

Bijgaand bij het besluit van deputatie van de Provincie West-Vlaanderen houdende de goedkeuring van het RUP Tweebruggenstraat 18-1 (gemeente Harelbeke)

Goedkeuringsbeslissing met ref.: RP/DEP/12/058
Brugge, 04/10/2012

De provinciegriffier,
(Get.) Geert ANTHIERENS

De gouverneur-voorzitter,
(Get.) Carl DECALUWÉ



Stad Harelbeke
Ruimtelijk Uitvoeringsplan 18-1 Twee-bruggenstraat
Toelichtingsnota



oktober 2012, besluit



Colofon

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

Ontwerper:
Hannelore Leys
Griet Lannoo

Opdrachtgever:
Stad Harelbeke

De Burgemeester:
Rita Beyaert

De Gemeentesecretaris:
Carlo Daelman

De Voorzitter gemeenteraad:
Willy Vandemeulebroucke

Formele procedure

Plenaire vergadering voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:
30 januari 2012

Voorlopige vaststelling van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de
gemeenteraadszitting van: 19 maart 2012

Openbaar onderzoek van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:
6 april 2012 - 4 juni 2012

Advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO):
13 juni 2012

Definitieve vaststelling van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de
gemeenteraadszitting van: 16 juli 2012

Definitieve goedkeuring van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:
4 oktober 2012

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

Het rooilijnplan wordt gekoppeld aan het ruimtelijk uitvoeringsplan en is in bijlage terug
te vinden.

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

Inhoudsopgave

1.	Situering	4
1.1.	Onderwerp van het RUP	4
1.2.	Ligging van het plangebied	4
1.3.	Begrenzing van het plangebied	6
2.	Feitelijke toestand	8
3.	Juridische toestand	14
4.	Planningscontext	18
4.1.	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen	18
4.2.	Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen	18
4.3.	Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan	18
4.4.	Ontwerp herziening GRS (versie juli 2011)	19
5.	Planningsopties	20
5.1.	Programmatorische vragen	20
5.2.	Visie en ruimtelijke opties	20
6.	Technische screening	29
6.1.	Buurtwegentoets	29
6.2.	Watertoets	29
6.3.	Screening plan-MER	33
6.4.	Beoordeling nabijheid Seveso-bedrijven	33
6.5.	Inventaris bouwkundig erfgoed	35
7.	Planbaten, planschade, kapitaalschade, gebruikerscompensatie	36
7.1.	Percelen die in aanmerking kunnen komen voor planbaten	36
7.2.	Percelen die in aanmerking kunnen komen voor planschade	36
7.3.	Percelen die in aanmerking kunnen komen voor kapitaalschade of gebruikerscompensatie	36
8.	Rooilijnplan	38
9.	Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften	38
10.	Ruimtebalans	38

11. Vertaling beeldkwaliteitsplan in verordenende voorschriften

39 Figurenindex

figuur 01: Situering	5
figuur 02: Begrenzing BPA Westwijk, BPA Twee-bruggenstraat, RUP Westwijk 2.1, RUP Westwijk 2.2 (in opmaak) en RUP Twee-bruggenstraat	6
figuur 03: Orthofoto	7
figuur 04: Feitelijke toestand - functies	8
figuur 05: Feitelijke toestand - bouwlagen	9
figuur 06: Wegenis en infrastructuur	10
figuur 07: Reliëf	11
figuur 08: Gewestplan	15
figuur 09: Overzicht BPA's en RUP's	16
figuur 10: BPA nr. 44 Westwijk	16
figuur 12: RUP 2-1 Westwijk: verordenend plan - bouwzones	16
figuur 11: BPA nr. 54 Twee-bruggenstraat	16
figuur 13: RUP 2-1 Westwijk: verordenend plan - publieke ruimte	16
figuur 14: Beschermd monumenten, landschappen en stads- en dorpszichten	17
figuur 15: Kaarten richtinggevend deel GRS	19
figuur 16: Weerhouden doorsteken voor fietsers en voetgangers	27
figuur17: Atlasderbuurtwegen	28
figuur18: Waterhoofdstuk	30
figuur19: Waterhoofdstuk	31
figuur20: ScreeningPlan-MER	32
figuur21: Inventarisbouwkundigerfgoed	34
figuur22: Kaartplanschade&planbaten	37

1. Situering

1.1. Onderwerp van het RUP

Het RUP Twee-bruggenstraat wordt opgemaakt ter uitvoering van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van Harelbeke, definitief goedgekeurd door de Deputatie van de provincie West-Vlaanderen op 26 mei 2005. Het beantwoordt aan de beleidsopties die in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan werden geformuleerd.

Het RUP wordt opgemaakt om het volledige plangebied van het vigerende BPA 'Twee-bruggenstraat' in herziening te stellen. Aanleiding hiervoor is de goedkeuring van het beeldkwaliteitsplan dat voor het centrum van Harelbeke werd opgemaakt. De stad wil de voorstellen m.b.t. beeldkwaliteit verankeren in het RUP, zodat de vooropgestelde beeldkwaliteitskenmerken kunnen verwezenlijkt worden. Het is de bedoeling om op termijn alle bestaande BPA's voor de centrumstraten af te stemmen op het beeldkwaliteitsplan van Harelbeke. Het zijn de BPA's Twee-bruggenstraat, Stationsplein en Pevernagestraat. Ook het RUP Westwijk wordt herzien in dezelfde filosofie.

