksestraat	21		verbouwen van de voorgevel	VAN BEVERSLUYS Gerry - STRUBBE An	2013-06-25
34013/1845/B/1985/100044	Deerlijksestraat	23		wijzigen van voorgevel	BRUNEEL Nick	1985-03-20
34013/1845/B/1998/74	Deerlijksestraat	23		verbouwen woning	BRUNEEL Nick	1998-06-17
34013/5771/B/1972/126	Deerlijksestraat	25		verbouwen van de voorgevel	NOPPE GUSTAAF	1972-08-22
34013/13856/B/2014/239	Deerlijksestraat	27		verbouwen van een bestaande rijwoning	GAILLEZ Gregory - DERYCKERE Julie	2014-11-04
34013/5357/B/1969/155	Deerlijksestraat	29		verbouwen van de voorgevel (vergroten van voorraam)	VANWIJNSBERGHE ADRIEN	1969-07-23
34013/5777/B/1972/100601	Deerlijksestraat	31		slopen van een krotwoning	VANWIJNSBERGHE FREDDY	1972-03-25
34013/5777/B/1972/133	Deerlijksestraat	31		verbouwen woonhuis	VANWIJNSBERGHE FREDDY	1972-10-17
34013/8727/B/1966/100133	Deerlijksestraat	33		verbouwen van woonhuis	ROELANT LEON	1966-06-29
34013/7136/B/1966/100601	Deerlijksestraat	35		slopen van twee krotwoningen	DEBRABANDERE JULES	1966-08-11
34013/7136/B/1985/127	Deerlijksestraat	35		slopen van bouwvallig huis en het bouwen van 13 garages	DUMOULIN PAUL	1985-10-16
34013/10065/B/1973/100508	Deerlijksestraat	37	A	plaatsen van een lichtreclame 'Sport-inn'	NEON VOLCA	1973-12-27
34013/9484/B/1983/100032	Deerlijksestraat	41		wijzigen van de voorgevel, raam vervangen door een poort	DEMEYERE FRANK	1983-03-16
34013/9484/B/1985/100061	Deerlijksestraat	41		wijzigen van voorgevel	DEMEYERE FRANK	1985-04-03

34013/2456/B/1964/134	Deerlijksestraat	45		bouwen van een stapelplaats	BOSSUYT & DEWITTE	1965-02-03
34013/2456/B/1970/45	Deerlijksestraat	45		uitbreiden werkplaats	BOSSUYT M. & R. en Wwe DEWITTE	1970-04-22
34013/2456/B/1971/137	Deerlijksestraat	45		bouwen van een open loods	BOSSUYT M. & R. en Wwe DEWITTE	1971-12-28
34013/2456/B/1992/100508	Deerlijksestraat	45		plaatsen van een lichtreclame	AKZO COATINGS DIVISION	1992-04-28
34013/2456/B/1996/100511	Deerlijksestraat	45		plaatsen van 2 reclameborden	LSP BEECKMAN & Zonen	1996-06-12
34013/2456/B/1997/100015	Deerlijksestraat	45		wijzigen van de dakvorm van de werkplaats	BOSSUYT-DEWITTE	1997-02-12
34013/2456/B/1997/84	Deerlijksestraat	45		uitbreiden van het bedrijfsgebouw	BOSSUYT-DEWITTE	1997-10-08
34013/2456/B/2000/1	Deerlijksestraat	45		plaatsen 2 panelen (lichtreclames)	LSP BEECKMAN & Zonen	2000-03-01
34013/2456/B/2006/2	Deerlijksestraat	45		het slopen van een industriegebouw na brand	BOSSUYT - DEWITTE	2006-02-08
34013/2456/B/2006/219	Deerlijksestraat	45		het heropbouwen van een afgebrande bergplaats in functie van weverij	BOSSUYT-DEWITTE	2006-12-06
34013/2456/B/2007/330	Deerlijksestraat	45		het heropbouwen van een afgebrande bergplaats in functie van weverij Bulckaert	BOSSUYT & DEWITTE	2008-03-18
34013/5719/B/1972/56	Gentsesteenweg	26		verbouwen van het handelshuis	MESTDAGH GILBERT	1972-05-02
34013/2051/B/1998/281	Gentsesteenweg	28		plaatsen tuinhuis	BOURDEAUX Patrick	1999-01-06
34013/1987/B/1973/100134	Gentsesteenweg	30		verbouwen van de voorgevel	DESIMPELAERE J. & Zn.	1973-07-17
34013/1987/B/1987/100170	Gentsesteenweg	30		bezetten van de voorgevel	DECAVEL YVAN	1987-07-01
34013/1987/B/1998/216	Gentsesteenweg	30		verbouwen woonhuis	DECAVEL-LECLUYSE Yvan	1998-09-30

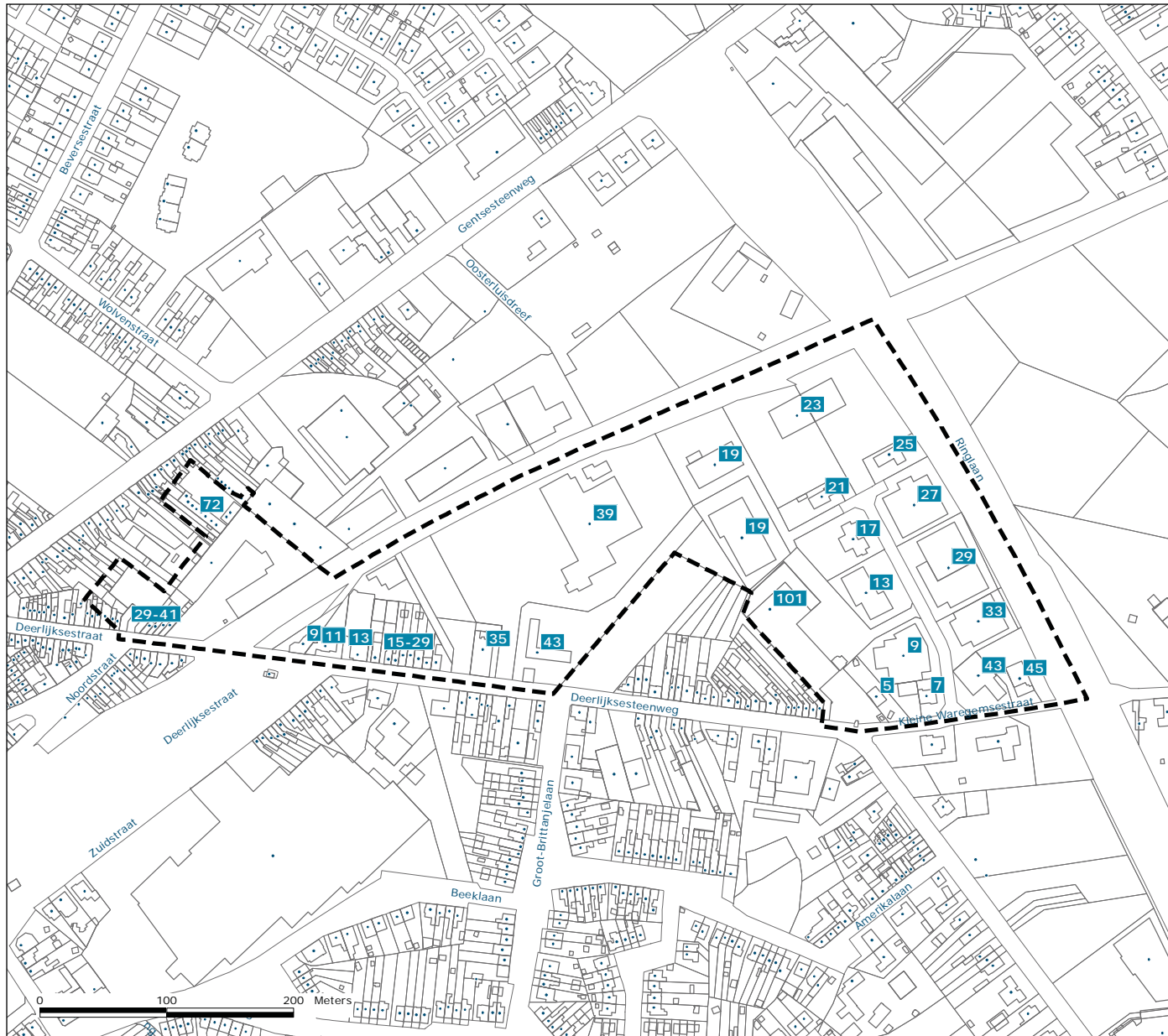
34013/4678/B/1965/100	Gentsesteenweg	36		verbouwen en uitbreiden van de schrijnwerkerij	DESIMPELAERE J. & Zn.	1965-10-27
34013/4678/B/1967/253	Gentsesteenweg	36		uitbreiden van de schrijnwerkerij	DESIMPELAERE J. & Zn.	1968-01-10
34013/4678/B/2002/88	Gentsesteenweg	36		verbouwen en aanpassen bestaand magazijn	BOSSUYT & DEWITTE N.V.	2002-04-10
34013/2499/B/1997/100210	Gentsesteenweg	56		wijzigen van de voorgevel: plaatsen van een garagepoort	D'HEYGER Gino-VAN RYSEL Maria	1997-10-29
34013/2499/B/2000/44	Gentsesteenweg	56		plaatsen tuinhuis van 11,5 m ²	D'HEYGER Gino-VAN RYSEL Maria	2000-03-01
34013/9250/B/1978/100236	Gentsesteenweg	58		plaatsen van een duivenhok	DESMET WILLY	1978-10-11
34013/9982/B/1971/100510	Gentsesteenweg	62		plaatsen van een lichtreclame op paal 'Koeltechniek Alb. Linkens'	LINKENS ALBERT	1971-05-11
34013/9982/B/2004/348	Gentsesteenweg	62		verbouwen achtergevel woning	GLORIEUX Marijke	2004-12-15
34013/9982/B/2012/97	Gentsesteenweg	62		plaatsen van een afdak	GLORIEUX Marijke	2012-05-29
34013/3458/B/1962/100055	Gentsesteenweg	64		verbouwen voorgevel	CALLANT Wilfried	1962-03-07
34013/3458/B/1962/100137	Gentsesteenweg	64		aanleggen en verharderen inrit	CALLANT Wilfried	1962-04-25
34013/3458/B/1989/100047	Gentsesteenweg	64		bezetten van voorgevel	OOSTERLYNCK LUC	1989-03-14
34013/3458/B/1994/100030	Gentsesteenweg	64		verhogen van een scheidingsmuur en plaatsen van een nieuw dak	OOSTERLYNCK LUC	1994-02-16
34013/474/B/1964/80	Gentsesteenweg	72		verbouwen en uitbreiden van de schrijnwerkerij	DESIMPELAERE Julien & Zn	1964-08-19
34013/474/B/1967/35	Gentsesteenweg	72		verbouwen van 2 woonhuizen tot 1 & uitbreiden schrijnwerkerij	DESIMPELAERE J. & Zn.	1967-03-01
34013/474/B/1971/123	Gentsesteenweg	72		uitbreiden van schrijnwerkerij	DESIMPELAERE JULIEN	1971-10-26
34013/474/B/1990/105	Gentsesteenweg	72		bouwen van een motel + bar, na afbraak werkplaats	DESMET JANIQUE	1990-09-18
34013/474/B/1990/165	Gentsesteenweg	72		bouwen magazijn	DESMET JANIQUE	1991-05-21

Dossiernr	Straat	Huisnr	Bus	omschrijving	Aanvrager	Datum vergunning
34013/2621/B/1974/56	Deerlijksesteenweg	101		uitbreiden bestaande stapelplaatsen voor textielafval met nieuwe stapelplaats	MANOTEX	1974-05-16
34013/2621/B/1984/100071	Deerlijksesteenweg	101		plaatsen van een afsluiting in houten vlechtwerk	TEXIM	1984-05-02
34013/2621/B/1984/100601	Deerlijksesteenweg	101		slopen van het woonhuis	TEXIM	1984-05-02
34013/2621/B/1986/52	Deerlijksesteenweg	101		uitbreiden van de stapelplaatsen	TEXIM	1986-05-14
34013/2621/B/2000/164	Deerlijksesteenweg	101		reconversie bedrijfsgebouw	ABECO N.V.	2000-08-23
34013/2621/B/2003/65	Deerlijksesteenweg	101		terreinaanlegwerken	ABECO	2003-03-26
34013/2621/B/2005/244	Deerlijksesteenweg	101		het uitbreiden van een bedrijfsgebouw	ABECO N.V.	2005-08-24
34013/2621/B/2006/88	Deerlijksesteenweg	101		het uitbreiden van bedrijfsgebouw	ABECO	2006-07-12
34013/2621/B/2009/135	Deerlijksesteenweg	101		het uitbreiden van een bestaande toonzaal van een bedrijfsgebouw	ABECO	2009-09-08
34013/13045/B/2011/116	Kleine Waregemsestraat			bouwen van een hoogspanningscabine	INFRAX West	2011-07-05
34013/1217/B/1994/157	Kleine Waregemsestraat	13		bouwen van een bedrijfsgebouw	PERFECTA BELGIE	1994-12-14
34013/837/B/1992/154	Kleine Waregemsestraat	17		bouwen van een dienstencentrum	WIT-GELE KRUIS V.Z.W.	1992-12-01
34013/1527/B/1996/90	Kleine Waregemsestraat	19		bouwen van een bedrijfsloods (steenhouwerij)	VERHELLE	1996-08-28
34013/1527/B/2002/59	Kleine Waregemsestraat	19		uitbreiden van bedrijf	Verhelle b.v.b.a.	2002-04-24

DEELPLAN NR.1: DEERLIJKSESTEENWEG
- OVERZICHT STEDENBOUWKUNDIGE
VERGUNNINGEN DE GEIT


34013/1527/B/2006/6	Kleine Waregemsestraat	19		plaatsen van een pyloon van 24 m hoog met 3 bijhorende UMTS antennes; het bouwen van een technisch lokaal op een betonfundering	MOBISTAR N.V.	2006-10-06
34013/1527/B/2009/19	Kleine Waregemsestraat	19		het verharden van de inrit en verharden aan de stapelplaats	VERHELLE	2009-05-05
34013/1454/B/1996/16	Kleine Waregemsestraat	19	A	bouwen van een loods	EELTIGES	1996-04-24
34013/1246/B/1994/186	Kleine Waregemsestraat	21		bouwen bedrijfsgebouw en woonhuis	BOSTRA	1995-02-01
34013/1245/B/1994/185	Kleine Waregemsestraat	25		bouwen bedrijfsgebouw en woning	DEMEULEMEESTER	1995-02-01
34013/1211/B/1994/150	Kleine Waregemsestraat	27		bouwen opslag- en werkplaats voor glas + bouwen bureel en toonzaal	CONSTRUKT GLAS	1994-11-30
34013/1211/B/2007/90	Kleine Waregemsestraat	27		het uitbreiden van een industriegebouw	CONSTRUKT GLAS	2007-07-12
34013/696/B/1992/100515	Kleine Waregemsestraat	29		plaatsen van verlichte uithangborden	MODELKA	1992-11-10
34013/696/B/1992/6	Kleine Waregemsestraat	29		bouwen van een werkplaats, toonzaal, burelen en woonst	IDEO B.V.B.A.	1992-04-07
34013/696/B/2002/300	Kleine Waregemsestraat	29		herbouwen & uitbreiden van een bedrijfsgebouw met appartement	IDEO B.V.B.A.	2003-01-22
34013/949/B/1993/72	Kleine Waregemsestraat	33		bouwen van een stapelplaats en burelen	LIGHTLINE N.V.	1993-07-07
34013/1404/B/1990/124	Kleine Waregemsestraat	43		uitbreiden van bedrijf	PILLE Marc	1991-02-05
34013/1404/B/1995/149	Kleine Waregemsestraat	43		slopen van huis en bouwen van burelen	VANBO	1995-12-20
34013/1404/B/2005/19	Kleine Waregemsestraat	43		het regulariseren van een bedrijfsgebouw	VANBO	2005-02-02

34013/895/B/1993/17	Kleine Waregemsestraat	45		bouwen loods met woonst (autohandel)	BRABANT Franky	1993-04-07
34013/11203/B/2005/8	Kleine Waregemsestraat	5		het afbreken bestaande garage & het uitbreiden van een woning	SPLEERS Nico - NYS Inge	2005-01-26
34013/709/B/1992/21	Kleine Waregemsestraat	7		bouwen van een woonhuis met magazijn	DUTOIT- DESCHEEMAER Joan	1992-04-07
34013/1238/B/1994/178	Kleine Waregemsestraat	9		bouwen magazijn met showroom, burelen en appartement	DEBAERE INTERIEUR	1995-01-25



DEELPLAN NR.1: DEERLIJKSESTEENWEG -
ADRESPUNTEN

LEGENDE

 plangebied

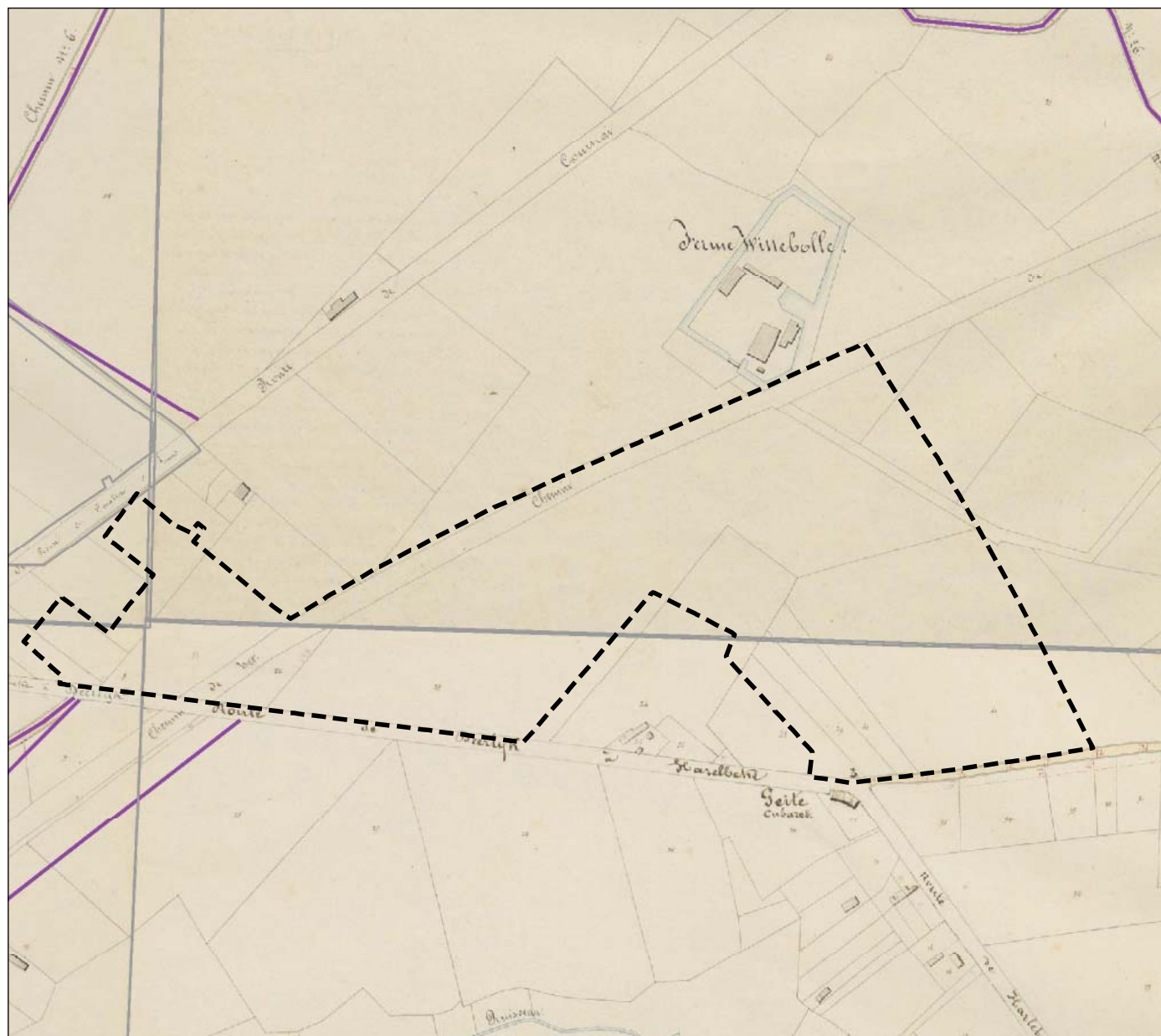
Bron: Stad Harelbeke, januari 2015



DEELPLAN NR.1: DEERLIJKESTEENWEG -
ATLAS DER BUURTWEGEN

LEGENDE

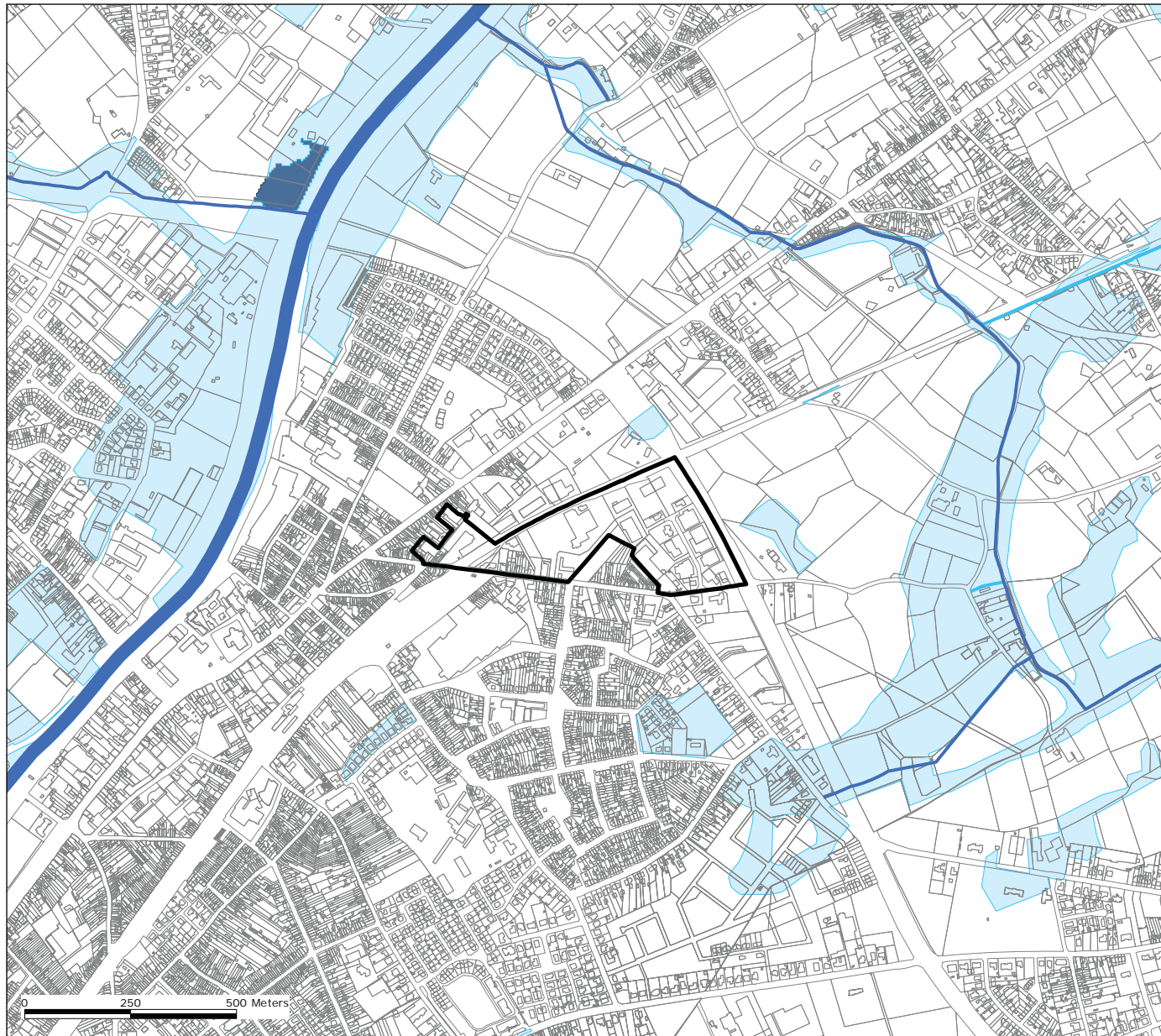
-  plangebied
-  wijzigingen




Bron: GISWest, september 2015



DEELPLAN NR.1: DEERLIJKSESTEENWEG -
WATERKAART




LEGENDE

 plangebied


overstromingsgevoelige gebieden

 niet overstromingsgevoelig

 effectief overstromingsgevoelig

 mogelijk overstromingsgevoelig

waterlopen

 bevaarbare waterlopen

 beek categorie 1

 beek categorie 2

 beek categorie 3

 niet-gecatalogeerde beek

Bronnen:


Waterlopen (VHA), VMM/AGIV, juli 2014




Overstromingsgevoelige gebieden, VMM/AGIV, april 2014



DEELPLAN NR.1: DEERLIJKESTEENWEG -
VEN-GEBIED

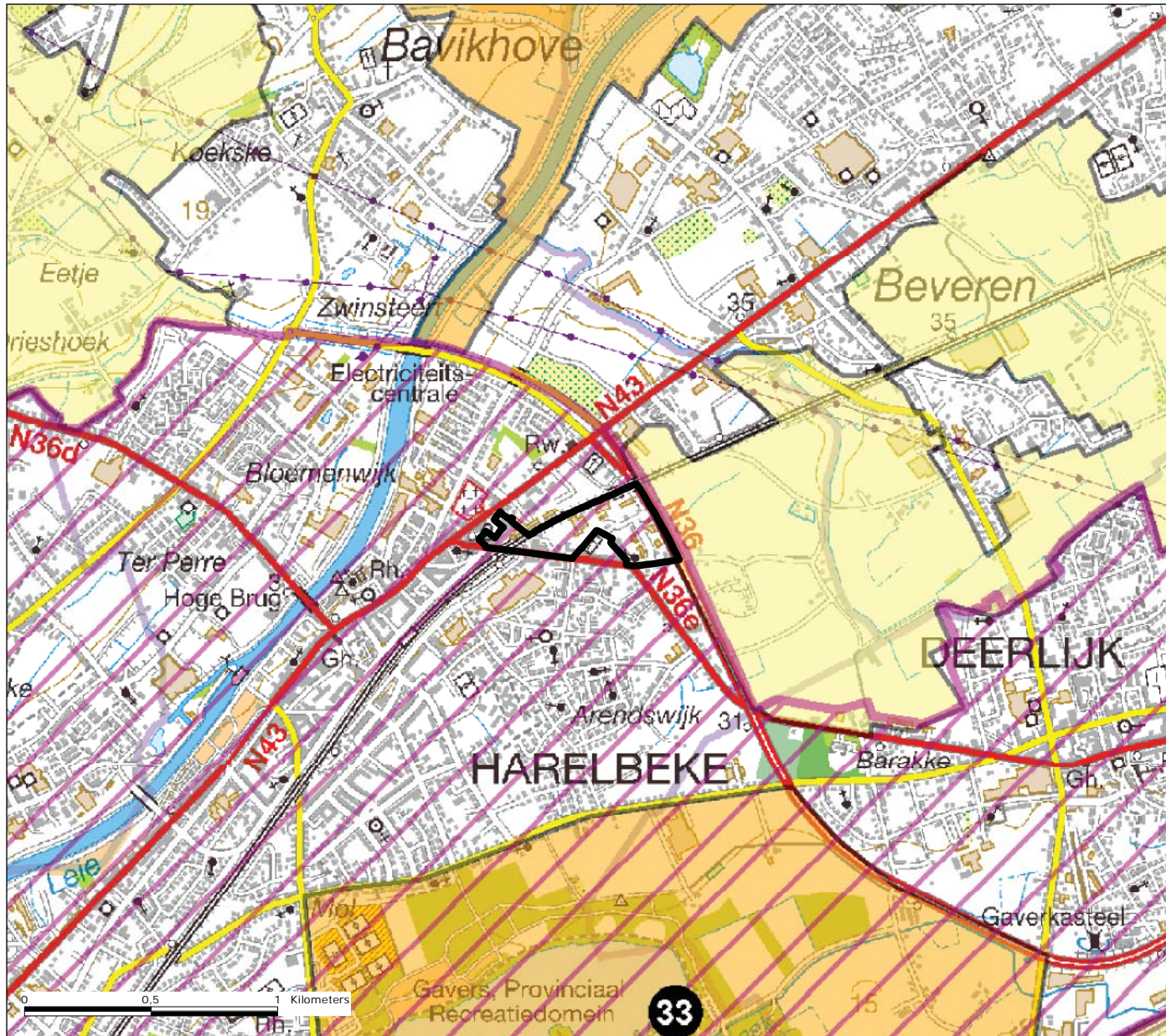
LEGENDE

-  plangebied

-  VEN: grote eenheid natuur
-  VEN: grote eenheid natuur
op ontwikkeling
-  IVON: natuurverwervingsgebied

Bron: ANB/AGIV, mei 2012





DEELPLAN NR.1: DEERLIJKSESTEENWEG
- AFBAKENING NATUUR EN AGRARISCHE
STRUCTUUR

LEGENDE

-  plangebied
-  categorie 0 : herbevestiging gewestplan
-  categorie 1 : Rup's op korte termijn
-  categorie 2 : Rup's na verder onderzoek
-  categorie 3 : Rup's op lange termijn, geen acties op korte termijn
-  grenslijn grootstedelijk gebied Gent en regionaalstedelijke gebieden Roeselare en Kortrijk

Bron:
afgeleid uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, 2008



3.2. PLANNINGSOPTIES

Aangezien deelzones 1 en 3 volledig bebouwd zijn en er geen prangende ruimtevragen aanwezig zijn, wordt voorgesteld de zonevreemdheid van bepaalde activiteiten te ondervangen en verordenende eisen naar beeldkwaliteit op te leggen. Binnen deelzone 1 wordt de wooncluster herbestemd tot wonen. De parkeernorm wordt hier best lager gehouden voor eengezinswoningen, vanwege de dense bebouwing.

Deelzone 2: voor het grootste deel van deze deelzone werd een brownfieldconvenant ondertekend op 26/01/2015.

De brownfieldconvenant heeft als doel de bestuurlijke begeleiding en uitvoering van dit brownfieldproject te bewerkstelligen. Concreet leidt dit tot stedenbouwkundige voordelen (vooral qua timing), fiscale en financiële stimuli, opschorting leegstandsheffing, e.d. De huidige ontwikkelaar wenst over te gaan tot de realisatie van een duurzaam lokaal bedrijvenpark. Hierbij wordt gezocht naar een combinatie tussen standaard KMO-vestigingen (rond 1000 m²) en kleinere units (+/- 250 à 400 m²). Deze kleinere units worden ingezet om een overgang te voorzien tussen de aanwezige woningen.

Om tot een veilige en vlotte afwikkeling te komen van de nieuwe ontwikkeling op de Deerlijksesteenweg, wordt voorgesteld om één centrale oprit te voorzien, waarop de bedrijven aansluiten. Op deze oprit kan dan ook de politie aansluiten, waardoor deze haar perceel efficiënter kan inrichten. Bij de aansluiting op de Deerlijksesteenweg worden wel verkeersremmende maatregelen voorgesteld.

Ook wordt gekozen voor een niet-doorlopende circulatie. Het is namelijk ruimtelijk mogelijk om een verbinding te maken tussen de Kleine Waregemsestraat en de NEBIM-site, waardoor een doorlopende lus kan worden gemaakt. Er wordt gekozen om dit niet te voorzien:

- De aansluiting tussen de Kleine Waregemsestraat en de Deerlijksesteenweg is niet ideaal - aansluiting in bocht
- Het profiel van de Kleine Waregemsestraat is niet voorzien op extra zwaar verkeer
- Ruimtelijk is de aansluiting tussen de nieuwe circulatie en de bestaande Kleine Waregemsestraat niet ideaal
- De keuze voor de aansluiting sluit ruimtelijk meer kwalitatieve opties voor de inrichting van de NEBIM-site uit

Het huidige aantal verkeersbewegingen van de site NEBIM is 200 per dag.

In de onderstaande berekeningen gaan we uit van een bebouwde oppervlakte van 7.181m².

KMO - (verkeersgeneratie vanuit bedrijvigheid)

We nemen als assumptie dat we de totale oppervlakte zullen benutten voor het bouwen van KMO's van 18 m op 24 m = 432 m² (Medium- bedrijven). Dit betekent een mogelijke inplanting van 17 KMO's ($7.181 \text{ m}^2 / 432 \text{ m}^2 = 16,62$).

Een KMO van deze omvang en op deze ligging genereert gemiddeld 5,7 bewegingen per weekdag per 100 m² bruto vloeroppervlakte.

Dit betekent een totaal gemiddelde voor de 17 KMO's van circa 406 bewegingen per weekdag.

Voor de 7 units waar huisnijverheid als mogelijkheid wordt voorzien rekent men vandaag als gemiddelde huishoudgrootte 2,28 personen per woning. Dit betekent voor de 7 units een 16-tal personen.

16 personen aan gemiddeld 2,76 bewegingen per dag geeft in totaal dus circa 44 bewegingen per weekdag. Deze zijn dan op te delen in 23 autobewegingen per dag, 6 fietsbewegingen per dag en 4 voetgangersbewegingen per dag.

Het aantal gegenereerde vervoersbewegingen per dag in de toekomstige inplanting wordt becijferd op $406 + 44 = 450$ bewegingen.

In vergelijking met de huidige belasting en met de theoretische capaciteit van de Deerlijksesteenweg, zal de verkeersafwikkeling niet voor problemen zorgen. De aansluiting van de interne ontsluiting dient op een kwalitatieve en verkeersveilige manier te gebeuren.

ALGEMEEN

Een deel van de herontwikkeling paalt al dan niet rechtstreeks aan het militair kerkhof. Een betere integratie van dit kerkhof in het stedelijk weefsel (oriëntatie) is gewenst. Bovendien is een ruimtelijke inpassing noodzakelijk om de kwaliteiten van het kerkhof te bewaren. Hierbij wordt gedacht aan het inplanten van functies met een minder grote korrel (huisnijverheid,...) en zachtere functies (publiek groen, parkeren, ...) langs het kerkhof.

Vanuit de Provincie West-Vlaanderen is de intentie geuit om te zoeken naar een snelle fietsverbinding (fiets-o-strade) tussen Kortrijk en Gent, langs het bestaande spoorwegtracé. Binnen het plangebied en dit deelgebied lijkt de aanleg van een deel van dit tracé al verantwoord:

- Op langere termijn kan het worden ingeschakeld in bovengenoemd, provinciaal initiatief
- Op korte termijn zorgt het voor een verbinding tussen de nieuwe werkgelegenheid en het station/centrum van Harelbeke

De inrichtingsschets voorziet dan ook dit tracé en een vlotte aansluiting van de bedrijven/bedrijfswoningen op dit tracé.

De parkeernorm wordt hier best lager gehouden voor bestaande eengezinswoningen, vanwege de dense bebouwing.

3.3. AFWEGING PLANNINGSKADER

Deelgebied 1:

Het GRS doet reeds een uitspraak over de wooncluster (Gentssteenweg 72A-S) en de Deerlijksestraat:

‘Daarnaast leidt deze zonering op het gewestplan ook tot een problematiek van zonevreemdheid.

Dit is ondermeer het geval voor een **aantal woningen langs de Deerlijksestraat**, een handelszaak met bijhorende woning langs de Deerlijksesteenweg (nr. 37), het café ‘Molenhuis’ op de hoek van de Overleiestraat en de Molenstraat en de zonevreemde woonbebouwing ter hoogte van de **Gentsesteenweg 72A-S** die zijn ingekleurd als industriegebied. Het betreft historische bebouwing, waarvan de activiteit al aanwezig is vóór de opmaak van het gewestplan.

Dergelijke woningen en andere centrumfuncties moeten de nodige (ver-)bouwingsmogelijkheden krijgen, al dan niet door middel van de opmaak van een RUP! (GRS RG p. 92)

De wooncluster werd vergund in 1990 (34013/474/B/1990/105), de garages in 1985 (34013/7136/B/1985/127).

De loods in tweede orde ligt redelijk goed ontsloten (via eigen perceel op de Gentseweg), waardoor een bestemming naar **zone voor lokale bedrijvigheid** mogelijk is.

De cluster met antiekhandel is ook goed ontsloten, al lijkt de huidige bestemming niet realistisch vanwege de daaraan gelinkte perceelsgrootte. Bovendien is deze functie onvergund, in 2008 werd een vergunning verleend voor een weverij. Bovendien wordt er expliciet verwezen naar deze sites in het GRS (RG p. 40-41) als sites waarbij bedrijvigheid behouden bevestigd wordt, welliswaar aangepast aan de omliggende woonomgeving.

Een herbesteding tot **zone voor lokale bedrijvigheid** lijkt gerechtvaardigd.

Deelgebied 2:

In het GRS wordt voor dit deelgebied het volgende voorgesteld: 'De bestaande menging van functies vertaalt zich reeds in het gewestplan, waar hier en daar industriegebiedjes (milieubelastende industrie) werden ingekleurd binnen de woonzones. Dit is het geval voor de bedrijven Garage Decock, Weverij Vanneste langs de N43 en de voormalige bedrijfssite (zowel het kantoorgebouw als de achterliggende site) van Stadsbader langs de Deerlijksesteenweg. Er wordt geopteerd voor een verbreding van de bestemming van deze 'industrie-eilandjes'. Voor deze gronden wordt gekozen om ze eerst en vooral te behouden als bedrijfspercelen. Hierbij moet het kunnen om het perceel op te delen in kleinere loten voor lokale bedrijvigheid. Indien omwille van milieuaspecten, i.f.v. zonevreemdheid, of omwille van problemen met ontsluiting bedrijvigheid er niet langer wenselijk is, wordt de optie open gehouden om wonen en andere centrumfuncties (mits de draagkracht niet wordt overschreden) toe te laten.

Een voorbeeld hiervan is de voormalige omvangrijke site van het bedrijf Stadsbader langs de Deerlijksesteenweg, gelegen binnen de bestemming milieubelastende industrie (volgens het gewestplan). Het kantoorgebouw kan volgens het vooropgestelde cascade-principe worden behandeld. Het kantoorgebouw is te groot om te koppelen aan het bestaande bedrijf. Het is niet geschikt voor lokale bedrijfsactiviteiten op zich.

Een link naar dienstverlening/kantoorruimte kan wel; het is echter onmogelijk voor te stellen dat enkele lokale bedrijven dit gebouw volledig zullen gebruiken. Het beleidskader stelt vervolgens dat, naargelang de omgevingscontext, meer of minder centrumfuncties mogelijk zijn. Gezien de aard en de inrichting komt het kantoorgebouw in aanmerking om andere diensten en/of gemeenschapsvoorzieningen onder te brengen.

Door de aanwezigheid van een ruime parking bij het gebouw, is de site een geschikte locatie voor het nieuwe politiekantoor, aangevuld met andere diensten of kantoren. Voor wonen en handel is het gebouw niet geschikt.' (GRS RG p. 91-92).

Politiekantoor

De zone voor het Politiekantoor wordt herbestemd tot **zone voor gemeenschapsvoorzieningen**.

In den Beer

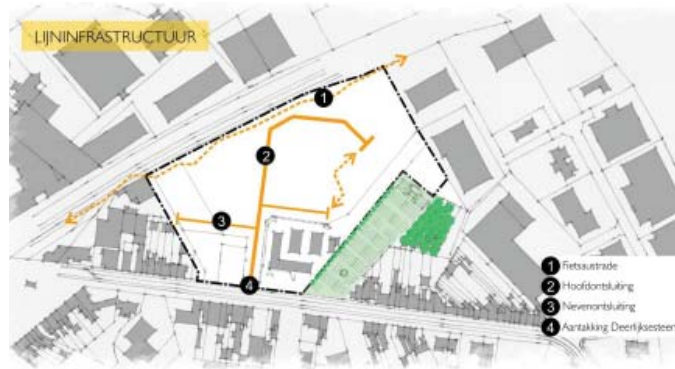
Ook over het handelspand In den Beer (Deerlijksesteenweg 37) doet het GRS een uitspraak:

'Daarnaast leidt deze zonering op het gewestplan ook tot een problematiek van zonevreemdheid.

Dit is ondermeer het geval voor een aantal woningen langs de Deerlijksestraat, **een handelzaak met bijhorende woning langs de Deerlijksesteenweg (nr. 37)**, het café 'Molenhuis' op de hoek van de Overleiestraat en de Molenstraat en de zonevreemde woonbebouwing ter hoogte van de Gentssteenweg 72A-5 die zijn ingekleurd als industriegebied. Het betreft historische bebouwing, waarvan de activiteit al aanwezig is vóór de opmaak van het gewestplan.

Dergelijke woningen en andere centrumfuncties moeten de nodige (ver-)bouwingsmogelijkheden krijgen, al dan niet door middel van de opmaak van een RUP.' (GRS RG p. 92).

Er wordt voorgesteld om een strook langs de Deerlijksesteenweg te bestemmen als **zone voor wonen in de ruime zin**.



DEELPLAN NR.1: DEERLIJKSESTEENWEG - VISIE NEBIM-SITE

Opgemaakt door PLAN+ op 1 september 2015

Nebim-site:

Binnen de brownfieldconvenant is de intentie te zoeken naar een verwevenheid tussen wonen en werken. Het is de intentie om in te zetten op een bedrijfsomgeving met bedrijfswoningen.

Het GRS voorziet op deze site het behoud van bedrijvigheid (zie hierboven) (GRS RG p. 91-92). Een herbestemming naar lokale bedrijvigheid is hier aangewezen. Bedrijfspercelen met een perceelsgrootte van meer dan 5.000 m² zijn hier minder op zijn plaats:

- een prognose, op basis van een rondvraag van de Stad Harelbeke, indiceert vooral een nood aan
 - kleinere percelen (minimaal 300 m²)
 - een 'middenmaat' (450 m² - 600 m²)
 - grote percelen (rond 2.400 m²)
- de vorm van het perceel zorgt voor veel verloren ruimte, die beter opgevuld raakt met kleinere percelen
- door kleinere percelen toe te laten, kan een kwalitatievere aansluiting op de (woon)omgeving en het militair kerkhof gerealiseerd worden

Een herbestemming tot **zone voor lokaal bedrijventerrein** is hier op zijn plaats.

Deelgebied 3

Bedrijventerrein De Geit wordt in het GRS beschreven als een lokaal bedrijventerrein:

'De tienjaren-periode 1990-1999 geeft een duidelijk beeld van de vraag naar lokale bedrijfspercelen (< 5.000 m²), aangezien in deze periode in hoofdzaak op de ambachtelijke bedrijventerreinen 'De Geit' en 'Vierschaar' een ruim aanbod aan kleinere percelen te koop werd aangeboden. Alle percelen zijn momenteel verkocht.' (GRS IG p. 168)

'Overzicht

De meeste bedrijventerreinen in Harelbeke zijn momenteel volledig uitverkocht of bezet.

- Evolis is een hoogwaardig en duurzaam bedrijventerrein voor (grootschalige) bedrijven met een innovatief karakter, die zich bij voorkeur sterk internationaal oriënteren en die een hoge tewerkstelling vertegenwoordigen. Deze zone werd naar voor geschoven in de vorige deelstudie economie als mogelijke potentie voor lokale bedrijvigheid. Momenteel is er echter binnen het bestaande bedrijfspark geen zone voorzien voor lokale bedrijven of bedrijfsverzamelgebouwen.
- ...
- De Geit: Lokaal bedrijventerrein. Volledig in gebruik.
- ...'(GRS IG p. 170)

'Lokale bedrijventerreinen

- Bedrijventerrein 'De Geit', tussen de Deerlijksesteenweg en de N36
- Bedrijventerrein 'Vierschaar', langs de N36, op Overleie
- Bedrijvenstrook langs de Politieke Gevangenenstraat (Stasegem)' (GRS RG p. 38)

Het terrein wordt niet specifiek aangeduid als industrie eiland. Het kan ook niet gezien worden als een kleine paarse zone die historisch zonevreemd is ingevuld.

Een herbestemming past echter wel in de geest van het GRS gezien:

- de definitie, die het GRS aan het bedrijventerrein (lokaal bedrijventerrein) geeft, in strijd is met zijn huidige bestemming (zone voor milieubelastende industrie);
- het volledige bedrijventerrein is ingevuld; de meeste percelen zijn tussen 2.000 m² en 3.000 m² groot, waardoor ze niet voldoen aan de minimale perceelgrootte van minimaal 5.000 m².

De **herbestemming van zone voor milieubelastende industrie naar gemeente bedrijvigheid** is bijgevolg gerechtvaardigd.

VRAAG

Zoeken naar een kwalitatieve overgang
tussen **WONEN** en **BEDRIJFVIGHEID**

VASTSTELLINGEN

Traditionele benadering

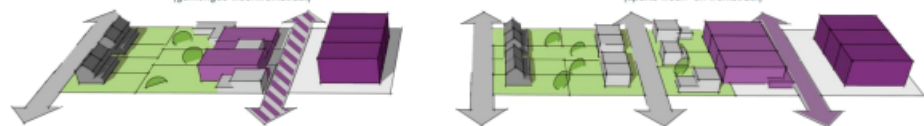


VISIE

HUISNIJVERHEID
als bouw- en beheerprincipe

Huisnijverheid VERSIE 1.0
(gemengde woonwerkstraat)

Huisnijverheid VERSIE 2.0
(aparte woon- en werkstraat)

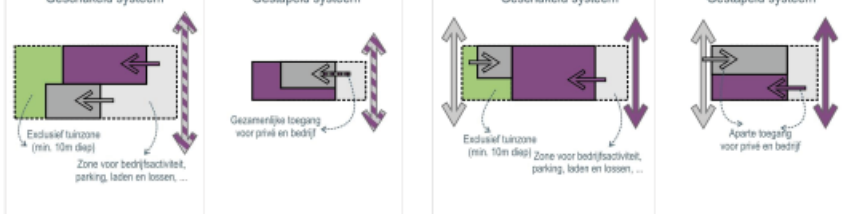


VERSIE 1.1
Geschakeld systeem

VERSIE 1.2
Gestapeld systeem

VERSIE 2.1
Geschakeld systeem

VERSIE 2.2
Gestapeld systeem



VORM



DEELPLAN NR.1: DEERLIJKSESTEENWEG – TOELICHTING HUISNIJVERHEID

Bedrijfsverzamelgebouwen



Huisnijverheid



Stedelijk wonen met optie commerciële functies op gelijkvloers

Semipublieke tuin voor huisnijverheid met parkeermogelijkheid



DEELPLAN NR.1: DEERLIJKSESTEENWEG – INRICHTINGSVOORSTEL NEBIM-SITE





FIETSVERBINDING

In de inrichtingsschets voor de NEBIM-site wordt een fietspad voorgesteld langsheen de spoorweg.

- Op korte termijn verbindt dit fietspad het treinstation van Harelbeke met de site.
- Op lange termijn kan dit segment onderdeel worden van de fiets-o-strade tussen Kortrijk en Waregem.

De Provincie West-Vlaanderen heeft deze verbinding tussen Kortrijk en Waregem op haar programma staan.

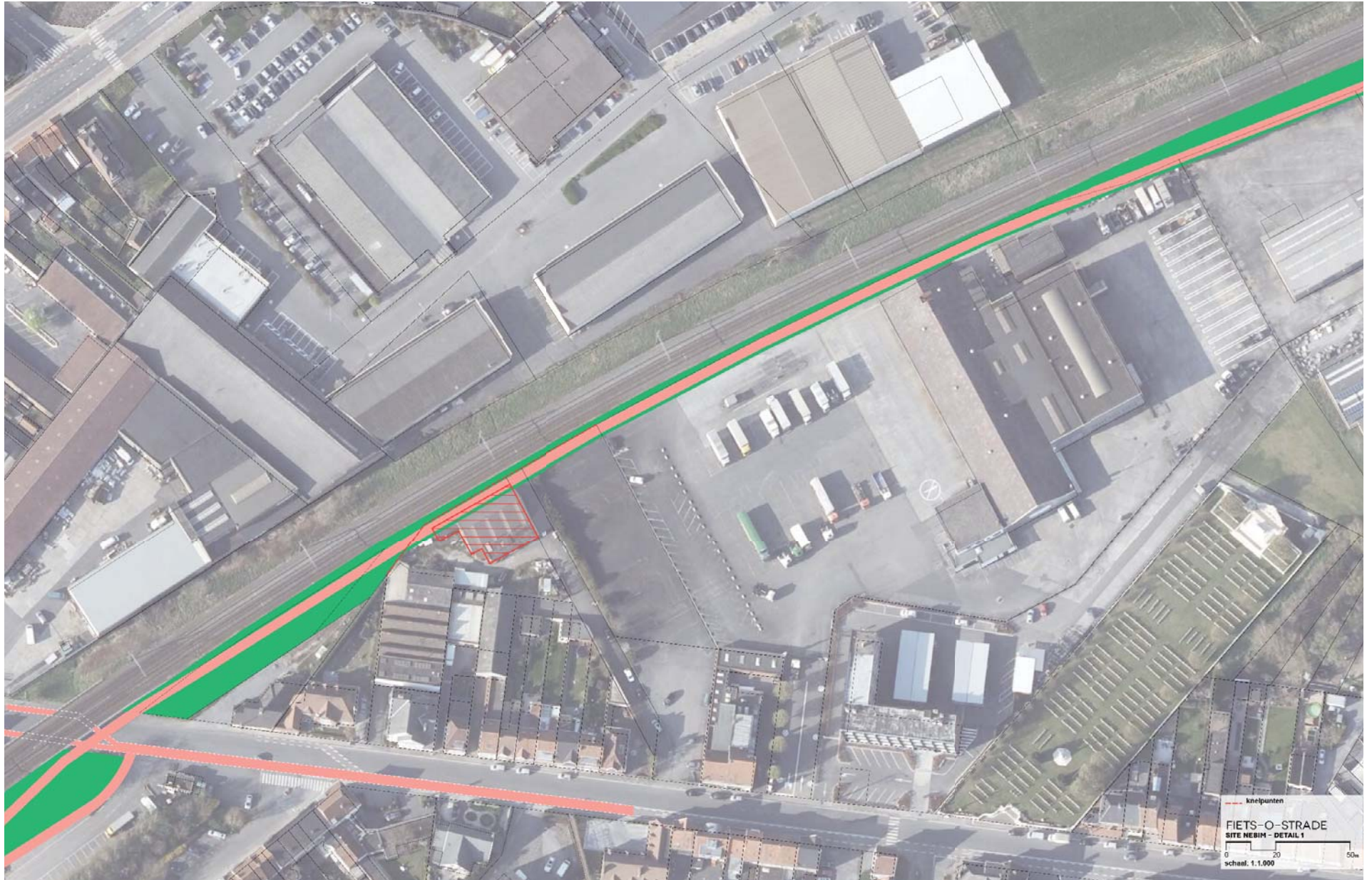
De aanleg van een fiets-o-strade wordt gedragen door de provincie, maar dat de aankoop van de gronden moet worden gedaan door de stad.

Budgetten voor eventuele grondverwervingen zullen pas in volgende legislatuur kunnen worden opgenomen door de stad.

Op de Nebim-site wordt de fiets-o-strade aangelegd door verkavelaar.

Om te functioneren als fiets-o-strade moet het fietspad voldoende breed worden aangelegd.

Een bestaande loods bevindt zich momenteel op het voorgestelde tracé. Hiervoor moet best op projectmatig niveau een antwoord gevonden worden



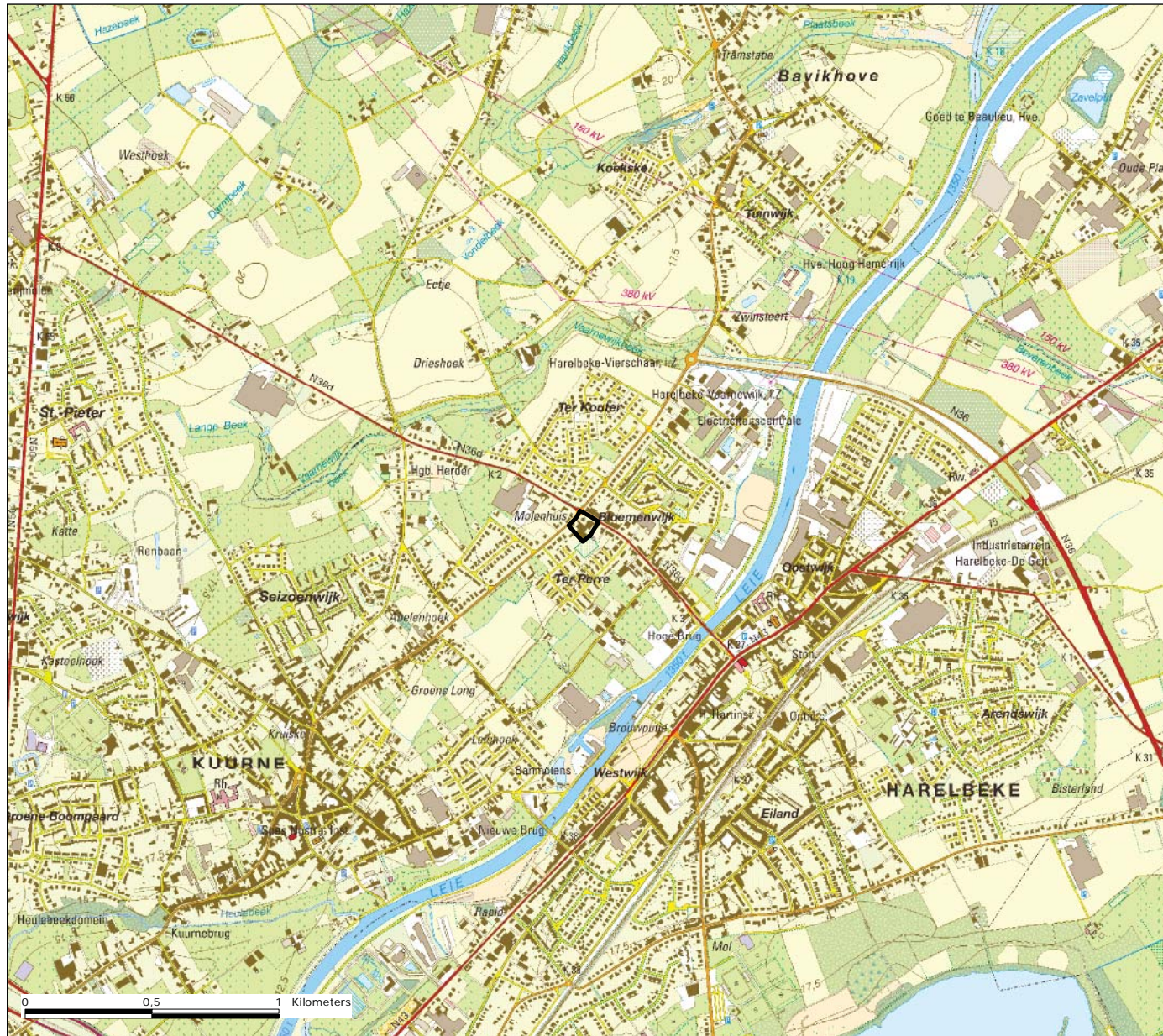
4. DEELPLAN NR. 2: MOLENHUIS

4.1. WEERGAVE FEITELIJKE EN JURIDISCHE TOESTAND


4.1.1. Basisgegevens:

Begrenzing plangebied:

- noord: kruispunt Molenstraat en Overleiestraat, rondpunt, met daarachter woonverkavelingen
- oost: Overleiestraat met daarachter woonverkavelingen
- zuid: sluit rechtstreeks aan op woonverkaveling Ter Perre
- west: Molenstraat



LEGENDE


 plangebied

Bron: Nationaal Geografisch Instituut (NGI), 1997



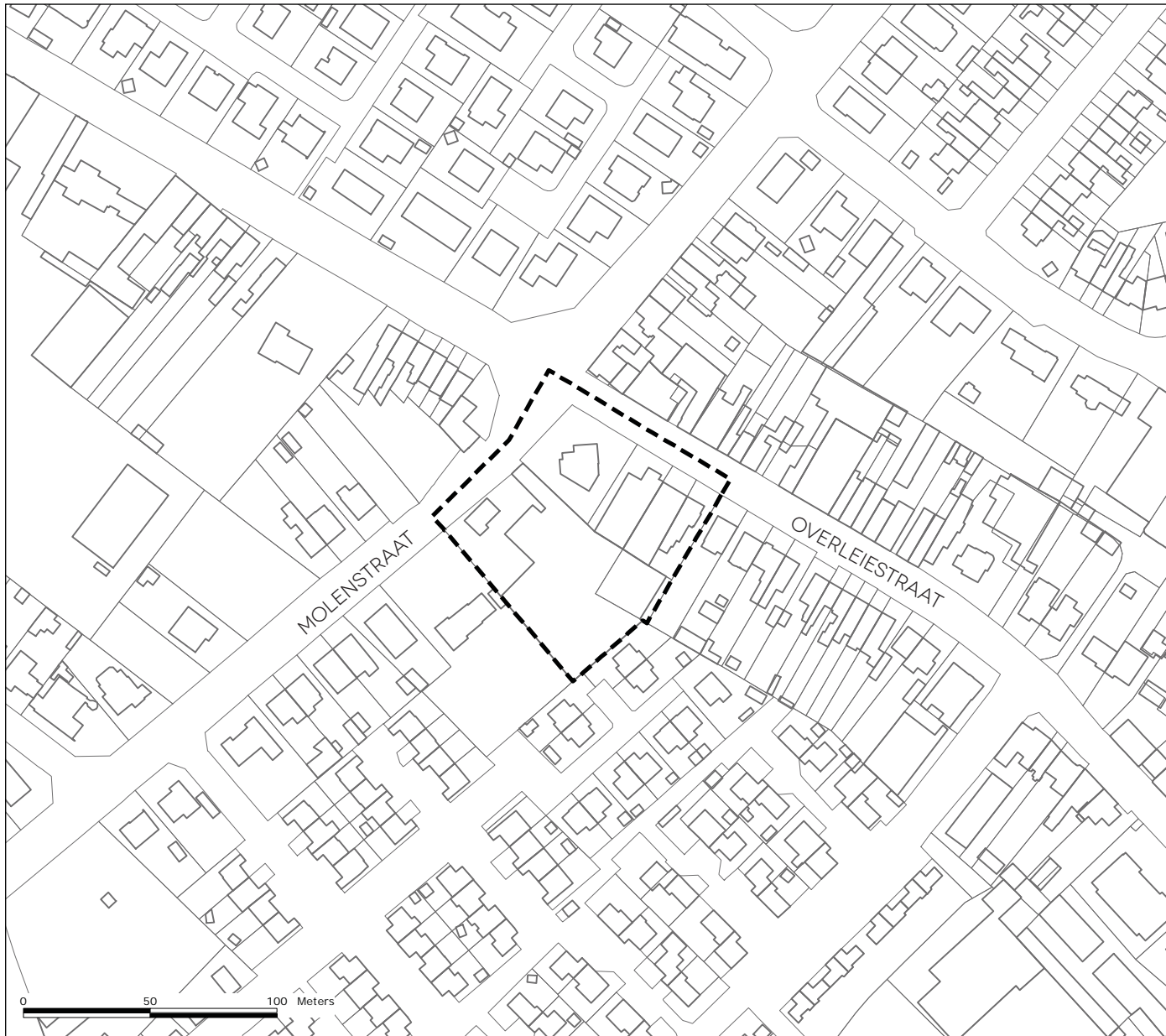


LEGENDE


 plangebied

Bron: AGIV/Middenschalg, wintervlucht 2014





LEGENDE

 plangebied

Bron: Stad Harelbeke, januari 2015

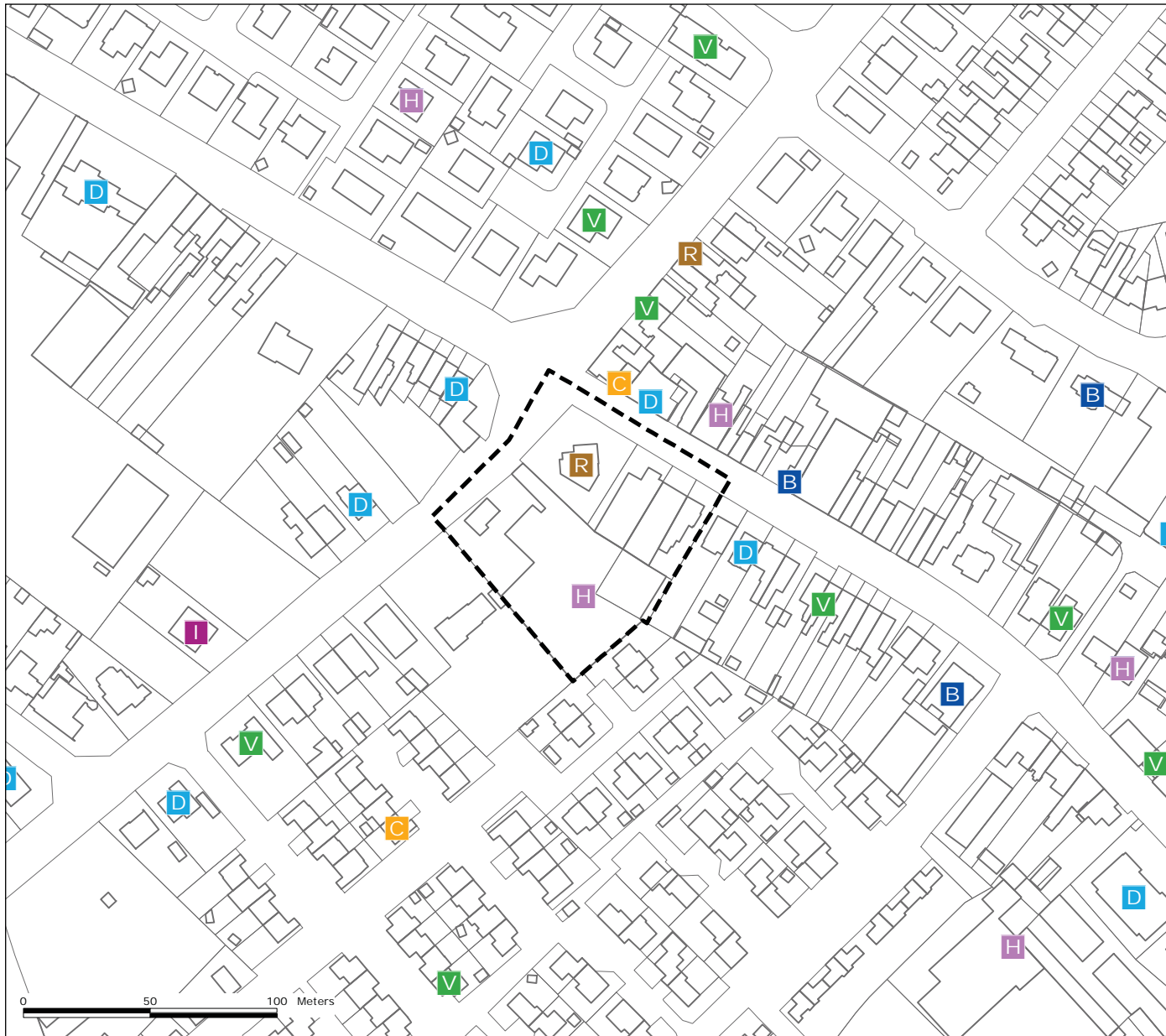


Aanwezige bedrijvigheid:




Het plangebied omvat volgende bedrijven:

bedrijfsnaam	straat	nr	hoofdactiviteit	rubriek
't Molenhuis	Overleiestraat	137	Cafés & drinkgelegenheden	Horeca
't rondpunt Antiekcenter	Molenstraat	3	Antiek & kunst: handel & restauratie	Handel

DEELPLAN NR.2: MOLENHUIS -
FUNCTIEKAART



LEGENDE


-  plangebied
-  Handel
-  Groothandel, fabricage & industrie
-  Overheid
-  Horeca
-  Auto & moto
-  Landbouw & tuinbouw
-  Cultuur, sport & recreatie






Bron: bedrijvengids Leiedal, september 2015



DEELPLAN NR.2: MOLENHUIS
-MONUMENTEN, STADS- EN
DORPSGEZICHTEN EN LANDSCHAPPEN EN
BOUWKUNDIG ERFGOED

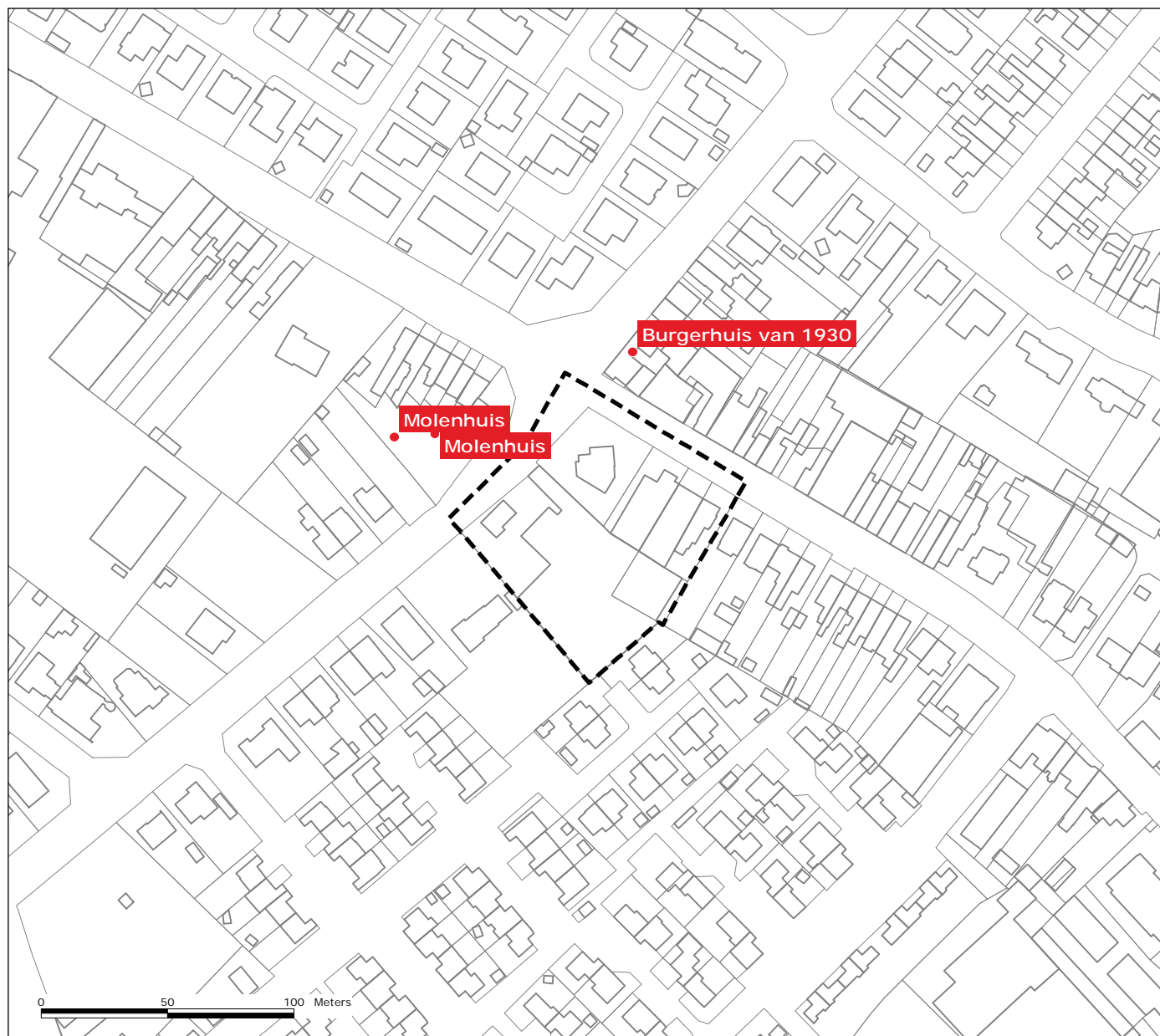
LEGENDE

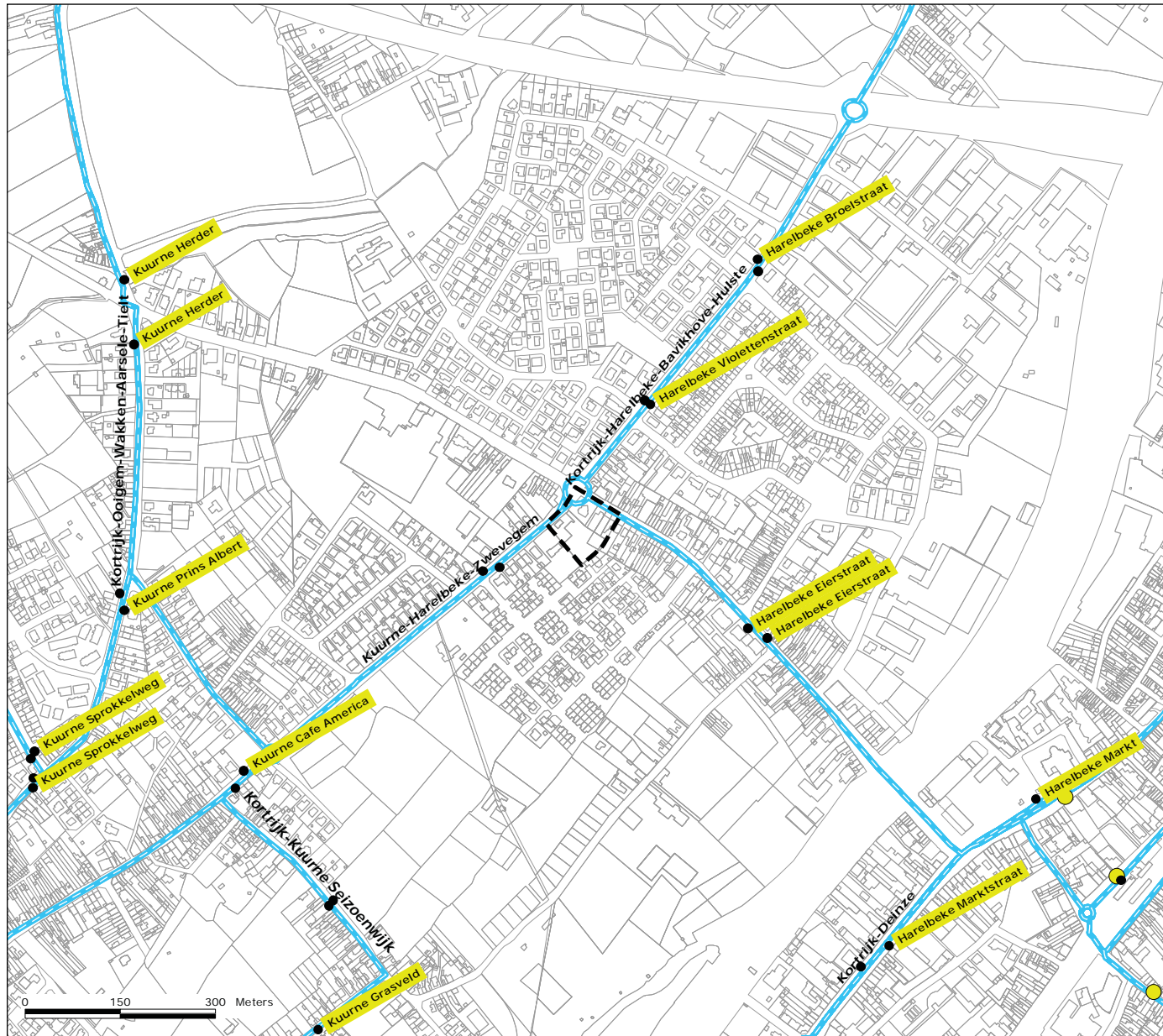
-  plangebied

-  Relicten
-  Gehelen
-  monument
-  stads- en dorpsgezichten
-  landschappen

Bron: Inventaris Onroerend Erfgoed (VIOE), december 2012

Bron: juli 2011





LEGENDE

-  plangebied
-  buslijnen
-  haltes
-  belbushaltes

Bron: De Lijn/AGIV, juni 2014



Fysieke toestand

Het gebied bestaat uit het hoekperceel en enkele aanpalende percelen tussen de Molenstraat en de Overleiestraat.

De Molenstraat maakt onderdeel uit van een oost-westlopende verkeersas die verschillende kernen ten noorden van de Leie met elkaar verbindt: Kuurne, Molenhoek, Bavikhove en Hulste, Ooigem, ...

In de buurt van het plangebied heeft de Molenstraat aanliggende éénrichtingsfietspaden.

De Overleiestraat is de verbinding tussen Molenhoek en het centrum van Harelbeke. De Overleiestraat is relatief dicht bebouwd, met vooral rijwoningen en appartementen, die worden afgewisseld met verschillende kleine handelszaken en diensten. Aan het kruispunt met de Molenstraat is een concentratie van enkele zaken (traiteur ...), horeca (café binnen plangebied) en diensten (bank, ...). Hier is gekozen voor gemengd verkeer.

Vorbij het kruispunt, naar het noorden toe, verandert het karakter van de Overleiestraat en wordt ze groener, met meer vrijstaande woningen en vrijliggende éénrichtingsfietspaden.

Het kruispunt zelf is ingericht als rondpunt.

Het plangebied bestaat uit:

Handel/bedrijvigheid/opslag:

- Een cluster van een hal en enkele bijgebouwen die worden ingenomen door een antiekhandelaar/restaurateur langs de Molenstraat.
- Een opslagloods met kantoor aan de Overleiestraat.

Horeca:

- Een vrijstaand gebouw dat gebruikt wordt als café -restaurant.

Wonen:

- De cluster van een hal en enkele bijgebouwen langs de Molenstraat is bewoond.
- Eén woning langs de Overleiestraat.



VRIJSTAAND CAFÉ, MET DAARROND PARKING EN TERRAS

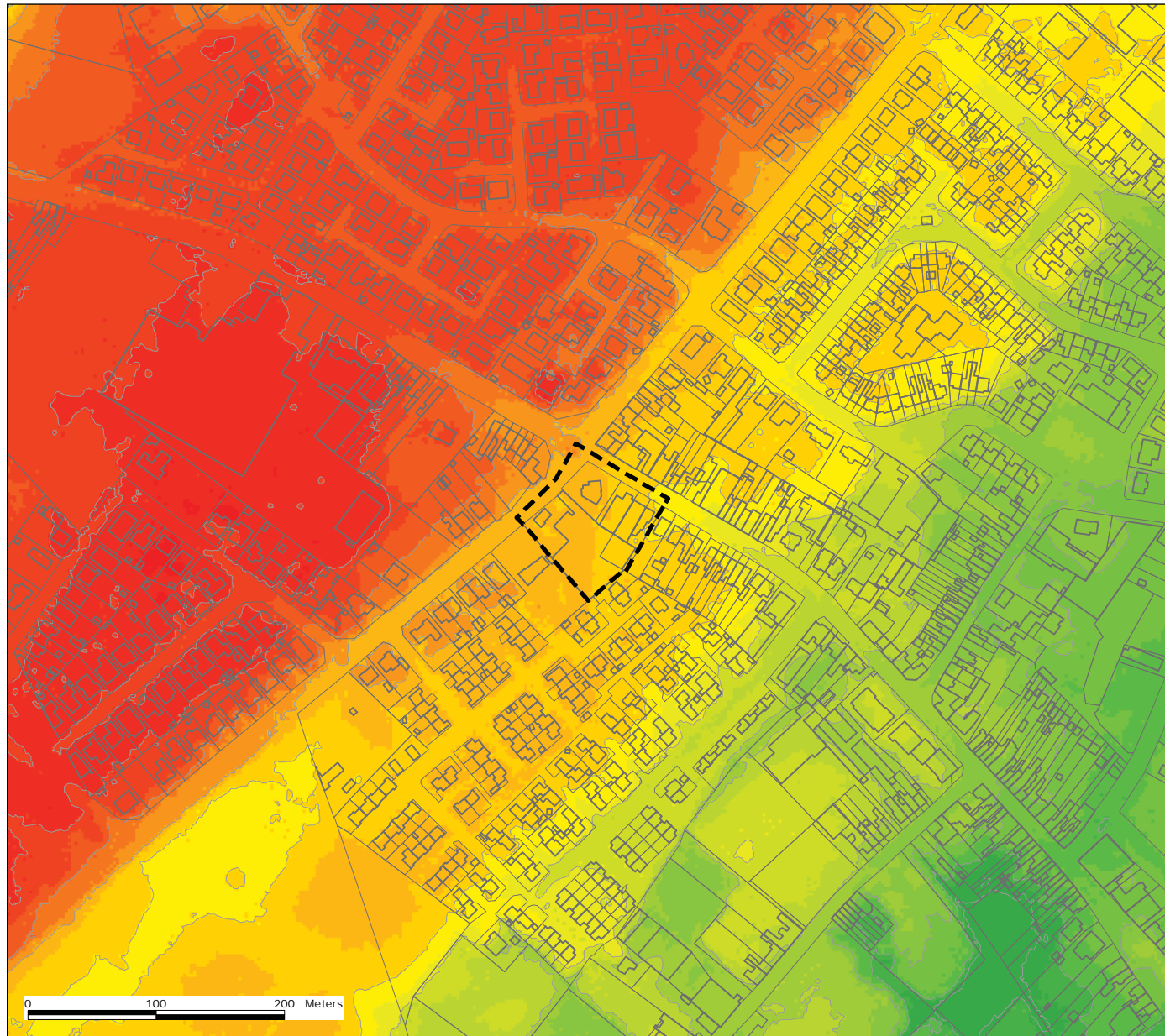


STAPELLOODS MET KANTOOR






















OMMUURDE CLUSTER ANTIEKHANDEL

DEELPLAN NR.2: MOLENHUIS – RELIËF



LEGENDE

-  plangebied
-  10,07 - 10,5
 -  10,51 - 11
 -  11,01 - 11,5
 -  11,51 - 12
 -  12,01 - 12,5
 -  12,51 - 13
 -  13,01 - 13,5
 -  13,51 - 14
 -  14,01 - 14,5
 -  14,51 - 15
 -  15,01 - 15,5
 -  15,51 - 16
 -  16,01 - 16,5
 -  16,51 - 17
 -  17,01 - 17,5
 -  17,51 - 18
 -  18,01 - 18,5
 -  18,51 - 19

Bron: VMM/AGIV, mei 2004



Bebouwde ruimte:

De deelzone is voor een groot deel bebouwd, waarbij de bebouwing vooral bestaat uit hallen en één vrijstaand gebouw/ café.

Open ruimte:

Op enkele bloembakken en verloren groene hoekjes is het plangebied volledig verhard.

Nutsvoorzieningen:

Alle aanwezige functies zijn ontsloten via een openbare weg.



RONDPUNT VANUIT OVERLEIESTRAAT



PLANGEBIED LANGS OVERLEIESTRAAT



HUIS AAN OVERLEIESTRAAT EN DOORGANG NAAR CLUSTER









(KLEIN)HANDEL LANGSHEEN OVERLEIESTRAAT



ZICHT MOLENSTRAAT



LEGENDE

-  grens deelzone
-  wonen
-  werken
-  gemeenschapsfuncties
-  groen/onverhard
-  verharding



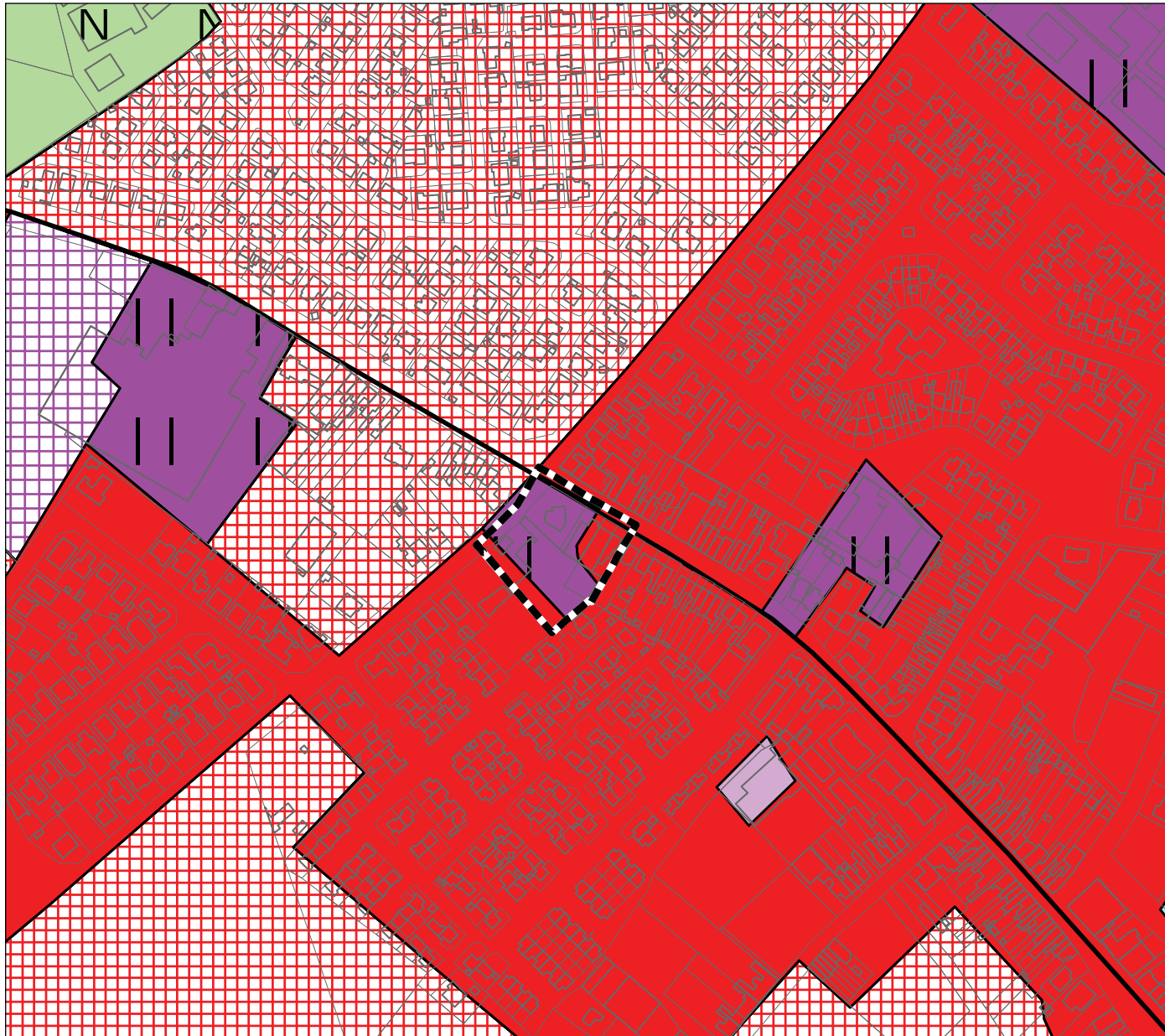
SCHAAL 1/1.000

4.1.2. Juridische toestand

TYPE PLAN	REFERENTIE
Gewestplan	Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) deelt het plangebied grotendeels in onder: Woongebied Milieubelastende industrieën
BPA	/
RUP	/
Goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen	/
Bouwvergunningen	Zie opsomming
Milieuvergunningen	13006/1/A/2, 93/1/E/1, 13006/1/A/1, 12466/1/A/2, 12466/1/A/3, 12466/1/A/1
Beschermde monumenten, landschappen, beschermde stads- en dorpsgezichten	/
Vogelrichtlijngebied Habitatrichtlijngebied	/
Buurtwegen	Chemin nr. 2 Chemin nr. 4

Waterlopen (categorisering)	/
VEN-gebied, IVON-gebied	/
(Herbevestigd) agrarisch gebied	/
Gemeentelijke verordeningen	Overwelen van baangrachten (23.07.2008) Algemene Politie Verordening (28.04.2015) Publiciteit op privaat domein of vastgehecht aan een constructie op privaat domein (14.04.2016)
Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen	De gewestelijke verordening hemelwater is van kracht

DEELPLAN NR.2: MOLENHUIS –
GEWESTPLAN



LEGENDE

-  plangebied
-  woongebieden
-  woonuitbreidingsgebieden
-  gebieden voor
gemeenschapsvoorzieningen en open-
nut
-  natuurgebieden
-  milieubelastende industrieën
-  reservegebieden voor beperkte industr
uitbreiding; grondkleur landelijk gebied
-  ambachtelijke bedrijven en kmo's
-  bestaande waterwegen
-  bestaande hoofdverkeerswegen

Bron: RWO/AGIV, januari 2002 (bijwerking 2011)



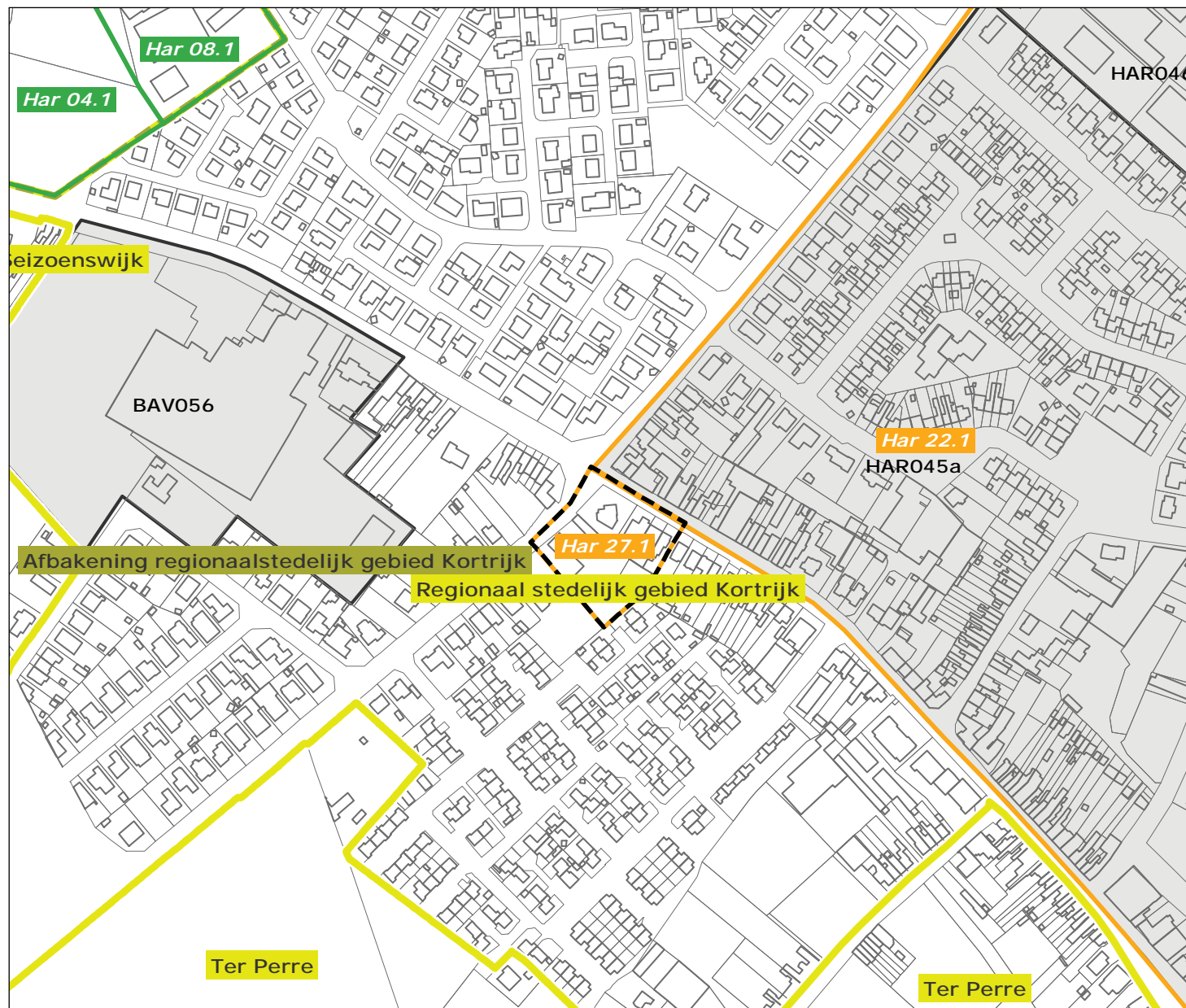
LEGENDE

-  plangebied

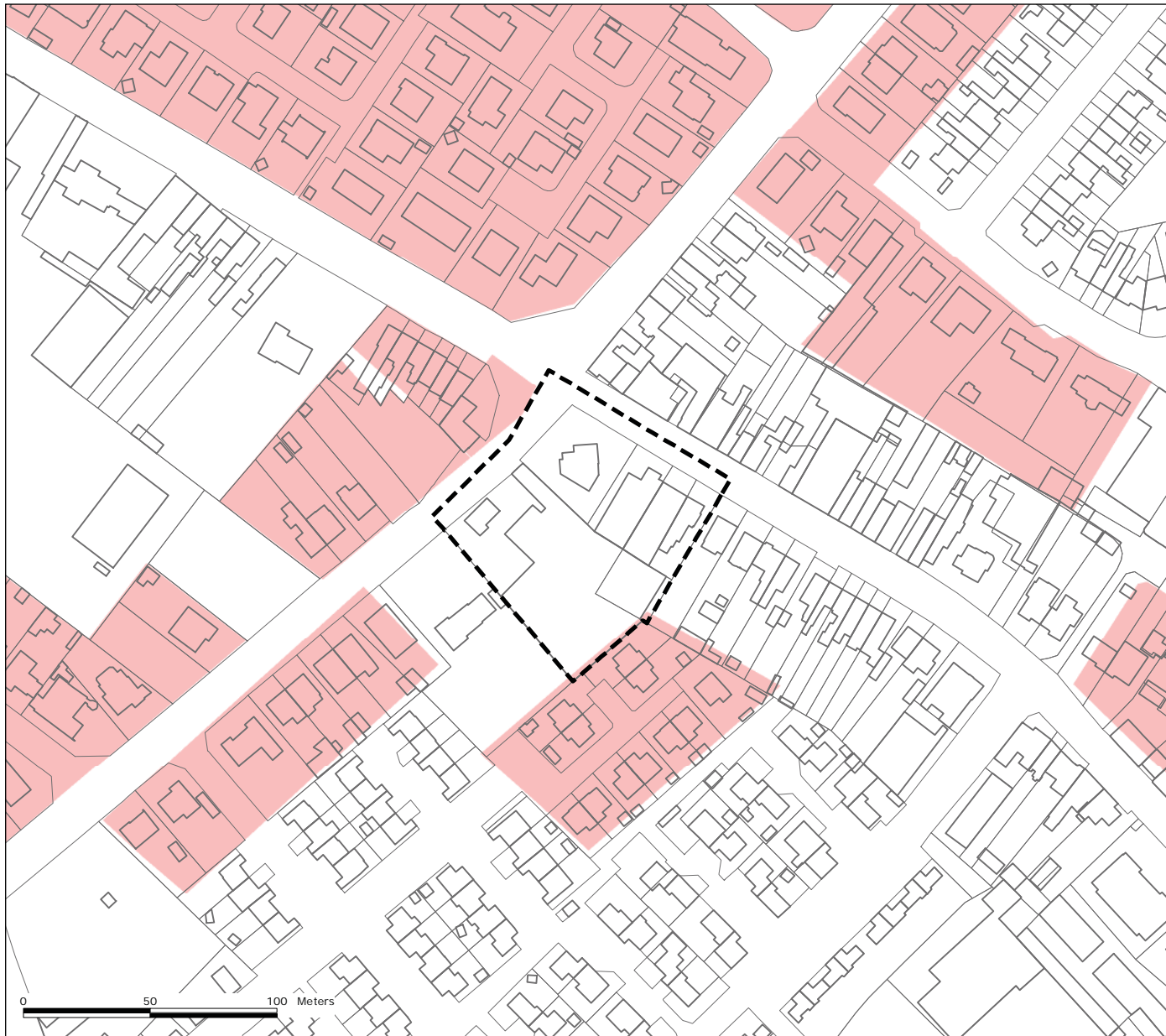
- RUP's**
-  Gemeentelijke RUP's - in opmaak
-  Gemeentelijke RUP's - besluit of definitief vastgesteld
-  Provinciale RUP's - contouren
-  Provinciale RUP's - deelgebieden
-  Gewestelijke RUP's - contouren
-  Gewestelijke RUP's - deelgebieden

- BPA's**
-  MB of KB


Bron:
Gem. RUP's & BPA's/ Leiedal, september 2015
Gewestelijke en Provinciale RUP's/ GISWEST



DEELPLAN NR.2: MOLENHUIS –
GOEDGEKEURDE VERKAVELINGEN



LEGENDE


 plangebied

Bron: Stad Harelbeke, januari 2015



DEELPLAN NR.2: MOLENHUIS – OVERZICHT
MILIEUVERGUNNINGEN

LEGENDE

 plangebied



Bron: Stad Harelbeke, januari 2015




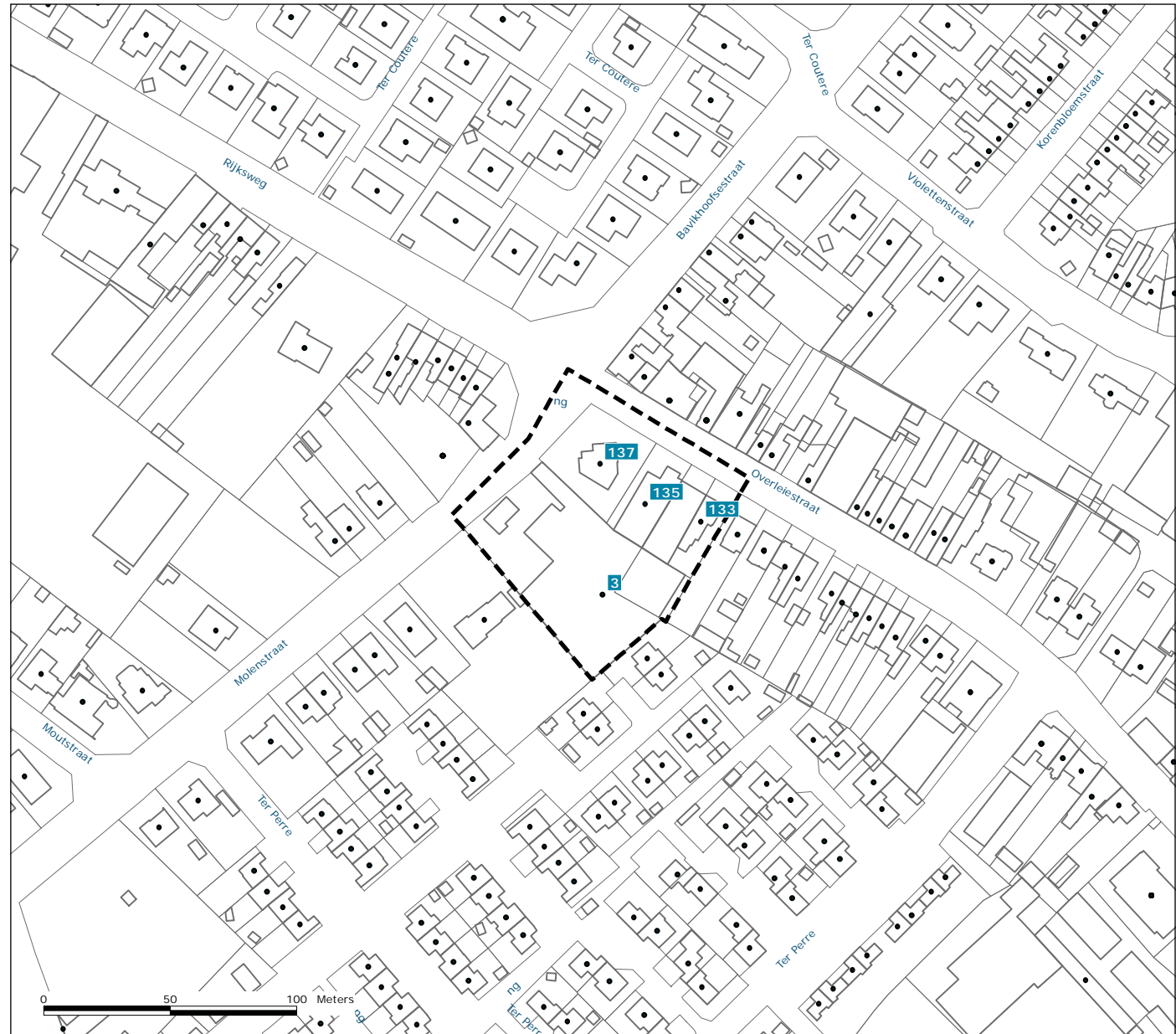
Dossiernummer	Adres	Huisnr	Onderwerp	Aanvrager	Vergunningsdatum
34013/1485/B/1969/100503	Overleiestraat	133	plaatsen van een lichtreclame 'Chevron'	HERMAN MICHEL	1969-04-30
34013/1485/B/1996/47	Overleiestraat	133	uitbreiden magazijn en regulariseren bestaande loods	HERMAN Lieven	1996-06-12
34013/5645/B/1971/97	Overleiestraat	135	uitbreiden van de werkplaats	DEWAELE MARCEL	1971-09-14
34013/5645/B/1973/58	Overleiestraat	135	bouwen van een montagehal	DEWAELE MARCEL	1973-06-05
34013/7093/B/1977/100284	Overleiestraat	137	plaatsen van lichtreclame	NEON VOLCA	1977-12-21
34013/7093/B/1977/152	Overleiestraat	137	bouwen van een herberg 'het molenhuis'	BROUWERIJ DE BRABANDERE	1977-09-21

DEELPLAN NR.2: MOLENHUIS – OVERZICHT
STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNINGEN

DEELPLAN NR.2: MOLENHUIS -
ADRESPUNTEN

LEGENDE

 plangebied






Bron: Stad Harelbeke, januari 2015





HABITATRICHTLIJNGEBIEDEN

LEGENDE

-  plangebied
-  habitatrichtlijngebied
-  vogelrichtlijngebied

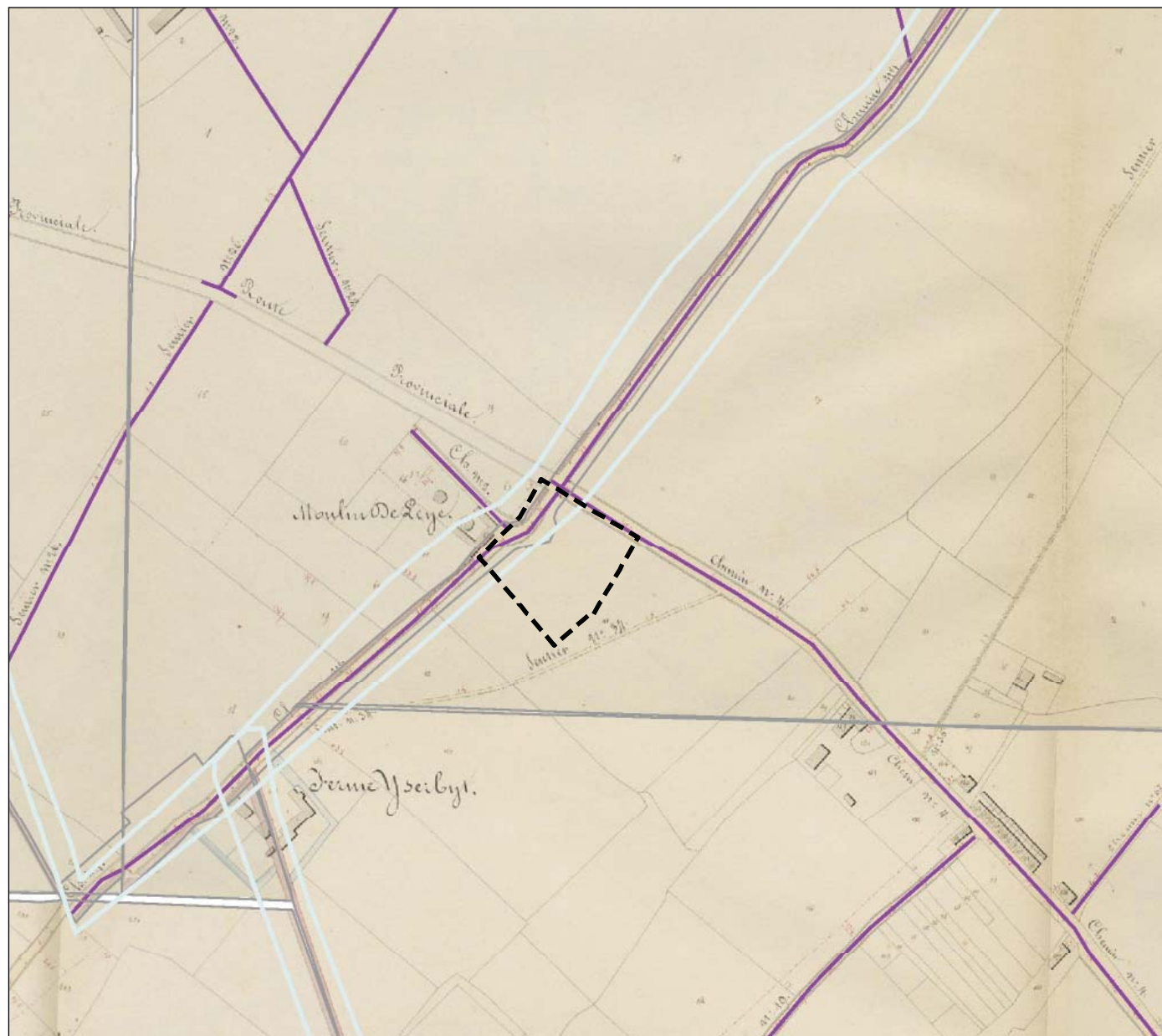
Bron: ANB/AGIV
 Habitatrichtlijn: januari 2013, Vogelrichtlijn: juli 2005