Het doel van de herziening is dus niet de wijziging van bestemming. Deze blijft identiek aan die in de vigerende BPA's en het RUP, namelijk een stedelijke woonomgeving. Het doel is wel om de belangrijkste principes van het beeldkwaliteitsplan te vertalen in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP.

Via dit ruimtelijk uitvoeringsplan worden specifiek volgende elementen behandeld:

- De herziening van de inrichtings- en bebouwingsmogelijkheden voor de verschillende bouwzones in het plangebied. Hierbij wordt ondermeer uitvoering gegeven aan het beeldkwaliteitsplan voor het stadscentrum van Harelbeke.
- De vereenvoudiging van het bestemmingsplan.
- Het vergroten van de belevingswaarde van het waterfront in de stadskern door de ligging langs de Leie.
- Het realiseren van fietsers- en voetgangersverbindingen tussen de Marktstraat en de Twee-bruggenstraat.

Het RUP wordt opgemaakt in overeenstemming met het aangrenzende RUP Westwijk en het nabijgelegen RUP voor de omgeving van het Stationsplein.

1.2. Ligging van het plangebied

Het RUP omvat het stedelijk woonblok gelegen tussen de Leie, de Marktstraat, de Schipstraat en de Leiestraat. Het ligt in het stadscentrum van Harelbeke, tussen de N43 en de Leie.



figuur 01: Situering






Legende

— begrenzing plangebied



figuur 02: Begrenzing BPA Westwijk, BPA Twee-bruggenstraat, RUP Westwijk 2.1, RUP Westwijk 2.2 (in opmaak) en RUP Twee-bruggenstraat

Legende

-  BPA Tweebruggenstraat
-  BPA Westwijk
-  RUP 2.1 Westwijk
-  RUP 2.2 Westwijk (in opmaak)
-  RUP Tweebruggenstraat



1.3. Begrenzing van het plangebied

Het vigerende BPA Twee-bruggenstraat wordt in herziening gesteld:

Het BPA werd als volgt begrensd:

- NW : Leie
- NO: Leiestraat
- ZO: Marktstraat (N43)
- ZW: grens in het woonblok

Het RUP wordt afgebakend door:

- NW: de Leie
- NO: Leiestraat
- ZO: Marktstraat (N43)
- ZW : Schipstraat

Deze afbakeningslijn komt nagenoeg overeen met de begrenzing van het huidige BPA, maar wordt in zuidwestelijke richting uitgebreid tot aan de Schipstraat. De grens in de Schipstraat valt samen met de noordoostelijke grenslijn van het RUP 2.2 Westwijk.



figuur 03: Orthofoto

Legende

--- begrening plangebied



2. Feitelijke toestand

Bebouwde ruimte

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 6,50 ha. Bij het vastleggen van de functies en het aantal bouwlagen voor de bestemmingen in het plangebied is het belangrijk rekening te houden met de bestaande situatie binnen het plangebied. Daarnaast is ook de omgeving van belang.

Typologie en functies:

Langs de Marktstraat zijn er twee gesloten gevelwanden met rijbebouwing die door de grote breedte van het openbaar domein ver uit elkaar staan. De relatief homogene rijbebouwing omvat heel wat verschillende functies. Er zijn bankgebouwen, woningen, appartementsgebouwen, horecazaken, kapsalons, handelspanden en een aantal openbare diensten.