DEELPLAN NR.2: MOLENHUIS – ATLAS DER
BUURTWEGEN

LEGENDE

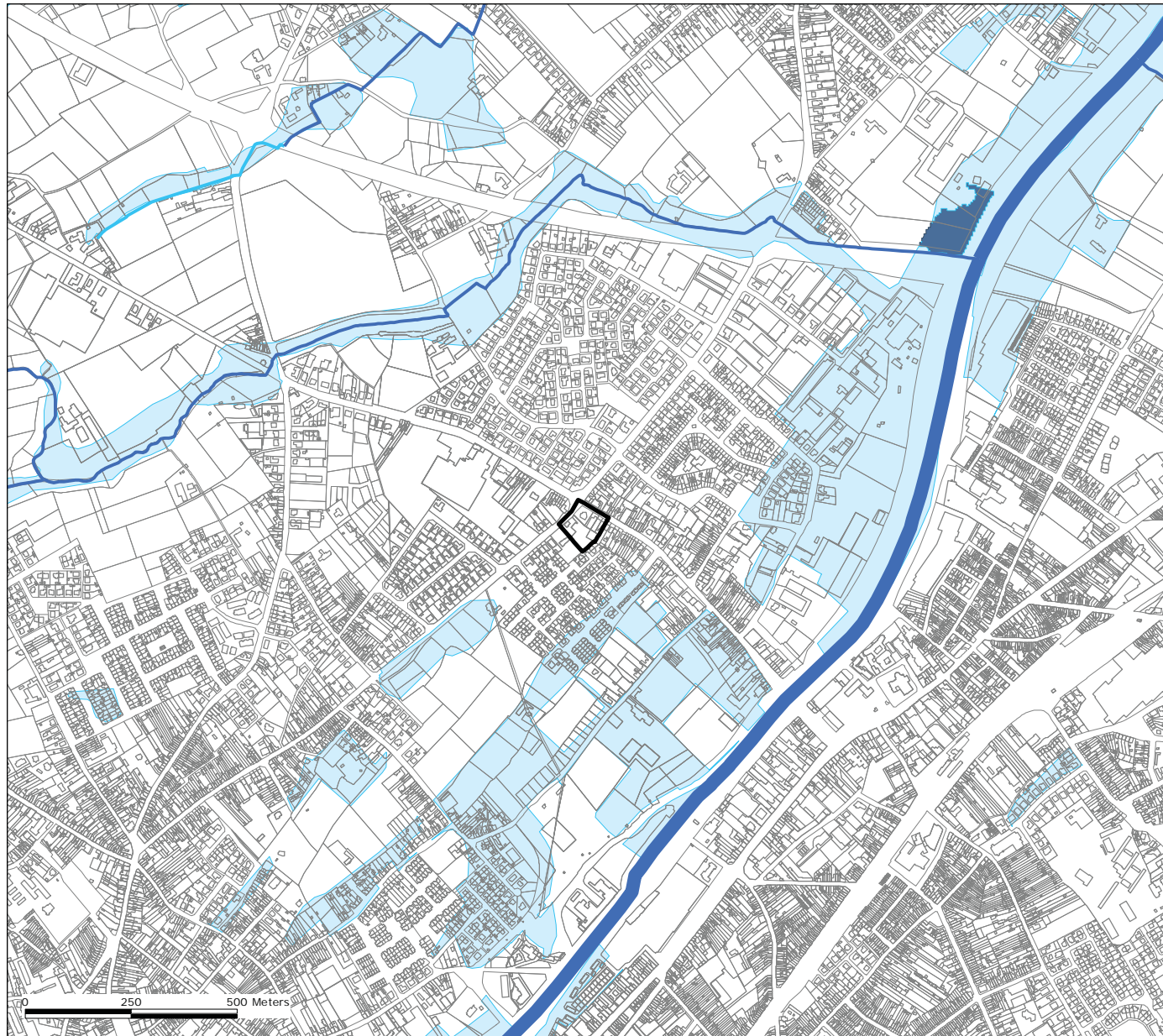
-  plangebied
-  wijzigingen




Bron: GISWest, september 2015



DEELPLAN NR.2: MOLENHUIS –
WATERKAART



LEGENDE

 plangebied


overstromingsgevoelige gebieden


 niet overstromingsgevoelig

 effectief overstromingsgevoelig

 mogelijk overstromingsgevoelig


waterlopen

 bevaarbare waterlopen

 beek categorie 1

 beek categorie 2

 beek categorie 3

 niet-gecatalogeerde beek

Bronnen:


Waterlopen (VHA), VMM/AGIV, juli 2014




Overstromingsgevoelige gebieden, VMM/AGIV, april 2014



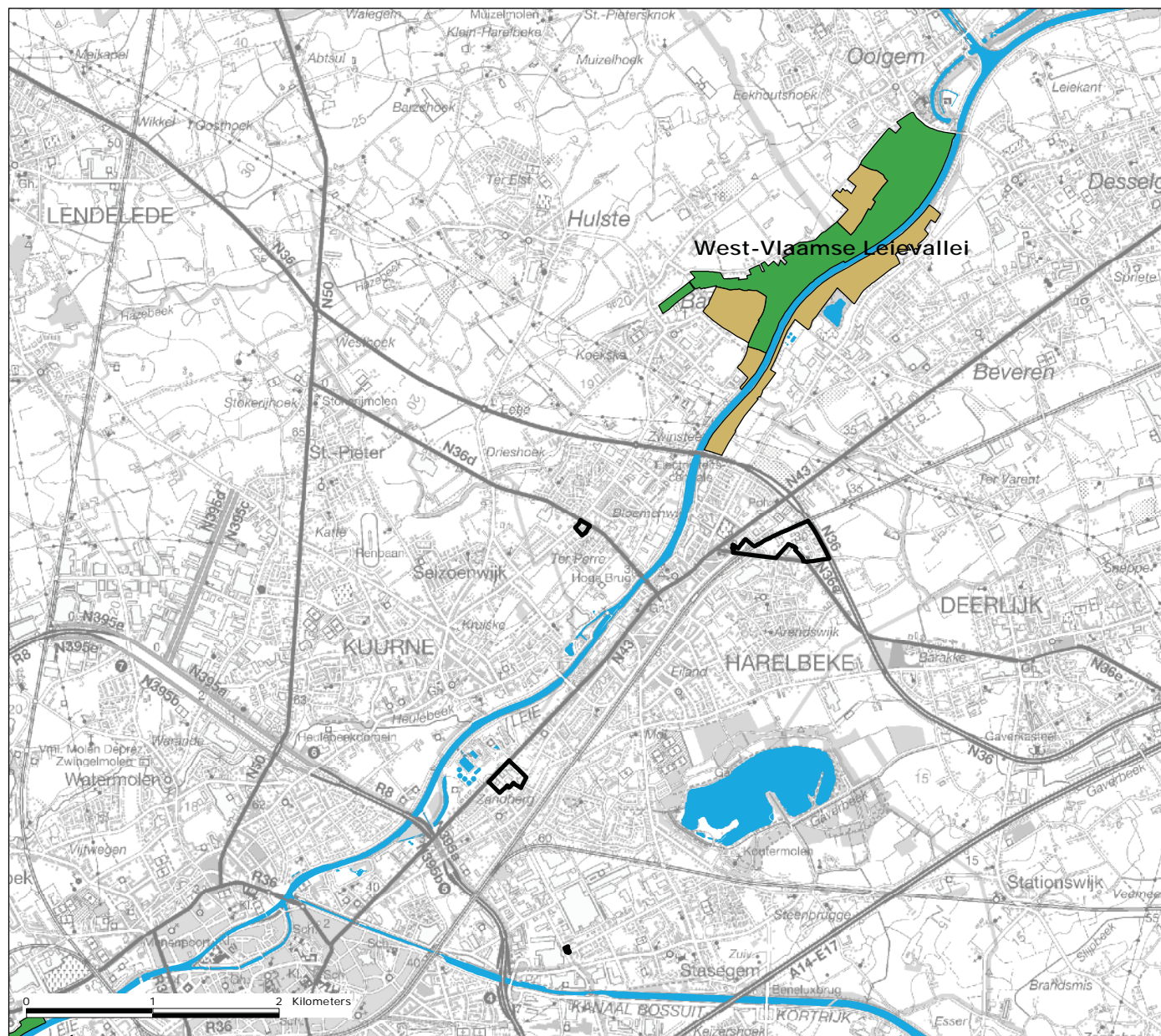
DEELPLAN NR.2: MOLENHUIS – VEN-GEBIED

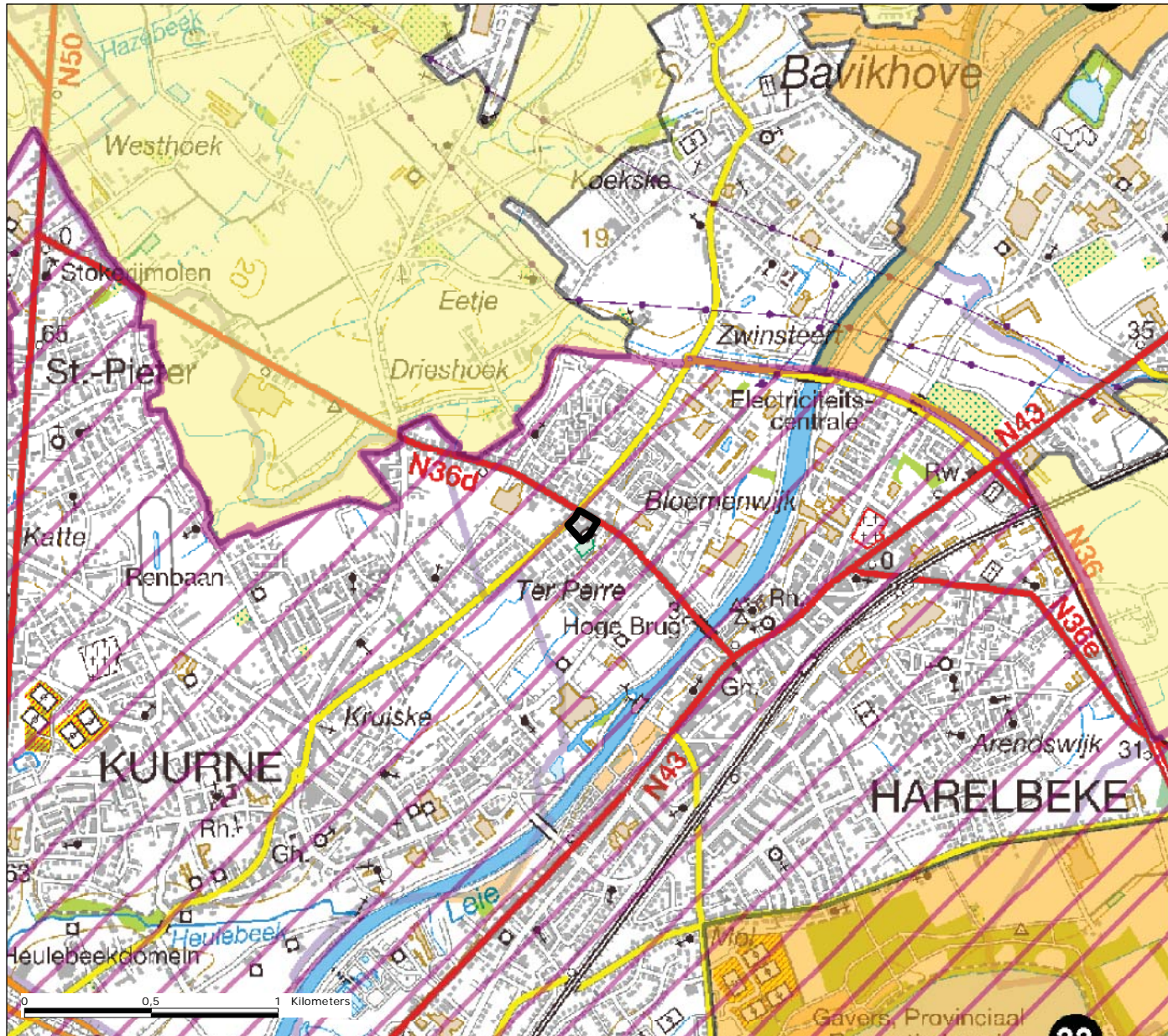
LEGENDE

-  plangebied

-  VEN: grote eenheid natuur
-  VEN: grote eenheid natuur in ontwikkeling
-  IVON: natuurverwervingsgebied

Bron: ANB/AGIV, mei 2012





DEELPLAN NR.2: MOLENHUIS – AFBAKENING NATUUR EN AGRARISCHE STRUCTUUR

LEGENDE

-  plangebied
-  categorie 0 : herbevestiging gewestplan
-  categorie 1 : Rup's op korte termijn
-  categorie 2 : Rup's na verder onderzoek
-  categorie 3 : Rup's op lange termijn, geen acties op korte termijn
-  grenslijn grootstedelijk gebied Gent en regionaalstedelijke gebieden Roeselare en Kortrijk

Bron:
afgeleid uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, 2008



4.2. PLANNINGSOPTIES

Er wordt gekozen om de huidige situatie te bestendigen. Het volledige plangebied is momenteel bebouwd, waardoor verdere uitbreidingen niet aan de orde zijn. De aanwezige eigenaars hebben ook geen indicatie gegeven van enige plannen tot herlokalisatie of verkoop.

Een vestiging van milieubelastende bedrijvigheid is achterhaald, vanwege zijn ligging en bezetting:

- Huidige menging van functies sluit aan bij het bestaande woonweefsel enerzijds en de centrumfuncties anderzijds (momenteel geen overlast);
- De locatie in het woonweefsel vraagt om aangepaste bedrijvigheid (geen milieubelastende bedrijvigheid);
- De grootte van het perceel stemt niet overeen met de bestemming als milieubelastende bedrijvigheid;
- Het perceel ligt als een restgebied, omringd door woningen.

Het behoud van de huidige bestemming is bijgevolg niet langer gewenst. Er wordt een herbestemming tot zone voor wonen in de ruime zin voorgesteld.

4.3. AFWEGING PLANNINGSKADER

Het Molenhuis

In het GRS wordt het Molenhuis als volgt beschreven:

“Daarnaast leidt deze zonering (*milieubelastende industrie*) op het gewestplan ook tot een problematiek van zonevreemdheid.

Dit is ondermeer het geval voor een aantal woningen langs de Deerlijksestraat, een handelszaak met bijhorende woning langs de Deerlijksesteenweg (nr. 37), het café ‘Molenhuis’ op de hoek van de Overleiestraat en de Molenstraat en de zonevreedde woonbebouwing ter hoogte van de Gentssesteenweg 72A-S die zijn ingekleurd als industriegebied.

Het betreft historische bebouwing, waarvan de activiteit al aanwezig is vóór de opmaak van het gewestplan. Dergelijke woningen en andere centrumfuncties moeten de nodige (ver-)bouwingsmogelijkheden krijgen, al dan niet door middel van de opmaak van een RUP”(GRS RG p. 92).

Het Molenhuis werd vergund als herberg in 1977 (34013/7093/B/1977/152).

Een herbestemming naar wonen in de ruime zin is gerechtvaardigd.

Cluster antiekhandel, opslagloods en woning

De invulling van de cluster langs de Molenstraat als antiekcentrum is niet van recente datum. In de jaren '70 werd een vergunning afgeleverd voor een werkplaats en montagehal, de feitelijke functiewijziging tot antiekhandel dateert van ergens begin jaren '90.

Het GRS voorziet in een cascade-systeem, volgens de welke een herbestemming dient te worden beoordeeld (zie Planningscontext - GRS).

De sites zijn op zich wel goed ontsloten, waardoor het behoud van de huidige bestemming mogelijk blijft.

Een herbestemming naar zone voor wonen in ruime zin is echter aangewezen:

- Door de ruimtelijke situatie die ontstaat door het herbestemmen van het perceel van het Molenhuis is een invulling volgens de huidige bestemming niet wenselijk, nog mogelijk (percelen van minimaal 5.000 m²).
- Het huidige gebruik (kleinschalige bedrijvigheid, wonen, speciality handel, ...) sluit aan bij de functies in de directe omgeving (centrumfuncties langs de Overleiestraat en wonen langs de Molenstraat).
- Aan het centrumfuncties moeten wel voldoende parkeerplaatsen worden voorzien op privaat terrein.

Een herbestemming naar wonen in de ruime zin is gerechtvaardigd.



DEELPLAN NR.2: MOLENHUIS –
INRICHTINGSSCHETS

Er wordt maximaal ingezet op het vergroenen
van de open ruimte:

- halfverharding voor parkings
- groenbuffers uitbouwen met
hoogstammige bomen

Verharding wordt enkel gebruikt indien dit
bedrijfstechnisch niet aan te raden is (stapelen
vervuilende producten, wassen wagens, ...

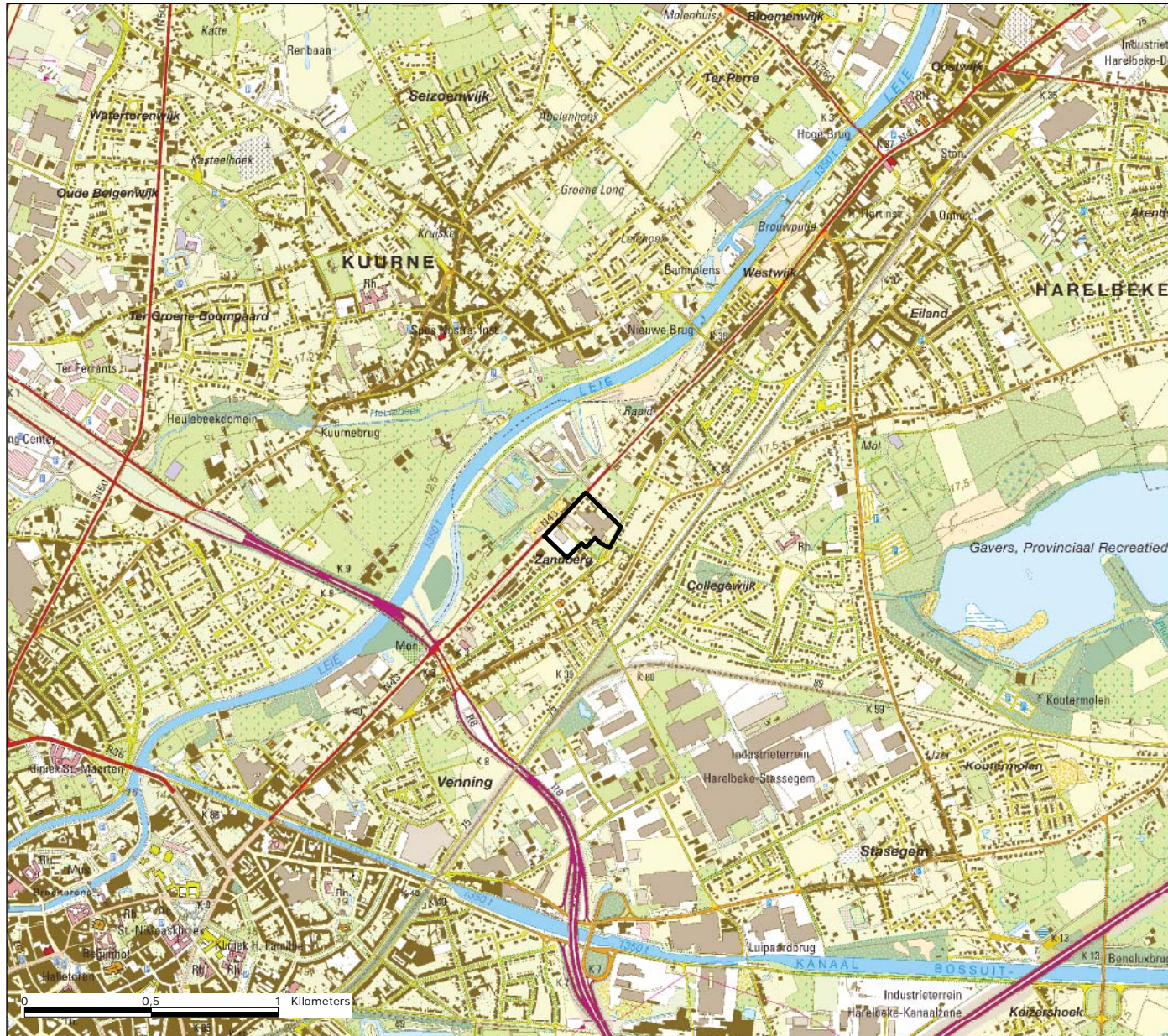
5. DEELPLAN NR. 3: KORTRIJKSESTEENWEG

5.1. WEERGAVE FEITELIJKE EN JURIDISCHE TOESTAND

5.1.1. Basisgegevens:


Begrenzing plangebied:

- noord: Kortrijkseweg (N43) met daar achter waterzuivering en containerpark
- oost: bedrijfsperceel RAD Kortrijk
- zuid: Hippodroomstraat-Elfde-julistraat
- west: perceel met kantoorgebouw langs N3 en woningen langs Forestier Ingelramstraat



DEELPLAN NR.3: KORTRIJKSESTEENWEG –
SITUERING

LEGENDE


 plangebied

Bron: Nationaal Geografisch Instituut (NGI), 1997

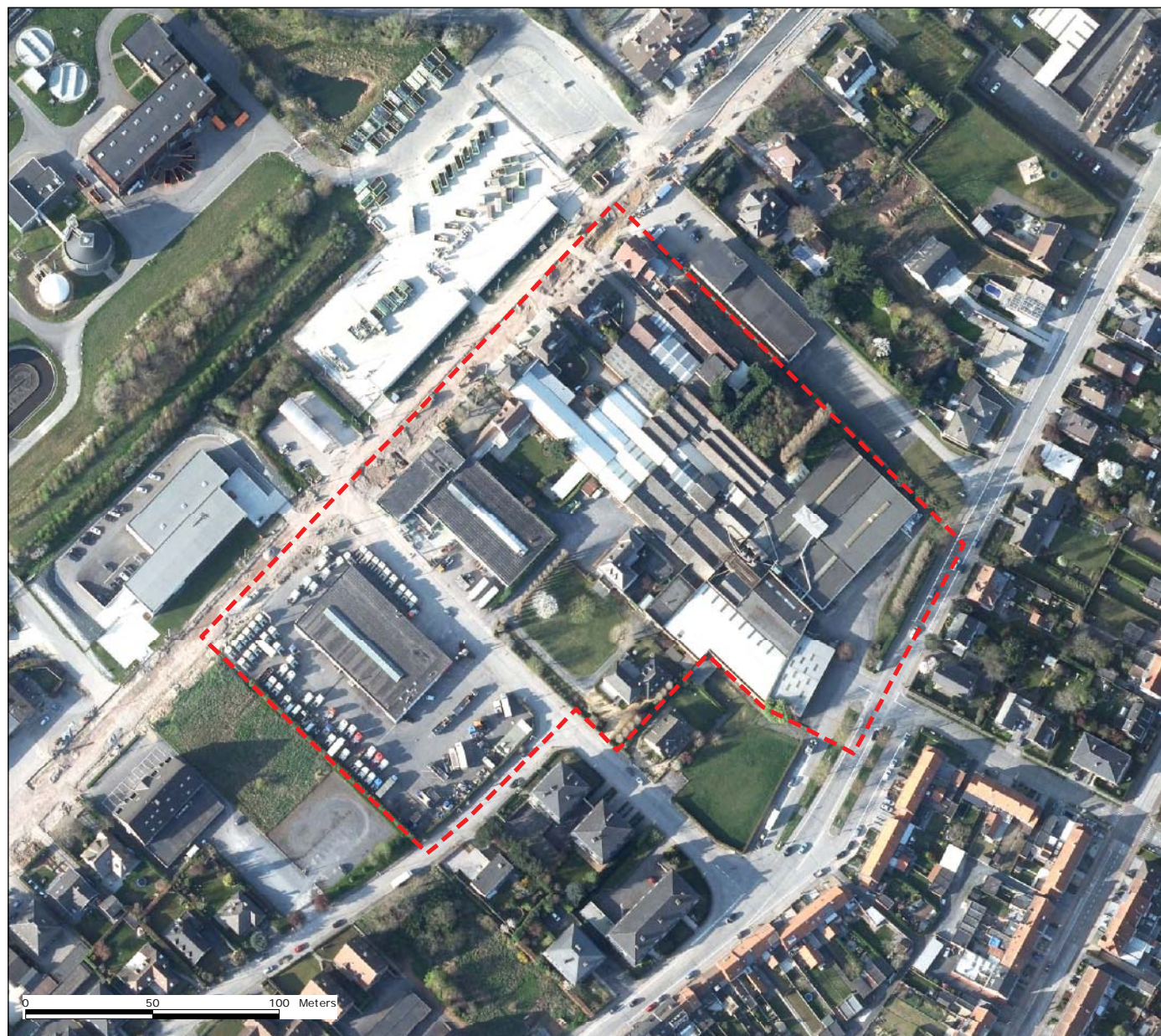


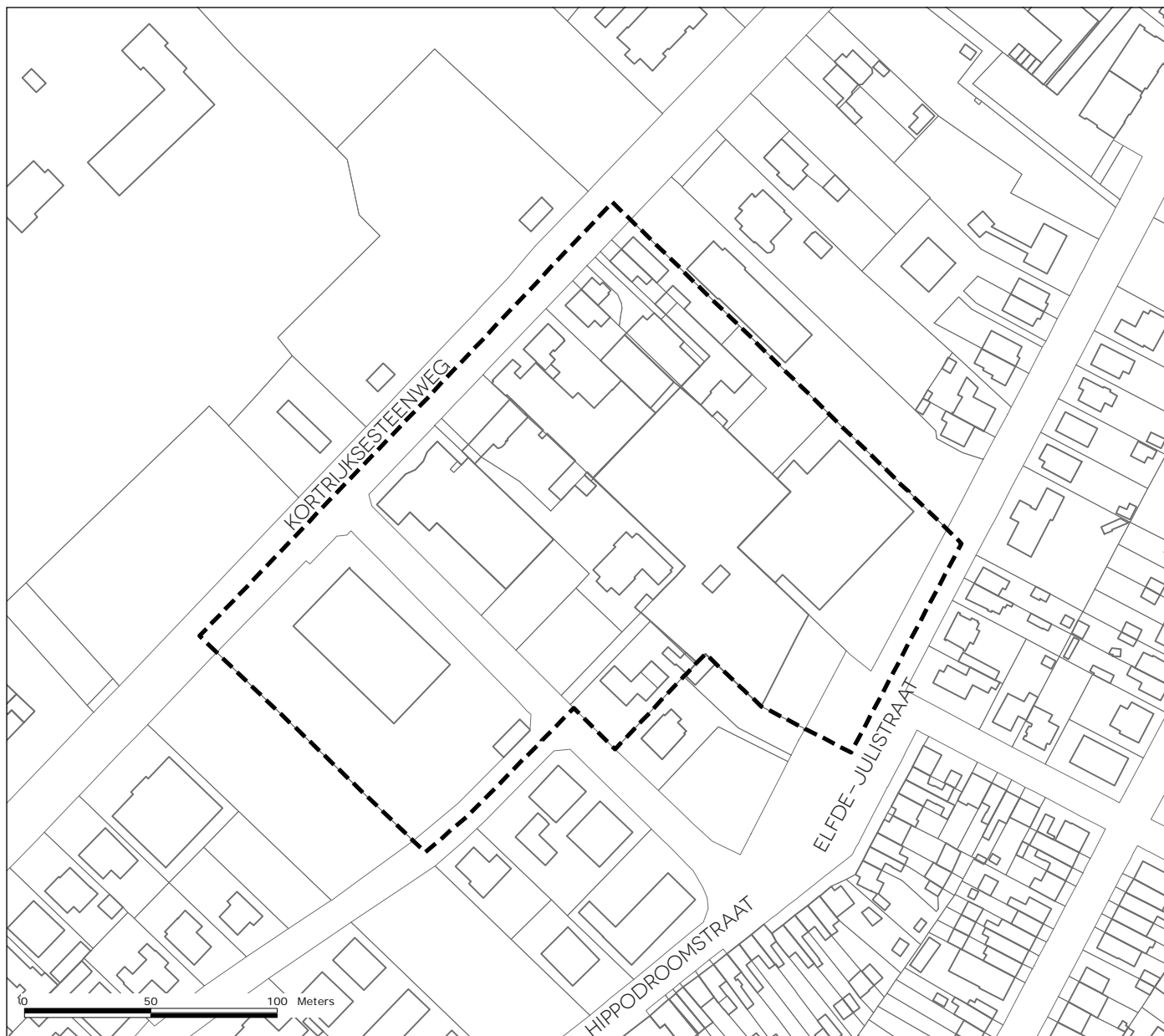
DEELPLAN NR.3: KORTRIJKSESTEENWEG –
LUCHTFOTO

LEGENDE

 plangebied


Bron: AGIV/Middenschalg, wintervlucht 2014





DEELPLAN NR.3: KORTRIJKSESTEENWEG - GRB

LEGENDE

 plangebied

Bron: Stad Harelbeke, januari 2015

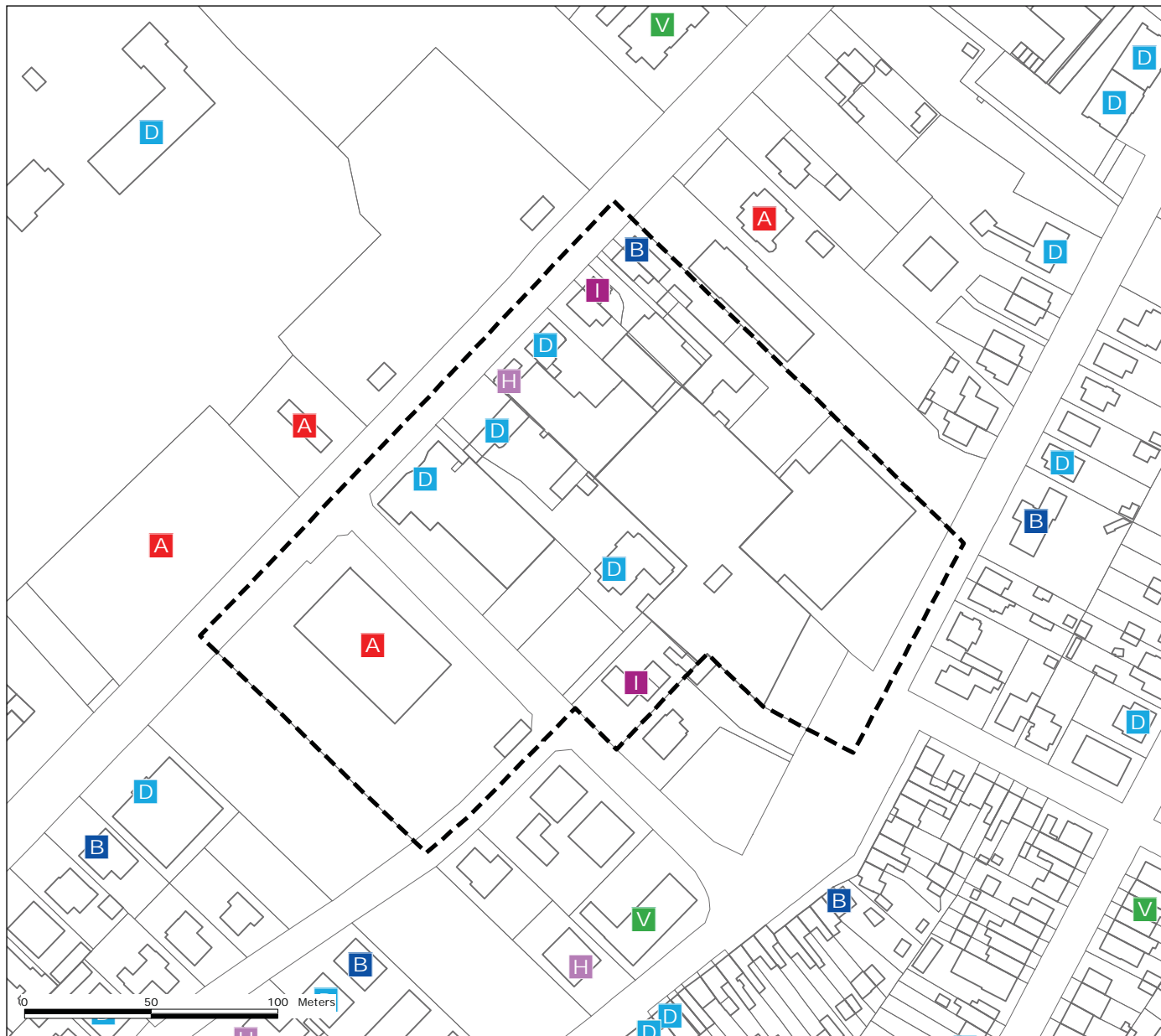


Aanwezige bedrijvigheid:








Het plangebied omvat volgende bedrijven, waarbij meerdere bedrijven op hetzelfde adres gevestigd zijn:

bedrijfsnaam	straat	huisnr	hoofdactiviteit	rubriek
VANNINVEST	Kortrijksesteenweg	281	overige diensten	Diensten
Jos Vanneste NV	Peter Pauwel Rubensstraat	3	"textiel	schoenen (groothandel en industrie)"
Valtan Bvba	Kortrijksesteenweg	275	metaalindustrie	"Vervaardigen van machines
Autobedrijf J. Decock	Kortrijksesteenweg	295	"auto's: verkoop	
PEERS Agency-Marc Peers Agency	Kortrijksesteenweg	279	overige zakelijke dienstverlening	Diensten
VIVATEX	Peter Pauwel Rubensstraat	5	"textiel	schoenen (groothandel en industrie)"
COVEMATEX	Peter Pauwel Rubensstraat	5	"overige groothandel	
Lightbox	Kortrijksesteenweg	279	interieurinrichting	Handel
Aluhover	Kortrijksesteenweg	271	schrijnwerken & timmerwerken	Bouw
Coiffure Anja	Kortrijksesteenweg	271	kapsalons	Diensten
B & L CV	Kortrijksesteenweg	279	overige zakelijke dienstverlening	Diensten
Huurland bvba	Kortrijksesteenweg	287	overige diensten	"Vervaardigen van machines
Flanders Flax Holding	Peter Pauwel Rubensstraat	3	holdings	Diensten

DEELPLAN NR.3: KORTRIJKSESTEENWEG -
FUNCTIEKAART



LEGENDE







-  plangebied
-  Handel
-  Groothandel, fabricage & industrie
-  Overheid
-  Horeca
-  Auto & moto
-  Landbouw & tuinbouw
-  Cultuur, sport & recreatie

Bron: bedrijvengids Leiedal, september 2015

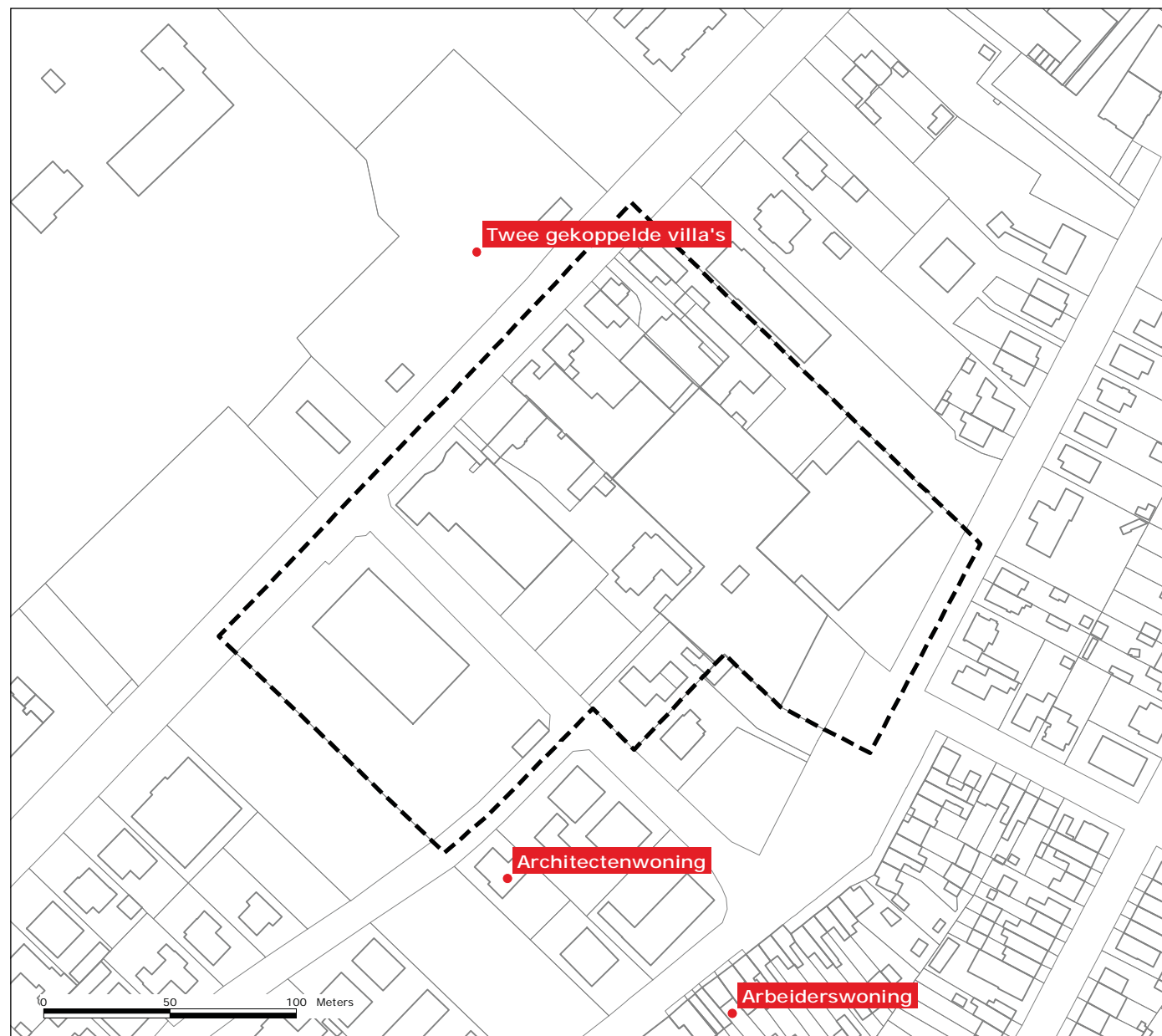


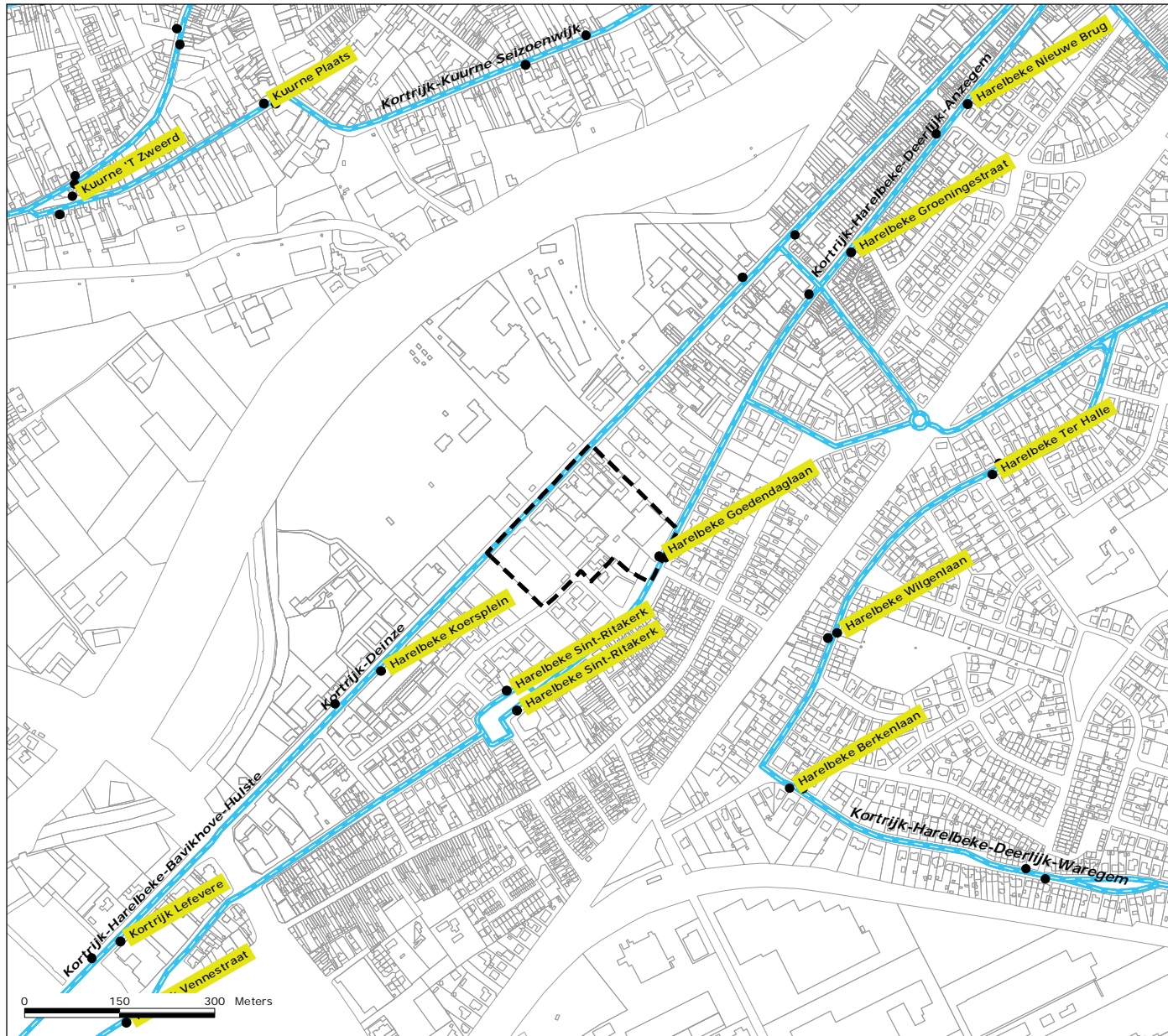
DEELPLAN NR.3: KORTRIJKSESTEENWEG
-MONUMENTEN, STADS- EN
DORPSGEZICHTEN EN LANDSCHAPPEN EN
BOUWKUNDIG ERFGOED

LEGENDE

-  plangebied
-  Relicten
-  Gehelen
-  monument
-  stads- en dorpsgezichten
-  landschappen





Bron: Inventaris Onroerend Erfgoed (VIOE), december 2012
Bron: juli 2011





DEELPLAN NR.3: KORTRIJKSESTEENWEG – OPENBAAR VERVOER

LEGENDE

-  plangebied
-  buslijnen
-  haltes
-  belbushaltes

Bron: De Lijn/AGIV, juni 2014



Fysieke toestand

Het gebied is opgespannen tussen de Hippodroomstraat en de Kortrijksesteenweg. Het bestaat uit een mix van bedrijfsgebouwen en vrijstaande woningen. Juist buiten het plangebied (langs de Pieter Pauwel Rubensstraat en de Forestier Ingelramstraat) bevinden zich enkele urban villa's.

De Pieter Pauwel Rubensstraat doorkruist het plangebied. Bedrijven en handel bevinden zich vooral langsheen de Kortrijksesteenweg en het eerste deel van de Pieter Pauwel Rubensstraat (binnen het plangebied). Hierdoor heeft de Pieter Pauwel Rubensstraat een zeer industrieel karakter, terwijl het deel buiten het plangebied qua karakter meer aansluit bij de Forestier Ingelramstraat en de Hippodroomstraat.

Redelijk wat bebouwing, zowel voor wonen als werken, bevinden zich in tweede orde (van de Kortrijksesteenweg en de Pieter Pauwel Rubensstraat). Via insteken worden deze gebouwen ontsloten. Niet zelden gaat het over een woning aan de straatzijde, met een bedrijf achterin. Het bedrijf en de woning worden dan via dezelfde inrit ontsloten. Vooral in het noordoosten van het plangebied, langs de Kortrijksesteenweg komt deze typologie veelvuldig voor.

Binnen het plangebied komen volgende functies voor:

Handel/bedrijvigheid/opslag:

- Ontsluiten vooral langs de Kortrijksesteenweg. Twee (grotere) bedrijven ontsluiten via de Pieter Pauwel Rubensstraat. Twee bedrijven ontsluiten langs de Hippodroomstraat. Zij behoren tot het historisch gegroeide vlasbedrijf Vanneste.
- Grotere bedrijven langs de Kortrijksesteenweg maken gebruik van de zichtlocatie door zich op de steenweg te richten met vitrines, reclameborden, vlaggen, ... Binnen het plangebied gaat het over garage Decock.
- De kleinere KMO's langs de Kortrijksesteenweg zitten verscholen achter de (bedrijfs)woningen. De bedrijfshallen behoren tot het historisch gegroeide vlasbedrijf Vanneste.



INGANG BEDRIJVEN HIPPODROOMSTRAAT



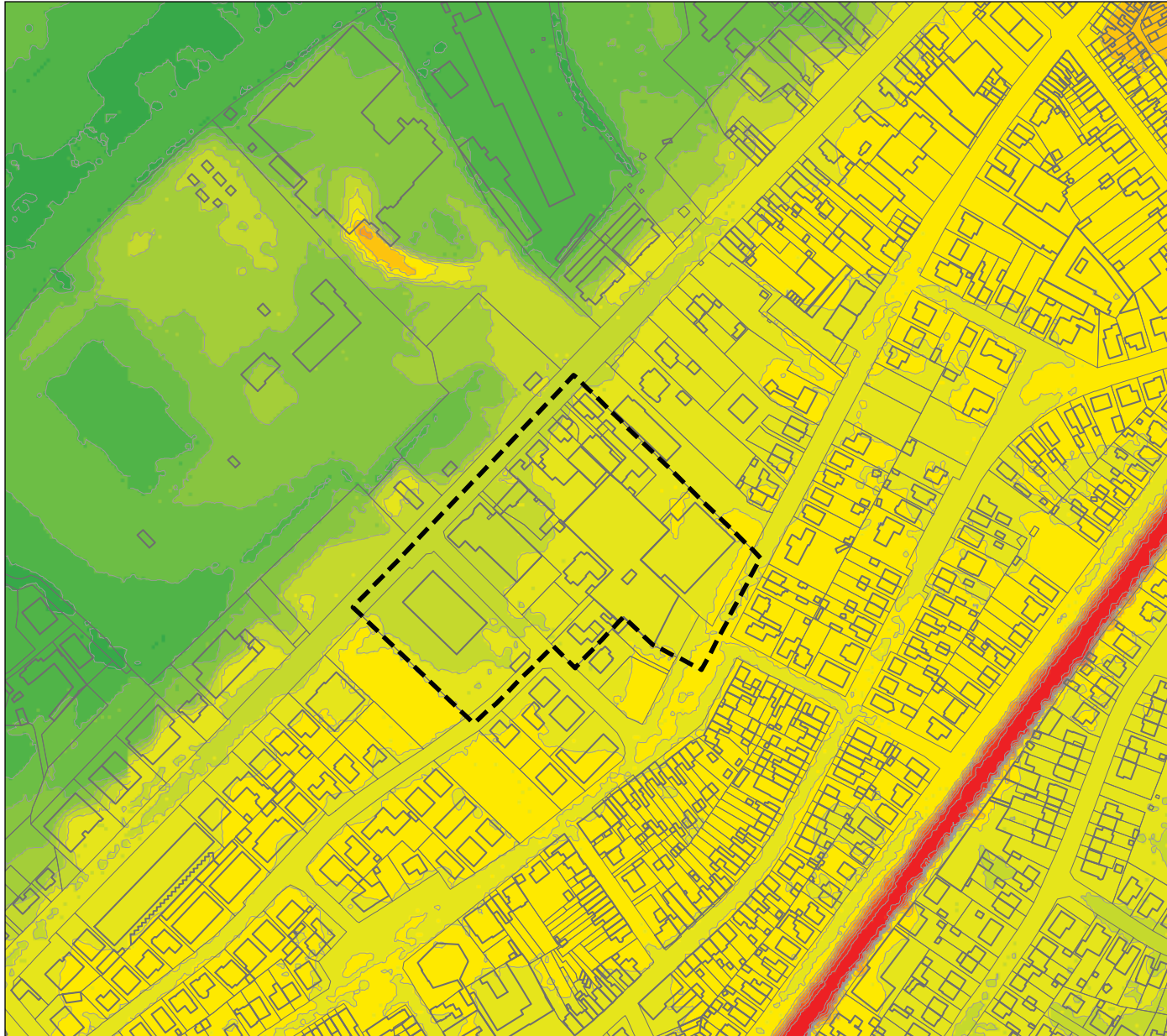
PIETER PAUWEL RUBENSSTRAAT



FORESTIER INGELRAMSTRAAT

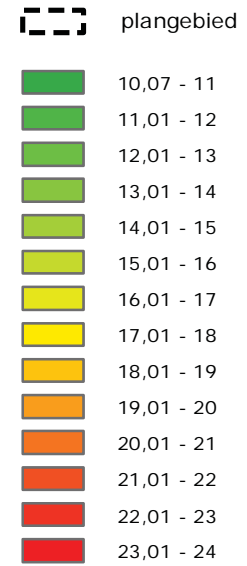


KORTRIJKSESTEENWEG



DEELPLAN NR.3: KORTRIJKSESTEENWEG -
RELIËF

LEGENDE



Bron: VMM/AGIV, mei 2004



Wonen:

- Langs de Kortrijksesteenweg bevinden zich vijf (voormalige) woongebouwen (van noord naar zuid):
 - 4 halfopen woningen
 - 1 vrijstaande villa
 - 1 tot toonzaal verbouwde villa
 - 1 vrijstaande villa

Bebouwde ruimte:

De deelzone heeft een minder grote bebouwings- en verhardingsgraad, in vergelijking met de andere deelgebieden, hoofdzakelijk vanwege de private tuinen bij de woningen.

Open ruimte:

Vooral verharde parkeer-, manoeuvreer- en stapelruimte. Groene, niet verharde ruimte bestaat voornamelijk uit private tuinen.

Ontsluiting:

Alle aanwezige functies zijn ontsloten via een openbare weg.