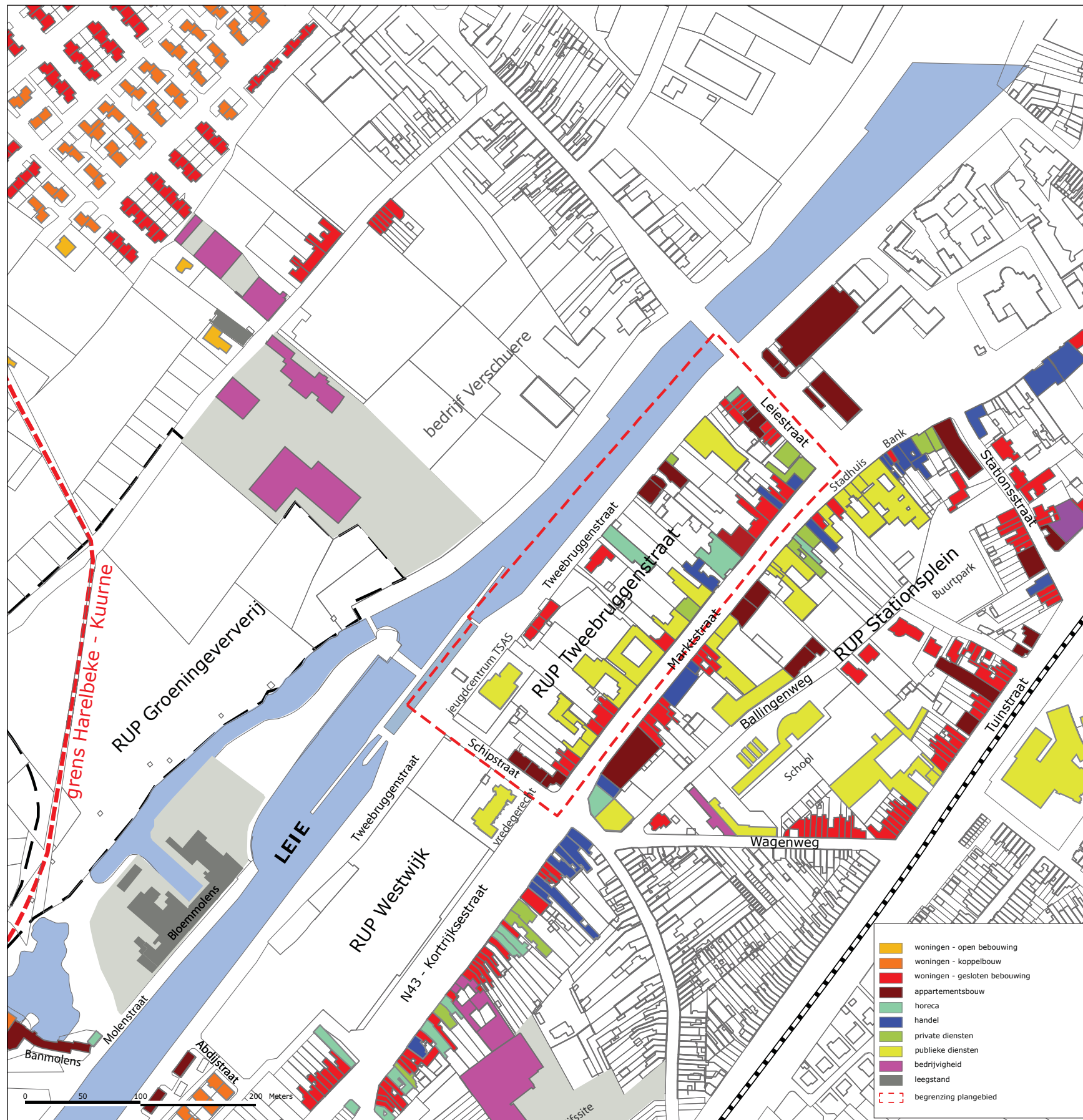
De typologie van de bebouwing langs de Twee-bruggenstraat is anders dan die langs de Marktstraat. Waar de Marktstraat gekenmerkt wordt door een gesloten gevelwand, wordt de Twee-bruggenstraat gekenmerkt door een variatie aan bebouwingsvormen met open en gesloten bebouwing.

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

Iets verderop langs de Twee-bruggenstraat staan 3 rijwoningen met daarnaast een vrijstaande woning die achteruitgebouwd is. Dan is er een snookerzaal met daarnaast twee grootschalige appartementsgebouwen die op de rooilijn gebouwd zijn. Bijna tegen de Leiestraat ligt de brandweerkazerne en op de hoek van de Twee-bruggenstraat met de Leiestraat zijn woningen met achterliggende garages gebouwd. Een van de woningen doet dienst als horecazaak. De garages zijn via een insteek bereikbaar vanaf de Twee-bruggenstraat.

Aan de overkant van de Leie is het bedrijf Verschuere en Nacospan gevestigd.

Langs de Leiestraat is er voornamelijk rijbebouwing met woningen.



figuur 04: Feitelijke toestand - functies

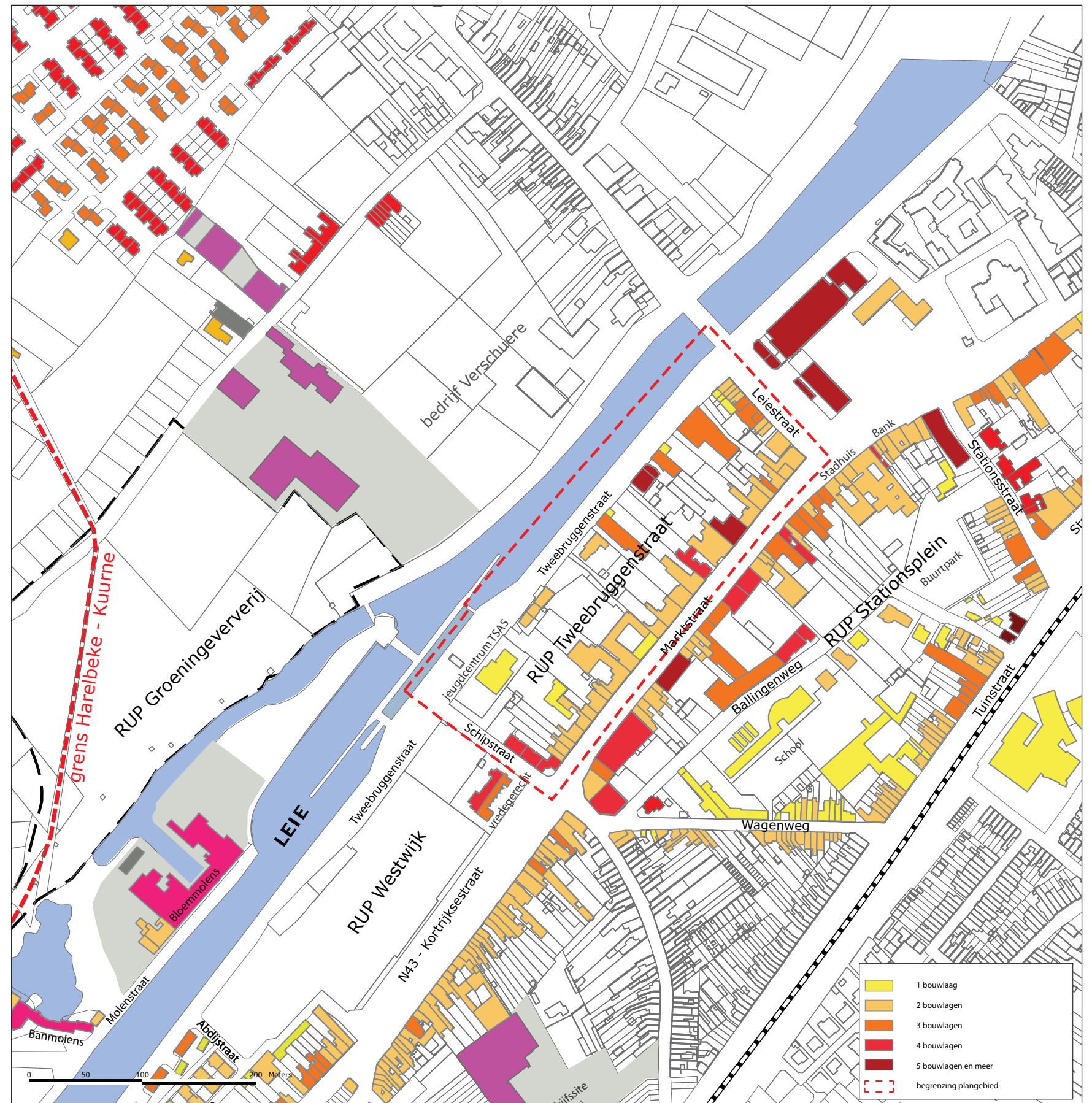
Bouwlagen:

Langs de Marktstraat zijn hoofdzakelijk gebouwen met twee hoge bouwlagen en een zadeldak gebouwd. Een aantal (appartementen)gebouwen doorbreken dit patroon en zijn hoger.

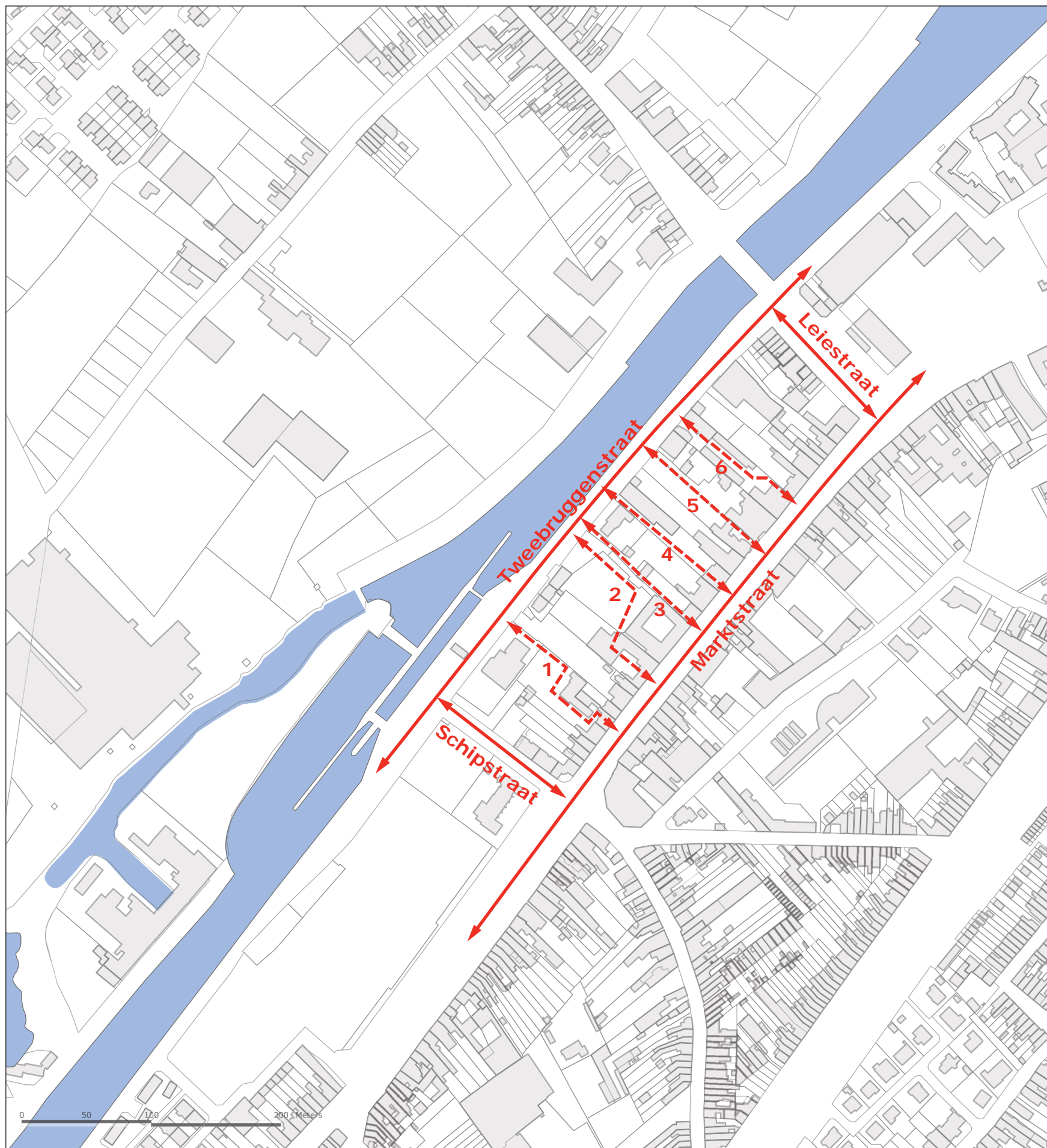
Op de hoek van de Twee-bruggenstraat en de Schipstraat is de aanwezige bebouwing gevoelig hoger, tot vier bouwlagen met een woonbaar dakvolume. Ook het Vrederecht aan de andere kant van de straat telt vier bouwlagen.