(ACHTERLIGGENDE) VILLA'S PIETER PAUWEL RUBENSSTRAAT



GARAGE DECOCK



MIX FUNCTIES LANGS DE KORTRIJKSESTEENWEG





LEGENDE

-  grens deelzone
-  wonen
-  werken
-  handel en diensten
-  groen/onverhard
-  verharding



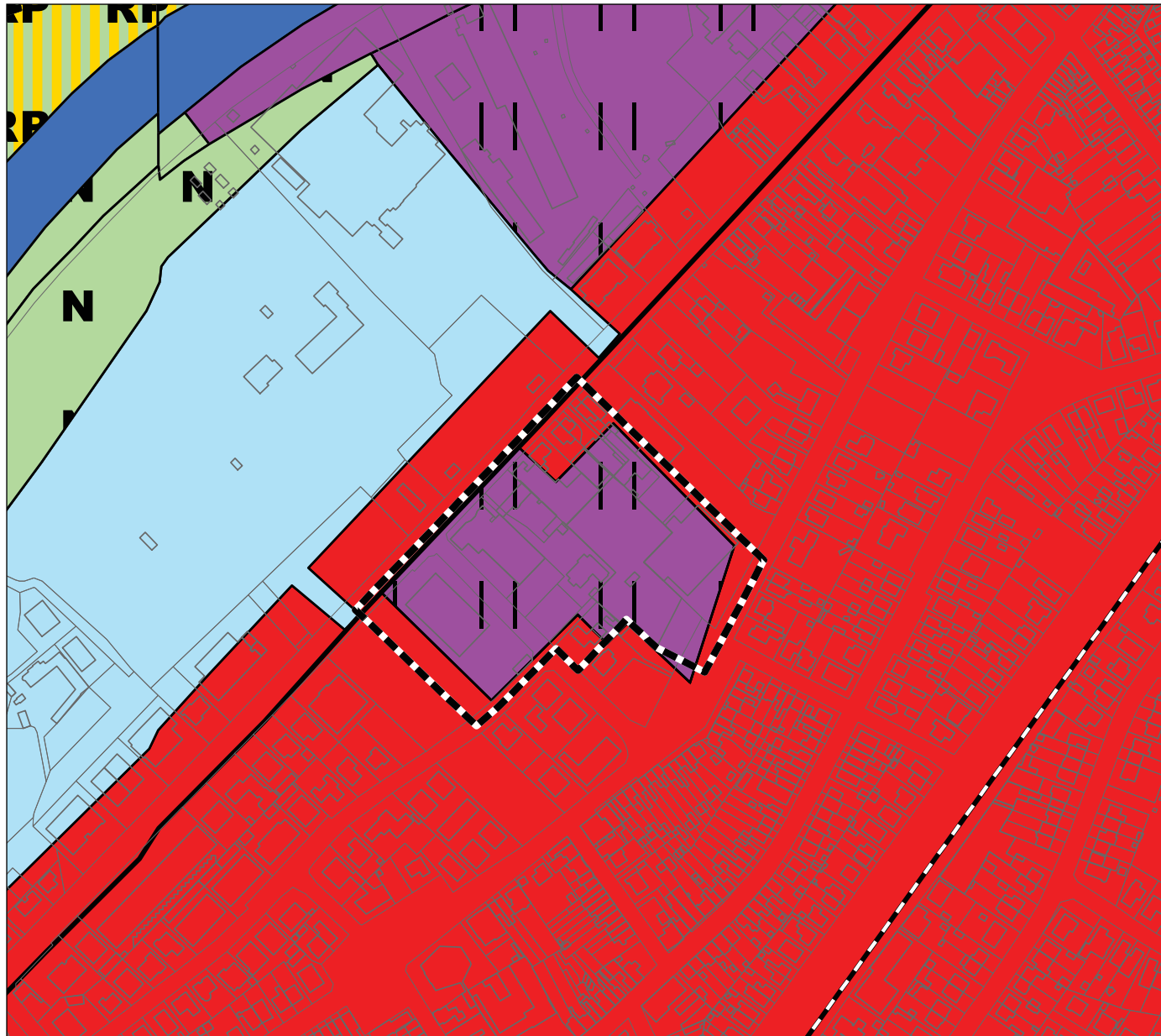
SCHAAL 1/2.500

5.1.2. Juridische toestand

TYPE PLAN	REFERENTIE
Gewestplan	Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) deelt het plangebied grotendeels in onder: Woongebied Milieubelastende industrieën
BPA	/
RUP	/
Goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen	• 63/9
Bouwvergunningen	Zie opsomming
Milieuvergunningen	415/5/O/1, 415/1/A/1, 415/1/E/1, 415/1/E/1/B, 415/3/E/1, 13157/1/A/1, 415/4/O/1, 13412/1/E/1, 415/6/O/1, 12463/1/E/4, 11729/1/E/1, 11563/1/E/1, 11563/1/E/2, 11376/1/E/1, 13506/1/A/1, 12463/1/E/2, 12463/1/E/3, 4/O/1 12463/1/A/1, 12463/1/A/2
Beschermde monumenten, landschappen, beschermde stads- en dorpsgezichten	/

Vogelrichtlijngebied	/
Habitatrichtlijngebied	
Buurtwegen	Chemin nr. 18
Waterlopen (categorisering)	/
VEN-gebied, IVON-gebied	/
(Herbevestigd) agrarisch gebied	/
Gemeentelijke verordeningen	Overwelen van baangrachten (23.07.2008) Algemene Politie Verordening (28.04.2015) Publiciteit op privaat domein of vastgehecht aan een constructie op privaat domein (14.04.2016)
Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen	De gewestelijke verordening hemelwater is van kracht.

DEELPLAN NR.3: KORTRIJKSESTEENWEG –
GEWESTPLAN



LEGENDE

-  plangebied
-  woongebieden
-  gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
-  recreatieve parkgebieden
-  parkgebieden
-  groengebieden
-  natuurgebieden
-  industriegebieden
-  milieubelastende industrieën
-  bestaande waterwegen
-  bestaande hoofdverkeerswegen
-  bestaande spoorwegen

Bron: RWO/AGIV, januari 2002 (bijwerking 2011)

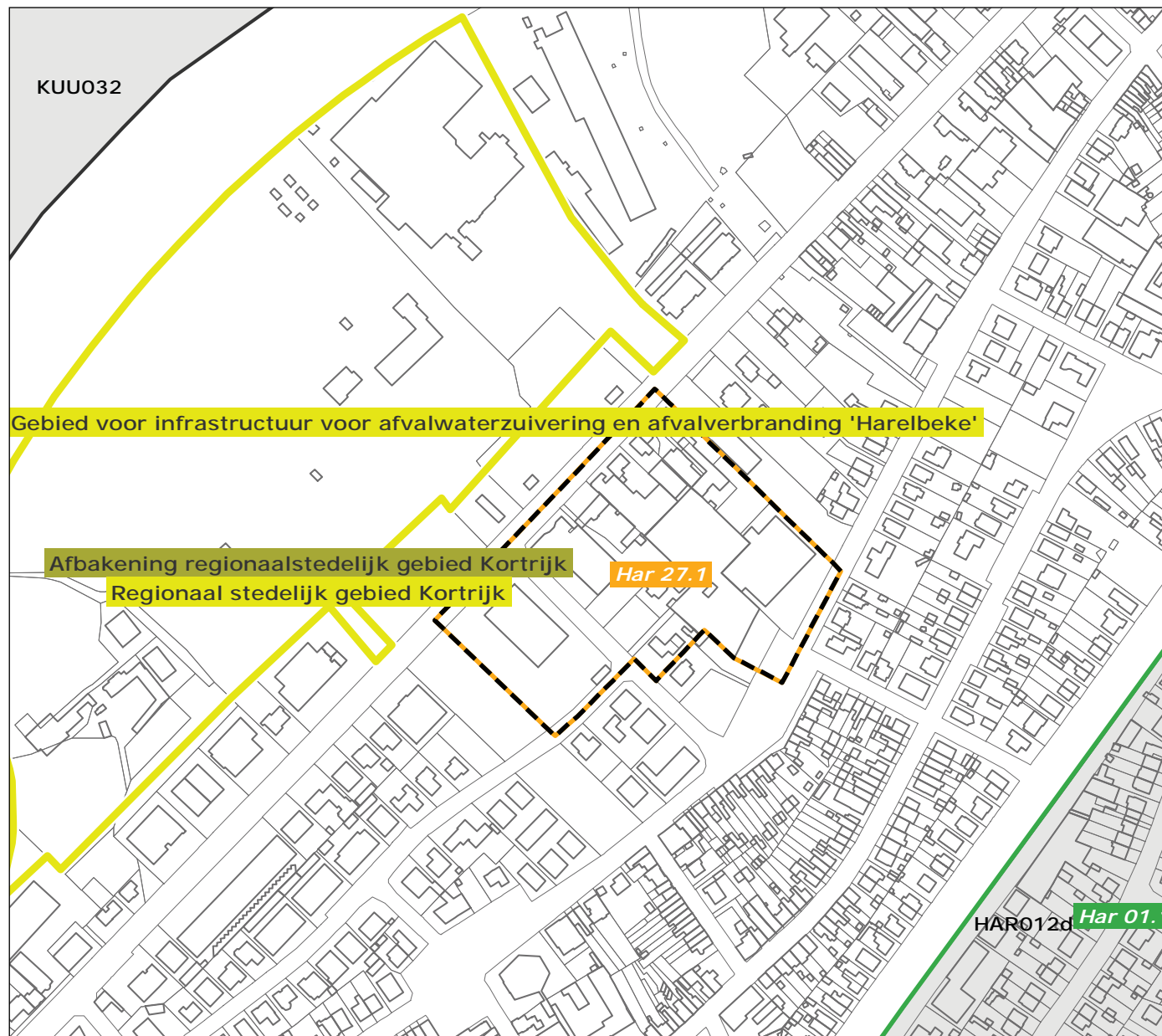


LEGENDE

-  plangebied

- RUP's**
-  Gemeentelijke RUP's - in opmaak
-  Gemeentelijke RUP's - besluit of definitief vastgesteld
-  Provinciale RUP's - contouren
-  Provinciale RUP's - deelgebieden
-  Gewestelijke RUP's - contouren
-  Gewestelijke RUP's - deelgebieden

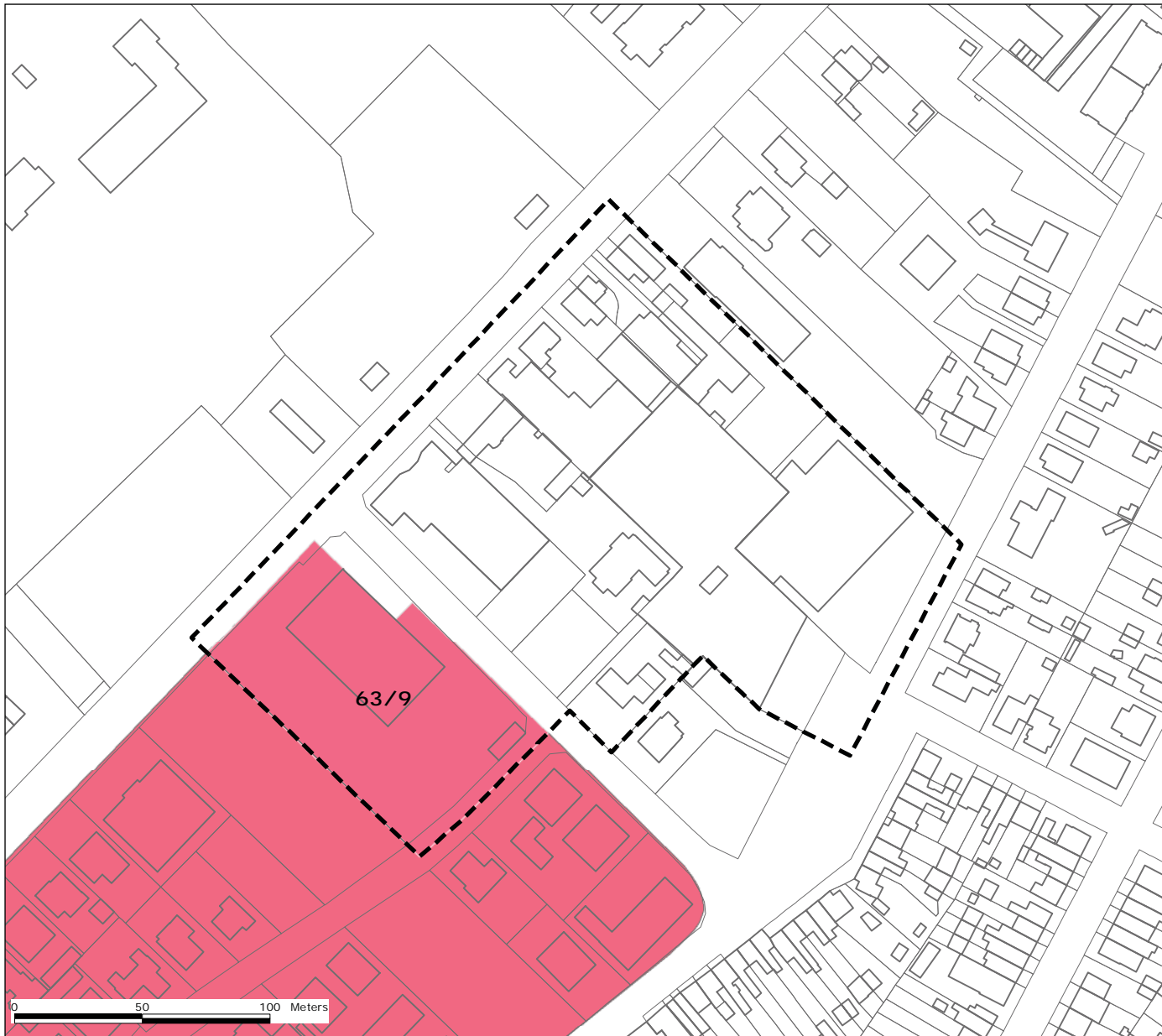
- BPA's**
-  MB of KB




Bron:
Gem. RUP's & BPA's/ Leiedal, september 2015
Gewestelijke en Provinciale RUP's/ GISWEST



DEELPLAN NR.3: KORTRIJKSESTEENWEG -
GOEDGEKEURDE VERKAVELINGEN



LEGENDE


 plangebied

Bron: Stad Harelbeke, januari 2015



DEELPLAN NR.3: KORTRIJKSESTEENWEG –
OVERZICHT MILIEUVERGUNNINGEN

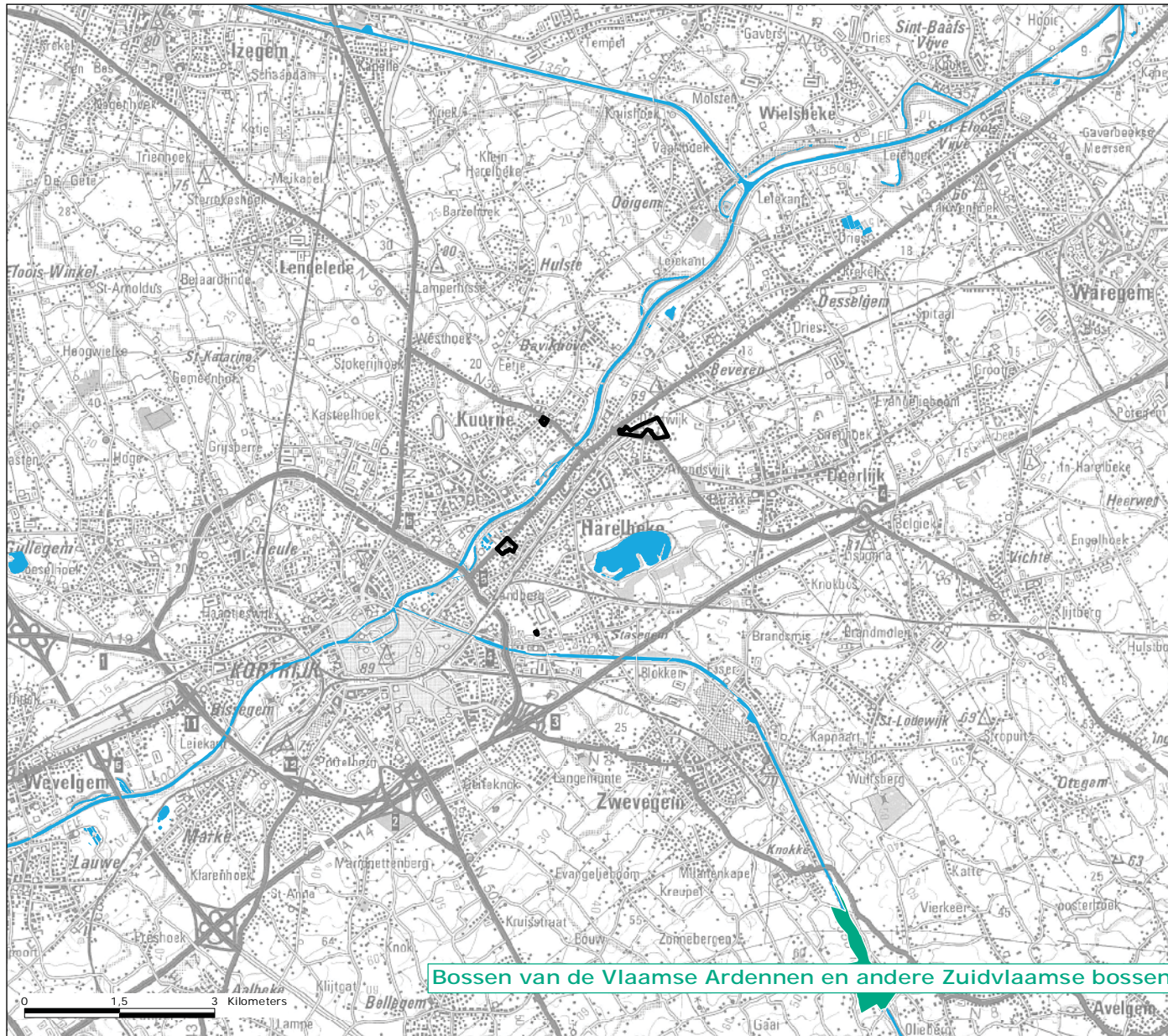
LEGENDE

 plangebied






Bron: Stad Harelbeke, januari 2015





HABITATRICHTLIJNGEBIEDEN

LEGENDE

-  plangebied
-  habitatrichtlijngebied
-  vogelrichtlijngebied

Bron: ANB/AGIV
 Habitatrichtlijn: januari 2013, Vogelrichtlijn: juli 2005

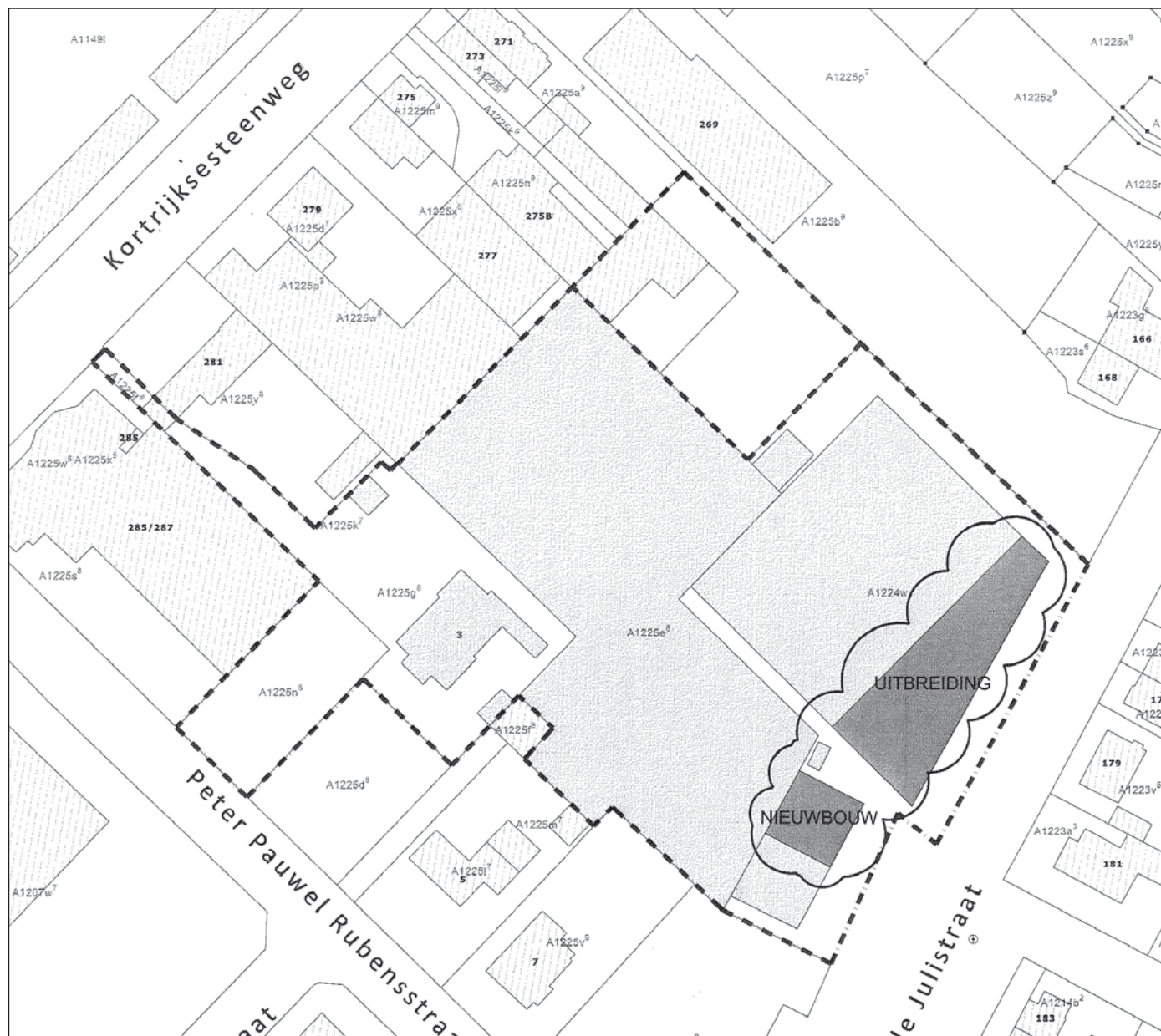


DEELPLAN NR.3: KORTRIJKSESTEENWEG
 – OVERZICHT STEDENBOUWKUNDIGE
 VERGUNNINGEN

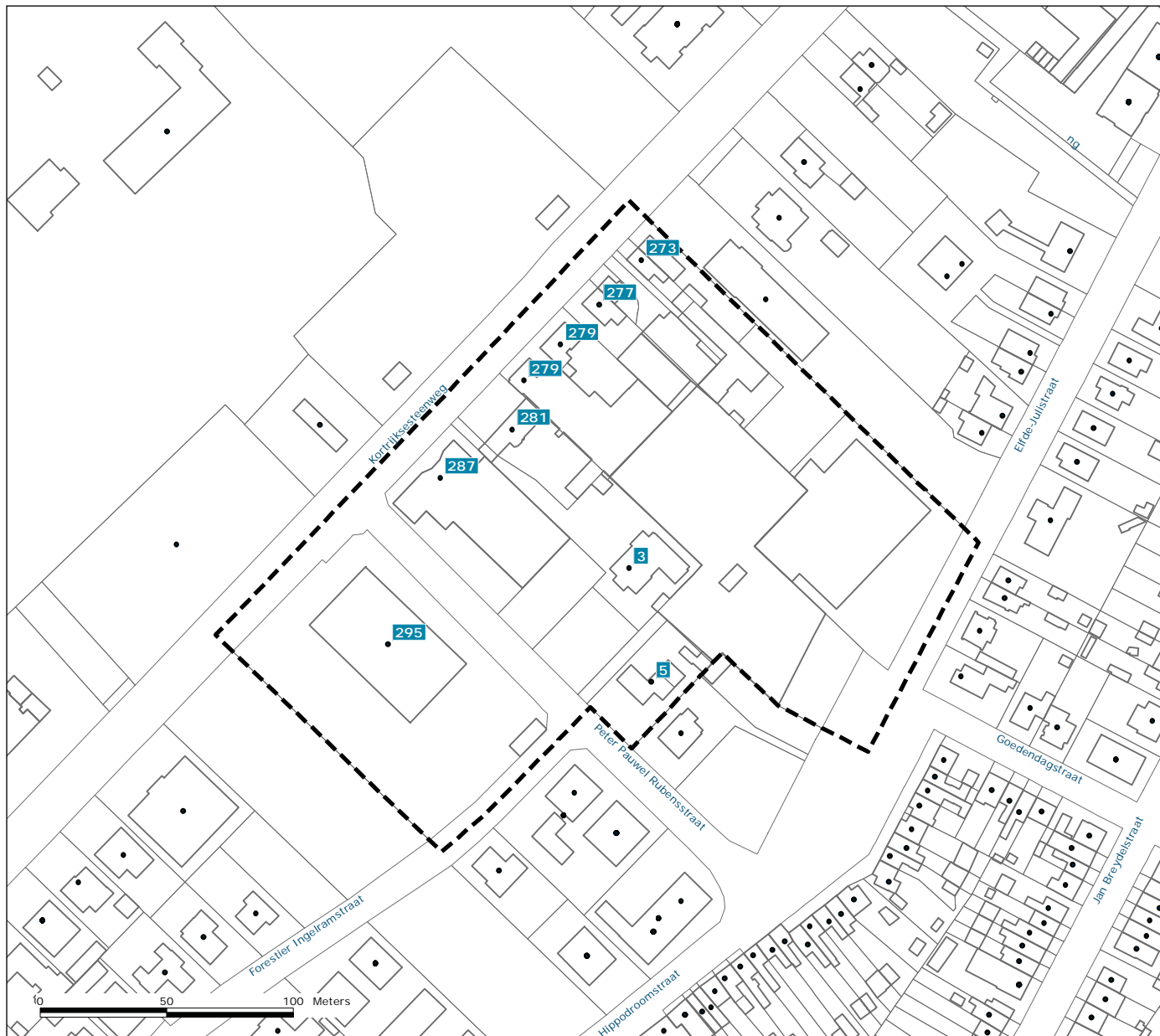
Dossiernr	Straat	Huis- nr	bus	omschrijving	aanvrager	datum ver- gunning
34013/13520/B/1963/62	Elfde-Julistraat			bouwen van een toonzaal	DECOCK JULES	1963-10-02
34013/2247/B/1999/196	Kortrijksesteenweg	273	+	wijzigen van de zijgevel	DEPREYTERE Interieur Bvba	1999-06-02
34013/2247/B/1999/350	Kortrijksesteenweg	273	+	plaatsen houten afslui- ting	DEPREYTERE Interieurs Bvba	1999-11-03
34013/3160/B/1973/140	Kortrijksesteenweg	275		bouwen van een ma- gazijn	VALCKE RAYMOND	1973-07-24
34013/3160/B/1988/54	Kortrijksesteenweg	275		bouwen van opslag- plaats	VALCKE Dirk	1988-07-20
34013/3160/B/1997/100086	Kortrijksesteenweg	275		plaatsen van een afdak	VALJAN	1997-04-23
34013/2355/B/1962/100250	Kortrijksesteenweg	279		bouwen bergplaats	DELAERE Pierre	1962-07-16
34013/12554/B/1968/119	Kortrijksesteenweg	283	+	uitbreiden van de bedrijfsgebouwen (bouwen hangaar en verbouwen bestaand gebouw)	VANNESTE Joseph	1968-06-05
34013/12554/B/1987/22	Kortrijksesteenweg	283	+	bouwen van een luifel	VANNESTE Joseph	1987-03-18
34013/3403/B/1962/90	Kortrijksesteenweg	285		herberg met garage verbouwen tot een toonzaal met woonge- legenheid	DECOCK JULES	1963-03-06
34013/3822/B/1963/85	Kortrijksesteenweg	285		uitbreiden toonzaal	DECOCK JULES	1963-09-18
34013/5630/B/1971/76	Kortrijksesteenweg	293		bouwen van een toonzaal	DECOCK JULES	1971-07-06
34013/5630/B/1974/162	Kortrijksesteenweg	293		uitbreiden toonzaal	DECOCK JULES	1975-03-19
34013/2268/B/1999/217	Kortrijksesteenweg	295		plaatsen schotelan- tenne	DECOCK Autobedrijf N.V.	1999-06-23
34013/13907/B/2015/8	Peter Pauwel Rubens- straat	+3		herinrichten en vervolledigen van een bestaande bedrijfssite	VANNINVEST	2015-03-10
34013/2739/B/1966/210	Peter Pauwel Rubens- straat	3		uitbreiden van het bureel	VANNESTE JOSEPH	1966-09-01

34013/5637/B/1971/86	Peter Pauwel Rubensstraat	3		bouwen van een woonhuis	VANNESTE WERNER	1971-08-10
34013/2739/B/1976/9	Peter Pauwel Rubensstraat	3		uitbreiden van de burelen (aan woonst)	VANNESTE JOSEPH	1976-01-28
34013/5637/B/1986/89	Peter Pauwel Rubensstraat	3		bouwen van een bergplaats en hobbyruimte	VANNESTE Werner	1986-05-21
34013/5637/B/1989/22	Peter Pauwel Rubensstraat	3		uitbreiden van woonhuis	VANNESTE Werner	1989-02-28
34013/7216/B/1968/29	Peter Pauwel Rubensstraat	5		bouwen van een woonhuis	VIERIN EMMANUEL	1968-07-17
34013/7216/B/1986/100092	Peter Pauwel Rubensstraat	5		plaatsen van een tijdelijke autobox	VIVATEX	1986-04-23
34013/5552/B/1965/96	Peter Pauwel Rubensstraat	7		uitbreiden van het woonhuis (aanbouwen van een zithoek)	DECOCK JULES	1965-07-14
34013/5552/B/1969/100137	Peter Pauwel Rubensstraat	7		plaatsen van een afsluiting	DECOCK JULES	1969-07-10


DEELPLAN NR.3: KORTRIJKSESTEENWEG
- LAATSTE VERGUNNINGSAANVRAAG
UITBREIDING WEVERIJ VANNESTE
(FLANDERS FLAX HOLDING)



DEELPLAN NR.3: KORTRIJKSESTEENWEG -
ADRESPUNTEN



LEGENDE

 plangebied

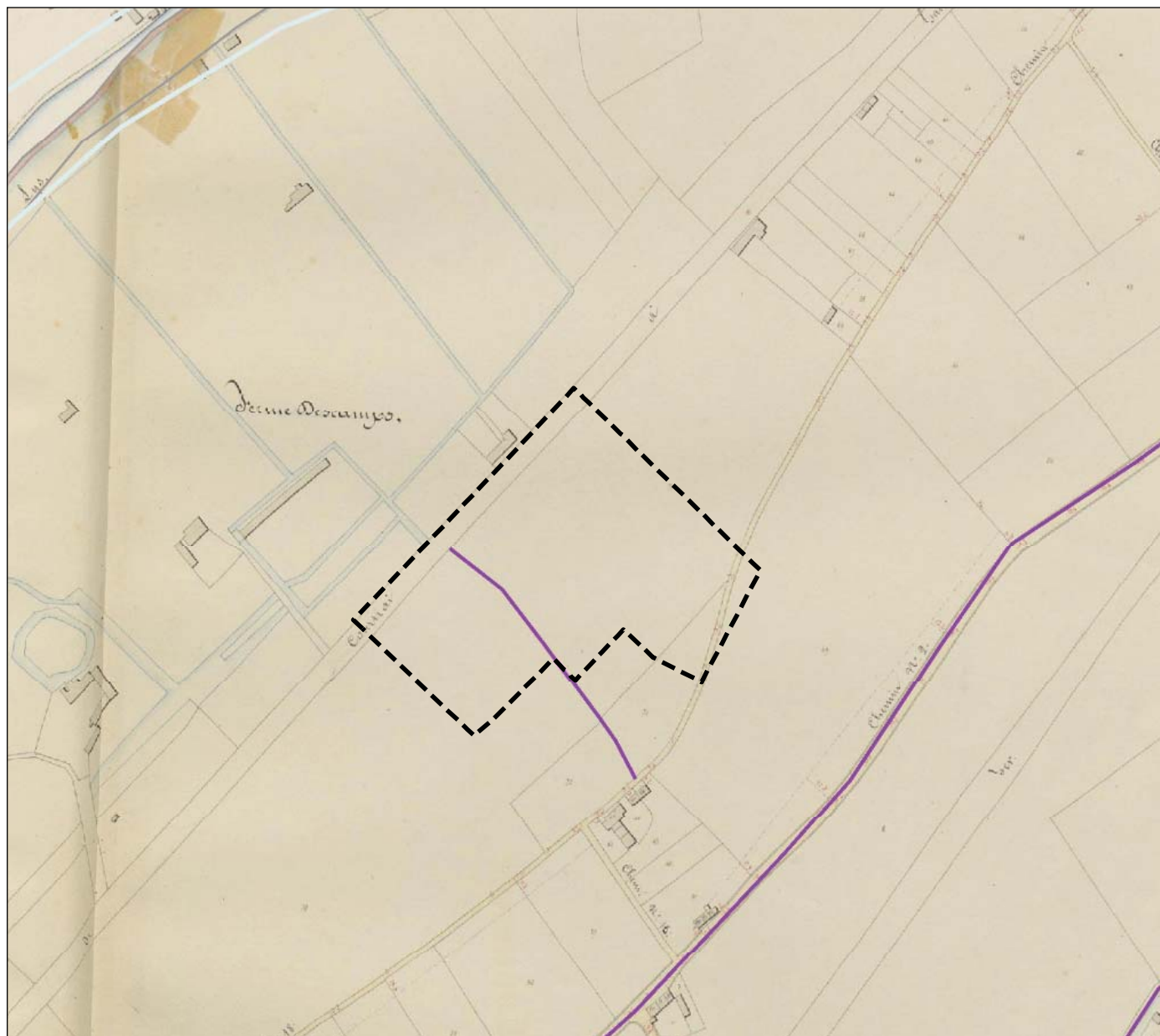
Bron: Stad Harelbeke, januari 2015



DEELPLAN NR.3: KORTRIJKSESTEENWEG -
ATLAS DER BUURTWEGEN

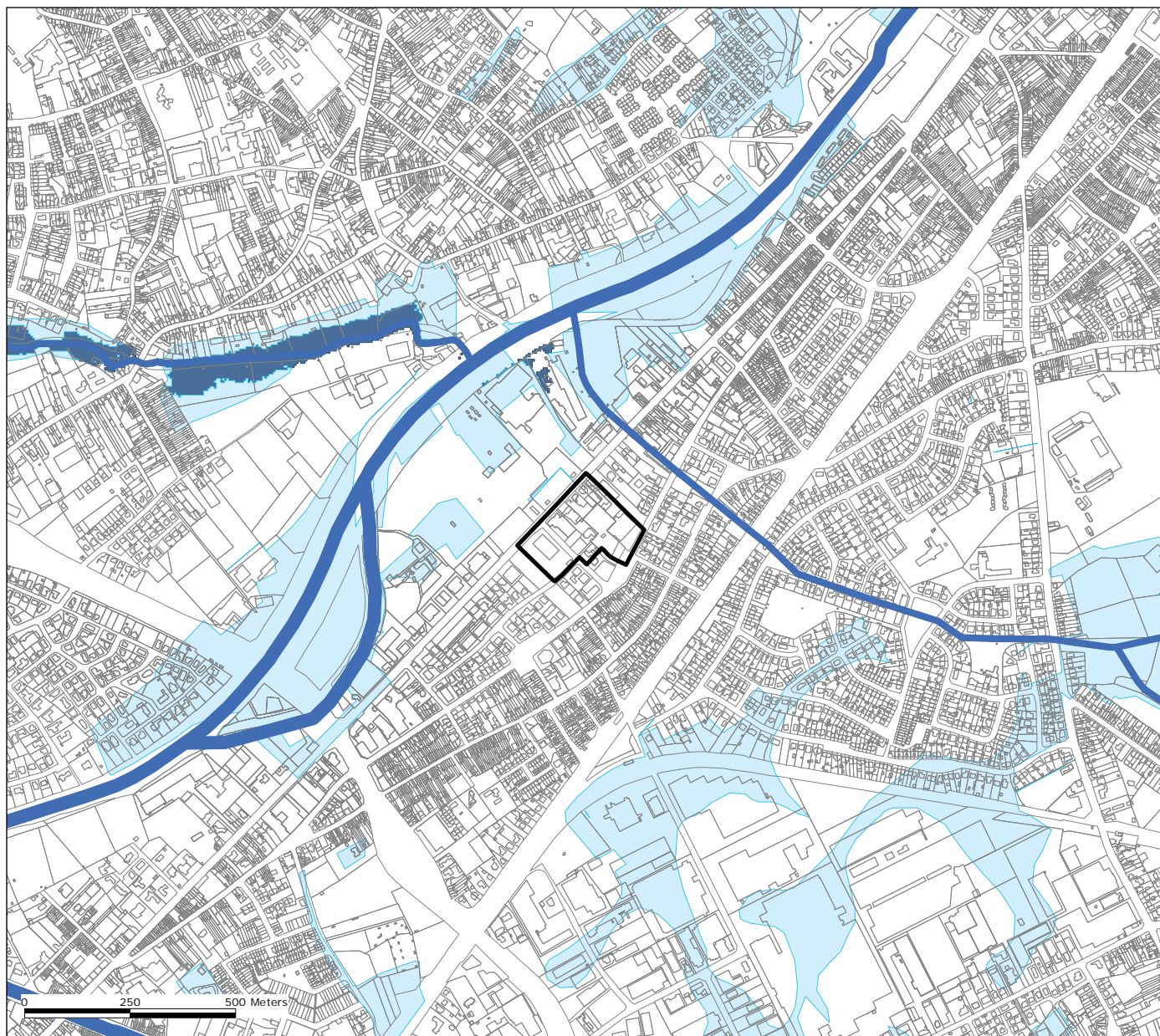
LEGENDE

-  plangebied
-  wijzigingen




Bron: GISWest, september 2015








DEELPLAN NR.3: KORTRIJKSESTEENWEG - WATERKAART






LEGENDE

 plangebied

overstromingsgevoelige gebieden

-  niet overstromingsgevoelig
-  effectief overstromingsgevoelig
-  mogelijk overstromingsgevoelig

waterlopen


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




Bronnen:
 Waterlopen (VHA), VMM/AGIV, juli 2014
 Overstromingsgevoelige gebieden, VMM/AGIV, april 2014



DEELPLAN NR.3: KORTRIJKSESTEENWEG –
VEN-GEBIED

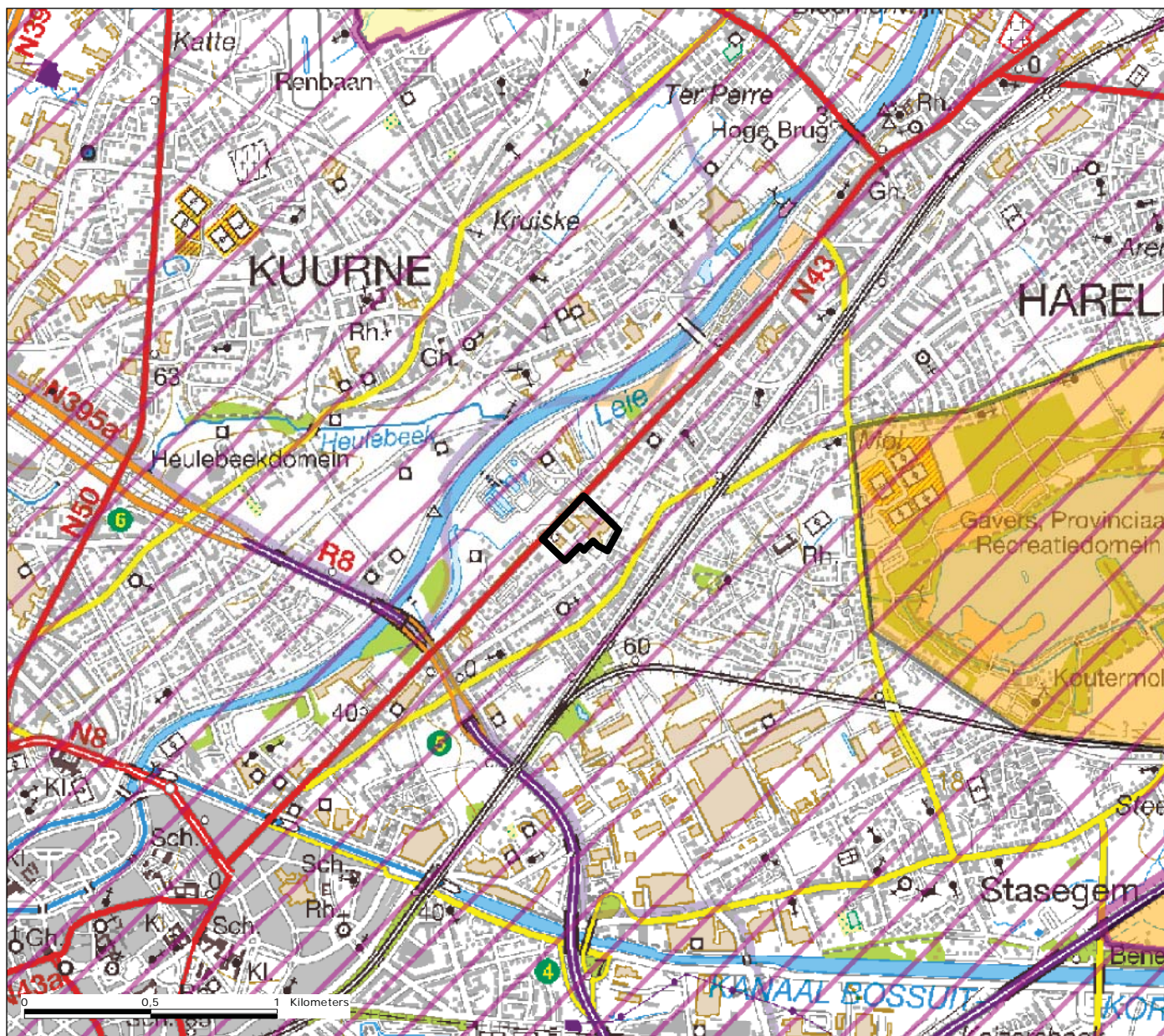
LEGENDE

-  plangebied

-  VEN: grote eenheid natuur
-  VEN: grote eenheid natuur in ontwikkeling
-  IVON: natuurverwervingsgebied




Bron: ANB/AGIV, mei 2012





DEELPLAN NR.3: KORTRIJKSESTEENWEG
- AFBAKENING NATUUR EN AGRARISCHE
STRUCTUUR

LEGENDE

-  plangebied
-  categorie 0 : herbevestiging gewestplan
-  categorie 1 : Rup's op korte termijn
-  categorie 2 : Rup's na verder onderzoek
-  categorie 3 : Rup's op lange termijn, geen acties op korte termijn
-  grenslijn grootstedelijk gebied Gent en regionaalstedelijke gebieden Roeselare en Kortrijk

Bron:
afgeleid uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, 2008



5.2. PLANNINGSOPTIES

Nagenoeg het volledige plangebied is ingekleurd als milieubelastende bedrijvigheid. Deze bestemming is vanuit het oogpunt van ontsluiting met de omgeving een haalbare kaart (zie 6.3), maar door de beperkte grootte van het perceel, in combinatie met de verwevenheid met wonen, is het aangewezen om in te zetten op lokale bedrijvigheid.

Het lijkt daarom aangewezen om:

- Lokale bedrijvigheid op de site Vanneste (zie bouwaanvraag) en de site Decock, met ontsluiting langs de Pieter Pauwel Rubensstraat.
- Een strook langsheen de Kortrijksesteenweg waar woningen, bedrijfshallen, kantoren, handel en diensten toegelaten worden.

Door de ontsluiting van zwaar verkeer via de Pieter Pauwel Rubensstraat te organiseren, wordt de toerit van dit type verkeer via de Kortrijksesteenweg geconcentreerd op één punt (kruispunt Pieter Pauwel Rubensstraat en Kortrijksesteenweg) en de Elfde Julilaan en de Forestier Ingelramstraat ontlast.

Door wonen in ruimte zin toe te staan langsheen de Kortrijksesteenweg:

- wordt ingespeeld op de zichtlocatie;
- kan de beeldkwaliteit van de Kortrijksesteenweg opgedreven worden;
- ontstaat een kwalitatieve afbouw van grote functies naar kleinere functies richting de Kortrijksesteenweg;
- de functieverbreding is reeds aanwezig op het terrein, vergund binnen de gewestplanbestemming,
- ontstaan percelen voor bedrijven van het 'middenmaat' type.



DEELPLAN NR.3: KORTRIJKSESTEENWEG –
INRICHTINGSSCHETS

Er wordt maximaal ingezet op het vergroenen
van de open ruimte:

- halfverharding voor parkings.

Verharding wordt enkel gebruikt indien dit
bedrijfstechnisch niet aan te raden is (stapelen
vervuilende producten, wassen wagens, ...

5.3. AFWEGING PLANNINGSKADER

Site Vanneste en Decock

In het GRS Harelbeke wordt de site aangeduid als een industrie eiland en wordt de cascade-afweging toegepast:

“Langsheen de N43 bevinden zich verschillende fragmenten bedrijvigheid, ingekleurd als milieubelastende industrie.

- Ontsluiting: Optimaal. De N43 is een bovenlokale weg.
- Aansluitend op kern: Optimaal. Deze locatie sluit nauw aan bij de kern van Harelbeke.”

Garage Decock

Het perceel is deels woongebied en milieubelastende industrie. De garage heeft een uitdovende milieuvergunning. Het perceel wordt volledig gebruikt voor de bedrijfsactiviteiten. Deze zone zou via een RUP kunnen nabestemd worden als zone voor lokale bedrijvigheid. Met deze optie kan de bestaande bedrijfsleider zijn activiteiten verder zetten, maar bij een eventueel vertrek kan deze zone worden aangewend als zone voor lokale bedrijvigheid.

Weverij Vanneste

De weverij Vanneste (1,3 ha) zou op termijn kunnen worden omgezet tot KMO-zone. Op korte termijn is dit niet realiseerbaar.

Conclusie

Beide eilandjes voor milieubelastende industrie midden een woonzone zijn optimaal gelegen langs de N43 voor ontwikkeling als lokale bedrijvigheid.

Op termijn lijkt het aangewezen deze zones via een RUP **om te vormen tot zone voor lokale bedrijvigheid.**

Zo wordt extra ruimte voorzien op middellange termijn. Deze ruimte kan bijdragen tot de ijzeren voorraad.” (GRS IG p. 178).

Dit bedrijventerrein is geen invulling van de behoefte lokale bedrijvigheid op korte termijn gezien de functie pas in werking kan treden bij uitdoving van de huidige (actieve) bedrijven. Het GRS catalogeerde dit dan ook onder ‘ijzeren voorraad’.

Strook langs Kortrijksesteenweg

Uit een behoeftestudie, uitgevoerd door de Stad Harelbeke, blijkt een nood aan:

- kleinere percelen (minimaal 300 m²)
- een ‘middenmaat’ (450 m² - 600 m²)
- grote percelen (rond 2.400 m²)

Momenteel is er een ‘verbouwingsbeweging’ aan de gang langsheen de Kortrijksesteenweg (bijv. Lightbox, coiffure Anja). De bestaande woningen worden omgevormd tot een mengvorm tussen wonen en kantoor/toonzaal/kapsalon/... Ook het gedeelte van de weverij Vanneste langs de Kortrijksesteenweg werd afgestoten en is momenteel ingenomen door een verhuurzaak (vroeger fitness).

De percelen langs de Kortrijksestraat hebben ook allen nog een aanzienlijke (bedrijfs)hal achteraan hun perceel staan (300-500 m²).

Het lijkt aangewezen om deze mengvorm van activiteiten (wonen en werken) te bevestigen. Het gaat hierbij niet om een herbestemming (zie cascade-systeem), maar om een ruimtelijke verfijning (schaal, beeldkwaliteit, bestaande (vergunde) situatie, ... Voldoende garanties rond beeldkwaliteit en parkeren moeten verordenend worden vastgelegd (achteruitbouwlijn, reclame, ...).

De hoofdbestemming blijft dus ‘zone voor lokale bedrijvigheid’ (zie site Vanneste en Decock), maar wordt ruimtelijk verfijnd. Huidige woonzones blijven behouden.

6. DEELPLAN NR.4: RESTPERCEEL HARELBEKE ZUID

6.1. WEERGAVE FEITELIJKE EN JURIDISCHE TOESTAND


6.1.1. Basisgegevens:

Begrenzing plangebied:

- noord: bedrijfsp perceel Harelbeke Zuid
- oost: woonperceel Politieke Gevangenenstraat
- zuid: Politieke Gevangenenstraat
- west: Venetiëlaan



DEELPLAN NR.4: RESTPERCEEL HARELBEKE ZUID – SITUERING


LEGENDE
 plangebied

Bron: Nationaal Geografisch Instituut (NGI), 1997

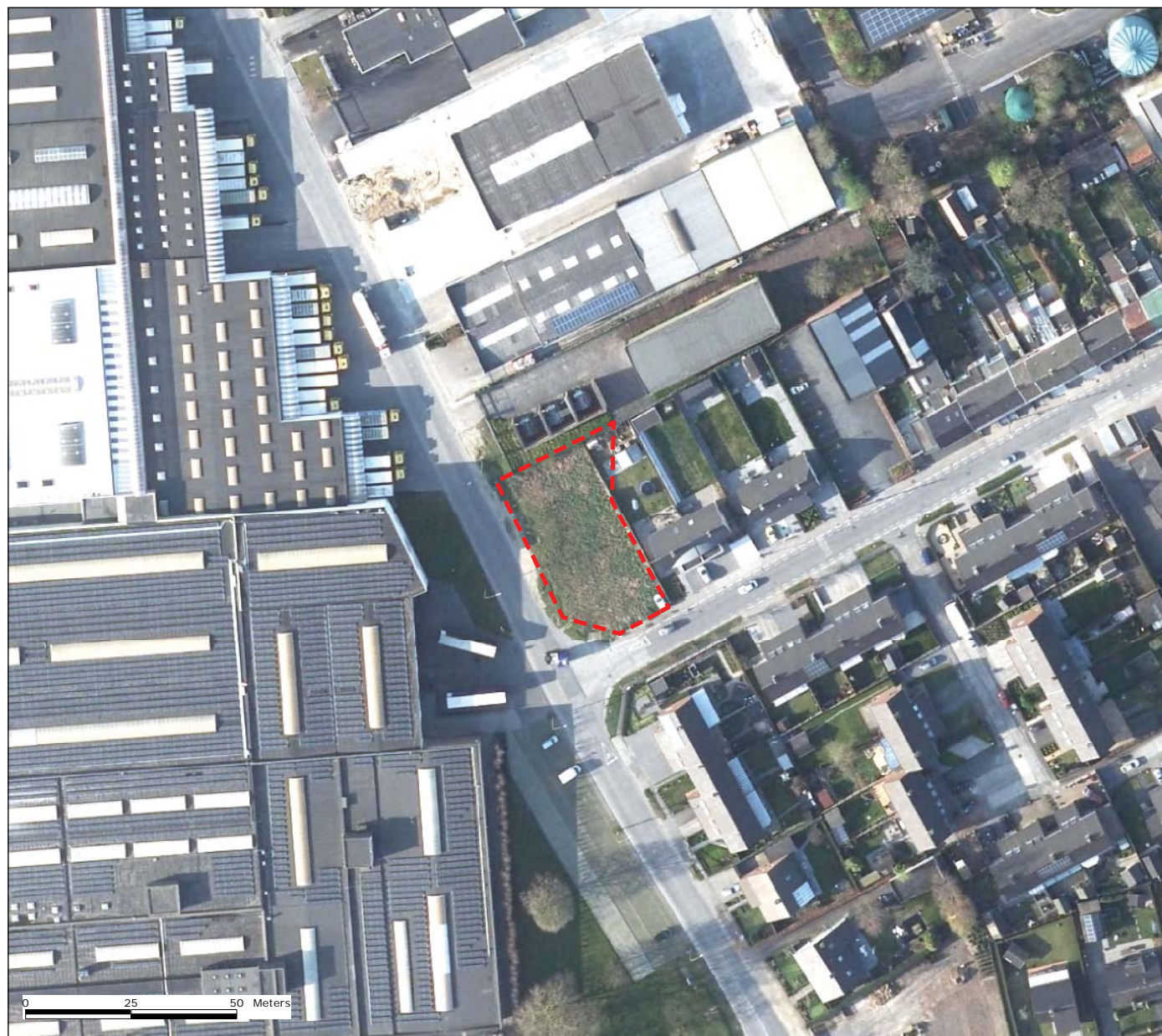


DEELPLAN NR.4: RESTPERCEEL HARELBEKE
ZUID - LUCHTFOTO

LEGENDE

 plangebied


Bron: AGIV/Middenschalg, wintervlucht 2014





DEELPLAN NR.4: RESTPERCEEL HARELBEKE
ZUID - GRB

LEGENDE

 plangebied

Bron: Stad Harelbeke, januari 2015











Aanwezige bedrijvigheid:

Binnen het plangebied bevinden zich geen bedrijven.