Bij de bebouwing langs de Twee-bruggenstraat varieert het aantal bouwlagen sterk. Het jeugdcentrum heeft slechts één bouwlaag, de woningen hebben twee bouwlagen, de brandweerkazerne heeft drie bouwlagen, twee appartementenblokken hebben vijf bouwlagen en één appartementenblok heeft drie bouwlagen. Tot slot heeft ook het snookerlokaal de hoogte van drie bouwlagen.

In de Leiestraat hebben de meeste woningen twee bouwlagen en een dak. Een aantal gebouwen hebben drie bouwlagen en een dak en er is één gebouw met één bouwlaag en een dak.



figuur 05: Feitelijke toestand - bouwlagen



Infrastructuur

Marktstraat (N43)

De N43 loopt dwars door het verstedelijkte gebied van Harelbeke en vormt de functionele ruggengraat van het stedelijke gebied. De gebouwen langs de Marktstraat (N43) ontsluiten met hun voordeur rechtstreeks op deze weg. Een aantal hebben wel een garage of binnentuin die bereikbaar is via de Twee-bruggenstraat.

De N43 is op provinciaal niveau geselecteerd als secundaire weg categorie II, met nadruk op het garanderen van een vlotte doorstroming, ook voor het openbaar vervoer.

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

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

Vanaf 2006 wordt de N43 heraangelegd als een verkeersleefbare doortocht. Deze herinrichting gebeurt gefaseerd, waarbij de omgeving van de Westwijk als eerste fase werd aangepakt. In tweede instantie werd het deel Marktstraat-Gentsestraat heringericht. Nog later volgde de Gentsesteenweg tot de N36. In de laatste fase wordt het deel tussen de Westwijk en de R8 aangepakt.

Het profiel van de vernieuwde N43 ter hoogte van de Marktstraat werd aangelegd met twee rijstroken en parkeerstroken langs beide zijden van de weg. Er zijn brede voetpaden en tussen de parkeerstroken en de voetpaden liggen fietspaden. Op een aantal strategische plaatsen zijn, waar het voetpad breed genoeg is, fietsparkeerplaatsen voorzien op het openbaar domein.

Er werd eveneens belang gehecht aan het vergroenen van de N43. Het aanplanten van bomenrijen langs weerszijden van de weg, dragen bij tot de kwaliteit van de stedelijke omgeving.

Twee-bruggenstraat

De Twee-bruggenstraat maakt onderdeel uit van het lokale netwerk van wegenis. Langs het water loopt een breed pad, gescheiden van de weg. Het pad maakt onderdeel uit van de recreatieve Leieroute.

Er zijn plannen om in de komende jaren de Twee-bruggenstraat herin te richten. Hiervoor is een opdracht lopende met W&Z als opdrachtgever. De plannen zijn op vandaag nog niet definitief. Aan de kant die niet aan het water grenst, is over de volledige lengte een voetpad voorzien.

Schipstraat en Leiestraat

Twee straten maken de verbinding tussen de N43 en de Leie/Twee-bruggenstraat: de Schipstraat, t.h.v. het vredegericht, en de Leiestraat tussen het plangebied en de markt van Harelbeke. Deze wegen maken allebei deel uit van het lokale wegennetwerk.

Verbindingen voor trage weggebruikers

Vanaf de Marktstraat zijn verschillende doorsteken mogelijk voor traag verkeer naar de Leie/Twee-bruggenstraat. Een eerste ligt volledig op openbaar domein van de stad Harelbeke tussen het museum van Pijp en Tabak en het jeugdcentrum.

Een tweede mogelijke verbinding kan ter hoogte van het klooster en de kloostertuin gemaakt worden.

Een derde mogelijke doorsteek ligt ter hoogte van de Marktstraat 82 (particulier) en de achteruitgang van Mijn Huis aan de Twee-bruggenstraat.

Een vierde mogelijkheid ligt op het terrein van het ACV.

figuur 06: Wegenis en infrastructuur

Een vijfde mogelijke doorsteek ligt ter hoogte van de apotheek (privaat) in de Marktstraat. En tot slot is er een zesde mogelijkheid ter hoogte van de appartementsblokken.

Enkel doorsteek 1 en 2 zouden volledig op publiek domein liggen.