DEELPLAN NR.4: RESTPERCEEL HARELBEKE
ZUID - FUNCTIEKAART



LEGENDE


-  plangebied
-  Handel
-  Groothandel, fabricage & industrie
-  Overheid
-  Horeca
-  Auto & moto
-  Landbouw & tuinbouw
-  Cultuur, sport & recreatie


Bron: bedrijvengids Leiedal, september 2015




DEELPLAN NR.4: RESTPERCEEL HARELBEKE
ZUID -MONUMENTEN, STADS- EN
DORPSGEZICHTEN EN LANDSCHAPPEN EN
BOUWKUNDIG ERFGOED


LEGENDE


 plangebied

 Relicten

 Gehelen

 monument

 stads- en dorpsgezichten

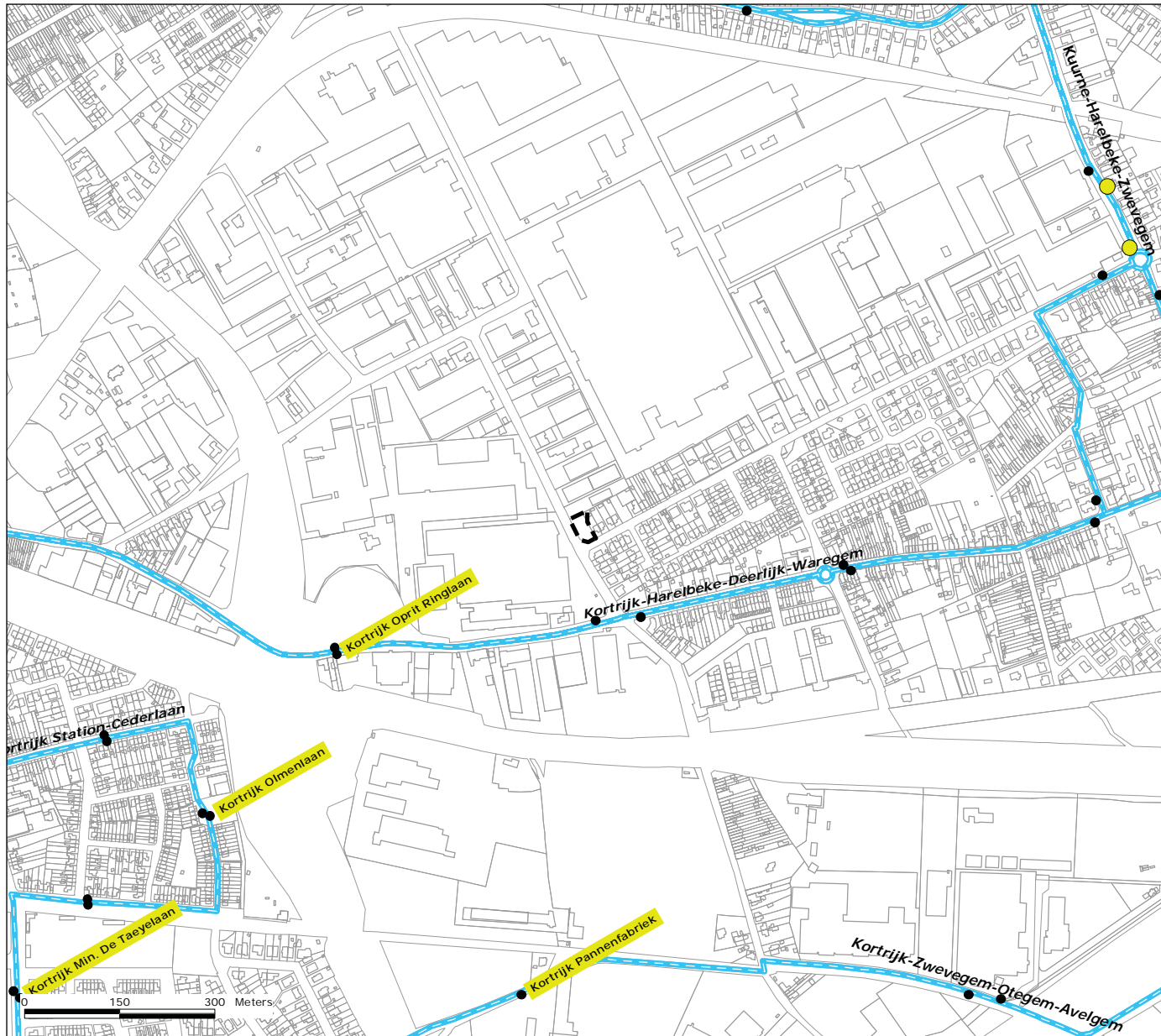
 landschappen

Bron: Inventaris Onroerend Erfgoed (VIOE), december 2012





Bron: juli 2011



DEELPLAN NR.4: RESTPERCEEL HARELBEKE
ZUID- OPENBAAR VERVOER



LEGENDE

-  plangebied
-  buslijnen
-  haltes
-  belbushaltes

Bron: De Lijn/AGIV, juni 2014



Fysieke toestand

Het plangebied bevindt zich op het kruispunt van de Venetiëlaan en de Politieke Gevangenstraat. Het plangebied is onbebouwd en bestaat uit een braakliggend perceel langs de Venetiëlaan en de tuinen van de laatste woning aan de Politieke Gevangenstraat. Langs de Venetiëlaan (aan de noord- en westzijde) sluit het braakliggend perceel aan bij het gemengd bedrijventerrein Harelbeke Zuid. Ten zuiden en ten oosten sluit het aan bij de woonbebouwing langsheen de Politieke Gevangenstraat. Deze bebouwing maakt deel uit van de kern Stasegem. Het perceel ligt braak, de tuinen zijn ingericht. Beide zijn volledig onverhard.

Binnen het plangebied komen geen functies voor, buiten een residentiele tuinfunctie, en voor zover geweten is er geen tijdelijke functie aanwezig op het braakliggend perceel.

Bebouwde ruimte:

Het plangebied is volledig onbebouwd, op enkele bijgebouwen (tuinhuizen) na.

Open ruimte:

Het volledige plangebied is onverhard en het restperceel ligt braak (gras).

Ontsluiting:

Momenteel geen aanwezig, maar het perceel licht aan uitgeruste, publieke wegenis.



POLITIEKE GEVANGENENSTRAAT



VENETIËLAAN

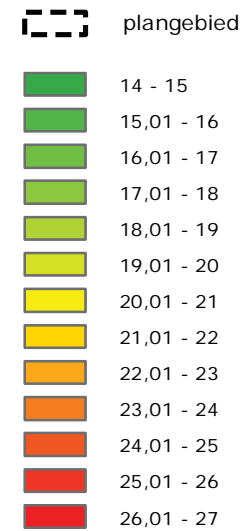


FORESTIER INGELRAMSTRAAT

DEELPLAN NR.4: RESTPERCEEL HARELBEKE
ZUID - RELIËF



LEGENDE



Bron: VMM/AGIV, mei 2004

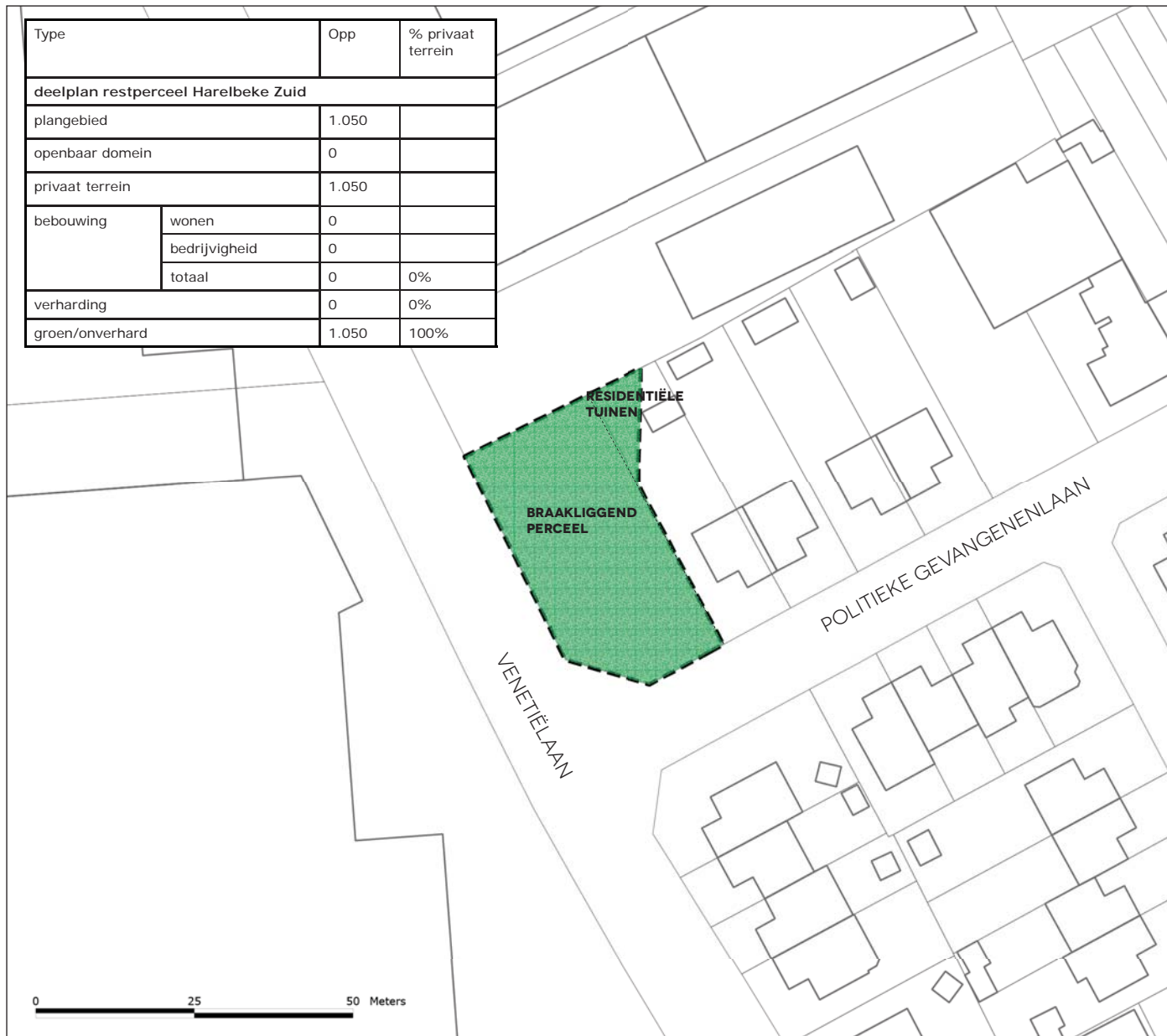




AANPALENDE BEDRIJFSHAL



AANPALENDE WONING



LEGENDE

grens deelzone

wonen

werken

groen/onverhard

verharding

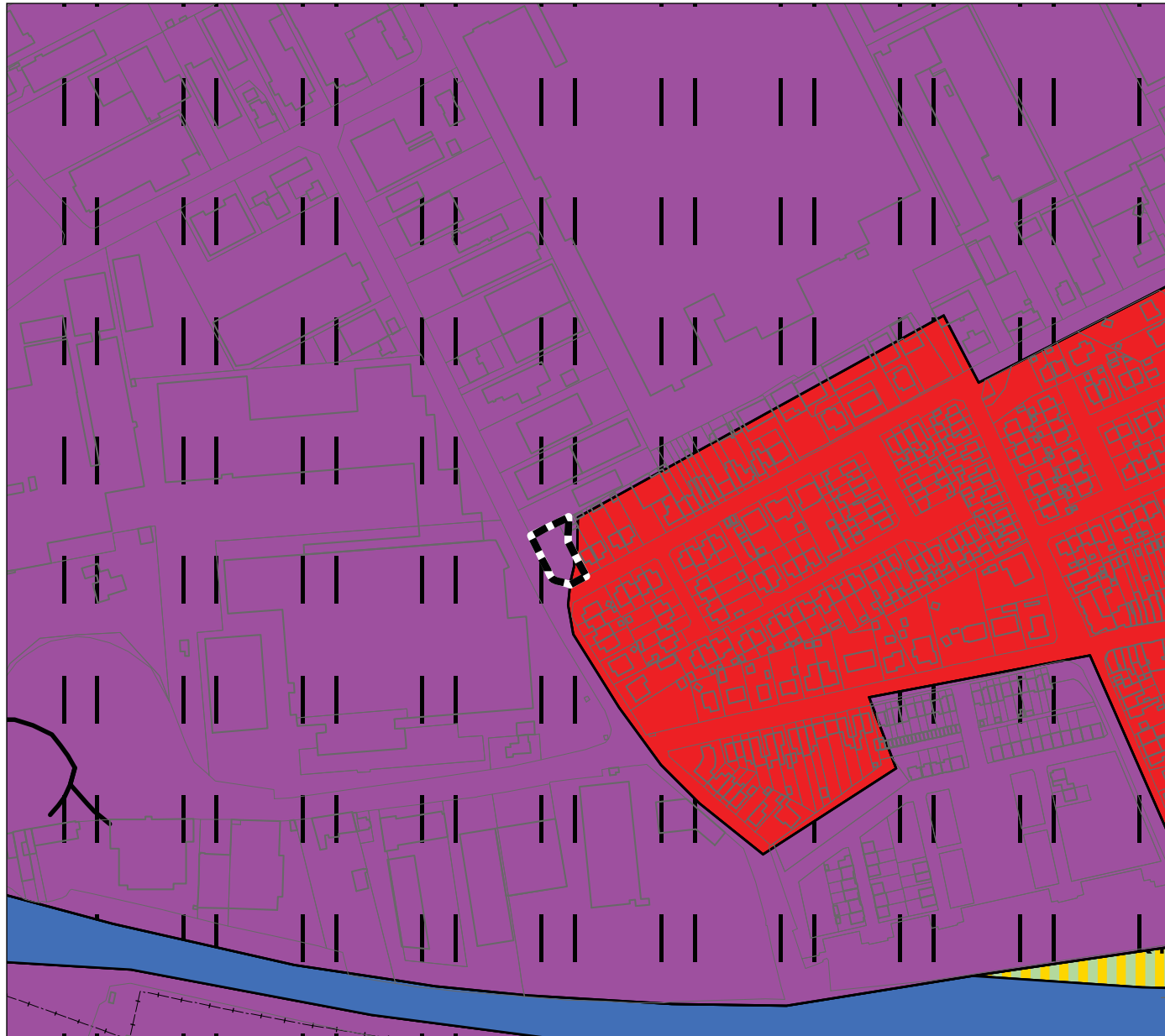


6.1.2. Juridische toestand








TYPE PLAN	REFERENTIE
Gewestplan	Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) deelt het plangebied grotendeels in onder: Milieubelastende industrieën
BPA	/
RUP	/
Goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen	/
Bouwvergunningen	Zie opsomming
Milieuvergunningen	/
Beschermde monumenten, landschappen, beschermde stads- en dorpsgezichten	/
Vogelrichtlijngebied Habitatrichtlijngebied	/
Buurtwegen	Chemin nr. 15
Waterlopen (categorisering)	/

VEN-gebied, IVON-gebied	/
(Herbevestigd) agrarisch gebied	/
Gemeentelijke verordeningen	Overwelen van baangrachten (23.07.2008) Algemene Politie Verordening (28.04.2015) Publiciteit op privaat domein of vastgehecht aan een constructie op privaat domein (14.04.2016)
Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen	De gewestelijke verordening hemelwater is van kracht.

DEELPLAN NR.4: RESTPERCEEL HARELBEKE
ZUID – GEWESTPLAN



LEGENDE

-  plangebied
-  woongebieden
-  recreatieve parkgebieden
-  milieubelastende industrieën
-  bestaande waterwegen
-  bestaande hoofdverkeerswegen
-  bestaande afzonderlijke leidingen

Bron: RWO/AGIV, januari 2002 (bijwerking 2011)

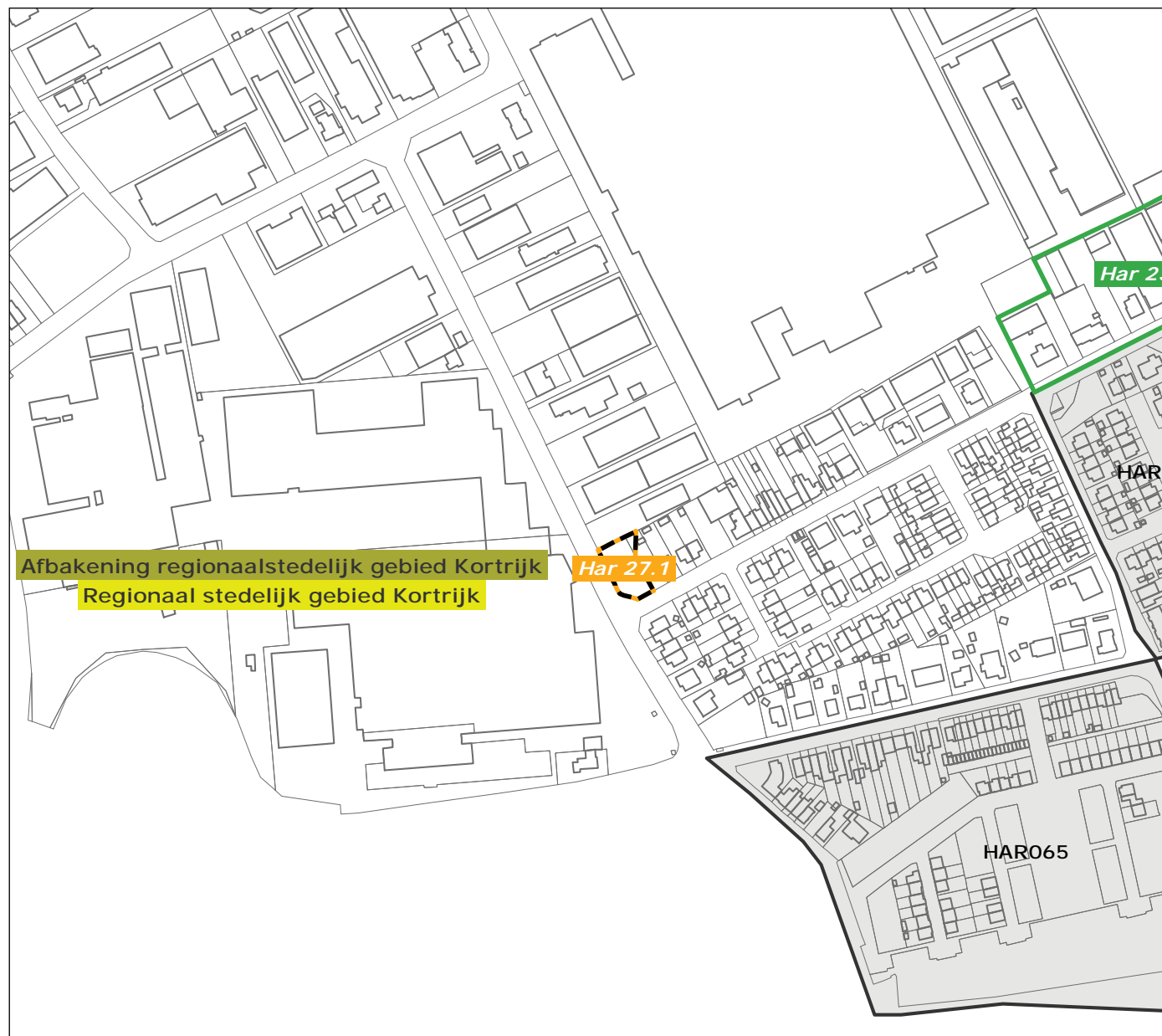


LEGENDE

-  plangebied

- RUP's**
-  Gemeentelijke RUP's - in opmaak
-  Gemeentelijke RUP's - besluit of definitief vastgesteld
-  Provinciale RUP's - contouren
-  Provinciale RUP's - deelgebieden
-  Gewestelijke RUP's - contouren
-  Gewestelijke RUP's - deelgebieden

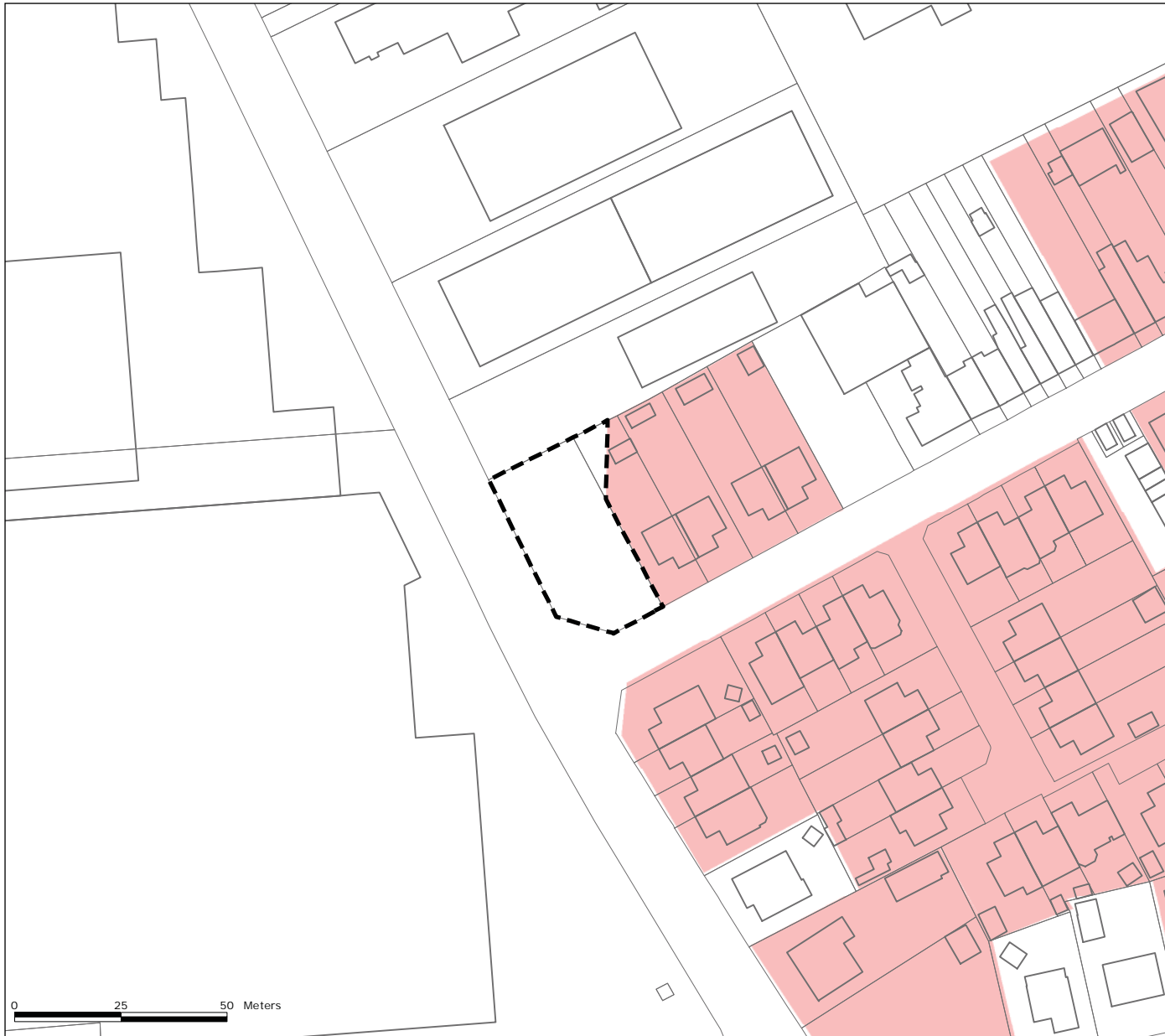
- BPA's**
-  MB of KB




Bron:
Gem. RUP's & BPA's/ Leiedal, september 2015
Gewestelijke en Provinciale RUP's/ GISWEST



DEELPLAN NR.4: RESTPERCEEL HARELBEKE
ZUID – GOEDGEKEURDE VERKAVELINGEN



LEGENDE


 plangebied

Bron: Stad Harelbeke, januari 2015



DEELPLAN NR.4: RESTPERCEEL HARELBEKE
ZUID – OVERZICHT MILIEUVERGUNNINGEN

LEGENDE

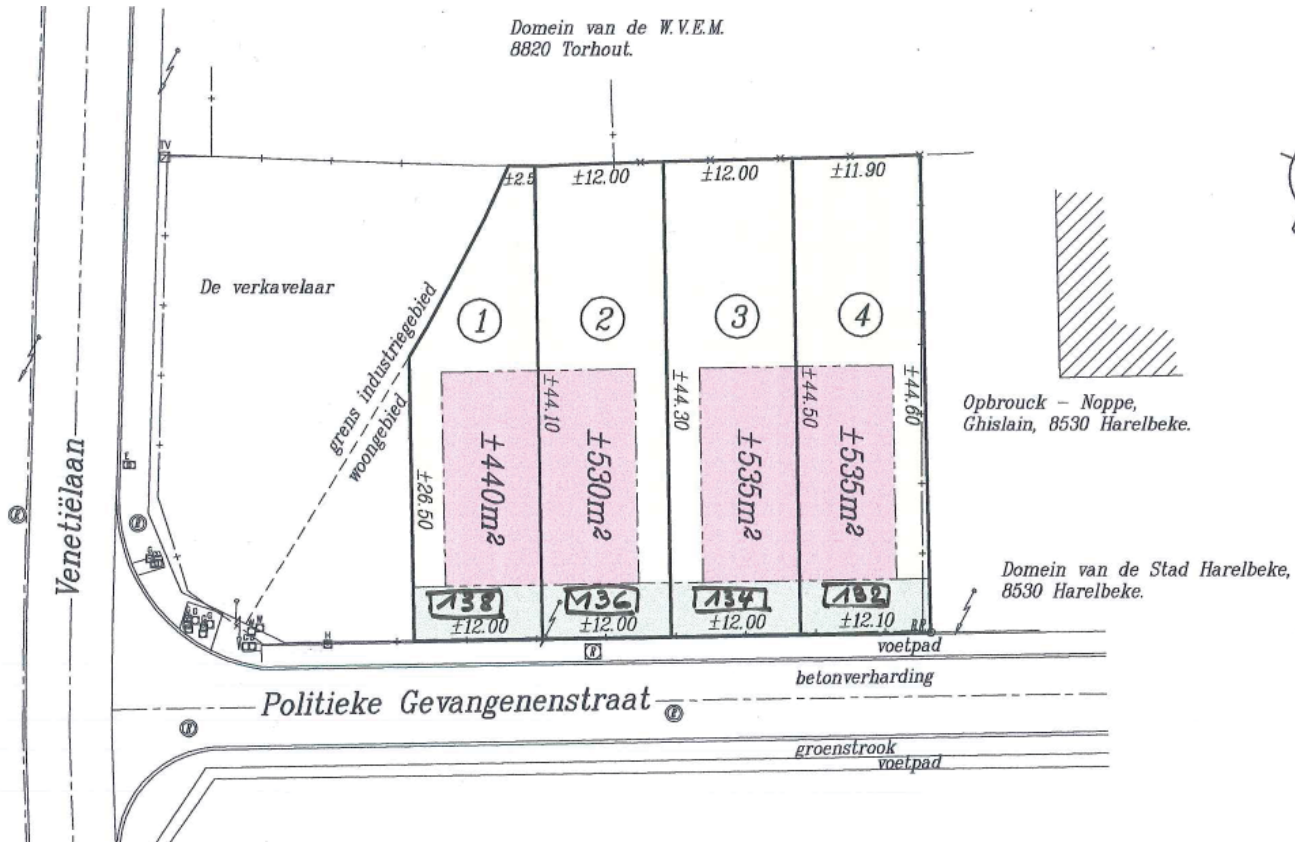
 plangebied



Bron: Stad Harelbeke, januari 2015






DEELPLAN NR.4: RESTPERCEEL HARELBEKE
ZUID - OVERZICHT STEDENBOUWKUNDIGE
VERGUNNINGEN



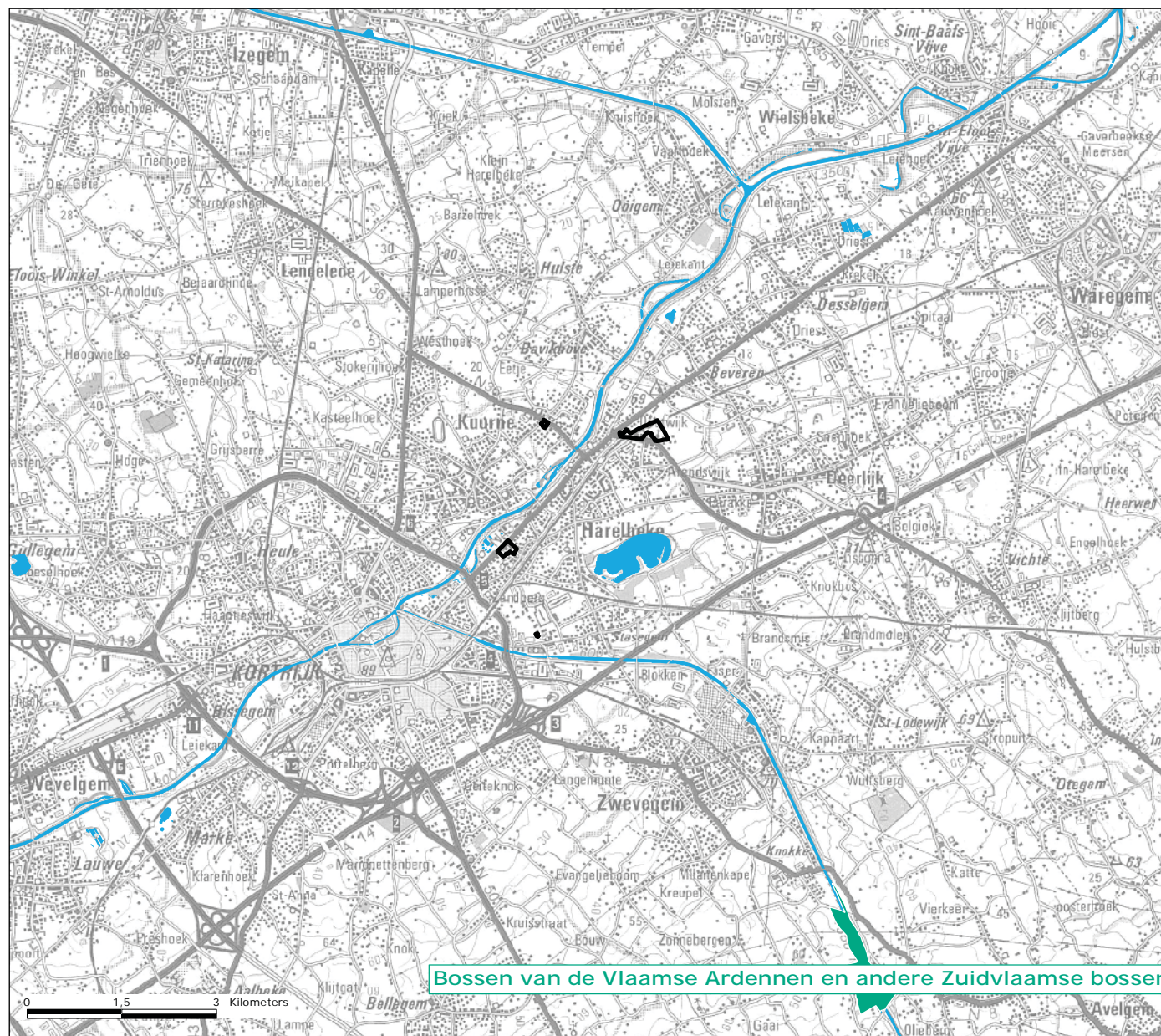
OMSCHRIJVING	NAAM_BH	REF_GEMEENTE	STRAAT_LOK	D_BESLIS_GEM
verkavelen van gronden in 4 loten	GROEP HUYZENTRUYT	34013/11036/V/2004/9	Politieke Gevangenenstraat	2004-10-13

HABITATRICHTLIJNGEBIEDEN

LEGENDE


-  plangebied
-  habitatrichtlijngebied
-  vogelrichtlijngebied

Bron: ANB/AGIV
 Habitatrichtlijn: januari 2013, Vogelrichtlijn: juli 2005






DEELPLAN NR.4: RESTPERCEEL HARELBEKE
ZUID – WATERKAART






LEGENDE

 plangebied

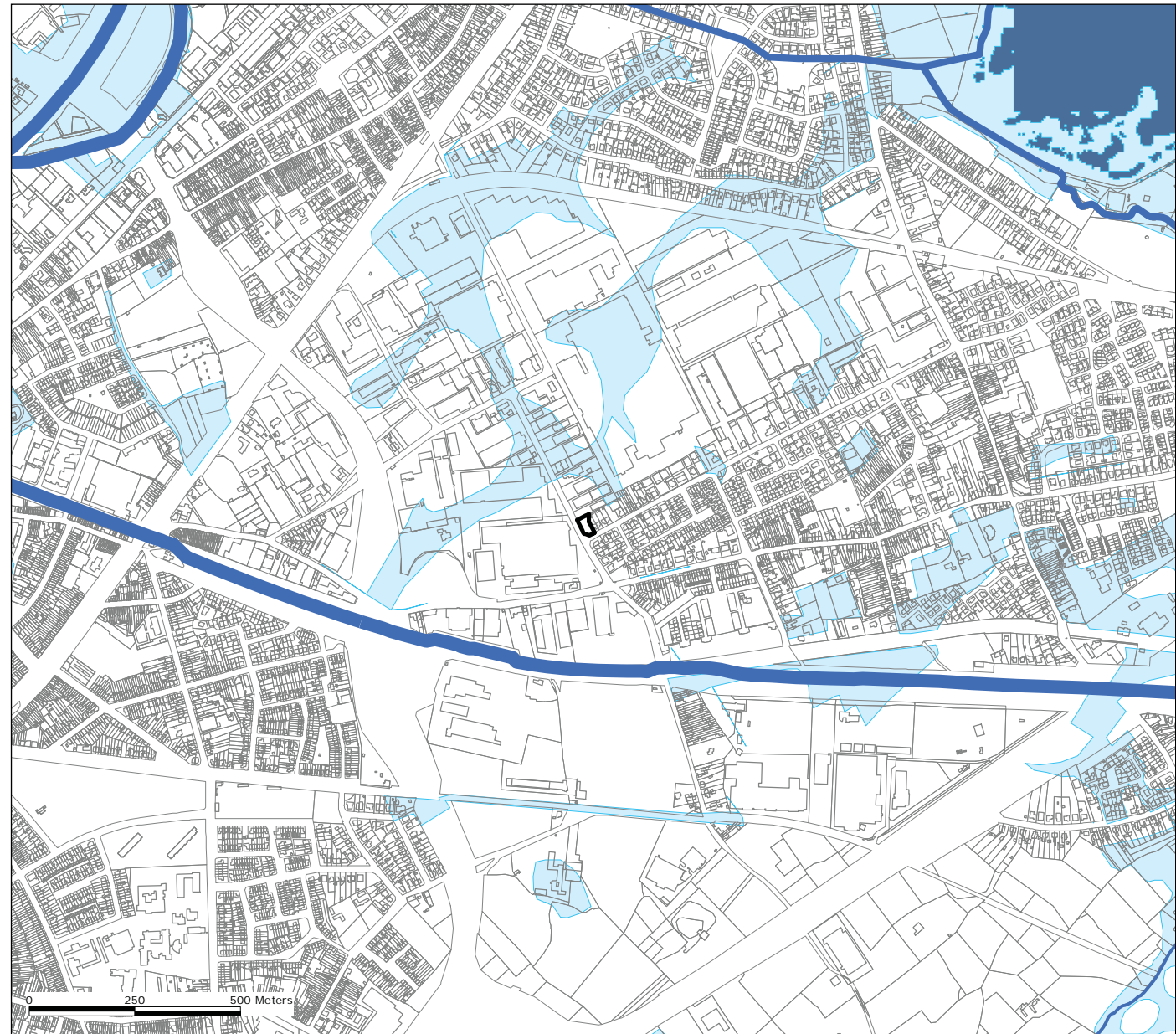
overstromingsgevoelige gebieden

-  niet overstromingsgevoelig
-  effectief overstromingsgevoelig
-  mogelijk overstromingsgevoelig

waterlopen

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





Bronnen:
Waterlopen (VHA), VMM/AGIV, juli 2014
Overstromingsgevoelige gebieden, VMM/AGIV, april 2014





DEELPLAN NR.4: RESTPERCEEL HARELBEKE ZUID - VEN-GEBIED

LEGENDE

-  plangebied
-  VEN: grote eenheid natuur
-  VEN: grote eenheid natuur in ontwikkeling
-  IVON: natuurverwervingsgebied

Bron: ANB/AGIV, mei 2012

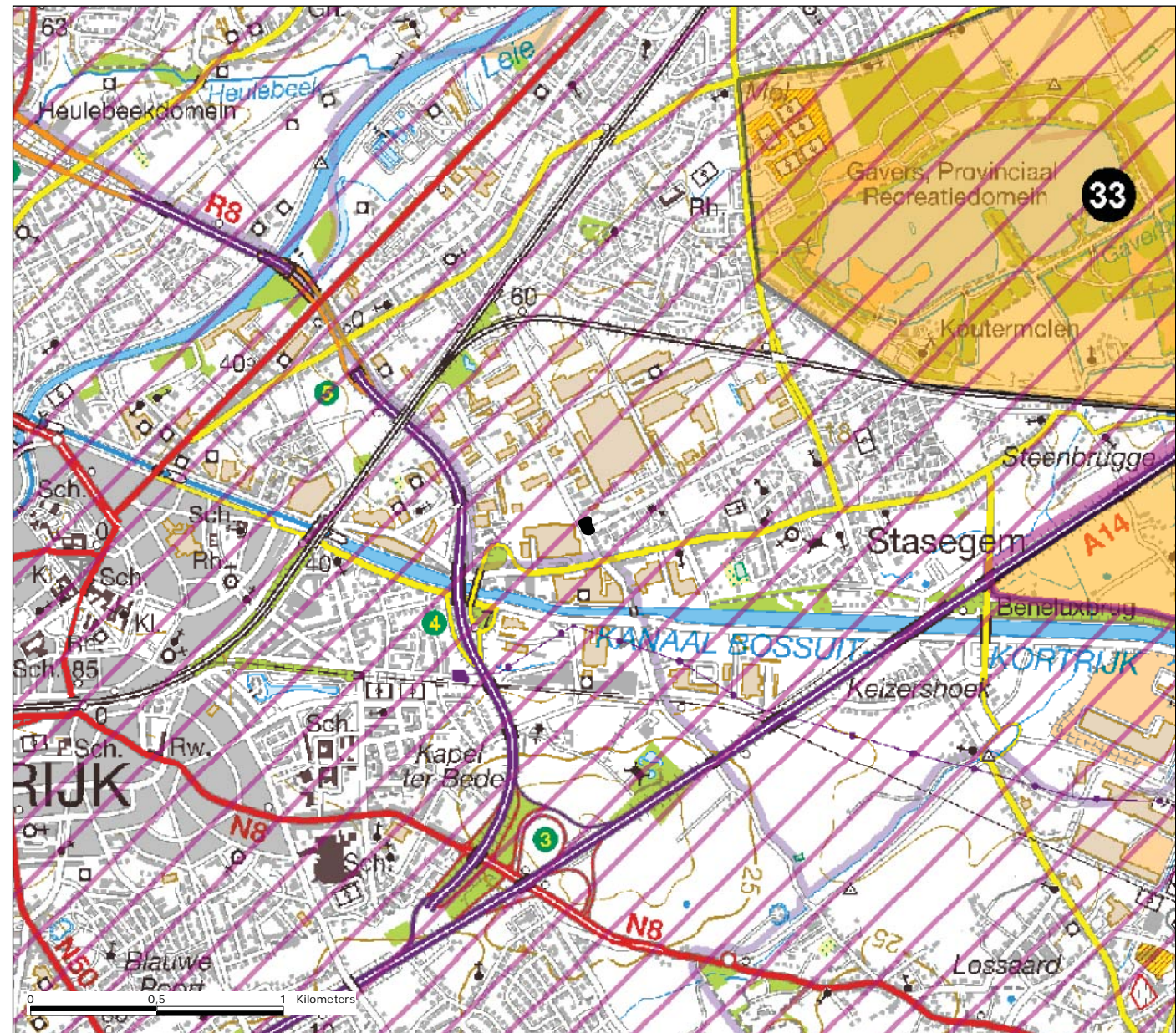


DEELPLAN NR.4: RESTPERCEEL HARELBEKE
ZUID – AFBAKENING NATUUR EN
AGRARISCHE STRUCTUUR

LEGENDE

-  plangebied
-  categorie 0 : herbevestiging gewestplan
-  categorie 1 : Rup's op korte termijn
-  categorie 2 : Rup's na verder onderzoek
-  categorie 3 : Rup's op lange termijn, geen acties op korte termijn
-  grenslijn grootstedelijk gebied Gent en regionaalstedelijke gebieden Roeselare en Kortrijk

Bron:
afgeleid uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, 2008



6.2. PLANNINGSOPTIES

Dit perceel vormt een scharnierperceel tussen twee types ruimtegebruik:

- bedrijvigheid in het gemengd bedrijventerrein Harelbeke Zuid;
- woonfunctie langsheen de Politieke Gevangenenstraat en het centrum van Stasegem.

Het bevindt zich bovendien op een zichtlocatie aan de ingang van het bedrijventerrein.

De ontsluiting van het perceel is goed, zowel voor wonen als voor bedrijvigheid.

De grootte van het perceel is echter in strijd met de huidige bestemming (1.000 m²).

Er wordt gekozen dit terrein open te stellen voor:

- bedrijvigheid met geïntegreerde bedrijfswoning;
- bedrijvigheid met losstaande bedrijfswoning.

Er wordt een herbestemming tot 'zone voor bedrijvigheid', vergelijkbaar met het RUP HAR Lokaal Bedrijventerrein Harelbeke Zuid voorgesteld.

Een woonentiteit bij een bedrijfshal is verplicht, maar kan wel vrijstaand worden ingericht langs de Politieke Gevangenenstraat.

De vrijstaande bedrijfswoning sluit aan bij de woningen langs de Politiek Gevangenstraat. Ook in het RUP 23.1 Lokaal bedrijventerrein Harelbeke-Zuid wordt de keuze tussen een geïntegreerde of vrijstaande bedrijfswoning langsheen de Politieke Gevangenenstraat voorzien.

De bedrijfswoning, met eventuele bijgebouwen, zijn niet afsplitsbaar van de bedrijfsgebouwen op hetzelfde perceel. Er is maximaal één bedrijfswoning per perceel toegestaan.

DEELPLAN NR.4: RESTPERCEEL HARELBEKE
ZUID - INRICHTINGSVOORSTELLEN
SCENARIO'S



1. Bedrijvigheid met geïntegreerde woning:
Bedrijfshal enkel toegankelijk vanaf Venetiëlaan, met een buffer naar de bestaande woningen aan de Politieke Gevangenenstraat. De bedrijfswoning is bereikbaar vanaf de Politieke Gevangenenstraat. De woning wordt aan de bedrijfshal geschakeld of er bovenop voorzien.
2. Een combinatie van een bedrijvigheid en een niet-geïntegreerde bedrijfswoning:
woning langs de Politieke Gevangenenstraat, met parking op eigen terrein. Bedrijfshal bereikbaar langs de Venetiëlaan, ook met eigen parking. Buffer naar woningen in mindere mate noodzakelijk.

6.3. AFWEGING PLANNINGSKADER

Braakliggend perceel

Het perceel wordt niet vermeld binnen het GRS, maar het cascadesysteem kan worden gevolgd:

Het perceel is vlot ontsloten via de Venetiëlaan voor zwaar verkeer, en voor bewonersverkeer via de Politieke Gevangenenstraat. Het is mogelijk om, in het geval van een woon- en bedrijfsfunctie, beide functies apart te ontsluiten.

Het is echter niet mogelijk om een bedrijfsgebouw groter dan 700 m² te voorzien, aangezien er ook groenbuffering, opritten, ... dient te worden voorzien. Milieubelastende bedrijvigheid is hier niet haalbaar, nog aangewezen door de naburige woningen.

Wel lijkt het aangewezen in te blijven zetten op een mengvorm tussen wonen en werken. Hierbij moet nijverheid in combinatie met een woonentiteit mogelijk zijn.

Uit een behoeftestudie, uitgevoerd door de Stad Harelbeke, blijkt een nood aan:

- kleinere percelen (minimaal 300 m²)
- een 'middenmaat' (450 m² - 600 m²) op
- grote percelen (rond 2.400 m²)

Het opvangen van de 'middenmaat' lijkt hier aangewezen.

In het RUP HAR Lokaal bedrijventerrein Zuid wordt een groot deel van de strook langsheen de Politieke Gevangenenstraat aangeduid als 'zone voor bedrijvigheid', met een overdruk 'zone voor niet-geïntegreerde bedrijfswoning' langsheen de Politieke Gevangenenlaan.

Er wordt voorgesteld om deze bestemming over te nemen binnen het restperceel, met een extra voorwaarde:

- de opsplitsing van de toegangen, om zwaar verkeer in de richting van de Venetiëlaan te sturen;
- een wooneenheid verplichten langs de Politieke Gevangenenstraat.

Residentiële tuinen

Het perceel wordt niet vermeld binnen het GRS, maar de huidige ruimtelijke situatie lijkt een herbestemming te verklaren. Om het ruimtelijk geheel binnen de verkaveling te bewaren, wordt voorgesteld om de bestemming 'zone voor tuin' te nemen (zie hierboven).

7. TECHNISCHE SCREENING

7.1. SCREENING PLAN-MER

Situering

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

- Het RUP vormt het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het m.e.r.-besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (zoals gewijzigd op 1 maart 2013), namelijk de rubrieken 10a 'industrieterreinontwikkeling' en 10b 'stadsontwikkelingsproject' van Bijlage III. Het RUP houdt echter een kleine wijziging in gezien voor de vier deelgebieden de verdere ontwikkelingsperspectieven worden gespecificeerd in functie van de ruimtelijke draagkracht van de woonomgeving.
Het plangebied met de vier deelgebieden beslaat een totale oppervlakte van ca. 25 ha binnen de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Kortrijk en valt onder de omschrijving van een klein gebied van lokaal belang.
Het RUP is dus screeningsgerechtigd.
- Het RUP betreft geen plan, waar gelet op het mogelijk betekenisvolle effect op speciale beschermingszones, een passende beoordeling vereist volgens het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.

Daar het RUP niet van rechtswege onderworpen is aan de Plan-MER-plicht wordt voor betreffend plan op basis van een screening geoordeeld of het aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

Basisinformatie m.b.t. de screening

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

- BWK,
- landschapsatlas: relictzones, ankerplaatsen, lijnrelicten,
- bodemkaart,
- Seveso-bedrijven
- kaart grondwaterstromingsgevoelige gebieden
- kaart infiltratiegevoelige bodems
- kaart waterlopen
- zoneringsplan

7.1.1. Verloop procedure


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

De dienst MER heeft op 25 maart 2016 formeel beslist dat er geen plan-MER dient opgemaakt te worden.









Volgende stappen werden doorlopen:

- verzoek tot raadpleging opstellen,
- verzoek tot raadpleging opsturen naar de bevoegde instanties. Volgende instanties werden voor advies gevraagd:
 - Deputatie Provincie West-Vlaanderen
 - Vlaamse Overheid - Agentschap Ondernemen - Entiteit Ruimtelijke Economie
 - Vlaamse Overheid - Ruimte Vlaanderen - Afdeling Adviseren en Participeren Lokaal
 - Agentschap Wonen Vlaanderen - Afdeling Wonen
 - OVAM - Afdeling Bodembeheer - Dienst Databeheer
 - Departement MOW
 - Departement LNE - Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid - Dienst Veiligheidsrapportering
- coördineren van de adviezen,
- einddossier overmaken aan de dienst MER,
- beslissing dienst MER op 25 maart 2016,
- openbaarmaking van de beslissing van de dienst MER.






LEGENDE

 plangebied

biologische waarderingskaart

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

landschapsatlas

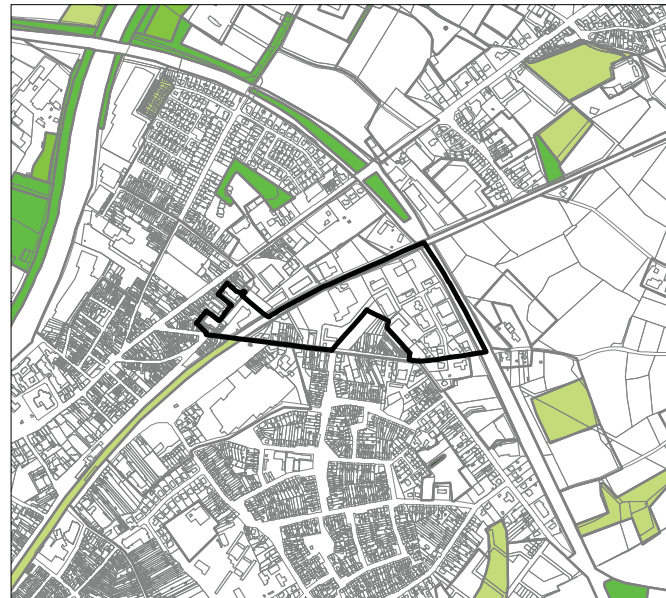
-  ankerplaatsen
-  lijnrelikten
-  puntrelikten
-  reliktenzone
-  traditionele landschappen

bodemkaart

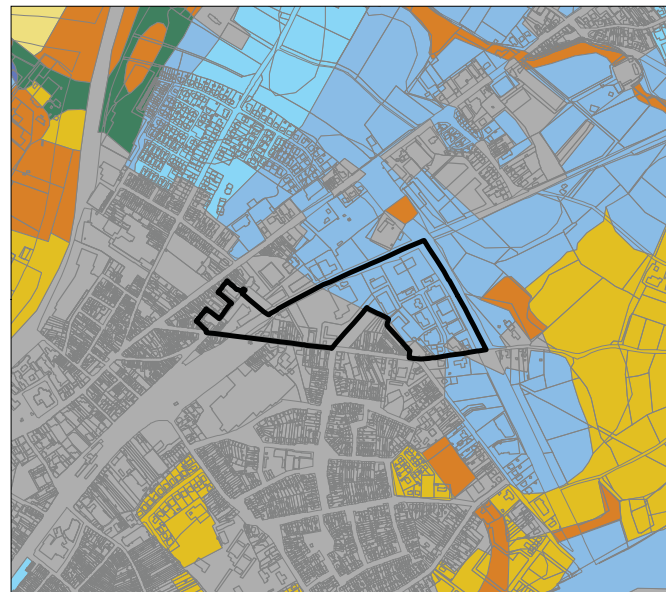
-  01. Antropogeen
-  03. Nat zand
-  04. Vochtig zand
-  05. Droog zand
-  09. Nat zandleem
-  10. Vochtig zandleem
-  11. Droge zandleem
-  15. Natte klei

sevesobedrijven

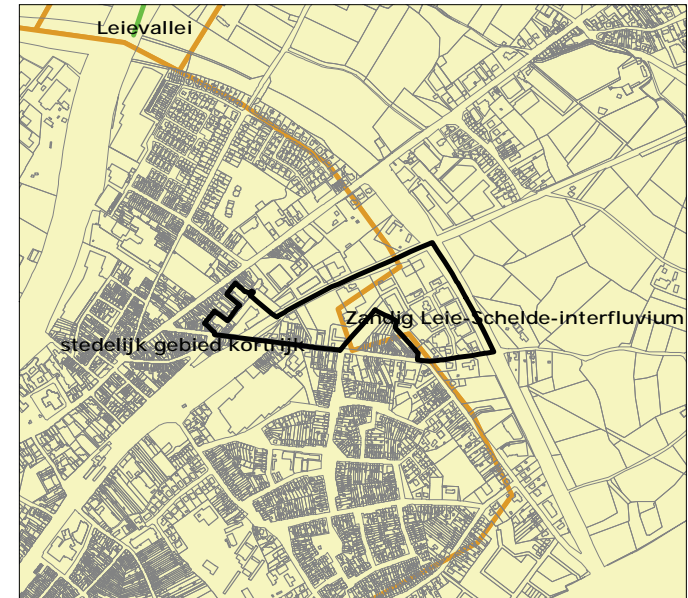
-  lage drempel
-  hoge drempel



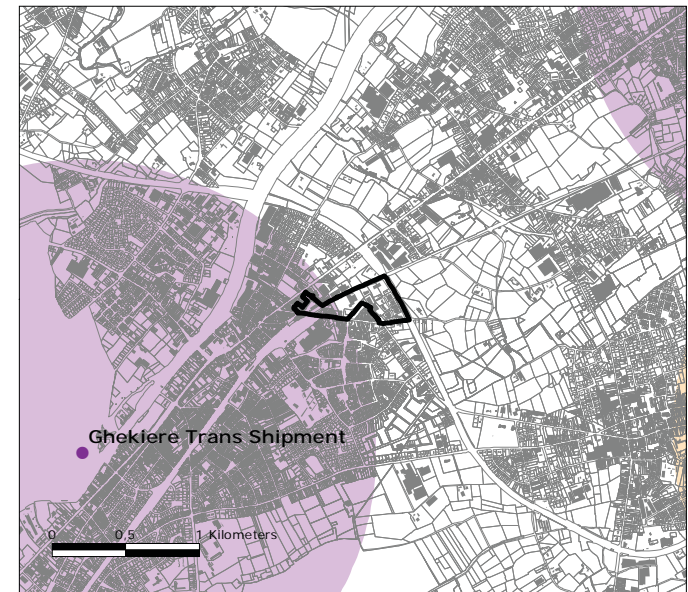
biologische waarderingskaart INBO/AGIV, september 2010



bodemkaart VLM/AGIV, 2001




landschapsatlas RWO/AGIV, augustus 2001



sevesobedrijven LNE, april 2012





LEGENDE

 plangebied



waterlopen (VHA)

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





grondwaterstromingsgevoelige gebieden

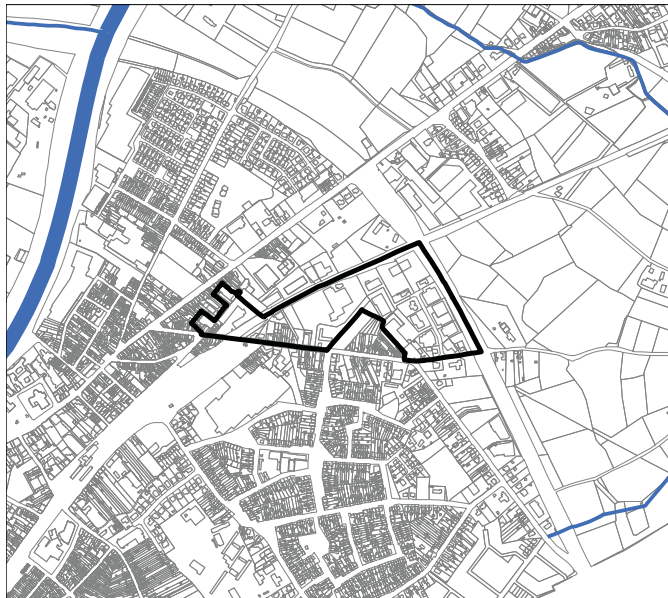
-  geen informatie beschikbaar
-  zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1)
-  matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2)
-  weinig gevoelig voor grondwaterstroming (type 3)

infiltratiegevoelige bodems

-  niet infiltratiegevoelig
-  infiltratiegevoelig

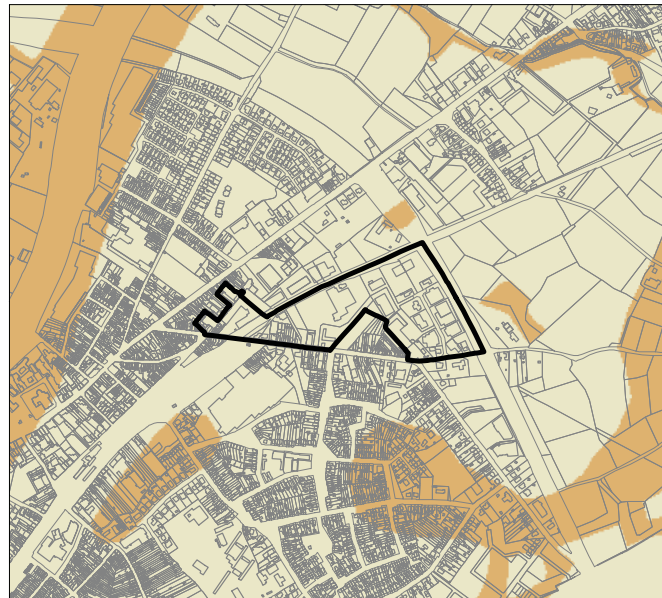
zoneringsplan

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



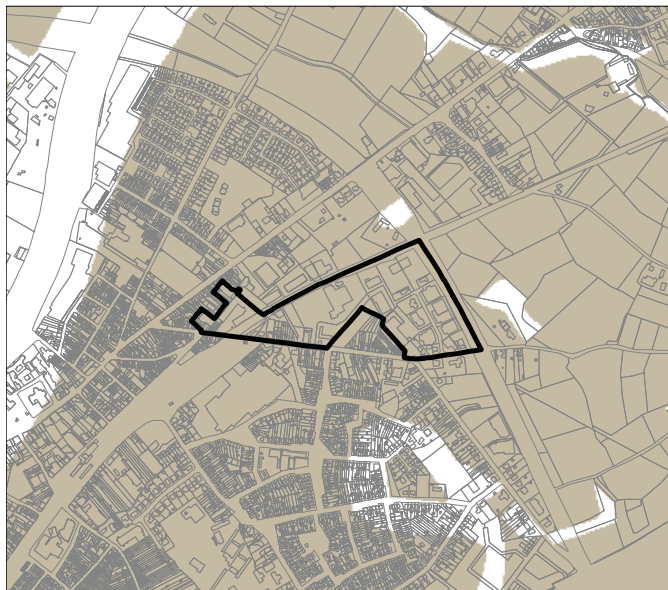
waterlopen

VMM/AGIV, juli 2014



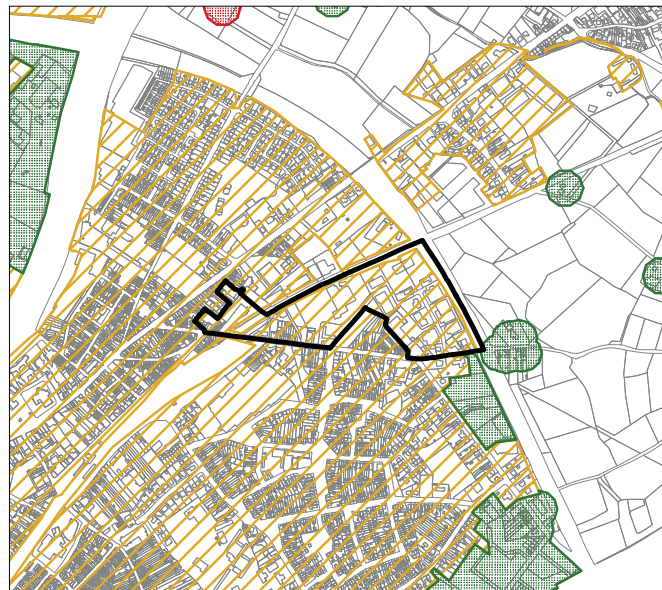
grondwaterstromingsgevoelige gebieden

VMM/AGIV, juli 2006



infiltratiegevoelige bodems


VMM/AGIV, juli 2006











zoneringsplan

VMM/Gemeenten, 2009






LEGENDE

 plangebied

biologische waarderingskaart

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

landschapsatlas

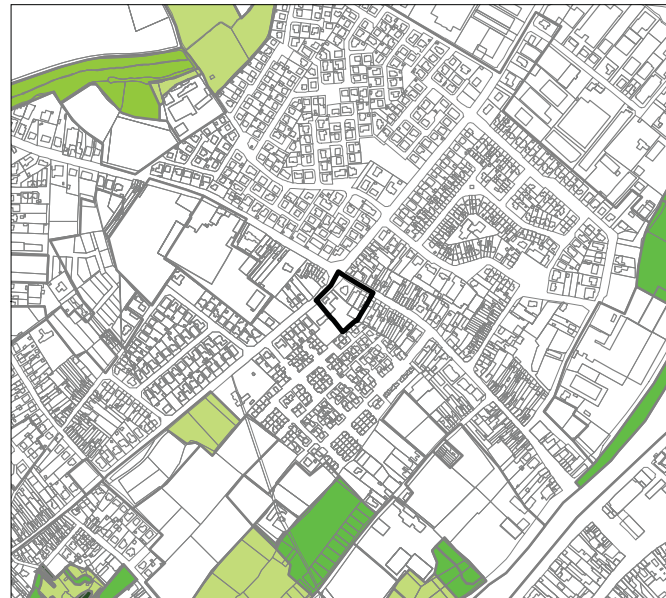
-  ankerplaatsen
-  lijnrelikten
-  puntrelikten
-  reliktenzone
-  traditionele landschappen

bodemkaart

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

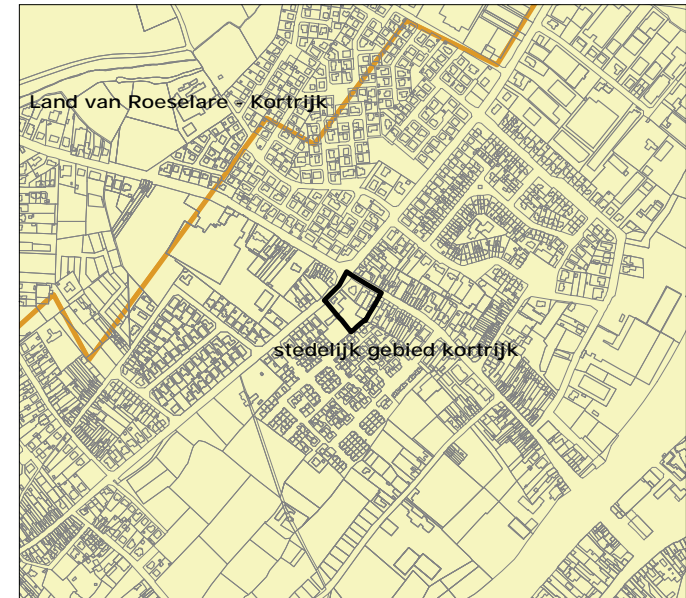
sevesobedrijven

-  lage drempel
-  hoge drempel



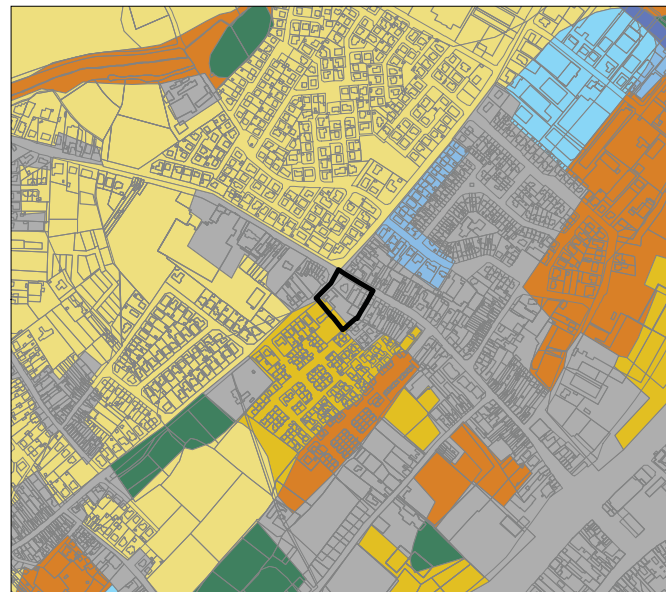
biologische waarderingskaart

INBO/AGIV, september 2010



landschapsatlas

RWO/AGIV, augustus 2001



bodemkaart

VLM/AGIV, 2001




sevesobedrijven

LNE, april 2012

DEELPLAN NR.2: MOLENHUIS –
BASISKAARTEN SCREENING PLAN-MER –
DEEL B





LEGENDE

 plangebied



waterlopen (VHA)

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





grondwaterstromingsgevoelige gebieden

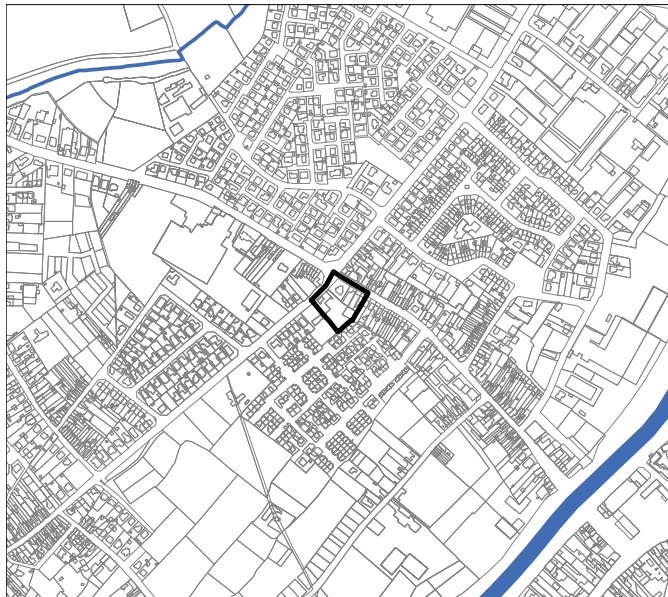
-  geen informatie beschikbaar
-  zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1)
-  matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2)
-  weinig gevoelig voor grondwaterstroming (type 3)

infiltratiegevoelige bodems

-  niet infiltratiegevoelig
-  infiltratiegevoelig

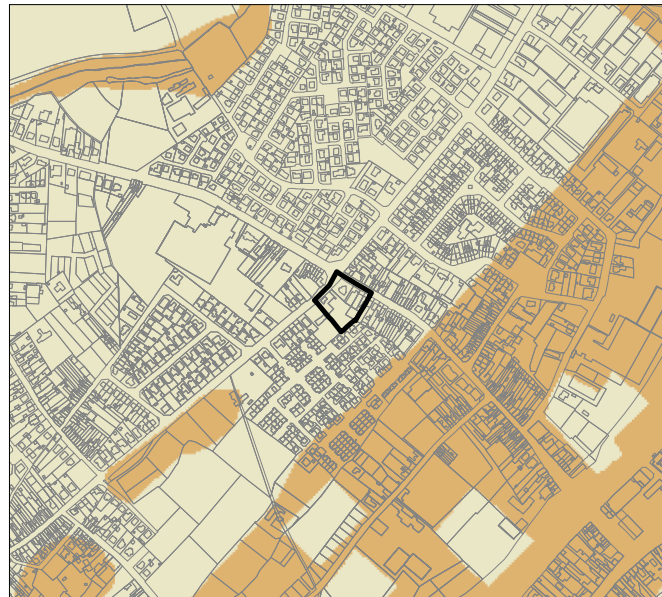
zoneringsplan

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



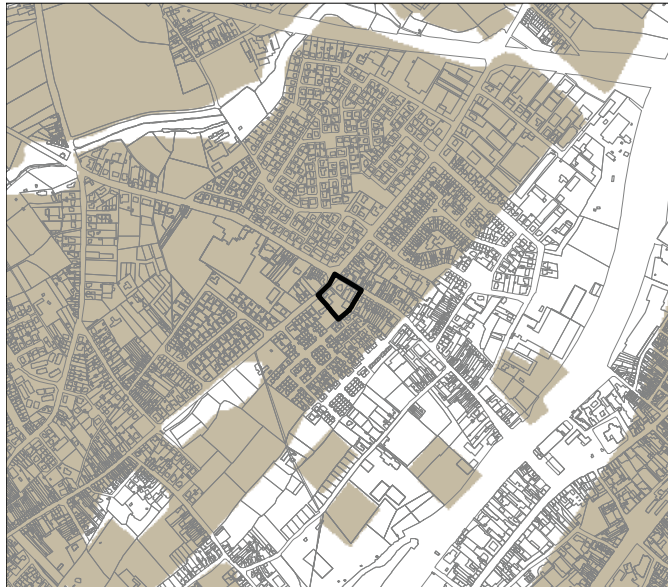
waterlopen

VMM/AGIV, juli 2014



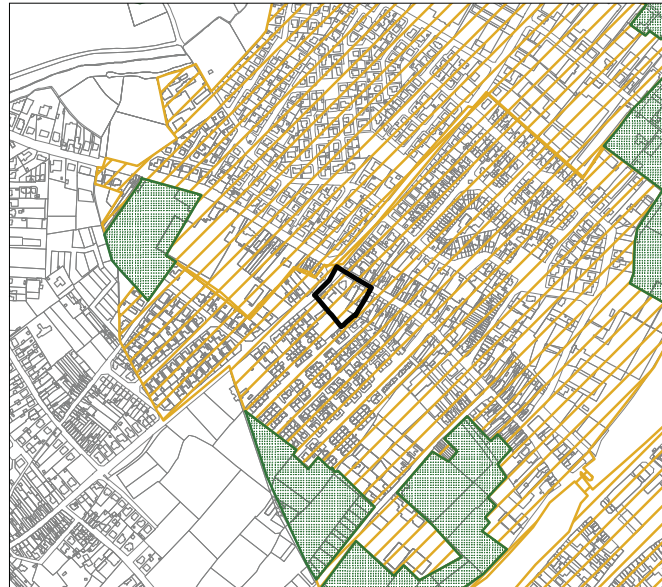
grondwaterstromingsgevoelige gebieden

VMM/AGIV, juli 2006



infiltratiegevoelige bodems


VMM/AGIV, juli 2006











zoneringsplan

VMM/Gemeenten, 2009






LEGENDE

 plangebied

biologische waarderingskaart

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

landschapsatlas

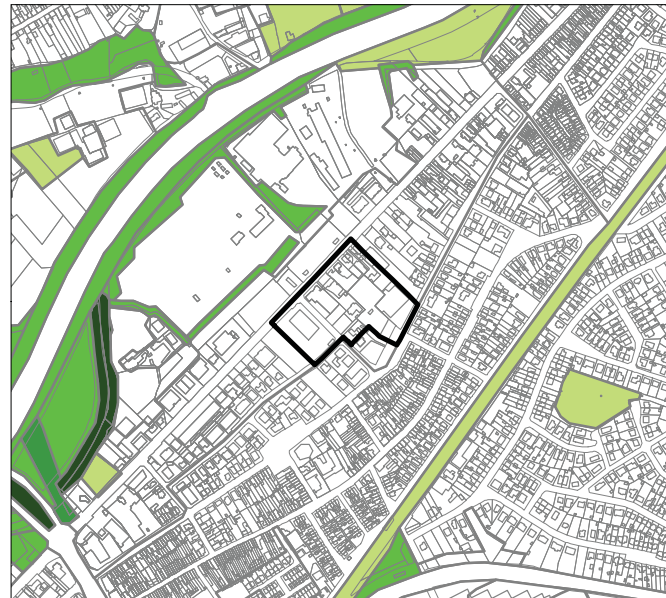
-  ankerplaatsen
-  lijnrelikten
-  puntrelikten
-  reliktenzone
-  traditionele landschappen

bodemkaart

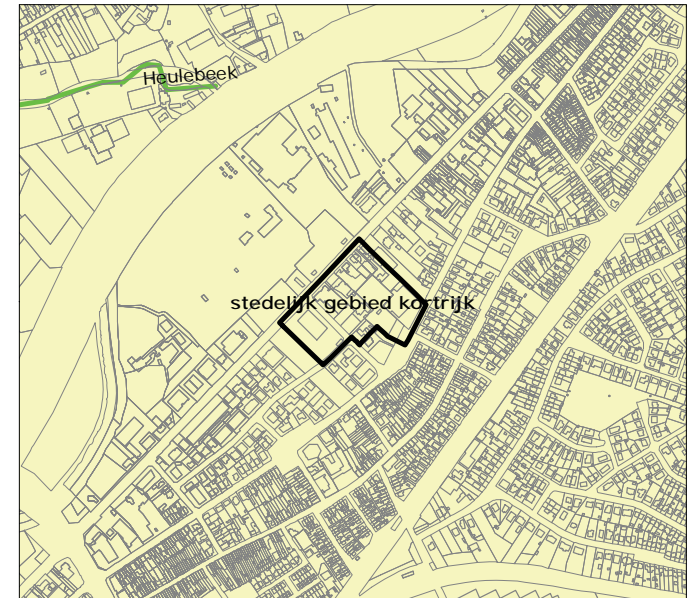
-  01. Antropogeen
-  03. Nat zand
-  04. Vochtig zand
-  05. Droog zand
-  09. Nat zandleem
-  10. Vochtig zandleem
-  11. Droge zandleem
-  15. Natte klei

sevesobedrijven

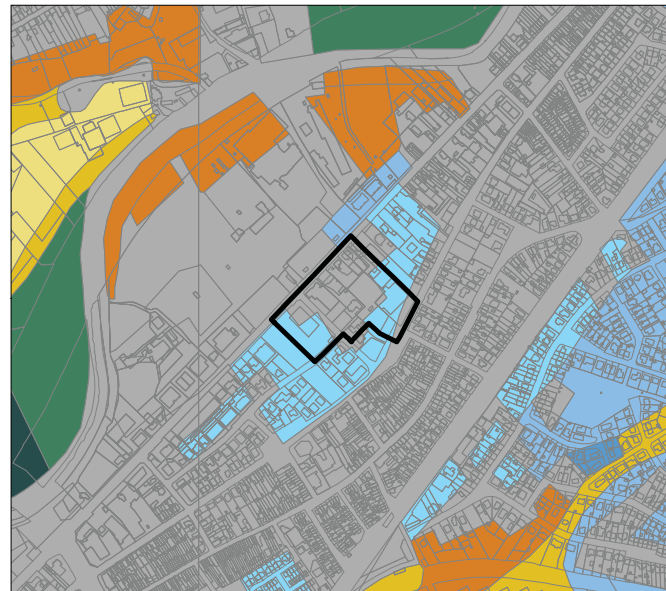
-  lage drempel
-  hoge drempel



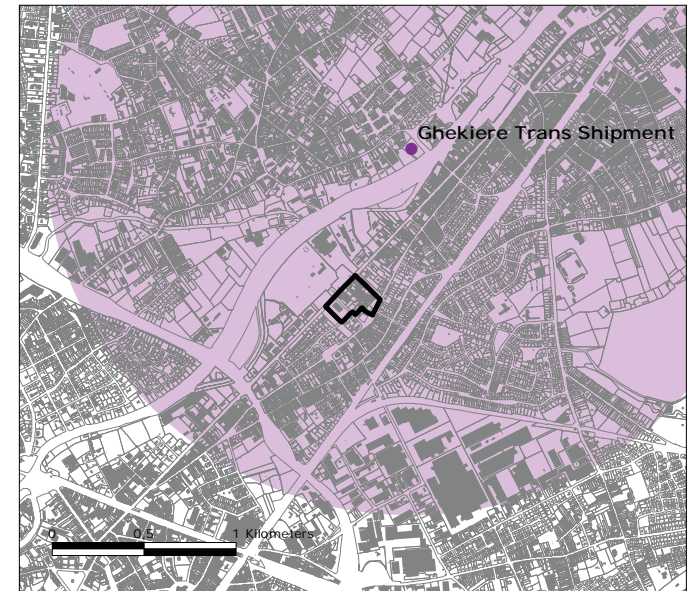
biologische waarderingskaart INBO/AGIV, september 2010



landschapsatlas RWO/AGIV, augustus 2001




bodemkaart VLM/AGIV, 2001





sevesobedrijven LNE, april 2012


LEGENDE


 plangebied

waterlopen (VHA)

 bevaarbare waterlopen


 beek categorie 1


 beek categorie 2


 beek categorie 3


 niet-gecatalogeerde beek

grondwaterstromingsgevoelige gebieden


 geen informatie beschikbaar


 zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1)

 matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2)


 weinig gevoelig voor grondwaterstroming (type 3)


infiltratiegevoelige bodems


 niet infiltratiegevoelig


 infiltratiegevoelig

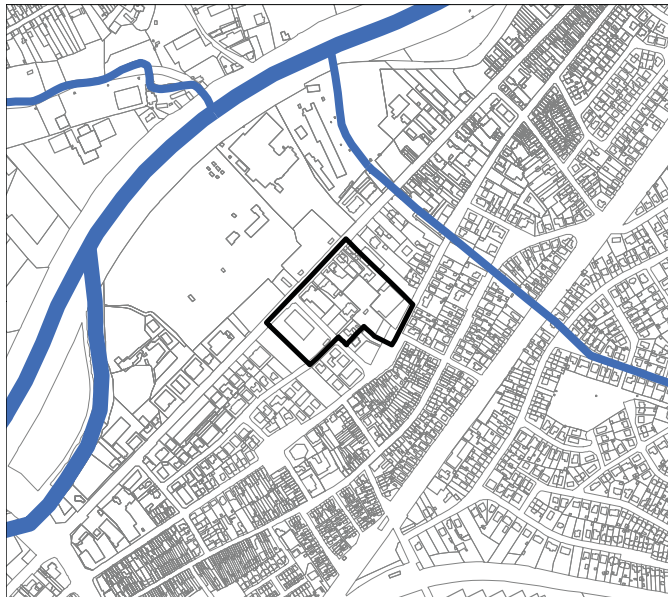
zoneringsplan

 centraal gebied
(reeds of binnenkort berioleerd en aangesloten op zuiveringsstation)

 collectief geoptimaliseerd buitengebied
(reeds of binnenkort berioleerd en aangesloten op zuiveringsstation)

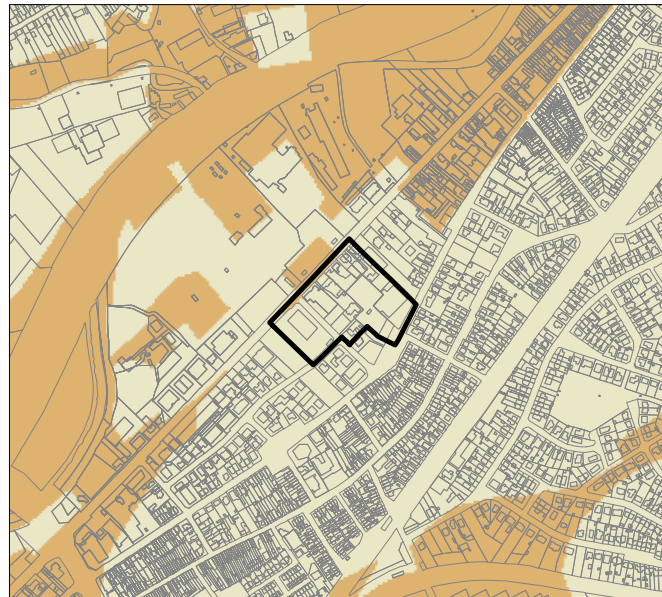
 collectief te optimaliseren buitengebied
(nog te berioleeren, en/of aan te sluiten op zuiveringsstation)

 individueel te optimaliseren buitengebied
(individuele zuiveringsinstallatie te voorzien op eigen perceel)



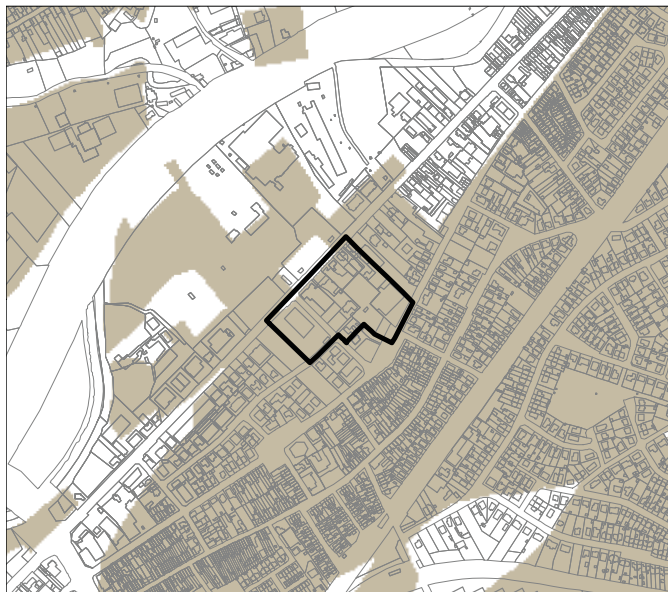
waterlopien

VMM/AGIV, juli 2014



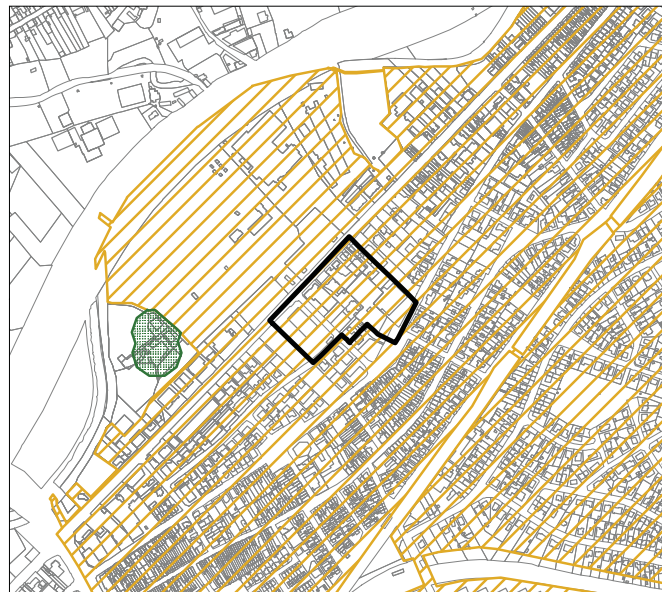
grondwaterstromingsgevoelige gebieden

VMM/AGIV, juli 2006



infiltratiegevoelige bodems


VMM/AGIV, juli 2006











zoningsplan

VMM/Gemeenten, 2009






LEGENDE

 plangebied

biologische waarderingskaart

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

landschapsatlas

-  ankerplaatsen
-  lijnrelikten
-  puntrelikten
-  reliktenzone
-  traditionele landschappen

bodemkaart

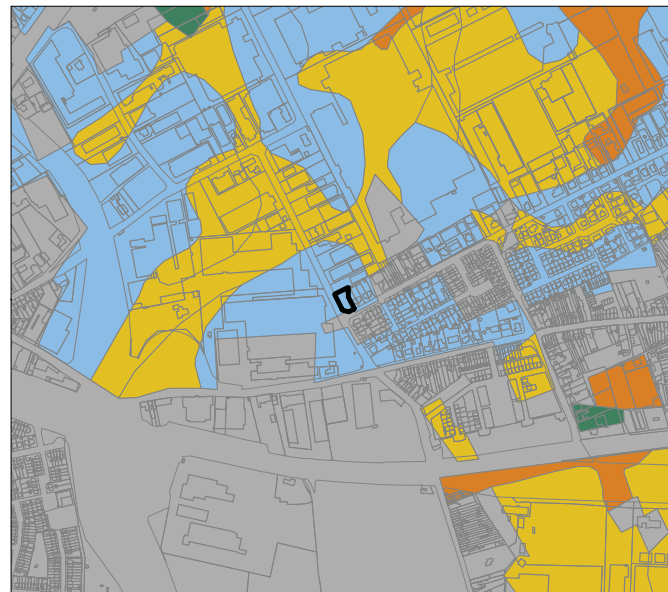
-  01. Antropogeen
-  03. Nat zand
-  04. Vochtig zand
-  05. Droog zand
-  09. Nat zandleem
-  10. Vochtig zandleem
-  11. Droge zandleem
-  15. Natte klei

sevesobedrijven

-  lage drempel
-  hoge drempel



biologische waarderingskaart INBO/AGIV, september 2010



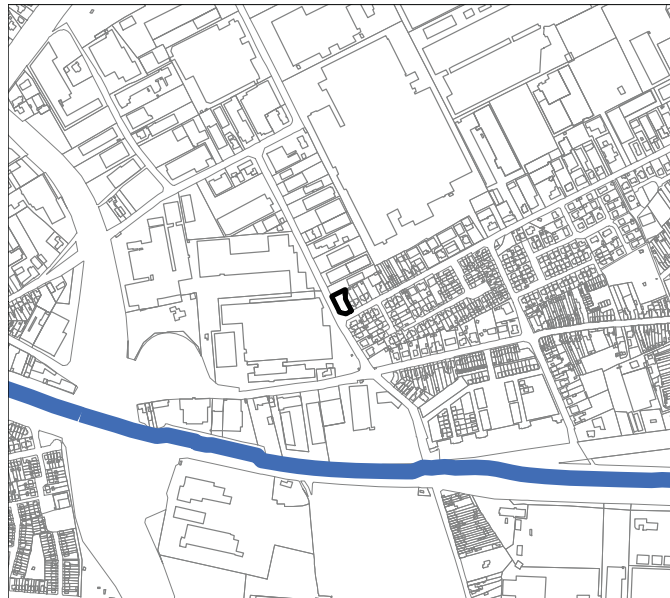
bodemkaart VLM/AGIV, 2001



landschapsatlas RWO/AGIV, augustus 2001



sevesobedrijven LNE, april 2012



waterlopien

VMM/AGIV, juli 2014



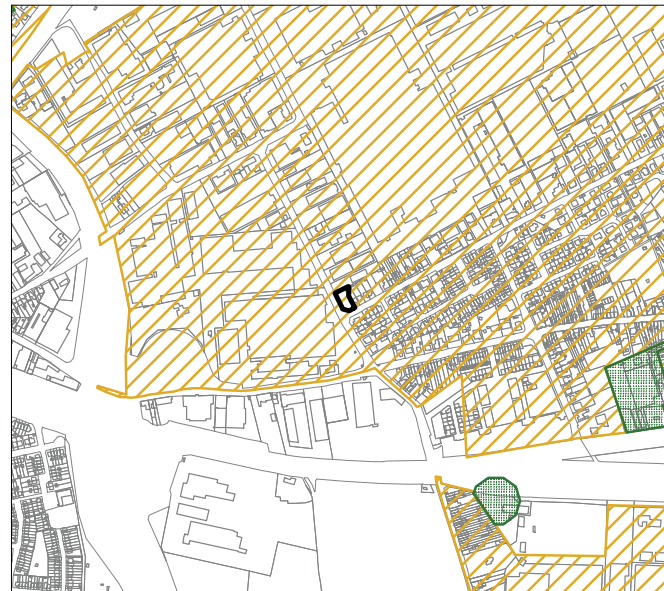
grondwaterstromingsgevoelige gebieden

VMM/AGIV, juli 2006



infiltratiegevoelige bodems


VMM/AGIV, juli 2006




zoneringsplan


VMM/Gemeenten, 2009


LEGENDE

 plangebied

waterlopien (VHA)

 bevaarbare waterlopien


 beek categorie 1


 beek categorie 2


 beek categorie 3


 niet-gecatalogeerde beek

grondwaterstromingsgevoelige gebieden


 geen informatie beschikbaar


 zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type

 matig gevoelig voor grondwaterstroming (type


 weinig gevoelig voor grondwaterstroming (typ


infiltratiegevoelige bodems


 niet infiltratiegevoelig


 infiltratiegevoelig

zoneringsplan

 centraal gebied
(reeds of binnenkort berioleerd en aangesloten op zuiveringsstation)

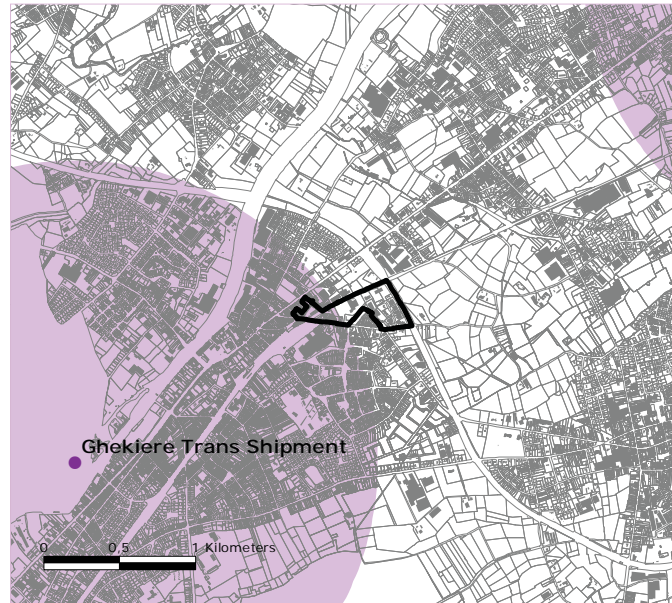
 collectief geoptimaliseerd buitengebied
(reeds of binnenkort berioleerd en aangesloten op zuiveringsstation)

 collectief te optimaliseren buitengebied
(nog te berioleeren, en/of aan te sluiten op zuiveringsstation)

 individueel te optimaliseren buitengebied
(individuele zuiveringsinstallatie te voorzien op eigen perceel)



DEELPLAN NR.1,2,3,4: BASISKAARTEN
SCREENING PLAN-MER – SEVESO-
BEDRIJVEN



7.2. TOETS M.B.T. RUIMTELIJK VEILIGHEIDSRAPPORT

Aangezien deelplannen 1, 2 en 3 zich binnen een straal van 2 km bevinden van het SEVESO-bedrijf Ghekiere Trans Shipment, zal advies worden gevraagd aan de dienst Veiligheidsrapportering (Departement LNE).

Gelet op het feit dat:

- er in het plangebied van het RUP een aandachtsgebied, men name een woongebied gelegen is,
 - deelplannen 1, 2 en 3 zich binnen een straal van 2 km bevinden van het SEVESO-bedrijf Ghekiere Trans Shipment
- werd aan de dienst Veiligheidsrapportering van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie gevraagd of ze voldoende elementen in handen heeft om de risico's in te schatten waaraan mensen in de omgeving van deze inrichting blootgesteld worden tengevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen bij deze inrichting.


Gelet op het feit dat:

- volgens de gegevens van de dienst Veiligheidsrapportering in het plangebied geen Seveso-inrichtingen aanwezig zijn,
- volgens de gegevens uit de toelichtingsnota en de stedenbouwkundige voorschriften in het plangebied geen Seveso-inrichtingen mogelijk zijn,
- volgens de gegevens uit de toelichtingsnota en de stedenbouwkundige voorschriften in het plangebied een aandachtsgebied aanwezig is, m.n. een woongebied,
- volgens de gegevens van de dienst Veiligheidsrapportering binnen een perimeter van 2km rond het plangebied één lagedrempel-Seveso-inrichting aanwezig is, nl. Ghekiere Trans Shipment op ca. 1,8 km van deelplan 1, op 1,14 km van deelplan 2 en op ca. 0,75 km van deelplan 3,
- de dienst Veiligheidsrapportering voldoende elementen in

handen heeft om de risico's in te schatten waaraan mensen in de omgeving van deze inrichting blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen bij deze inrichting en te besluiten dat de ontwikkelingen beschreven in het RUP te verzoenen zijn met de aanwezigheid van deze Seveso-inrichting,

besliste de dienst Veiligheidsrapportering op 03 december 2015 dat er geen ruimtelijk veiligheidsrapport dient opgemaakt te worden, en dient er voor wat het aspect externe veiligheid betreft geen verdere actie ondernomen te worden.

LEGENDE

 plangebied


overstromingsgevoelige gebieden


 niet overstromingsgevoelig


 effectief overstromingsgevoelig


 mogelijk overstromingsgevoelig

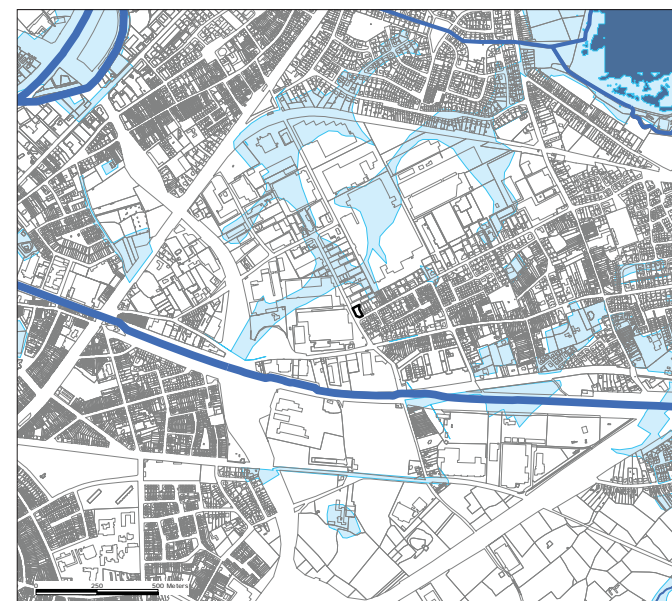
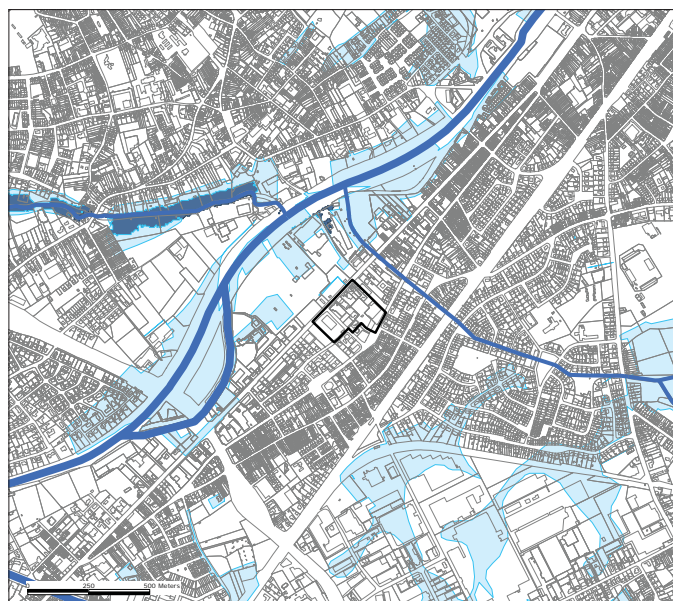
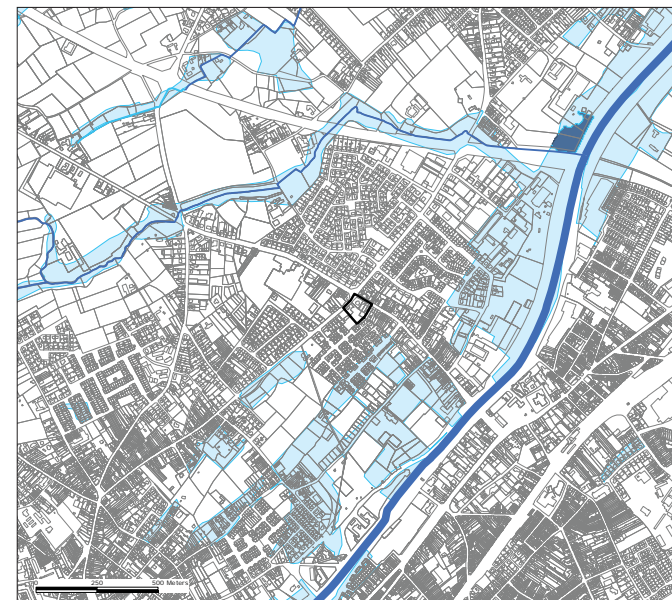
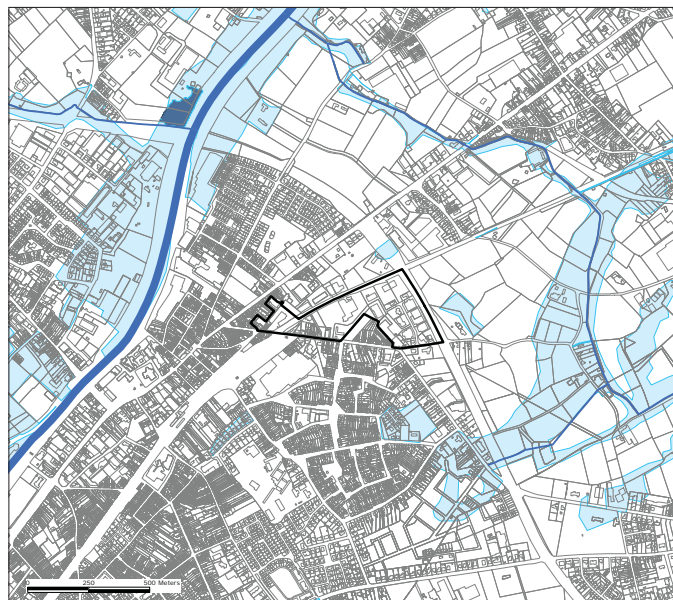
waterlopen

 bevaarbare waterlopen

 beek categorie 1

 beek categorie 2

 beek categorie 3



Bronnen:
Waterlopen (VHA), VMM/AGIV, juli 2014
Overstromingsgevoelige gebieden, VMM/AGIV, april 2014



7.3. WATERTOETS

7.3.1. Watertoetskaart

Volgens de watertoetskaart (zoals vastgelegd bij besluit van de Vlaamse Regering 14 oktober 2011) zijn alle deelplannen van het RUP in niet overstromingsgevoelig gebied gelegen. Binnen het plangebied van de verschillende deelplannen liggen geen erkende, gecategoriseerde waterlopen.

7.3.2. Plankenmerken

	huidige verharding m ²	toename/ afname	gewenste situatie (m ²)	buffering (m ³)	buffering (m ²) (peilverschil 0,5m)
Deelplan 1	87.170	gelijk	87.170	2.877	5.754
Deelplan 2	5.850	gelijk	5.850	193	386
Deelplan 3	27.585	afname	20.000	660	1.320
Deelplan 4	0	toename	250	8.25	16.5

Idealiter zet men maximaal in op hergebruik; hiervoor wordt een regenwaterput met pompinstallatie per woon- of bedrijfseenheid aangeraden.

Vervolgens is het belangrijk in te zetten op bronmaatregelen:

- groendaken;
- wadi's;
- waterdoorlatende verharding op waterdoorlatende funderingen;
-

De efficiëntie van deze maatregelen is in grote mate afhankelijk van de bodemgesteldheid, het reliëf, ... Een gedetailleerde uitwerking van een waterconcept wordt beoordeeld op het niveau van de stedenbouwkundige aanvraag.

Finaal dient met in te zetten op hemelwaterbuffering met vertraagde afvoer. Deze wordt best op de laagste plaats op het plangebied ingepland, zodat maximaal gebruik kan worden gemaakt van gravitaire afvoer. De inschatting van de benodigde buffercapaciteit gaat uit van de provinciale norm (330 m³/verharde hectare), maar houdt geen rekening met een verdeling over verschillende percelen binnen het plangebied. De volumes en oppervlakten zijn indicatief en moeten op het moment van de stedenbouwkundige aanvraag gecontroleerd worden op ondergrondse constructies

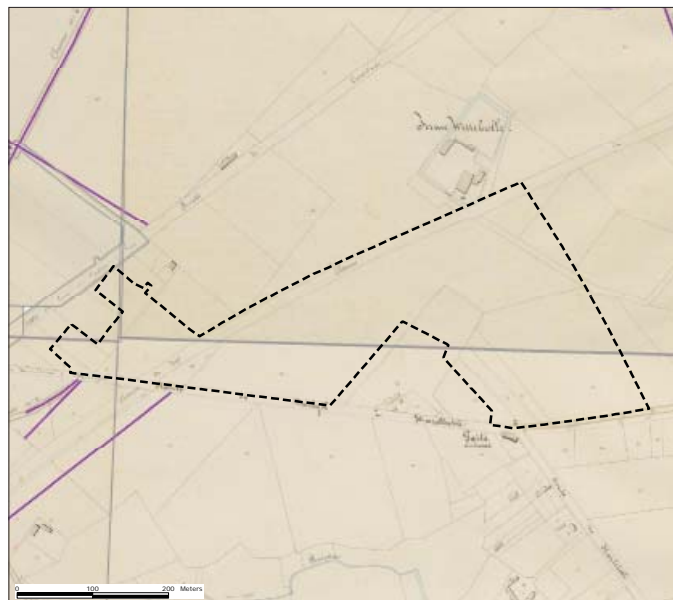
7.3.3. Conclusie

De planopties hebben geen grote gevolgen voor de waterhuishouding.

De gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen en buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en regenwater vangt de effecten op. Er zijn geen bijkomende maatregelen nodig.

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

DEELPLAN NR.1,2,3,4 BUURTWEGENTOETS



LEGENDE

-  plangebied
-  wijzigingen

Bron: GISWest, september 2015



SCHAAL 1/10.000



7.4. BUURTWEGENTOETS

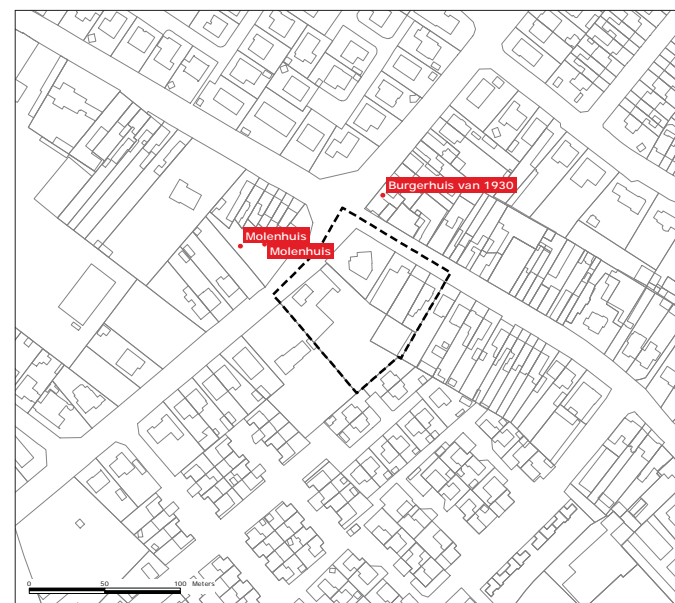
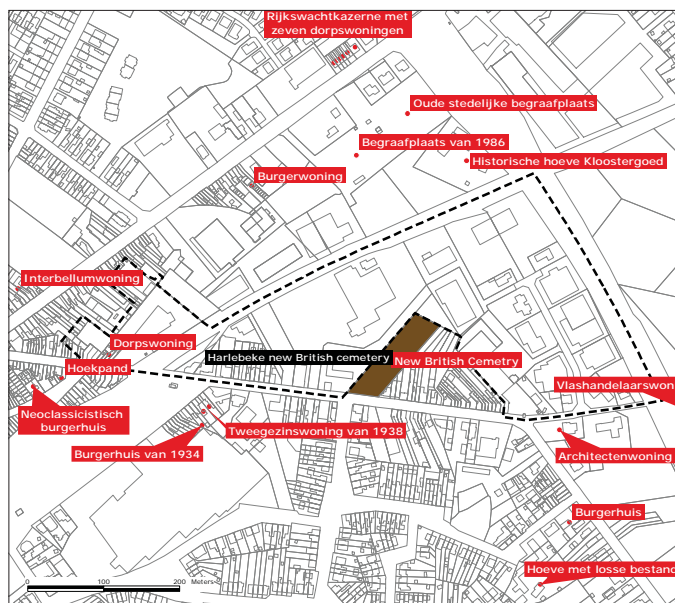
In verschillende plangebieden zijn buurtwegen aanwezig (zie hoger).