De Leie

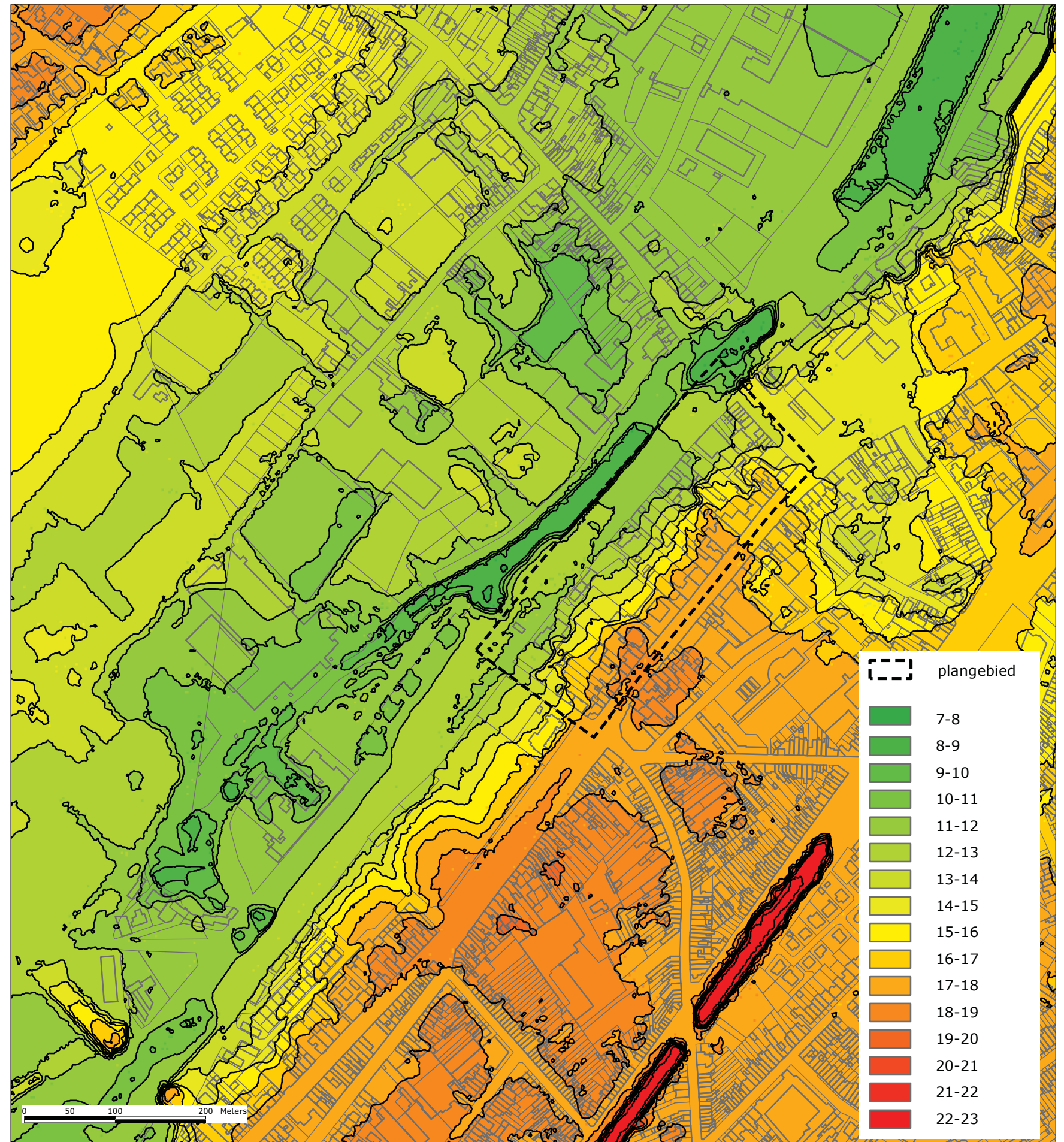
De Leie is een bevaarbare waterweg van eerste categorie. Ze wordt toegankelijk gemaakt voor:

- Eenrichtingsverkeer voor schepen tot 4.500 ton (CEMT klasse Vb) met een maximale diepgang van 3,50 m
- Tweerichtingsverkeer voor schepen tot 1.350 ton (CEMT klasse IV), zonder diepgangbeperking

Reliëf

Het plangebied helt heel sterk af van de N43 naar de Leie.

Er is een hoogteverschil van ongeveer 6 m tussen de N43 en de Twee-bruggenstraat.



figuur 07: Reliëf

Fotoreportage



De bebouwing langs de Marktstraat vormt een gesloten gevelwand t.o.v. de weg. Er is een grote variatie aan functies in de bebouwing langs de Marktstraat.



De Marktstraat (N43) werd recent heringericht met brede voetpaden, fietspaden, parkeerstroken en bomenrijen langs beide zijden van de weg.



Ook de bebouwing aan de andere kant van de Marktstraat vormt een gesloten gevelvlak t.o.v. de weg. En ook hier zijn heel wat verschillende functies gevestigd.



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



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



Het Jeugdcentrum Tsas op de hoek van de Twee-bruggenstraat en de Schipstraat.



Zicht op de rijwoningen langs de Twee-bruggenstraat. Ze staan evenwijdig met de weg, zijn twee bouwlagen hoog en hebben een hellend dak.



De villa langs de Twee-bruggenstraat is eveneens twee bouwlagen hoog en heeft een dakverdieping.



Het appartementsblok langs de Twee-bruggenstraat is 5 bouwlagen hoog en is gericht op het water.



Insteek met garageboxen langs de Twee-bruggenstraat: deze sluiten aan bij de woningen langs de Leiestraat.



De Leiestraat wordt gekenmerkt door woningen in rijbebouwing met een hoogte variërend van 1 tot 3 bouwlagen.



Doorsteek langs Tsas.



Doorsteek naast de villa langs de Twee-bruggenstraat.