In deelplan 1, 2 en 3 blijven deze behouden.

De buurtweg (Chemin nr. 15) in deelplan 4 werd de facto afgeschaft bij de aanleg van het bedrijventerrein Harelbeke-Stasegem begin jaren 70.

De buurtweg werd vervangen door het huidige wegenpatroon (Generaal Deprezstraat, Venetiëlaan en Politieke Gevangenenstraat). Tijdens de aanleg van het bedrijventerrein werd aangenomen dat een BPA of RUP de atlas kon overschrijven en per definitie aanpassen. Doordat deze redenering niet meer gevolgd wordt, komen deze restanten in een onduidelijk statuut terecht.

De juiste juridische stappen om de buurtweg af te schaffen werden nooit genomen.



LEGENDE

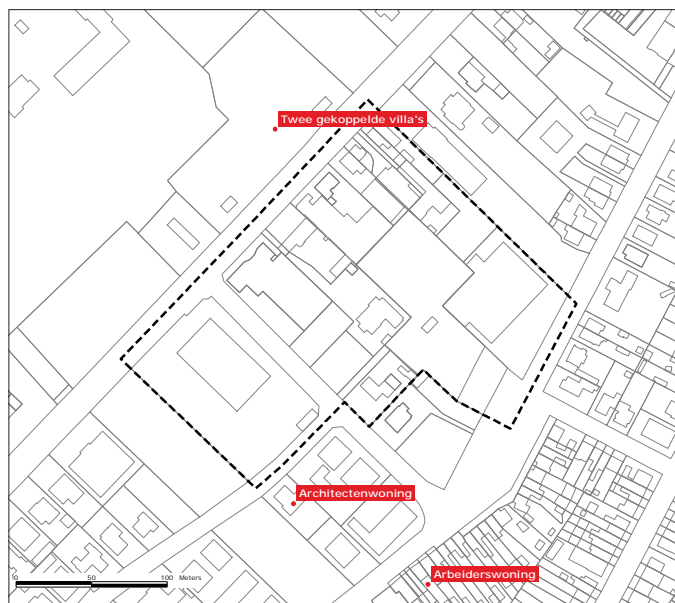
- plangebied
- Relicten
- Gehelen
- monument
- stads- en dorpsgezichten
- landschappen

Bron: Inventaris Onroerend Erfgoed (VIOE), december 2012

Bron: juli 2011



SCHAAL 1/10.000



7.5. INVENTARIS BOUWKUNDIG ERFGOED

De evaluatie en de daaraan gekoppelde verbouwingmogelijkheden zullen in een specifiek beleidskader verder worden uitgewerkt.

7.5.1. Inventaris

[bron: <https://inventaris.onroenderfgoed.be/>]

Binnen de deelpannen van het RUP is één dorpswoning gelegen die in de inventaris van het bouwkundig erfgoed opgenomen zijn. Geen enkel gebouw binnen het plangebied is echter momenteel erkend als beschermd monument.

7.5.2. Afweging

“De stad wenst voor haar bouwkundig erfgoed een beleidskader te formuleren, dat een basis vormt voor een al dan niet vergaand behoud van deze gebouwen of constructies.

De stad wil hiermee o.a. een diversificatie in de behandeling van de waardevolle gebouwen hanteren bij opmaak van RUP's. Volgende randvoorwaarden bepalen het waardevol karakter van een gebouw:

- Waarom is het gebouw waardevol: zijn er typische architecturale kenmerken aanwezig? Zijn de gebouwen authentiek? Heeft het gebouw een cultuurhistorische waarde? Heeft het complex een specifieke configuratie?
- Bouwtechnische kwaliteit: is het gebouw of het gebouwencomplex vervallen? Zijn er fundamentele bouwtechnische problemen met het gebouw? Kan het gebouw worden verbouwd/aangepast zodat het voldoet aan de huidige technische bouw- en woonnormen?
- Staat het gebouw landschappelijk op een waardevolle plek? Dienen landschappelijke historische elementen op de site bewaard te worden?

[bron: GRS, RD p. 34-35]



Dorpswoning (ID: 205024)

Deerlijksestraat 39

Harelbeke

Rijwoning van 1929 gebouwd voor vlaswerker Jules Malfait. Bakstenen woning met voorgevel van oranje baksteen, gecombineerd met fijne, gele bakstenen voor de decoratieve lijstjes. Bewaard, groen beschilderd schrijnwerk met in de bovenlichten en op de verdieping gekleurd glas.

Bron: <https://inventaris.onroerendergoed.be/dibe/relict/205024>

7.5.3. Conclusie

Het gebouw op de inventaris Bouwkundig erfgoed heeft typische architecturale kenmerken uit de eerste helft van de 20e eeuw, en ze zijn bouwfysisch schijnbaar nog in redelijke staat.

De woning is bovendien van een voldoende grootte om - eventueel mits beperkte aanpassingen of uitbreidingen - te voldoen aan de hedendaagse woonnormen. De beeldwaarde van de woning is eerder beperkt, vanwege het opgaan in de aanpalende bebouwing. De woning behoort ook niet tot een cluster van historische relictten.

De woning kan dus beschouwd worden als weinig interessant bouwkundig erfgoed, en worden als zodanig niet opgenomen in het plan.

8. OP TE HEFFEN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Bij het van kracht worden van dit RUP worden volgende stedenbouwkundige voorschriften opgeheven:

- de volgende verkavelingsvergunningen gelegen binnen het plangebied worden opgeheven:
 - Deelplan 3
 - 63/9 (gedeeltelijk)
- de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan goedgekeurd met K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen en gelegen binnen de begrenzing van het plangebied van het huidige ruimtelijke uitvoeringsplan. Het gaat om de bestemmingen
 - Deelplan 1
 - woongebied
 - milieubelastende industrie
 - Deelplan 2
 - woongebied
 - milieubelastende industrie
 - Deelplan 3
 - woongebied
 - milieubelastende industrie
 - Deelplan 4
 - milieubelastende industrie

9. RUIMTEBALANS

nr	bestemming gewestplan	bestemming RUP	opp (m ²)
Deelplan 1			
1	woongebied	zone voor gemeente bedrijvigheid	3.830
2	milieubelastende industrie	wonen in de ruime zin	10.822
Deelplan 2			
2	milieubelastende industrie	zone voor wonen in de ruime zin	5.352
Deelplan 3			
2	milieubelastende industrie	zone voor wonen in de ruime zin	2.712
Deelplan 4			
2	milieubelastende industrie	zone voor wonen in de ruime zin	74

10. PLANBATEN, PLANSCHADE, KAPITAALSCHADE OF GEBRUIKERS-COMPENSATIE

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

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

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

Percelen die in aanmerking kunnen komen voor planbaten

Op basis van de vergelijking van de bestemmingen van het gewestplan en de bestemmingen in het voorliggende RUP komt het gedeelte dat

Deelplan 1: Deerlijksesteenweg

- van zone voor bedrijvigheid naar zone voor wonen

Deelplan 2: Molenhuis

- van zone voor bedrijvigheid naar zone voor wonen

Deelplan 3: Kortrijksesteenweg

- van zone voor bedrijvigheid naar zone voor wonen

Deelplan 4: restperceel Harelbeke-Zuid

- van zone voor bedrijvigheid naar zone voor wonen wordt omgezet in aanmerking voor planbaten.

Percelen die in aanmerking kunnen komen voor planschade

Op basis van de vergelijking van de bestemmingen van het gewestplan en de bestemmingen in het voorliggende RUP komt het gedeelte dat

Deelgebied 1: Deerlijksesteenweg

- van zone voor wonen naar zone voor bedrijvigheid wordt omgezet in aanmerking voor planschade.

Percelen die in aanmerking kunnen komen voor kapitaalschade of gebruikerscompensatie

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

DISCLAIMER

DEZE KAART IS HET REGISTER, ZOALS BEDOELD IN ARTIKEL 2.2.2. §1, EERSTE LID, 7^e EN 8^e VAN DE VLAAMSE CODEX RUIMTELIJKE ORDENING, VAN DE PERCELEN WAAROP EEN BESTEMMINGSWIJZIGING WORDT DOORGEVOERD DIE AANLEIDING KAN GEVEN TOT EEN PLANSCHADEVERGOEDING, EEN PLANBATENHEFFING, EEN KAPITAALSCHADECOMPENSATIE OF EEN GEBRUIKERSCOMPENSATIE.

DIT REGISTER GEEFT, CONFORM DE GECITEERDE WETGEVING, DE PERCELEN WEER WAAROP EEN BESTEMMINGSWIJZIGING GEBEURT DIE AANLEIDING KAN GEVEN TOT VERGOEDING OF HEFFING. DE OPNAME VAN PERCELEN IN DIT REGISTER HOUDT DUS NIET IN DAT SOWIESO EEN HEFFING ZAL WORDEN OPGELEGD OF DAT EEN VERGOEDING KAN WORDEN VERKREGEN. VOOR ELK VAN DE REGELINGEN GELDEN VOORWAARDEN, UITZONDERINGS- OF VRIJSTELLINGSGRONDEN DIE PER INDIVIDUEEL GEVAL BEOORDEELD WORDEN. HET REGISTER KAN DUS GEEN UITSLUITSEL GEVEN OVER DE TOEPASSING VAN DIE VOORWAARDEN, UITZONDERINGS- OF VRIJSTELLINGSGRONDEN.

DE REGELING OVER DE PLANSCHADE IS TE VINDEN IN ARTIKEL 2.6.1 EN VOLGENDE VAN DE VLAAMSE CODEX RUIMTELIJKE ORDENING. DE REGELING OVER DE PLANBATENHEFFING IS TE VINDEN IN ARTIKEL 2.6.4 EN VOLGENDE VAN DE VLAAMSE CODEX RUIMTELIJKE ORDENING. DE REGELING OVER DE KAPITAALSCHADE IS TE VINDEN IN ARTIKEL 6.2.1. EN VOLGENDE VAN HET DECREET VAN 27 MAART 2009 BETREFFENDE HET GROND- EN PANDENBELEID. DE REGELING OVER DE GEBRUIKERSCOMPENSATIE IS TE VINDEN IN HET DECREET VAN 27 MAART 2009 HOUDENDE VASTSTELLING VAN EEN KADER VOOR DE GEBRUIKERSCOMPENSATIE BIJ BESTEMMINGSWIJZIGINGEN, OVERDRUKKEN EN ERFDIENSTBAARHEDEN TOT OPENBAAR NUT. DE TEKST VAN DE VLAAMSE CODEX RUIMTELIJKE ORDENING EN VAN HET DECREET GROND- EN PANDENBELEID KAN GERAADPLEEGD WORDEN OP WWW.RUIMTELIJKEORDENING.BE, RUBRIEK WETGEVING. DE TEKST VAN HET DECREET GEBRUIKERSCOMPENSATIE KAN GERAADPLEEGD WORDEN OP WWW.CODEX.VLAANDEREN.BE, ZOEKTERM "GEBRUIKERSCOMPENSATIE".


DIT REGISTER WERD AANGEMAAKT DOOR HET PLAN ZOALS HET GOLD VÓÓR DE BESTEMMINGSWIJZIGING DIGITAAL TE VERGELIJKEN MET HET HUIDIGE PLAN. IN EEN AANTAL GEVALLEN VERSCHILT DE CARTOGRAFISCHE ONDERGROND WAAROP DE BESTEMMINGEN WERDEN INGETEKEND IN HET OUDE EN HET NIEUWE PLAN. DAAROM KUNNEN BIJ DE DIGITALE VERGELIJKING BEPERKTE FOUTEN OPTREDEN. HET REGISTER MOET MET DAT VOORBEHOUD GERAADPLEEGD WORDEN."

LEGENDE

**Percelen die in aanmerking kunnen komen
voor planbaten**

 bedrijvigheid naar wonen

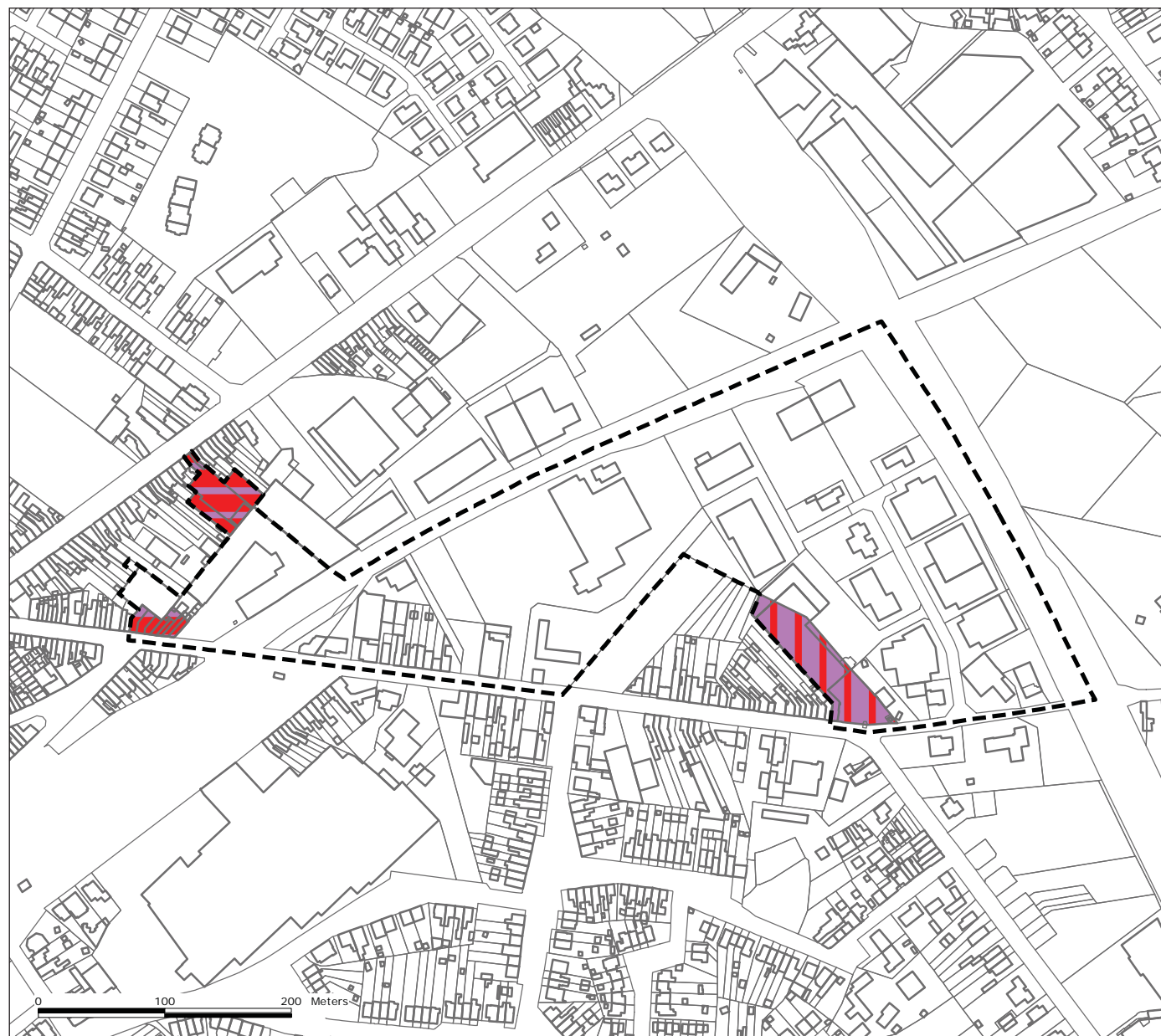
**Percelen die in aanmerking kunnen komen
voor planschade**

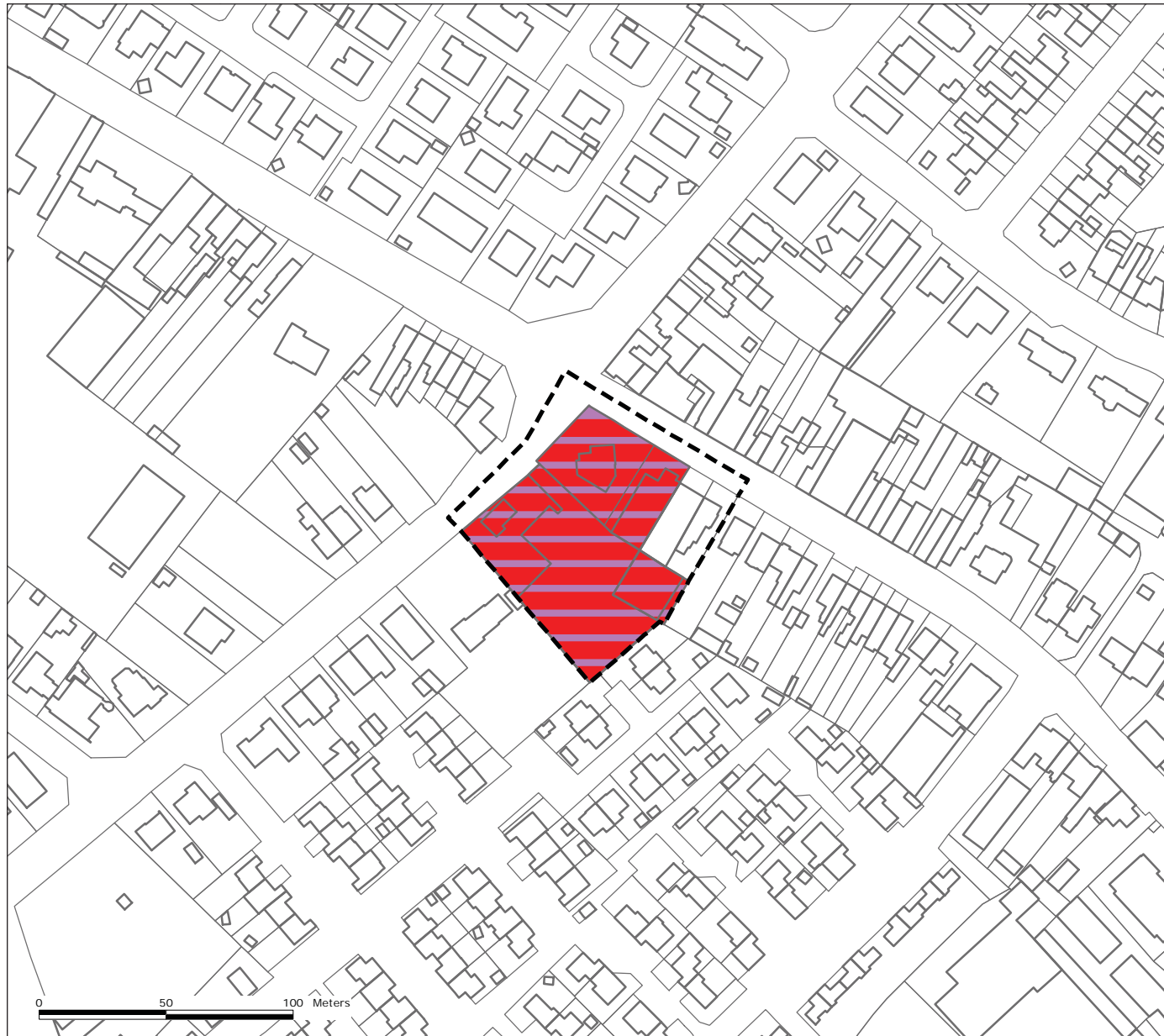
 wonen naar bedrijvigheid

Disclaimer: zie vorige pagina




SCHAAL 1/XXX





LEGENDE

**Percelen die in aanmerking kunnen komen
voor planbaten**

 bedrijvigheid naar wonen

Disclaimer: zie vorige pagina



SCHAAL 1/XXX

LEGENDE

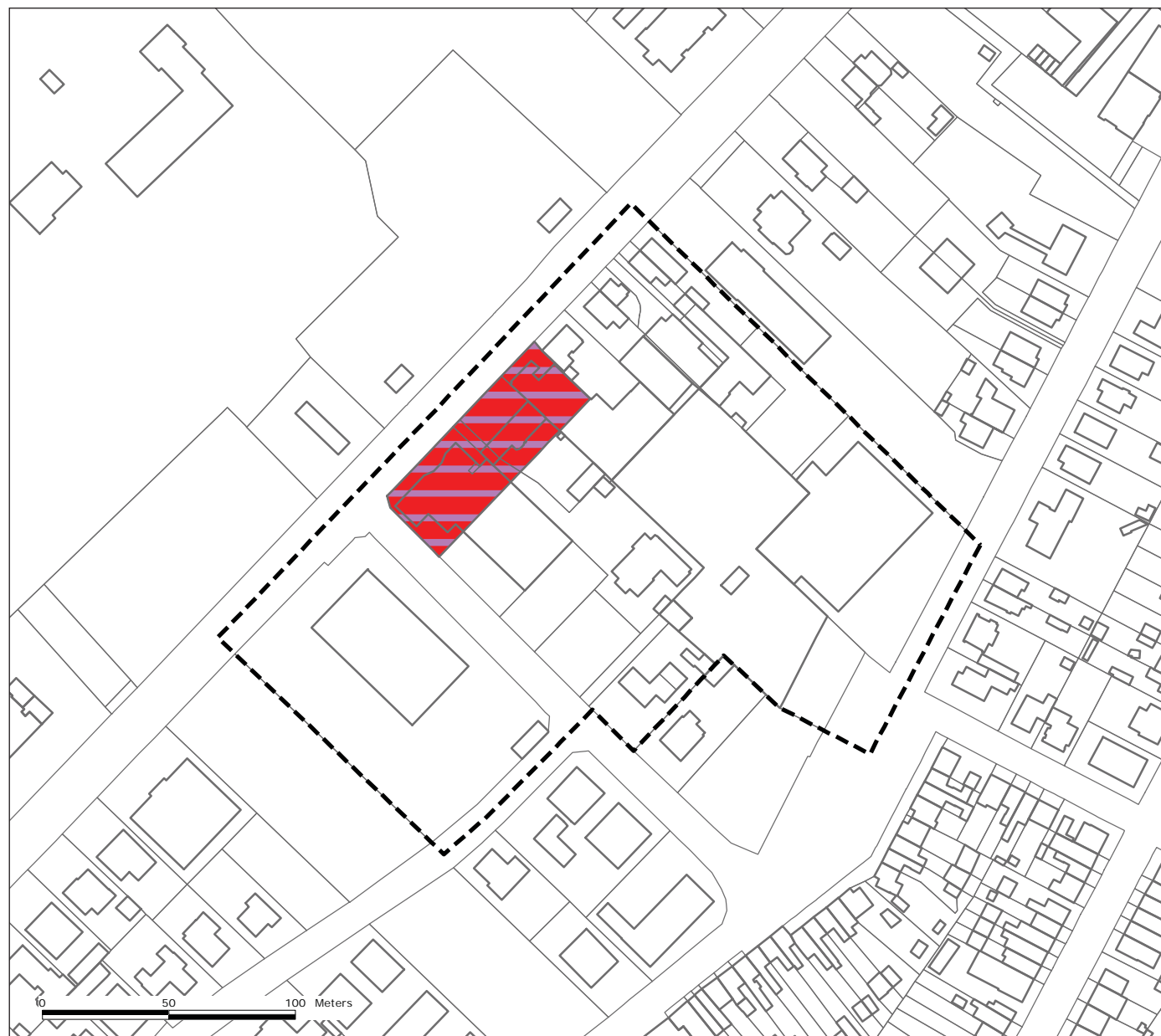
**Percelen die in aanmerking kunnen komen
voor planbaten**

 bedrijvigheid naar wonen

Disclaimer: zie vorige pagina



SCHAAL 1/XXX






PLANSCHADE, PLANBATEN,
KAPITAALSCHADE OF
GEBRUIKERSCOMPENSATIE – DEELPLAN 4

LEGENDE

**Percelen die in aanmerking kunnen komen
voor planschade**

-

 wonen naar bedrijvigheid

Disclaimer: zie vorige pagina



SCHAAL 1/XXX

11. VERORDENEND PLAN EN VOORSCHRIFTEN

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
O. Algemene voorschriften		
O.1	<p>Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid</p> <p>Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bij elke nieuwe ingreep dient een afweging ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving te gebeuren. Volgende aandachtspunten zijn belangrijk: beeldkwaliteit, kwalitatief openbaar domein, zuinig en compact ruimtegebruik, inpassing in de landschappelijke context, impact op de verkeerssituatie, kwalitatief en gepast materiaalgebruik, privacy en bezonning.</p>	<p>Bij de beoordeling van elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning blijft ruimtelijke kwaliteit het belangrijkste criterium. Het is aan de desbetreffende bevoegde overheid om hierover te waken.</p> <p>De kwaliteit van het openbaar domein wordt beoordeeld in relatie tot de functies en de bebouwde omgeving die erbij aansluiten.</p> <p>Zuinig en compact ruimtegebruik: dit heeft ondermeer betrekking op het bundelen, stapelen of schakelen van bouwvolumes.</p> <p>Inpassing in de landschappelijke context: dit gaat niet enkel over aanbrengen van buffergroen, maar dit kan ook bijvoorbeeld worden nagestreefd door het kwaliteitsvol afwerken van gevels, het beperken van kleur- en materiaalgebruik, het creëren van contrasten tussen bebouwing en beplanting, ...</p>
O.2	<p>Constructies en inrichtingen van openbaar nut</p> <p>Binnen alle bestemmingszones worden bovengrondse en ondergrondse constructies en inrichtingen van openbaar nut toegelaten, voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.</p> <p>Enkel omwille van 'algemeen belang' kunnen constructies en inrichtingen van openbaar nut afwijken van de gestelde voorwaarden in de betreffende zone.</p>	<p>Voorbeelden van constructies en inrichtingen van openbaar nut: straatverlichting, straatmeubilair, bushaltes, gas- of elektriciteitscabines, ...</p>
O.3	<p>In alle bestemmingszones is het mogelijk groene en verharde openbare ruimtes en aanhorige openbare nutsvoorzieningen te voorzien, zonder afbreuk te doen aan de onderliggende zone.</p> <p>Alle boven- en ondergrondse werken noodzakelijk voor de inrichting, de veiligheid en het beheer van het openbaar domein zijn toegelaten.</p> <p>Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar een kwalitatieve inrichting van het openbaar domein. In functie van het type zal de weg worden ingericht met een verbindend of verblijvend karakter.</p> <p>Bij de aanleg van openbaar groen zal gebruik worden gemaakt van streekeigen beplanting.</p>	<p>Openbare verharde ruimten: (garage)straten, pleinen, parken, publieke parking, voet- en fietspaden, ...</p> <p>Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen, groenvoorziening, ...</p> <p>Aanhorige openbare nutsvoorzieningen: rioleringen en andere ondergrondse constructies, hoogspanningsleidingen, ...</p>

0.4	<p>Bestaande bebouwing, functies en inrichtingen Bestaande bebouwing, functies, inrichtingen die vergund (geacht) zijn en afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, mogen in stand gehouden, verbouwd en gerenoveerd worden op voorwaarde dat de afwijking niet toeneemt.</p>	<p>Enkel vergunde (geachte) constructies vallen onder deze regeling.</p> <p>De bestaande bebouwing: het gaat hier zowel om het hoofdvolume als om de bijgebouwen.</p>
0.5	<p>Integraal waterbeheer en waterhuishouding Alle ruimtelijke ingrepen binnen het plangebied dienen in overeenstemming te zijn met de principes van het integraal waterbeheer zonder een abnormale belasting van het watersysteem. In het bijzonder wordt gewerkt via het principe van vertraagde afvoer van het hemelwater waarbij de volgende hiërarchie wordt gevolgd: opvangen hemelwater voor herbruik, infiltratie in de grond, buffering van het verzamelde regenwater.</p> <p>Alle handelingen met betrekking tot integraal waterbeheer zijn vergunbaar binnen alle bestemmingszones van het RUP voor zover ze geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.</p>	<p>Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, gelegen binnen de bouwzones, moet beantwoorden aan alle vereisten inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, zoals omschreven in het decreet en de verordening(en) ter zake.</p>
0.6	<p>Groen Bij de inrichting, de aanleg en het beheer van groen moet ervoor gezorgd worden dat dit groen streekeigen en biodiversiteitsrijk.</p>	<p>Bij de inrichting, de aanleg en het beheer van groen wordt bij voorkeur gezorgd dat dit groen bijenvriendelijk is</p>
0.7	<p>Fietsstalplaatsen Er geldt ook een norm van minimum 2 fietsstalplaatsen per wooneenheid. In het bijzonder bij meergezinswoongebouwen (appartementen) is het belangrijk om de fietsstalplaatsen op goed toegankelijke locaties bij de toegang van de gebouwen te voorzien.</p>	<p>Met eigen terrein wordt zowel eigen privaat terrein als collectief privaat terrein bedoeld.</p>

11.1. DEELPLAN NR. 1: DEERLIJKSESTEENWEG

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
ZONE 1: ZONE VOOR GEMENGDE BEDRIJVIGHEID	hoofdcategorie: bedrijvigheid
<p>1.1 Bestemming De zone is bestemd voor kleine en middelgrote bedrijven.</p> <p>Volgende soorten bedrijven zijn <u>niet</u> toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grootschalige milieubelastende of milieuvervuilende bedrijven; • Distributie en groothandel; • Afvalverwerking met inbegrip van recyclage; • Verwerking en bewerking van mest, slib en grondstoffen; • Seveso-inrichtingen, als bedoeld in artikel 3 §1 1e lid van het ‘Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken’; • Bedrijven die sterk verkeersgenererend zijn; • Bedrijven die <u>alleen en uitsluitend</u> zijn gericht op kleinhandel en/of autonome kantoren. <p>Volgende ondergeschikte activiteiten worden toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kantoren, detailhandel en toonzalen met beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de hoofdactiviteit van individuele bedrijven, zijn toegelaten voor zover die activiteiten geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. • Inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel met een maximum volume van 1.000 m³, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw, zijn toegelaten. Onder bewakingspersoneel kan ook de eigenaar, een zaakvoerder of kaderlid worden begrepen, voor zover diens aanwezigheid nuttig of nodig is voor de bewaking en voor de veiligheid van het bedrijf. <p>Naast de bedrijven is de zone ook bestemd voor gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van een bedrijventerrein.</p>	<p>Voorbeelden van bedrijven met ondergeschikte activiteiten zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Een autoherstelplaats met een ondergeschikte activiteit van een toonzaal als verkooppunt van auto's; • Een productiebedrijf met kantoren voor administratie. • Een productiebedrijf met een bedrijfswoning. <p>Voorbeelden van gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen zijn een vrachtwagentankstation, een gemeenschappelijk bedrijfsrestaurant, een bank-/postloket, een gemeenschappelijke parking.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
1.2	Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving.	
1.3	De minimale perceelsoppervlakte van een lokaal bedrijf bedraagt 2.000 m ² . Uitzonderingen zijn toegestaan voor percelen met bestaande stedenbouwkundig vergunde gebouwen binnen de zone.	
1.4	<p>Bouwvoorschriften</p> <ul style="list-style-type: none"> • De minimale bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen bedraagt 6 m. • Daken moeten een horizontaal uitzicht hebben. Dit betekent een verplicht gebruik van een plat dak of van sheddaken. <p>Een uitzondering op deze verplichte dakvorm kan voor een gedeelte van het gebouw worden toegelaten, indien dit deel uitmaakt van het architecturaal concept en mede het architecturaal voorkomen bepaalt.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>1.5 Parkeervoorzieningen Ieder bedrijf is verplicht voldoende parkeerruimte, stationeerruimte en circulatieruimte aan te leggen voor alle wagens van het bedrijf en het personeel, zowel voor personenwagens als voor bestel- en vrachtwagens. De parkeernood dient binnen het projectgebied te worden opgelost.</p> <p>Er geldt een absoluut minimum van vijf parkeerplaatsen per bedrijf voor personenwagens en bestelwagens. Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning zal worden vergezeld van een parkeernota die minimum volgende elementen bevat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het aantal verkeersbewegingen; • Het type verkeersbewegingen; • Het aantal werknemers; • Een inschatting van de impact van de ontwikkeling op de verkeersstructuur en het openbaar domein; • Maatregelen om de impact van de ontwikkeling op de verkeersstructuur en het openbaar domein te beperken. <p>Elk bedrijf wordt ook verplicht om op eigen terrein voldoende en kwaliteitsvolle stallingsruimte te voorzien voor fietsers, zo dicht mogelijk bij de toegang(en) tot het bedrijfsgebouw. Ook privaat, collectieve oplossingen zijn toegestaan. Er moet dan voor een comfortabele en veilige verbinding met de bedrijven worden voorzien.</p>	<p>Met eigen terrein wordt zowel eigen privaat terrein als collectief privaat terrein bedoeld.</p> <p>De nota is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening.</p> <p>‘Een comfortabele en veilige verbinding’ houdt in dat werknemers via een voetpad ieder bedrijf kunnen bereiken Dit gebeurt bij voorkeur via een vrijliggende verbinding en bij kruisingen met wagencirculatie wordt extra aandacht besteed aan verkeersveiligheid. Collectieve oplossingen worden beoordeeld in de verkavelingsaanvraag, indien van toepassing.</p>
<p>1.6 Per bedrijf mag er 1 toegang worden genomen van max. 8 meter breedte ter hoogte van de rooilijn, verplicht plaatselijk te verbreden met een vloeiende bochtstraal ter hoogte van de aansluiting op de rijweg.</p> <p>Ontsluiting op de N36 is niet toegestaan.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>1.7 De opslag van goederen dient maximaal binnen de gebouwen te worden georganiseerd. De opslag in open lucht is slechts beperkt toegelaten onder de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De opslag mag in geen geval het esthetisch aspect van de omgeving schaden. Men dient daartoe preventief de passende maatregelen te nemen; • De opslag mag niet hinderlijk zijn voor de aanpalende gebouwen en de omgeving; • De opslag mag niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein en vanaf aanpalende woningen; • De maximale stapelhoogte bedraagt 4m . 	<p>Preventieve maatregelen zijn: groenschermen, hagen ...</p>
<p>1.8 Inrichting Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning zal worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zorgvuldig ruimtegebruik; • Een kwaliteitsvolle aanleg van het bedrijfsperceel en afwerking van de bedrijfsgebouwen; • Het bouwen in meerdere lagen daar waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat; • Voldoende ruimte voor het parkeren, stationeren en manoeuvreren van personen- en vrachtwagens op eigen terrein of gegroepeerd voor verschillende bedrijven; • Maatregelen voor het behoud van het waterbergend vermogen; • Impact op de mobiliteit en verkeersleefbaarheid. 	<p>Voor de maatregelen voor het behoud van het waterbergend vermogen wordt ondermeer verwezen naar de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen en buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en regenwater.</p> <p>Ieder bedrijf is verplicht bijzondere aandacht te besteden aan de architecturale kwaliteit van het geheel van zijn gebouwen. De gebouwen dienen op goede wijze te worden geïntegreerd in de ruimere omgeving.</p>

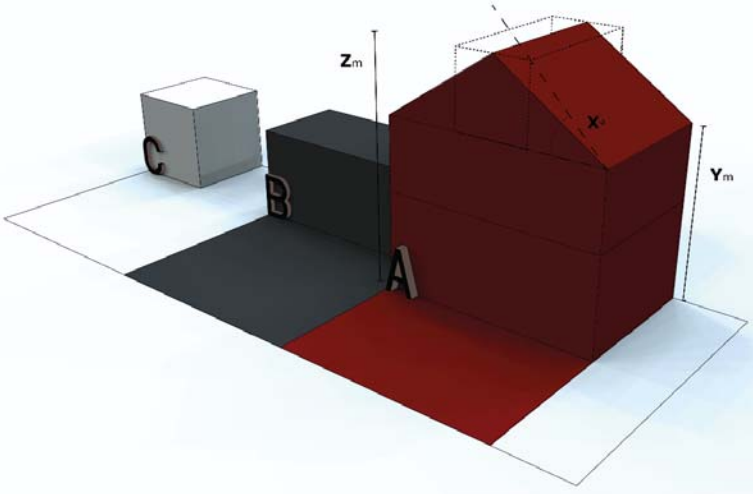
VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
ZONE 2: ZONE VOOR LOKALE BEDRIJVIGHEID		hoofdcategorie: bedrijvigheid
2.1	<p>Hoofdbestemming De zone is bestemd voor lokale bedrijven.</p> <p>Volgende ondergeschikte activiteiten worden toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> Inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel met een maximum volume van 1.000 m³, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw, zijn toegelaten. Indien het noodzakelijk is voor de veiligheid van het bewakingspersoneel is de niet-integratie toegelaten. Onder bewakingspersoneel kan ook de eigenaar, een zaakvoerder of kaderlid worden begrepen, voor zover diens aanwezigheid nuttig of nodig is voor de bewaking en voor de veiligheid van het bedrijf. 	<p>Hoofdbestemming Een lokaal bedrijf is een kleinschalig bedrijf met een beperkte impact op vlak van:</p> <ul style="list-style-type: none"> ruimte (ruimte-inname & uitwendig voorkomen), milieu (geen milieubelastend karakter), verkeer (weinig verkeersgenererend). <p>'Lokaal' verwijst niet naar de economische relaties of het verzorgingsgebied van het bedrijf.</p>
2.2	Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving.	
2.3	De maximale perceelsoppervlakte van een lokaal bedrijf bedraagt 3.000 m ² . Uitzonderingen zijn toegestaan voor één perceel met een bedrijfsverzamelgebouw met een perceelsoppervlakte tot maximum 5.000 m ² .	Een bedrijfsverzamelgebouw is een gebouw dat uit verschillende modules bestaat en waar diensten en/of bedrijfsruimtes gedeeld worden.
2.4	<p>Bouwvoorschriften</p> <ul style="list-style-type: none"> De minimale bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen bedraagt 6 m. Daken moeten een horizontaal uitzicht hebben. Dit betekent een verplicht gebruik van een plat dak of van sheddaken. <p>Een uitzondering op deze verplichte dakvorm kan voor een gedeelte van het gebouw worden toegelaten, indien dit deel uitmaakt van het architecturaal concept en mede het architecturaal voorkomen bepaalt.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>2.5 Parkeervoorzieningen</p> <p>Ieder bedrijf is verplicht voldoende parkeerruimte, stationeerruimte en circulatieruimte aan te leggen voor alle wagens van het bedrijf en het personeel, zowel voor personenwagens als voor bestel- en vrachtwagens. De parkeernood dient binnen het projectgebied te worden opgelost.</p> <p>Er geldt een absoluut minimum van vier parkeerplaatsen per bedrijf voor personenwagens en bestelwagens.</p> <p>Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning zal worden vergezeld van een parkeernota die minimum volgende elementen bevat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het aantal verkeersbewegingen; • Het type verkeersbewegingen; • Het aantal werknemers; • Een inschatting van de impact van de ontwikkeling op de verkeersstructuur en het openbaar domein; • Maatregelen om de impact van de ontwikkeling op de verkeersstructuur en het openbaar domein te beperken. <p>Elk bedrijf wordt ook verplicht om op eigen terrein voldoende en kwaliteitsvolle stallingsruimte te voorzien voor fietsers, zo dicht mogelijk bij de toegang(en) tot het bedrijfsgebouw.</p> <p>Ook privaat, collectieve oplossingen zijn toegestaan. Er moet dan voor een comfortabele en veilige verbinding met de bedrijven worden voorzien.</p>	<p>Met eigen terrein wordt zowel eigen privaat terrein als collectief privaat terrein bedoeld.</p> <p>De nota is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening.</p> <p>'Een comfortabele en veilige verbinding' houdt in dat werknemers via een voetpad ieder bedrijf kunnen bereiken Dit gebeurt bij voorkeur via een vrijliggende verbinding en bij kruisingen met wagencirculatie wordt extra aandacht besteed aan verkeersveiligheid. Collectieve oplossingen worden beoordeeld in de verkavelingsaanvraag, indien van toepassing.</p>


VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>2.6 De opslag van goederen dient maximaal binnen de gebouwen te worden georganiseerd. De opslag in open lucht is slechts beperkt toegelaten onder de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De opslag mag in geen geval het esthetisch aspect van de omgeving schaden. Men dient daartoe preventief de passende maatregelen te nemen; • De opslag mag niet hinderlijk zijn voor de aanpalende gebouwen en de omgeving; • De opslag mag niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein, vanaf aanpalende woningen en het militair kerkhof; • De maximale stapelhoogte bedraagt 4m . 	<p>Preventieve maatregelen zijn: groenschermen, hagen ...</p>
<p>2.7 Inrichting Een inrichtingsplan voor de aanleg van de zone maakt integraal deel uit van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. Het plan is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening.</p> <p>Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning zal worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zorgvuldig ruimtegebruik; • Een kwaliteitsvolle aanleg van het perceel en afwerking van de gebouwen; • Het bouwen in meerdere lagen daar waar de activiteit dit toelaat; • Voldoende ruimte voor het parkeren, stationeren en manoeuvreren van personen- en vrachtwagens op eigen terrein of gegroepeerd voor verschillende economische functies; • Maatregelen voor het behoud van het waterbergend vermogen; • Impact op de mobiliteit en verkeersleefbaarheid. 	<p>Voor de maatregelen voor het behoud van het waterbergend vermogen kan ondermeer worden verwezen naar de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen en buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en regenwater.</p> <p>Ieder bedrijf is verplicht bijzondere aandacht te besteden aan de architecturale kwaliteit van het geheel van zijn gebouwen. De gebouwen dienen op goede wijze te worden geïntegreerd in de ruimere omgeving.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>2.8 Relatie met het aanpalend kerkhof en de bouwrijze strook Bebouwing die uitgaat op het kerkhof dienen een relatie aan te gaan met het militair kerkhof:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stapelen in open lucht van goederen is niet toegestaan; • Bedrijfsachterkanten zijn niet toegelaten; <p>De gevels voldoen aan extra kwaliteitseisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de bebouwing getuigt van een vormtaal waardoor een kwalitatief beeld op schaal van het kerkhof aan de andere zijde van het bouwrij gebied ontstaat; • Gevels naar het militair kerkhof worden uitgevoerd in kwalitatieve materialen. 	<p>Bij voorkeur worden bedrijfswoningen gericht op het militair kerkhof.</p> <p>Kwalitatieve beeld door: materialen, vormgeving, groenstructuren ...</p> <p>Mogelijke kwaliteitseisen zijn bv. : industriële gevel met goedgevormde ritmiek, industriële gevel in 'natuurlijke' kleur, industriële gevel begroeid met klimop, ... !</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
ZONE 3 : ZONE VOOR WONEN IN DE RUIME ZIN		hoofdcategorie: wonen subcategorie: woongebied
3.1	<p>De zone is bestemd voor wonen in de ruime zin. Wonen en aan het wonen verwante activiteiten zijn nevensgeschikt aan elkaar. Aan het wonen verwante functies zijn: handel, horeca, kleinschalige bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele voorzieningen.</p> <p>Aan het wonen verwante functies hebben een maximaal ruimtebeslag van 1.000 m² per activiteit of voorziening. Aan het wonen verwante functies zijn verenigbaar met de woonfunctie. Volgende activiteiten worden <u>niet</u> toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nieuwe grootschalige kleinhandel met een publiek toegankelijke oppervlakte groter dan 500 m² • Grootschalige horeca met lawaaihinder voor de omgeving • Zwaar milieubelastende bedrijven • Bedrijvigheid met abnormale hinder of risico 	<p>Ruimtebeslag: de inname van een terrein door een aan het wonen verwante functie voor zijn bedrijfsvoering. Hierin zitten niet overdekte, verharde ruimtes ook vervat. Vloeroppervlaktes op de verdieping worden niet meegerekend.</p> <p>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, ... Openbare verharde ruimten: straten, pleinen, publieke parking, voet- en fietspaden, ... Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermes, ... Private groene en verharde ruimten: private of collectieve tuinen, terrassen, private parkings, garagewegen, tuinpaden, ...</p> <p>Handel: voedingszaak, kledingzaak, buurtwinkels, kleine supermarkt, grootschalige kleinhandel, ...</p> <p>Horeca: hotel, restaurant, café, ...</p> <p>Kleinschalige bedrijven: stapelplaatsen, ambachtelijke bedrijven, K.M.O., bv. autogarage, interieurzaak met werkplaats, stapelplaats voor een timmerman, ...</p> <p>Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: scholen, rust- en verzorgingsinstellingen, ...</p> <p>Socio-culturele voorzieningen: buurthuis, cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuinjes, ...</p>
3.2	Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving.	
3.3	<p>Woningtypologie Volgende woningtypes zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • eengezinswoningen in aaneengesloten, halfopen, en/of open bebouwing • gestapelde woningen in aaneengesloten, halfopen, en/of open bebouwing • meergezinswoongebouwen 	<p>Gestapelde woningen zijn eengezinswoningen die boven en naast elkaar worden gestapeld en geschakeld tot een woningbouwproject. Gestapelde woningen verschillen van appartementsbouw doordat elke woning voorzien is van een individuele private toegang vanaf het openbaar domein.</p> <p>Een meergezinswoongebouw is een gebouw waarin meerdere wooneenheden (appartementen, studio's) toegang krijgen via een gemeenschappelijke circulatieruimte.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>3.4 Bouwvoorschriften</p> <p><u>Aantal bouwlagen.</u> Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag. In het dakvolume wordt één extra bouwlaag toegelaten binnen het voorgestelde gabarriet;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hoofdvolume (A): maximum 2 bouwlagen + dakvolume • Nevenvolume (B): maximaal 1 bouwlaag • Bijgebouwen (C): maximaal 3,5 m hoog <p><u>Gabarriet:</u> Hoofdvolume (A):</p> <ul style="list-style-type: none"> • dakhelling van maximaal 45° (X); • kroonlijsthoogte van maximaal 7 m (Y) • nokhoogte van maximaal 13 m (Z); • bouwdiepte op verdieping van maximaal 12 m (A) <p><u>Accentbebouwing:</u> Op het kruispunt van overdruk 13: toegang gemotoriseerd verkeer en de Deerlijksesteenweg is een accentbebouwing van 3 bouwlagen met plat dak toegestaan onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Er zijn geen extra bouwlagen toegelaten in het dakvolume. • Er dient minimaal 10 meter achter de rooilijn met de Deerlijksesteenweg gebouwd te worden. Deze voorbouwzone dient landschappelijk en groen te worden ingericht. • Het accent heeft langs de Deerlijksesteenweg een maximale gevelbreedte van 25 meter. 	<p>Een 'bewoonbare bouwlaag in het dakvolume' kan worden voorzien onder een hellend dakvolume, maar kan ook worden toegelaten in een dakvolume met een plat dak en met teruggetrokken bouwlijn (i.c. een 'penthouse' onder plat dak). Een dakverdieping met een plat dak moet binnen het gabarriet van een denkbeeldig hellend dak blijven.</p>  <p>Het hoofdvolume (A) is het bouwvolume over twee bouwlagen.</p> <p>Het nevenvolume (B) is het bouwvolume op 1 bouwlaag.</p> <p>Bijgebouwen (C) zijn onder meer tuinhuisen, garages, serres, ...</p> <p>Ondergrondse bouwlagen: kelder, parkeergarage, ...</p> <p>Landschappelijk en groen: maximaal inzetten op waterdoorlatende verharding met groene invulling (betontegels met grasinvulling, versterkt gras,...), het beperken van niet waterdoorlatende verharding, voorzien van groene hagen, aanplanten bomen,...</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
3.5	<p>Terreinbezetting</p> <p>Maximum terreinbezetting per perceel: 75%.</p> <p>Voor de terreinbezetting worden alle bovengrondse bebouwing (hoofdvolume, nevenvolume, bijgebouw) en alle niet-waterdoorlaatbare verharding in rekening gebracht.</p>	<p>De terreinbezetting wordt berekend voor de som van alle bebouwing en de niet-waterdoorlatende verhardingen. Ook bijbehorende tuinuitrusting zoals tuinhuisjes, zwembaden, carports, garages, ... rond de woning wordt beschouwd als terreinbezetting.</p>
3.6	<p>Parkeervoorzieningen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bij meergezinswoningen geldt een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woongelegenheden. • Bij eengezinswoningen geldt een parkeernorm van 1 parkeerplaats per woongelegenheden. • Voor de aan het wonen verwante voorzieningen en activiteiten moet een overzicht van de parkeerbehoefte en het parkeeraanbod worden gemotiveerd in een parkeernota. Deze nota is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. 	<p>Er dienen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te worden aangelegd om te voldoen aan de eigen parkeerbehoeften. Door de dense bebouwing wordt een lagere norm opgelegd voor eengezinswoningen dan elders op het grondgebied van Harelbeke. Parkeerplaats: carport, garage, parkeerplaats in open lucht op privaat terrein (bvb. oprit), parkeerplaats in parkeergebouw, parkeerplaats in ondergrondse parking, langse parkeerstroken bij een openbare weg, publieke parking, ...</p> <p>Het parkeren op privaat domein hoeft niet steeds individueel te worden georganiseerd; dit kan ook gebundeld worden in bijvoorbeeld een collectieve, private parkeerhaven.</p> <p>De nota is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening.</p>

ZONE 4: WISSELBESTEMMING: ZONE VOOR GEMENGDE BEDRIJVIGHEID OF ZONE VOOR WONEN IN DE RUIME ZIN 		hoofdcategorie: wonen subcategorie: woongebied
4.1	<p>De zone heeft een wisselbestemming en is hoofdbestemming bestemd als:</p> <ul style="list-style-type: none"> • OF: Zone voor gemengde bedrijvigheid • OF zone voor wonen in de ruime zin 	
4.2	<p>Bouw- en inrichtingsvoorschriften volgens de betreffende bestemming (artikel 1 of 3).</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
ZONE 6: ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN		hoofdcategorie: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen
6.1	De zone is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.	De betrokken werken, handelingen en wijzigingen kunnen worden toegelaten ongeacht het publiek- of privaatrechtelijk statuut van de initiatiefnemer of het al dan niet aanwezig zijn van winstoogmerk.
6.2	Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving.	
6.3	Bouwvoorschriften <ul style="list-style-type: none"> de maximale bouwhoogte is 11 m. 	
6.4	Inrichting <ul style="list-style-type: none"> de onbebouwde zone aan de Deerlijksesteenweg is maximaal vergroend; parkeren is toegestaan in deze zone. 	Onder vergroenen wordt verstaan: <ul style="list-style-type: none"> hagen, bomen/boomgroepen; halfverharding met gras, grasvlakken; ...
6.5	Terreinbezetting bebouwing Maximum terreinbezetting per perceel: 35%. Voor de terreinbezetting worden alle bovengrondse bebouwing in rekening gebracht.	De terreinbezetting wordt berekend voor de som van alle bebouwing. Ook bijbehorende tuinuitrusting zoals tuinhuisjes, zwembaden, carports, garages, ... rond de woning wordt beschouwd als terreinbezetting. De huidige terreinbezetting bedraagt 20%

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>6.6 Parkeervoorzieningen</p> <p>Per functie dient een parkeernota te worden opgemaakt die de te verwachten parkeerdruk aangeeft. Er worden voldoende parkeerplaatsen op privaat domein georganiseerd. Ook de nood aan kwalitatieve fietsparkeerplaatsen moet worden opgenomen. Het is belangrijk om de fietsstalplaatsen op goed toegankelijke locaties bij de toegang van de gebouwen te voorzien.</p>	<p>Er dienen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te worden aangelegd om te voldoen aan de eigen parkeerbehoeften.</p> <p>Parkeerplaats: carport, garage, parkeerplaats in open lucht op privaat terrein (bvb. oprit), parkeerplaats in parkeergebouw, parkeerplaats in ondergrondse parking, langse parkeerstroken bij een openbare weg, publieke parking, ...</p> <p>Naast volledig ondergrondse parkings zijn ook half-ondergrondse parkings toegelaten. Per definitie moet een half-ondergrondse parking minimum 1,50 m onder het maaiveldniveau worden gebouwd.</p> <p>Het parkeren op privaat domein hoeft niet steeds individueel te worden georganiseerd; dit kan ook gebundeld worden in bijvoorbeeld een collectieve, private parkeerhaven.</p> <p>De nota is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening.</p>
<p>6.7 Inrichtingsstudie</p> <p>Bij elke vergunningsaanvraag voor nieuwe constructies en gebouwen wordt een inrichtingsstudie gevoegd. Hierin moet ten minste aandacht worden besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het efficiënt ruimtegebruik; • de maatregelen in functie van de (landschappelijke) integratie van de constructies en gebouwen in de omgeving; • de invloed op de mobiliteit en de verkeersontsluiting. <p>De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p>	<p>De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
ZONE 7: ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS		hoofdcategorie: lijninfrastructuur
7.1	Deze zone is bestemd voor openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden. In deze zone zijn alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden.	Onder aanhorigheden van wegeninfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, de stationeer- en parkeerstroken, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplantingen, de geluidswerende constructies, voetgangers- of fietsvoorzieningen, de plaatsing van zitbanken, muurtjes, kunstwerken, straatmeubilair, ...
7.2	Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie-infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.	Werken, handelingen en wijzigingen waarvoor relevant worden bij voorkeur ontworpen en gerealiseerd volgens de principes van natuurtechnische milieubouw.
7.3	Binnen deze zone is de bouw van kleine inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang inbegrepen en toegelaten, alsook de bouw van kleine recreatieve inrichtingen en constructies.	Kleine inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang zijn ondermeer bushokjes, telefooncel, nutscabines, fietsenstallingen, infobord. Kleine recreatieve inrichtingen en constructies zijn bvb. een kaartershuisje.
7.4	Terrassen of andere aanhorigheden bij aanpalende horecazaken zijn toegelaten voor zover ze <ul style="list-style-type: none"> • de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijden; • een vlotte doorgang voor gemotoriseerd en niet-gemotoriseerd verkeer niet verhinderen. Terrassen en aanhorigheden moeten aangelegd worden in duurzame en kwalitatieve materialen. Zij dragen bij tot een harmonisch en evenwichtig straatbeeld en geven een meerwaarde aan de uitstraling van de wijk.	Het plaatsen van bloembakken/straatmeubilair voor aanpalende horecazaken is eveneens toegelaten.
7.5	Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar een kwalitatieve inrichting van het openbaar domein. Bij wegenis zal in functie van het type de weg worden ingericht met een verbindend of verblijvend karakter. Bij de aanleg van openbaar groen zal gebruik worden gemaakt van streekeigen beplanting.	


VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
ZONE 8: ZONE VOOR SPOORINFRASTRUCTUUR		hoofdcategorie: lijninfrastructuur
8.1	<p>Dit gebied is bestemd voor spoorinfrastructuur en aanhorigheden. In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die spoorinfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructures, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</p>	<p>Onder aanhorigheden van spoorwegen wordt onder andere verstaan: Spooruitrustingen zoals sporen, bovenleidingen, seininrichting, kabelwerken, alle grond- en kunstwerken voor de realisatie van de dragende structuur, alle gebouwen en andere constructies, met noodzakelijke toegangswegen, die verband houden met het onderhoud en de exploitatie van de spoorlijn zoals tractie-onderstations, sectioneerposten, seinposten, onderhoudsplatformen, dienstlokalen, communicatie, alle toegangs- en langswegen ten behoeve van onderhouds- en veiligheidsdoeleinden, alle voorzieningen op het gebied van veiligheid en eventuele ventilatie zoals evacuatieschachten, afsluitingen, ventilatie-uitrustingen, de infrastructures voor de afwatering van de spoorbedding zoals grachten, duikers, pompstations.</p> <p>Eventuele stopplaatsen/treinstations, voor zover die in de aangeduide strook te lokaliseren zijn en voor zover hiertoe beslist wordt.</p> <p>Alle werken van natuurtechnische milieubouw kunnen gerealiseerd worden.</p>

9 : ZONE VOOR AAN HET WONEN VERWANTE FUNCTIES (OVERDRUK)		
9.1	<p>Voor het perceel gelegen binnen zone 2 - zone voor lokale bedrijvigheid worden extra mogelijkheden gecreëerd met de overdruk 'zone voor aan het wonen verwante functies'.</p> <p>Volgende activiteiten zijn toegelaten binnen de overdruk:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De zone is bestemd voor aan het wonen ondergeschikte functies. 	<p>Onder aan het wonen verwante functies wordt verstaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • tuin; • moestuin; • oprit; • bijgebouwen; • ...
9.2	<p>Bouwvoorschriften</p> <p>De voorschriften van de onderliggende zone zijn onverminderd van kracht.</p>	


VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
10: GROENE BOUWVRIJE STROOK (OVERDRUK)		
10.1	<p>Het gebied, dat in overdruk is aangeduid, is voorbehouden voor de aanleg, het beheer en onderhoud van een groene bouwvrije strook.</p> <p>Het gebied is bouwvrij met uitzondering van inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang.</p> <p>Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de groen bouwvrije strook zijn toegelaten met inbegrip van</p> <ul style="list-style-type: none"> • de aanleg van brandwegen in waterdoorlatende verharding indien dit om redenen van brandveiligheid wordt opgelegd; • waterbeheersingswerken <p>en de bestaande toestand de aanleg van brandwegen en waterbeheersingswerken niet toelaat binnen aanpalende zones.</p>	<p>Er wordt hier ook verwezen naar de voorschriften van 2.8 'Relatie met het aanpalend kerkhof'. De combinatie van beide voorschriften laat toe om een landschappelijk waardevol kader te organiseren voor het militair kerkhof.</p> <p>Indien bestaande volumes het onmogelijk maken om te voldoen aan eisen vanuit de brandweer of om voldoende waterbeheersingsingrepen uit te voeren binnen de aanpalende zone, kan dit ook worden voorzien binnen deze overdruk.</p> <p>Het gaat om een uitzonderingsmaatregel en mag de functionaliteit en het karakter van de zone niet aantasten.</p>
10.2	<p>Een beplantingsplan voor de aanleg van de strook maakt integraal deel uit van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.</p> <p>De aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning staat in voor de aanleg van de groene bouwvrije strook. Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning moet de groene bouwvrije strook aangelegd en beplant zijn.</p>	<p>Het beplantingsplan is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening.</p>
10.3	<p>Binnen dit gebied zijn fiets- en wandelpaden toegelaten. Er wordt maximaal gewerkt met waterdoorlatende materialen</p>	

11: GROENE BUFFER (OVERDRUK)		
11.1	<p>Het gebied dat in overdruk is aangeduid, is specifiek voorbehouden voor de aanleg, het beheer en onderhoud van een groene buffer tussen het bedrijventerrein en de aanpalende functies.</p>	<p>Een buffer behoort tot het bedrijventerrein en moet een overgang vormen tussen het bedrijventerrein en de aangrenzende bestemmingen. Naargelang van de aard van de aangrenzende bestemming zal de buffer gebiedsspecifiek moeten worden ingevuld.</p>
11.2	<p>Het gebied moet op een kwaliteitsvolle wijze worden beplant met streekeigen struiken en bomen. Het aanleggen van groentaluds en het oprichten van afsluitingen zijn ook toegelaten.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
11.3	<p>Het gebied is bouwvrij met uitzondering van inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang.</p> <p>Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de groen bouwvrije strook zijn toegelaten met inbegrip van</p> <ul style="list-style-type: none"> • de aanleg van brandwegen in waterdoorlatende verharding indien dit om redenen van brandveiligheid wordt opgelegd; • waterbeheersingswerken <p>en de bestaande toestand de aanleg van brandwegen en waterbeheersingswerken niet toelaat binnen aanpalende zones.</p>	<p>Indien bestaande volumes het onmogelijk maken om te voldoen aan eisen vanuit de brandweer of om voldoende waterbeheersingsingrepen uit te voeren binnen de aanpalende zone, kan dit ook worden voorzien binnen deze overdruk.</p> <p>Het gaat om een uitzonderingsmaatregel en mag de functionaliteit en het karakter van de zone niet aantasten.</p>
11.4	<p>Een beplantingsplan voor de aanleg van de buffer maakt integraal deel uit van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. Het plan is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening.</p>	<p>Uit het beplantingsplan en de bijhorende motivatie moet blijken dat het gebruik van groenaanplant en buffers bijdraagt tot de kwalitatieve integratie van het bedrijventerrein in het omliggende landschap.</p>

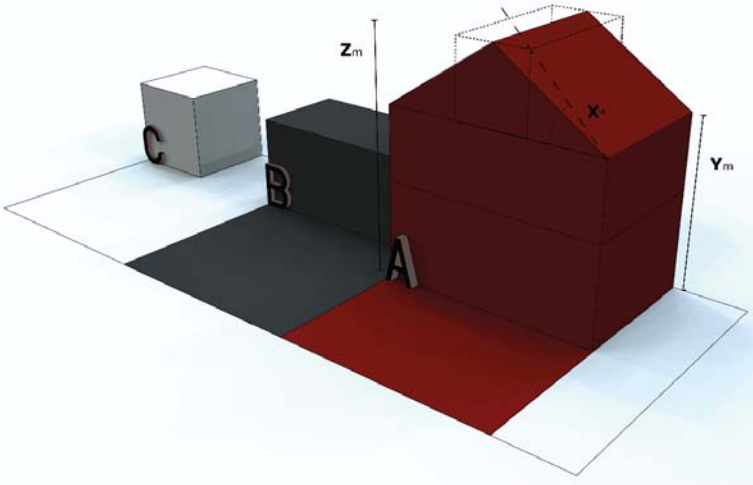
13: TOEGANG GEMOTORISEERD VERKEER (OVERDRUK – SYMBOLISCH)		
		
13.1	<p>De pijlen geven symbolisch aan waar een toegang voor gemotoriseerd verkeer kan worden aangelegd.</p> <p>Het openbaar domein van de toegangsas is minimaal 12 m breed.</p>	<p>Het aantal toegangen voor fietsers en wandelaars is vrij te bepalen.</p>
13.2	<p>De pijlen leggen het beginpunt van deze toegang vast; de exacte ligging van het aansluitend tracé is vrij te bepalen.</p> <p>Een pijl kan verschoven worden over een maximale afstand van 10 m, parallel aan beide zijden van de aslijn. De verharding blijft beperkt tot het strikt noodzakelijke voor de toegang.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
14: ASLIJN VOOR VOETGANGERS- EN FIETSESVRBINDING (OVERDRUK)		
14.1	De aslijn geeft aan waar een verbinding voor voetgangers- en fietsers moet worden aangelegd. De aslijn kan verschoven worden over een maximale afstand van 10m , parallel aan beide zijden van de aslijn	
14.2	De verbinding is openbaar en is steeds toegankelijk.	
14.3	De verbinding is minimaal 3 m breed. De breedte van het openbaar domein bedraagt minimaal 7 m. Extra ruimte kan worden ingenomen voor aansluitingen op kruisende fiets- en wandelverbindingen	De strook van 7 m bestaat uit: 1 m schrikafstand van de keermuur; 3 m fietspad; 3 m groenzone. Deze groenzone vervolledigt de missing link in de groenstructuur langs de spoorweg. De zone wordt ingericht met streekeigen groen.

15: RUIMTELIJKE RELATIE (OVERDRUK - SYMBOLISCH)		
		
15.1	Symbolische aanduiding waar de zone voor bedrijvigheid een wezenlijke relatie moet aangaan via de groene bouwvrije zone naar het aanpalende kerkhof.	Relatie onder de vorm van groen, publieke verblijfsruimte, zachte verbindingen,...
15.2	Deze relatie kan zowel fysiek als visueel zijn.	fysieke relatie: doorlopende groenzone, zachte verbindingen,... visuele relatie: doorzichten, perforaties in vegetatieschermen

11.2. DEELPLAN NR. 2: MOLENHUIS

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
ZONE 3 : ZONE VOOR WONEN IN DE RUIME ZIN		hoofdcategorie: wonen subcategorie: woongebied
3.1	<p>De zone is bestemd voor wonen in de ruime zin. Wonen en aan het wonen verwante activiteiten zijn nevensgeschikt aan elkaar. Aan het wonen verwante functies zijn: handel, horeca, kleinschalige bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele voorzieningen.</p> <p>Aan het wonen verwante functies hebben een maximaal ruimtebeslag van 1.000 m² per activiteit of voorziening. Aan het wonen verwante functies zijn verenigbaar met de woonfunctie. Volgende activiteiten worden <u>niet</u> toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nieuwe grootschalige kleinhandel met een publiek toegankelijke oppervlakte groter dan 500 m² • Grootschalige horeca met lawaaihinder voor de omgeving • Zwaar milieubelastende bedrijven • Bedrijvigheid met abnormale hinder of risico 	<p>Ruimtebeslag: de inname van een terrein door een aan het wonen verwante functie voor zijn bedrijfsvoering. Hierin zitten niet overdekte, verharde ruimtes ook vervat. Vloeroppervlaktes op de verdieping worden niet meegerekend.</p> <p>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, ... Openbare verharde ruimten: straten, pleinen, publieke parking, voet- en fietspaden, ... Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermten, ... Private groene en verharde ruimten: private of collectieve tuinen, terrassen, private parkings, garagewegen, tuinpaden, ...</p> <p>Handel: voedingszaak, kledingzaak, buurtwinkels, kleine supermarkt, grootschalige kleinhandel, ...</p> <p>Horeca: hotel, restaurant, café, ...</p> <p>Kleinschalige bedrijven: stapelplaatsen, ambachtelijke bedrijven, K.M.O., bv. autogarage, interieurzaak met werkplaats, stapelplaats voor een timmerman, ...</p> <p>Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: scholen, rust- en verzorgingsinstellingen, ...</p> <p>Socio-culturele voorzieningen: buurthuis, cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuintjes, ...</p>
3.2	<p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>3.3 Woningtypologie</p> <p>Volgende woningtypes zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • eengezinswoningen in aaneengesloten, halfopen, en/of open bebouwing • gestapelde woningen in aaneengesloten, halfopen, en/of open bebouwing • meergezinswoongebouwen 	<p>Gestapelde woningen zijn eengezinswoningen die boven en naast elkaar worden gestapeld en geschakeld tot een woningbouwproject. Gestapelde woningen verschillen van appartementsbouw doordat elke woning voorzien is van een individuele private toegang vanaf het openbaar domein.</p> <p>Een meergezinswoongebouw is een gebouw waarin meerdere wooneenheden (appartementen, studio's) toegang krijgen via een gemeenschappelijke circulatieruimte.</p>
<p>3.4 Bouwvoorschriften</p> <p><u>Aantal bouwlagen</u></p> <p>Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag.</p> <p>In het dakvolume wordt één extra bouwlaag toegelaten binnen het voorgestelde gabariet;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hoofdvolume (A): maximum 2 bouwlagen + dakvolume • Neenvolume (B): maximaal 1 bouwlaag • Bijgebouwen (C): maximaal 3,5 m hoog <p><u>Gabariet:</u></p> <p>Hoofdvolume (A):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dakhelling van maximaal 45° (X); • Kroonlijsthoogte van maximaal 7 m (Y) • Nokhoogte van maximaal 13 m (Z); • Bouwdiepte op verdieping van maximaal 12 m (A) 	<p>Een 'bewoonbare bouwlaag in het dakvolume' kan voorzien worden onder een hellend dakvolume, maar kan ook toegelaten worden in een dakvolume met een plat dak en met teruggetrokken bouwlijn (i.c. een 'penthouse' onder plat dak). Een dakverdieping met een plat dak moet binnen het gabariet van een denkbeeldig hellend dak blijven.</p>  <p>Het hoofdvolume (A) is het bouwvolume over twee bouwlagen.</p> <p>Het neenvolume (B) is het bouwvolume op 1 bouwlaag.</p> <p>Bijgebouwen (C) zijn onder meer tuinhuisen, garages, serres, ...</p> <p>Ondergrondse bouwlagen: kelder, parkeergarage, ...</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
3.5	<p>Terreinbezetting Maximum terreinbezetting per perceel: 75%. Voor de terreinbezetting worden alle bovengrondse bebouwing (hoofdvolume, nevenvolume, bijgebouw) en alle niet-waterdoorlaatbare verharding in rekening gebracht.</p>	<p>De terreinbezetting wordt berekend voor de som van alle bebouwing en de niet-waterdoorlatende verhardingen. Ook bijbehorende tuinuitrusting zoals tuinhuisjes, zwembaden, carports, garages, ... rond de woning wordt beschouwd als terreinbezetting.</p>
3.6	<p>Parkeervoorzieningen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bij meergezinswoningen geldt een parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen per wooneenheid. • Bij eengezinswoningen geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per wooneenheid. • Voor de aan het wonen verwante voorzieningen en activiteiten moet een overzicht van de parkeerbehoefte en het parkeeraanbod worden gemotiveerd in een parkeernota. Deze nota is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. 	<p>Er dienen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te worden aangelegd om te voldoen aan de eigen parkeerbehoeften. Parkeerplaats: carport, garage, parkeerplaats in open lucht op privaat terrein (bvb. oprit), parkeerplaats in parkeergebouw, parkeerplaats in ondergrondse parking, langse parkeerstroken bij een openbare weg, publieke parking, ...</p> <p>Het parkeren op privaat domein hoeft niet steeds individueel te worden georganiseerd; dit kan ook gebundeld worden in bijvoorbeeld een collectieve, private parkeerhaven.</p> <p>De nota is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
ZONE 7: ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS		hoofdcategorie: lijninfrastructuur
7.1	Deze zone is bestemd voor openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden. In deze zone zijn alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden.	Onder aanhorigheden van wegeninfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, de stationeer- en parkeerstroken, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplantingen, de geluidswerende constructies, voetgangers- of fietsvoorzieningen, de plaatsing van zitbanken, muurtjes, kunstwerken, straatmeubilair, ...
7.2	Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie-infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.	Werken, handelingen en wijzigingen waarvoor relevant worden bij voorkeur ontworpen en gerealiseerd volgens de principes van natuurtechnische milieubouw.
7.3	Binnen deze zone is de bouw van kleine inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang inbegrepen en toegelaten, alsook de bouw van kleine recreatieve inrichtingen en constructies.	Kleine inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang zijn ondermeer bushokjes, telefooncel, nutscabines, fietsenstallingen, infobord. Kleine recreatieve inrichtingen en constructies zijn bvb. een kaartershuisje.
7.4	Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar een kwalitatieve inrichting van het openbaar domein. Bij wegenis zal in functie van het type de weg worden ingericht met een verbindend of verblijvend karakter. Bij de aanleg van openbaar groen zal gebruik worden gemaakt van streekeigen beplanting.	

11.3. DEELPLAN NR. 3: KORTRIJKSESTEENWEG

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
ZONE 2: ZONE VOOR LOKALE BEDRIJVIGHEID	hoofdcategorie: bedrijvigheid
<p>2.1 Hoofdbestemming De zone is bestemd voor lokale bedrijven. Een lokaal bedrijf is een kleinschalig bedrijf met een beperkte impact op vlak van:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ruimte (ruimte-inname & uitwendig voorkomen), • Milieu (geen milieubelastend karakter), • Verkeer (weinig verkeersgenererend). <p>'Lokaal' verwijst niet naar de economische relaties of het verzorgingsgebied van het bedrijf.</p> <p>Volgende ondergeschikte activiteiten worden toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kantoren, detailhandel en toonzalen met beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de hoofdactiviteit van individuele bedrijven, zijn toegelaten voor zover die activiteiten geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken; • Inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel met een maximum volume van 1.000 m³, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw, zijn toegelaten. Indien het noodzakelijk is voor de veiligheid van het bewakingspersoneel is de niet-integratie toegelaten. Onder bewakingspersoneel kan ook de eigenaar, een zaakvoerder of kaderlid worden begrepen, voor zover diens aanwezigheid nuttig of nodig is voor de bewaking en voor de veiligheid van het bedrijf. 	<p>Voorbeelden van bedrijven met ondergeschikte activiteiten zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Een autoherstelplaats met een ondergeschikte activiteit van een toonzaal als verkooppunt van auto's • Een productiebedrijf met kantoren voor administratie • Een productiebedrijf met een bedrijfswoning
<p>2.2 Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving.</p>	

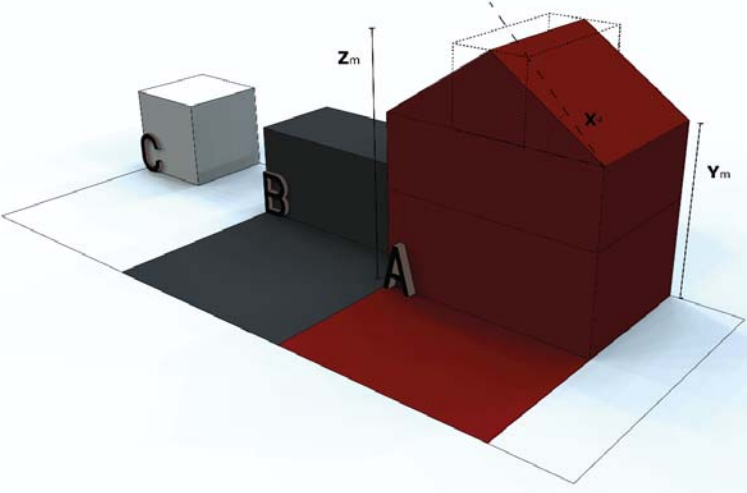
VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
2.3	<p>De minimale perceelsoppervlakte van een lokaal bedrijf bedraagt 1.500 m². De maximale perceelsoppervlakte van een lokaal bedrijf bedraagt 5.000 m². Uitzonderingen zijn toegestaan voor percelen met bestaande stedenbouwkundig vergunde gebouwen binnen de zone.</p>	<p>Indien percelen zich gedeeltelijk bevinden in andere bestemmingszones, wordt de perceelsoppervlakte bepaald binnen de zone 2: zone voor lokale bedrijven. Voor percelen met bestaande stedenbouwkundige vergunningen die niet voldoen aan de voorschriften hebben deze voorschriften geen negatieve gevolgen voor het uitbreiden van bebouwing op die percelen of <u>de eventuele uitbreiding van deze percelen.</u></p>
2.4	<p>Bouwvoorschriften</p> <ul style="list-style-type: none"> • De minimale bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen bedraagt 6 m. • De maximale bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen bedraagt 12 m. • Daken moeten een horizontaal uitzicht hebben. Dit betekent een verplicht gebruik van een plat dak of van sheddaken. <p>Een uitzondering op deze verplichte dakvorm kan voor een gedeelte van het gebouw worden toegelaten, indien dit deel uitmaakt van het architecturaal concept en mede het architecturaal voorkomen bepaalt.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>2.5 Buffering</p> <p>Bedrijfsgebouwen moeten worden voorzien van een afdoende buffer tegenover aanpalende woonbebouwing:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De buffer moet op een kwaliteitsvolle wijze worden beplant met streekeigen struiken en bomen; • Het aanleggen van groentaluds en het oprichten van afsluitingen zijn ook toegelaten; • Ook installaties voor het opwekken van hernieuwbare energie zijn toegelaten. <p>Het gebied is bouwvrij met uitzondering van inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang. Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer en waterbeheersingswerken zijn toegelaten.</p> <p>De breedte van de groenbuffer bedraagt 5 m. Plaatselijk mag de breedte worden gereduceerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De minimumbreedte van de bufferzone bedraagt ten allen tijde 2,5 m. Er mag echter geen afbreuk worden gedaan aan de bufferende werking en evenmin aan de principes m.b.t. de kwaliteit van de groenaanplant en de buffers. • Bij grootschaligere herinrichtingen dient een buffer van 5m te worden voorzien. <p>Een beplantingsplan voor de aanleg van de buffer maakt integraal deel uit van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de realisatie van het bedrijventerrein. Het plan is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening.</p> <p>De aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning staat in voor de aanleg van de groene bufferstrook. Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning moet de groene buffer aangelegd en beplant zijn.</p>	<p>Grootschalige herinrichtingen: bij hoofdzakelijke afbraak van bestaande gebouwen en het plaatsen van nieuwbouwprogramma's met (her)aanleg van infrastructuur.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>2.6 Parkeervoorzieningen Ieder bedrijf is verplicht voldoende parkeerruimte, stationeerruimte en circulatieruimte aan te leggen voor alle wagens van het bedrijf en het personeel, zowel voor personenwagens als voor bestel- en vrachtwagens. De parkeernood dient binnen het projectgebied te worden opgelost.</p> <p>Er geldt een absoluut minimum van vijf parkeerplaatsen per bedrijf voor personenwagens en bestelwagens. Voor percelen kleiner dan 1.500 m² geldt dit minimum niet.</p> <p>Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning zal worden vergezeld van een parkeernota die minimum volgende elementen bevat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het aantal verkeersbewegingen; • Het type verkeersbewegingen; • Het aantal werknemers; • Een inschatting van de impact van de ontwikkeling op de verkeersstructuur en het openbaar domein; • Maatregelen om de impact van de ontwikkeling op de verkeersstructuur en het openbaar domein te beperken. <p>Elk bedrijf wordt ook verplicht om op eigen terrein voldoende en kwaliteitsvolle stallingsruimte te voorzien voor fietsers, zo dicht mogelijk bij de toegang(en) tot het bedrijfsgebouw. Ook privaat, collectieve oplossingen zijn toegestaan. Er moet dan voor een comfortabele en veilige verbinding met de bedrijven worden voorzien.</p>	<p>Met eigen terrein wordt zowel eigen privaat terrein als collectief privaat terrein bedoeld.</p> <p>Bij bestaande percelen, kleiner dan 1.5000 m², wordt het parkeren beoordeeld op de specifieke situatie via een parkeernota, zonder op voorhand een minimum op te leggen.</p> <p>De nota is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening.</p> <p>‘Een comfortabele en veilige verbinding’ houdt in dat werknemers via een voetpad ieder bedrijf kunnen bereiken Dit gebeurt bij voorkeur via een vrijliggende verbinding en bij kruisingen met wagenscirculatie wordt extra aandacht besteed aan verkeersveiligheid. Collectieve oplossingen worden beoordeeld in de verkavelingsaanvraag, indien van toepassing.</p>
<p>2.7 Per bedrijf mag er 1 toegang worden genomen van max. 6 meter breedte ter hoogte van de rooilijn, verplicht plaatselijk te verbreden met een vloeiende bochtstraal ter hoogte van de aansluiting op de rijweg.</p> <p>Ontsluiten van bedrijfsperven, kantoren en toonzalen vanaf de Elfde Julistraat en de Forestier Ingelramstraat is niet toegestaan. Voor bedrijfswoningen is dit wel toegestaan.</p>	<p>Hier wordt verwezen naar de geldende dienstorders van Agentschap Wegen en Verkeer.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>2.8 De opslag van goederen dient maximaal binnen de gebouwen te worden georganiseerd. De opslag in open lucht is slechts beperkt toegelaten onder de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De opslag mag in geen geval het esthetisch aspect van de omgeving schaden. Men dient daartoe preventief de passende maatregelen te nemen; • De opslag mag niet hinderlijk zijn voor de aanpalende gebouwen en de omgeving; • De opslag mag niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein en vanaf aanpalende woningen; • De maximale stapelhoogte bedraagt 4 m . 	
<p>2.9 Inrichting Een inrichtingsplan voor de aanleg van de zone maakt integraal deel uit van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. Het plan is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening.</p> <p>Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning zal worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zorgvuldig ruimtegebruik; • Een kwaliteitsvolle aanleg van het perceel en afwerking van de gebouwen; • Het bouwen in meerdere lagen daar waar de activiteit dit toelaat; • Voldoende ruimte voor het parkeren, stationeren en manoeuvreren van personen- en vrachtwagens op eigen terrein of gegroepeerd voor verschillende economische functies; • Maatregelen voor het behoud van het waterbergend vermogen; • Impact op de mobiliteit en verkeersleefbaarheid. <p>Langsheen de Elfde-Julistraat moet een groen scherm voorzien worden.</p>	<p>Voor de maatregelen voor het behoud van het waterbergend vermogen kan ondermeer worden verwezen naar de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen en buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en regenwater.</p> <p>Ieder bedrijf is verplicht bijzondere aandacht te besteden aan de architecturale kwaliteit van het geheel van zijn gebouwen. De gebouwen dienen op goede wijze te worden geïntegreerd in de ruimere omgeving.</p> <p>Een groenscherm bestaat uit een haag, gecombineerd met hoogstammige bomen. Een draad- of hekafsluiting wordt ingewerkt in deze haag. Begroeide taluds kunnen ook deel uitmaken van een groenscherm.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
ZONE 3 : ZONE VOOR WONEN IN DE RUIME ZIN		hoofdcategorie: wonen subcategorie: woongebied
3.1	<p>De zone is bestemd voor wonen in de ruime zin. Wonen en aan het wonen verwante activiteiten zijn nevensgeschikt aan elkaar. Aan het wonen verwante functies zijn: handel, horeca, kleinschalige bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele voorzieningen.</p> <p>Aan het wonen verwante functies hebben een maximaal ruimtebeslag van 1.000 m² per activiteit of voorziening.</p> <p>Aan het wonen verwante functies zijn verenigbaar met de woonfunctie. Volgende activiteiten worden <u>niet</u> toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nieuwe grootschalige kleinhandel met een publiek toegankelijke oppervlakte groter dan 500 m² • Grootschalige horeca met lawaaihinder voor de omgeving • Zwaar milieubelastende bedrijven • Bedrijvigheid met abnormale hinder of risico 	<p>Ruimtebeslag: de inname van een terrein door een aan het wonen verwante functie voor zijn bedrijfsvoering. Hierin zitten niet overdekte, verharde ruimtes ook vervat. Vloeroppervlaktes op de verdieping worden niet meegerekend.</p> <p>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, ... Openbare verharde ruimten: straten, pleinen, publieke parking, voet- en fietspaden, ... Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen, ... Private groene en verharde ruimten: private of collectieve tuinen, terrassen, private parkings, garagewegen, tuinpaden, ...</p> <p>Handel: voedingszaak, kledingzaak, buurtwinkels, kleine supermarkt, grootschalige kleinhandel, ...</p> <p>Horeca: hotel, restaurant, café, ...</p> <p>Kleinschalige bedrijven: stapelplaatsen, ambachtelijke bedrijven, K.M.O., bv. autogarage, interieurzaak met werkplaats, stapelplaats voor een timmerman, ...</p> <p>Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: scholen, rust- en verzorgingsinstellingen, ...</p> <p>Socio-culturele voorzieningen: buurthuis, cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuinjtes, ...</p>
3.2	Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving.	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>3.3 Woningtypologie Volgende woningtypes zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eengezinswoningen in aaneengesloten, halfopen, en/of open bebouwing • Gestapelde woningen in aaneengesloten, halfopen, en/of open bebouwing • Meergezinswoongebouwen 	<p>Gestapelde woningen zijn eengezinswoningen die boven en naast elkaar worden gestapeld en geschakeld tot een woningbouwproject. Gestapelde woningen verschillen van appartementsbouw doordat elke woning voorzien is van een individuele private toegang vanaf het openbaar domein.</p> <p>Een meergezinswoongebouw is een gebouw waarin meerdere wooneenheden (appartementen, studio's) toegang krijgen via een gemeenschappelijke circulatieruimte.</p>
<p>3.4 Bouwvoorschriften</p> <p><u>Aantal bouwlagen</u> Bouwlaag is de ruimte tussen twee vloeren van een gebouw. Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag. In het dakvolume wordt één extra bouwlaag toegelaten binnen het voorgestelde gabariet</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hoofdvolume (A): maximum 2 bouwlagen + dakvolume • Nevenvolume (B): maximaal 1 bouwlaag • Bijgebouwen (C): maximaal 3,5 m hoog <p><u>Gabariet:</u> Hoofdvolume (A):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dakhelling van maximaal 45° (X) • Kroonlijsthoogte van maximaal 7 m (Y) • Nokhoogte van maximaal 13 m (Z) • Bouwdiepte op verdieping van maximaal 12 m (A) 	<p>Een 'bewoonbare bouwlaag in het dakvolume' kan worden voorzien onder een hellend dakvolume, maar kan ook worden toegelaten in een dakvolume met een plat dak en met teruggetrokken bouwlijn (i.c. een 'penthouse' onder plat dak). Een dakverdieping met een plat dak moet binnen het gabariet van een denkbeeldig hellend dak blijven.</p>  <p>Het hoofdvolume (A) is het bouwvolume over twee bouwlagen.</p> <p>Het nevenvolume (B) is het bouwvolume op 1 bouwlaag.</p> <p>Bijgebouwen (C) zijn onder meer tuinhuisen, garages, serres, ...</p> <p>Ondergrondse bouwlagen: kelder, parkeergarage, ...</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>3.5 Buffering</p> <p>Indien kleinschalige bedrijvigheid als nevenfunctie wordt ingericht, moeten er een afdoende buffer tegenover aanpalende woonbebouwing worden voorzien:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De buffer moet op een kwaliteitsvolle wijze worden beplant met streekeigen struiken en bomen; • Het aanleggen van groentaluds en het oprichten van afsluitingen zijn ook toegelaten; • Ook installaties voor het opwekken van hernieuwbare energie zijn toegelaten. <p>Het gebied is bouwvrij met uitzondering van inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang. Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer en waterbeheersingswerken zijn toegelaten.</p> <p>De gemiddelde breedte van de groenbuffer bedraagt 5 m. Plaatselijk mag de breedte worden gereduceerd. De minimumbreedte van de bufferzone bedraagt ten allen tijde 2,5 m. Er mag echter geen afbreuk worden gedaan aan de bufferende werking en evenmin aan de principes m.b.t. de kwaliteit van de groenaanplant en de buffers.</p> <p>Een beplantingsplan voor de aanleg van de buffer maakt integraal deel uit van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de realisatie van het bedrijventerrein. Het plan is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening.</p> <p>De aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning staat in voor de aanleg van de groene bufferstrook. Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning moet de groene buffer aangelegd en beplant zijn.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>3.6</p> <p>Terreinbezetting Maximum terreinbezetting per perceel: 85%. Voor de terreinbezetting worden alle bovengrondse bebouwing (hoofdvolume, nevenvolume, bijgebouw) en alle niet-waterdoorlaatbare verharding in rekening gebracht.</p>	<p>De terreinbezetting wordt berekend voor de som van alle bebouwing en de niet-waterdoorlatende verhardingen. Ook bijbehorende tuinuitrusting zoals tuinhuisjes, zwembaden, carports, garages, ... rond de woning wordt beschouwd als terreinbezetting.</p>
<p>3.7</p> <p>Parkeervoorzieningen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bij meergezinswoningen geldt een parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen per woongelegenheden. • Bij eengezinswoningen geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woongelegenheden. • Voor de aan het wonen verwante voorzieningen en activiteiten moet een overzicht van de parkeerbehoefte en het parkeeraanbod worden gemotiveerd in een parkeernota. Deze nota is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. 	<p>Er dienen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te worden aangelegd om te voldoen aan de eigen parkeerbehoeften. Parkeerplaats: carport, garage, parkeerplaats in open lucht op privaat terrein (bvb. oprit), parkeerplaats in parkeergebouw, parkeerplaats in ondergrondse parking, langse parkeerstroken bij een openbare weg, publieke parking, ...</p> <p>Het parkeren op privaat domein hoeft niet steeds individueel te worden georganiseerd; dit kan ook gebundeld worden in bijvoorbeeld een collectieve, private parkeerhaven.</p> <p>De nota is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
ZONE 7: ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS		hoofdcategorie: lijninfrastructuur
7.1	Deze zone is bestemd voor openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden. In deze zone zijn alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden.	Onder aanhorigheden van wegeninfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, de stationeer- en parkeerstroken, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplantingen, de geluidswerende constructies, voetgangers- of fietsvoorzieningen, de plaatsing van zitbanken, muurtjes, kunstwerken, straatmeubilair, ...
7.2	Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie-infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.	Werken, handelingen en wijzigingen waarvoor relevant worden bij voorkeur ontworpen en gerealiseerd volgens de principes van natuurtechnische milieubouw.
7.3	Binnen deze zone is de bouw van kleine inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang inbegrepen en toegelaten, alsook de bouw van kleine recreatieve inrichtingen en constructies.	Kleine inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang zijn ondermeer bushokjes, telefooncel, nutscabines, fietsenstallingen, infobord. Kleine recreatieve inrichtingen en constructies zijn bvb. een kaartershuisje.
7.4	Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar een kwalitatieve inrichting van het openbaar domein. Bij wegenis zal in functie van het type de weg worden ingericht met een verbindend of verblijvend karakter. Bij de aanleg van openbaar groen zal gebruik worden gemaakt van streekeigen beplanting.	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
ZONE 12: ZONE VOOR BESTAAND MILIEUBELASTEND BEDRIJF (OVERDRUK)		
12.1	In deze zone is er een bestaand milieubelastend bedrijf aanwezig. Het bestaande bedrijf, evenals de bedrijfswoning en de conciërgewoning kunnen hun activiteiten verder zetten. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het bestaande milieubelastend bedrijf of voor de woningen zijn toegelaten.	Het bestaande milieubelastend bedrijf kan blijven bestaan en zijn site inrichten voor zijn activiteiten zoals de andere functies in deze zone.
12.2	Bouwvoorschriften Voor de voorschriften binnen deze zone wordt verwezen naar de voorschriften van de onderliggende zone 'zone 2 - zone voor lokale bedrijven'. Voorschrift 2.3 is niet van toepassing Ontsluiten langs de Elfde Julilaan is toegestaan.	
12.3	Nabestemming Indien het bedrijf deze locatie verlaat is een nieuw milieubelastend bedrijf niet meer toegelaten. De nabestemming 'zone voor lokale bedrijven' gaat van kracht bij de kennisname van het college van het stopzetten van het milieubelastend bedrijf op deze plaats. Bij het ingaan van de nabestemming worden alle voorschriften van de zone voor 'zone voor lokale bedrijven' van toepassing.	Op deze plaats kan echter geen nieuw milieubelastend bedrijf komen. Bij verhuis, faillissement, ... van het milieubelastend bedrijf worden op het perceel dezelfde mogelijkheden en beperkingen van kracht als in de onderliggende zone voor gemengde functies. Het verderzetten van de bestaande exploitatie, in geval van verkoop of overdracht, is wel toegestaan.

16: OVERDRUK: OP TE HEFFEN VERKAVELINGEN		
16.1	De verkavelingen in het rood aangeduid op het plan worden met het van kracht worden van dit RUP opgeheven.	

11.4. DEELPLAN NR. 4: RESTPERCEEL HARELBEKE ZUID

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
ZONE 2: ZONE VOOR LOKALE BEDRIJVIGHEID		hoofdcategorie: bedrijvigheid
2.1	<p>Hoofdbestemming</p> <p>De zone is bestemd voor lokale bedrijven. Eén bedrijfswoning per perceel is verplicht.</p> <p>Volgende ondergeschikte activiteiten worden toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kantoren, detailhandel en toonzalen met beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de hoofdactiviteit van individuele bedrijven, zijn toegelaten voor zover die activiteiten geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. • Inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel met een maximum volume van 1.000 m³ (bedrijfswoning) zijn toegelaten. Onder bewakingspersoneel kan ook de eigenaar, een zaakvoerder of kaderlid worden begrepen, voor zover diens aanwezigheid nuttig of nodig is voor de bewaking en voor de veiligheid van het bedrijf. <p>De bedrijfswoningen en of kantoren moeten niet geïntegreerd zijn in het bedrijfsgebouw.</p> <p>De bedrijfswoningen en/of kantoren, met eventuele bijgebouwen, zijn niet afsplitsbaar van de bedrijfsgebouwen op hetzelfde perceel.</p>	<p>Hoofdbestemming</p> <p>Een lokaal bedrijf is een kleinschalig bedrijf met een beperkte impact op vlak van:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ruimte (ruimte-inname & uitwendig voorkomen), • Milieu (geen milieubelastend karakter), • Verkeer (weinig verkeersgenererend). <p>'Lokaal' verwijst niet naar de economische relaties of het verzorgingsgebied van het bedrijf.</p> <p>Voorbeelden van bedrijven met ondergeschikte activiteiten zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Een autoherstelplaats met een ondergeschikte activiteit van een toonzaal als verkooppunt van auto's; • Een productiebedrijf met kantoren voor administratie. • Een productiebedrijf met een bedrijfswoning.
2.2	<p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

2.3

Bouwvoorschriften

Bedrijfsgebouwen

- De maximale bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen bedraagt 7 m.
- Daken moeten een horizontaal uitzicht hebben. Dit betekent een verplicht gebruik van een plat dak of van sheddaken.

Een uitzondering op deze verplichte dakvorm kan voor een gedeelte van het gebouw worden toegelaten, indien dit deel uitmaakt van het architecturaal concept en mede het architecturaal voorkomen bepaalt.

Geïntegreerde bedrijfswoningen en kantoren

- De maximale bouwhoogte van het bouwvolume bedraagt 7 m.
- De dakvorm is vrij

Niet-geïntegreerde bedrijfswoningen en kantoren

Aantal bouwlagen

Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag.

In het dakvolume wordt één extra bouwlaag toegelaten binnen het voorgestelde gabariet;

- Hoofdvolume (A): maximum 2 bouwlagen + dakvolume
- Nevenvolume (B): maximaal 1 bouwlaag
- Bijgebouwen (C): maximaal 3,5 m hoog

Gabariet:

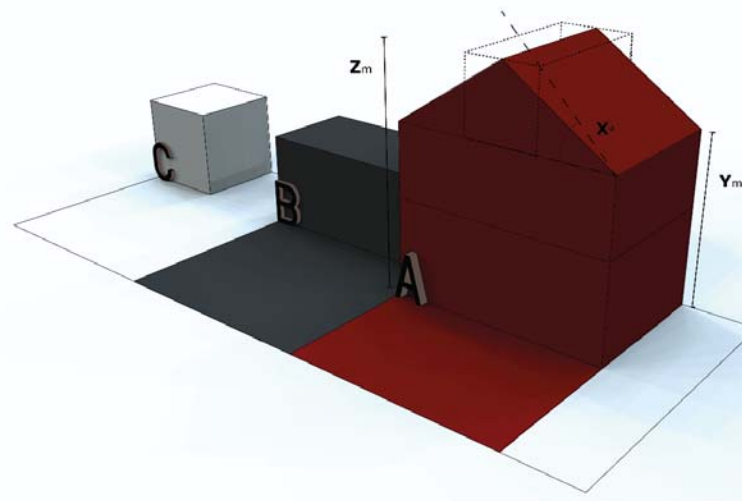
Hoofdvolume (A):

- Dakhelling van maximaal 45° (X);
- Kroonlijsthoogte van maximaal 7 m (Y)
- Nokhoogte van maximaal 13 m (Z);
- Bouwdiepte op verdieping van maximaal 12 m (A)

TOELICHTING

Bij bedrijfsgebouwen betekent dit een verplicht gebruik van een plat dak of van sheddaken.

Een 'bewoonbare bouwlaag in het dakvolume' kan voorzien worden onder een hellend dakvolume, maar kan ook worden toegelaten in een dakvolume met een plat dak en met teruggetrokken bouwlijn (i.c. een 'penthouse' onder plat dak). Een dakverdieping met een plat dak moet binnen het gabariet van een denkbeeldig hellend dak blijven.



Het hoofdvolume (A) is het bouwvolume over twee bouwlagen.

Het nevenvolume (B) is het bouwvolume op 1 bouwlaag.

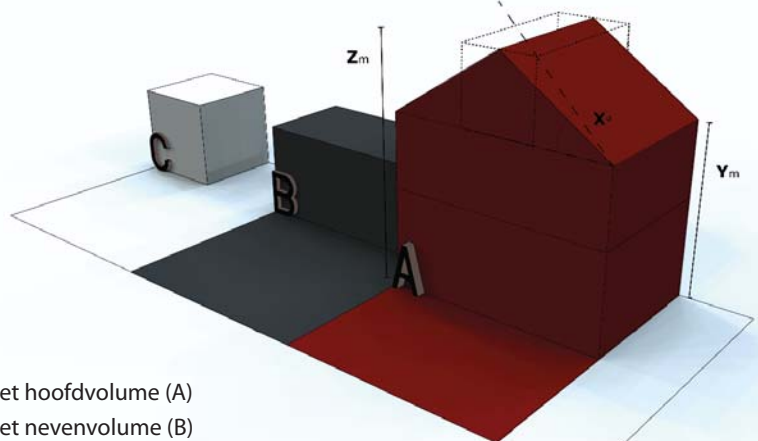
Bijgebouwen (C) zijn onder meer tuinhuisen, garages, serres, ...

Ondergrondse bouwlagen: kelder, parkeergarage, ...

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>2.4 Inplanting De bedrijfswoning wordt verplicht opgetrokken aan de Politieke Gevangenstraat. Het bedrijfsgebouw wordt op minimaal 4 meter van iedere perceelsgrens, die niet bezwaard is met een verplichte bouwlijn, gebouwd. <u>Voorbouwlijn:</u> Politieke Gevangenstraat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verplichte bouwlijn op 6 m van de rooilijn, met uitzondering van de bochtstralen; • Deze strook mag enkel worden verhard in functie van de toegang tot de woning en parkeren gelinkt aan het wonen en/of het bedrijfsgebouw. De rest dient als tuinstrook te worden ingericht. <p>Venetiëlaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verplichte bouwlijn op 6 m van de rooilijn voor bedrijfswoningen, kantoren, bedrijfsgebouwen en bijgebouwen. <p>De globale contour van het gebouw, op alle verdiepingen, moet op deze bouwlijnen worden geplaatst. Er kan in beperkte mate worden ingesprongen ten aanzien van deze lijn. Uitbreidingen ten aanzien van deze lijn zijn niet toegestaan, ook niet voor wat betreft eventuele terrassen of balkons.</p>	<p>De gevellijn kan bijvoorbeeld vooruitspringen t.a.v. deze lijn voor de inkom of een erker. De volledige voorgevel laten vooruitspringen is bijvoorbeeld niet toegelaten. De afwijkingen dienen zich niet alleen te beperken in lopende meter gevels, maar ook in de mate van het inspringen. Carports etc. zijn niet toegelaten.</p>
<p>2.5 Haag Op de oostelijke perceelsgrens wordt een haag opgericht. De haag heeft een minimale hoogte van 2,5 m.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>2.6 Parkeervoorzieningen Ieder bedrijf is verplicht voldoende parkeerruimte, stationeerruimte en circulatieruimte aan te leggen voor alle wagens van het bedrijf en het personeel, zowel voor personenwagens als voor bestel- en vrachtwagens. De parkeernood dient binnen het projectgebied te worden opgelost.</p> <p>Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning zal worden vergezeld van een parkeernota die minimum volgende elementen bevat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het aantal verkeersbewegingen; • Het type verkeersbewegingen; • Het aantal werknemers; • Een inschatting van de impact van de ontwikkeling op de verkeersstructuur en het openbaar domein; • Maatregelen om de impact van de ontwikkeling op de verkeersstructuur en het openbaar domein te beperken. <p>Elk bedrijf wordt ook verplicht om op eigen terrein voldoende en kwaliteitsvolle stallingsruimte te voorzien voor fietsers, zo dicht mogelijk bij de toegang(en) tot het bedrijfsgebouw. Ook privaat, collectieve oplossingen zijn toegestaan. Er moet dan voor een comfortabele en veilige verbinding met de bedrijven worden voorzien.</p>	<p>Met eigen terrein wordt zowel eigen privaat terrein als collectief privaat terrein bedoeld.</p> <p>De nota is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening.</p> <p>‘Een comfortabele en veilige verbinding’ houdt in dat werknemers via een voetpad ieder bedrijf kunnen bereiken Dit gebeurt bij voorkeur via een vrijliggende verbinding en bij kruisingen met wagencirculatie wordt extra aandacht besteed aan verkeersveiligheid. Collectieve oplossingen worden beoordeeld in de verkavelingsaanvraag, indien van toepassing.</p>
<p>2.7 Per bedrijf mag er 1 toegang worden genomen van max. 8 meter breedte ter hoogte van de rooilijn, verplicht plaatselijk te verbreden met een vloeiende bochtstraal ter hoogte van de aansluiting op de rijweg. Bedrijfswoningen kunnen een aparte toegang nemen.</p> <p>Ontsluiten van bedrijfspercelen, kantoren en toonzalen vanaf de Politieke Gevangenenstraat is niet toegestaan. Voor bedrijfswoningen is dit wel toegestaan.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>2.8 De opslag van goederen dient maximaal binnen de gebouwen te worden georganiseerd. De opslag in open lucht is slechts beperkt toegelaten onder de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De opslag mag in geen geval het esthetisch aspect van de omgeving schaden. Men dient daartoe preventief de passende maatregelen te nemen; • De opslag mag niet hinderlijk zijn voor de aanpalende gebouwen en de omgeving; • De opslag mag niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein en vanaf aanpalende woningen; • De maximale stapelhoogte bedraagt 4 m . 	
<p>2.9 Inrichting Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning zal worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zorgvuldig ruimtegebruik • Een kwaliteitsvolle aanleg van het perceel en afwerking van de gebouwen • Het bouwen in meerdere lagen daar waar de activiteit dit toelaat • Voldoende ruimte voor het parkeren, stationeren en manoeuvreren van personen- en vrachtwagens op eigen terrein of gegroepeerd voor verschillende economische functies • Maatregelen voor het behoud van het waterbergend vermogen • Impact op de mobiliteit en verkeersleefbaarheid 	<p>Voor de maatregelen voor het behoud van het waterbergend vermogen kan ondermeer worden verwezen naar de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen en buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en regenwater.</p> <p>Ieder bedrijf is verplicht bijzondere aandacht te besteden aan de architecturale kwaliteit van het geheel van zijn gebouwen. De gebouwen dienen op goede wijze te worden geïntegreerd in de ruimere omgeving.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
ZONE 5 : ZONE VOOR TUIN		hoofdcategorie: wonen subcategorie: woongebied
5.1	De zone is bestemd als tuinstrook.	
5.2	Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving.	
5.3	Woningtypologie Enkel bijgebouwen zijn toegestaan.	
5.4	Bouwvoorschriften <ul style="list-style-type: none"> Bijgebouwen (C): maximaal 3,5 m hoog 	 <p>Het hoofdvolume (A) Het nevenvolume (B) Bijgebouwen (C) zijn onder meer tuinhuizen, garages, serres, ...</p>