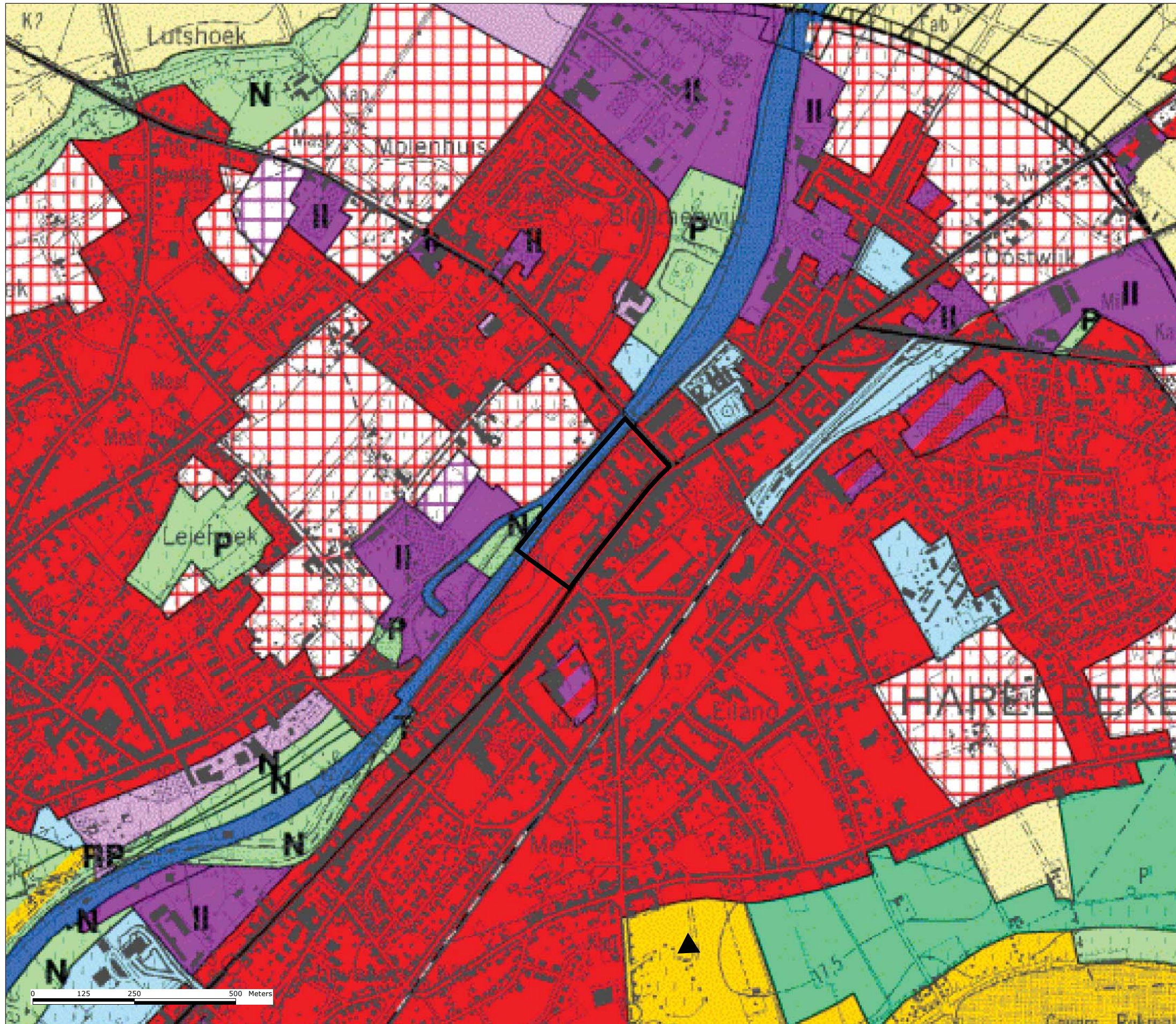


Doorsteek naar de Marktstraat naast de brandweerkazerne.

3. Juridische toestand

Type plan	Referentie
Gewestplan	Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) deelt het plangebied onder in woongebied.
BPA	<p>Met de opmaak van dit RUP wordt het vigerende deel van het BPA 44 Westwijk (M.B. 9/02/1998) in herziening gesteld. Daarnaast wordt ook het BPA 54 Twee-bruggenstraat (M.B. 11/05/2001) in herziening gesteld.</p> <p>Grenzend aan of in de buurt van het plangebied van het RUP zijn volgende BPA's van kracht:</p> <ul style="list-style-type: none"> • BPA 57 d Stationsplein, M.B. 31/05/2002 • BPA 58 d Pevernagestraat, M.B. 09/09/2002 • BPA 45 a Bloemenwijk, M.B. 13/03/2000
RUP	<p>Het RUP ligt binnen de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Kortrijk. In dat kader werd voor dit plangebied geen deelplan opgemaakt.</p> <p>Het RUP stelt kleine delen van de RUP's 2.1 Westwijk (B.D. 18/05/2006) en 2.2 Westwijk (in opmaak) in herziening.</p> <p>Grenzend aan het plangebied van het RUP is volgende RUP van kracht:</p> <ul style="list-style-type: none"> • RUP 19.1 Stationsplein (in opmaak)
Goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen	Geen
Milieuvergunningen	<p>Twee-bruggenstraat 5:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De Deputatie verleende d.d. 27.09.1989 een Arab-vergunning voor het exploiteren van een brandweerkazerne voor een termijn tot 27.09.2009. • Het College van Burgemeester en Schepenen verleende d.d. 18.01.1996 een vergunning voor het veranderen van een vergund brandweearsenal voor een termijn samenvallend met de basisvergunning tot 27.09.2009. • Aktename d.d. 07.07.2009 voor het exploiteren van een brandweerkazerne. <p>Twee-bruggenstraat 12: Aktename d.d. 23.08.2006: WVEM voor de exploitatie van een transfo 160kVA.</p> <p>Twee-bruggenstraat 26: De Deputatie verleende d.d. 26.07.2001 een klasse 2-vergunning aan het Stadsbestuur Harelbeke voor de exploitatie van een jeugdcentrum voor een termijn van 20 jaar tot 26.07.2021.</p> <p>Twee-bruggenstraat zn: De Deputatie verleende d.d. 12.10.2006 aan Waterwegen & Zeekanaal een klasse 2-vergunning voor het exploiteren van een stuw & sluis, dit voor een termijn van 20 jaar tot 12.10.2026.</p>

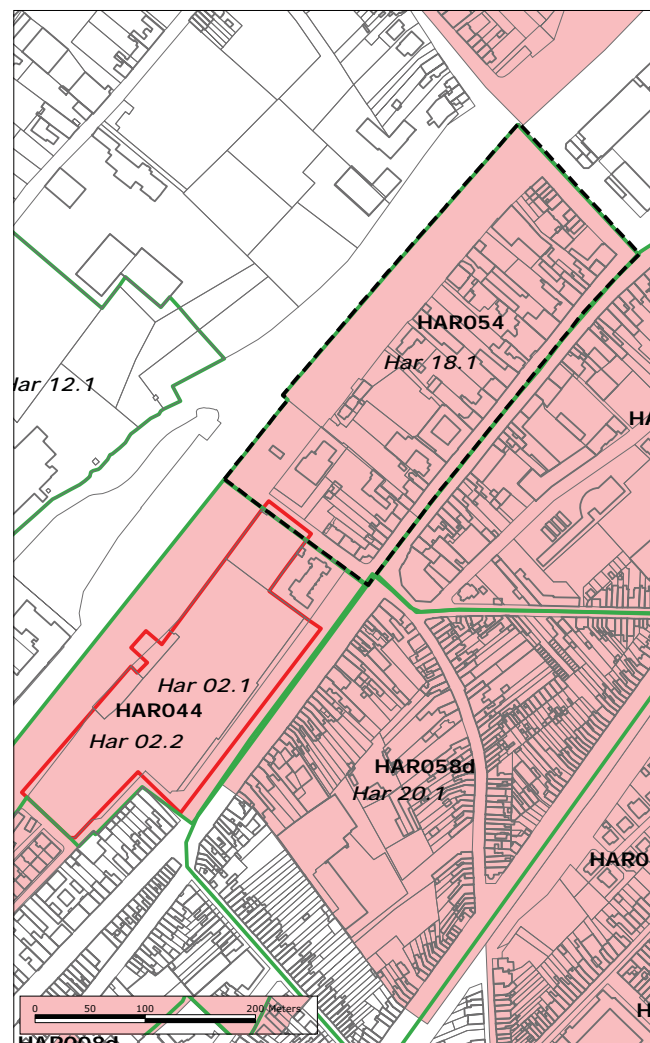
Milieuvergunningen (vervolg)	<p>Marktstraat 38: Aktename d.d. 05.05.1993: BAC spaarbank (nu Dexia) voor de exploitatie van een septische put en het lozen van het huisafvalwater in de openbare riolering.</p> <p>Marktstraat 60-62: Aktename d.d. 23.08.2006: WVEM voor de exploitatie van een transfo.</p> <p>Leiestraat 11: Aktename d.d. 23.08.2006: WVEM voor de exploitatie van een transfo 400kVA.</p> <p>Schipstraat 2-4-6: Aktename d.d. 23.08.2006: WVEM voor de exploitatie van een transfo 400kVA.</p>
Beschermde monumenten, landschappen, beschermd stads- en dorpsgezichten	<p>Binnen het plangebied is het huis "De Baere" (nr. 100) beschermd als monument bij K.B. in 13/05/1976.</p> <p>In de omgeving zijn de voormalige industriële maalderij van de westmolen met de waterturbine en delen van het openbare domein en de oude Leie-arm beschermd als stadsgezicht bij M.B. van 14/07/1998; de westmolen met brug- en sluiswerk is eveneens bij M.B. van 14/07/1998 beschermd als monument.</p> <p>Eveneens in de omgeving is de Marktstraat 37 (Vlasfabriek) beschermd bij KB van 06.07.1976. De omgeving ervan is beschermd als landschap bij KB van 26.11.1942.</p> <p>Ook het geboortehuis van Peter Benoit werd beschermd bij monument bij KB van 19.04.1937.</p> <p>De Gouden Boom werd beschermd bij KB van 05.09.1977.</p> <p>Tot slot is de Sint-Salvatorkerk beschermd als monument bij KB van 23.04.1974.</p>
Vogelrichtlijngebied Habitatrichtlijngebied	/
Waterlopen (categorisering)	In de omgeving van het RUP stroomt de Leie. Deze rivier is een bevaarbare waterloop en zal op korte termijn worden geherkalibreerd voor schepen tot 4.500 ton.
VEN-gebied, IVON-gebied	Geen



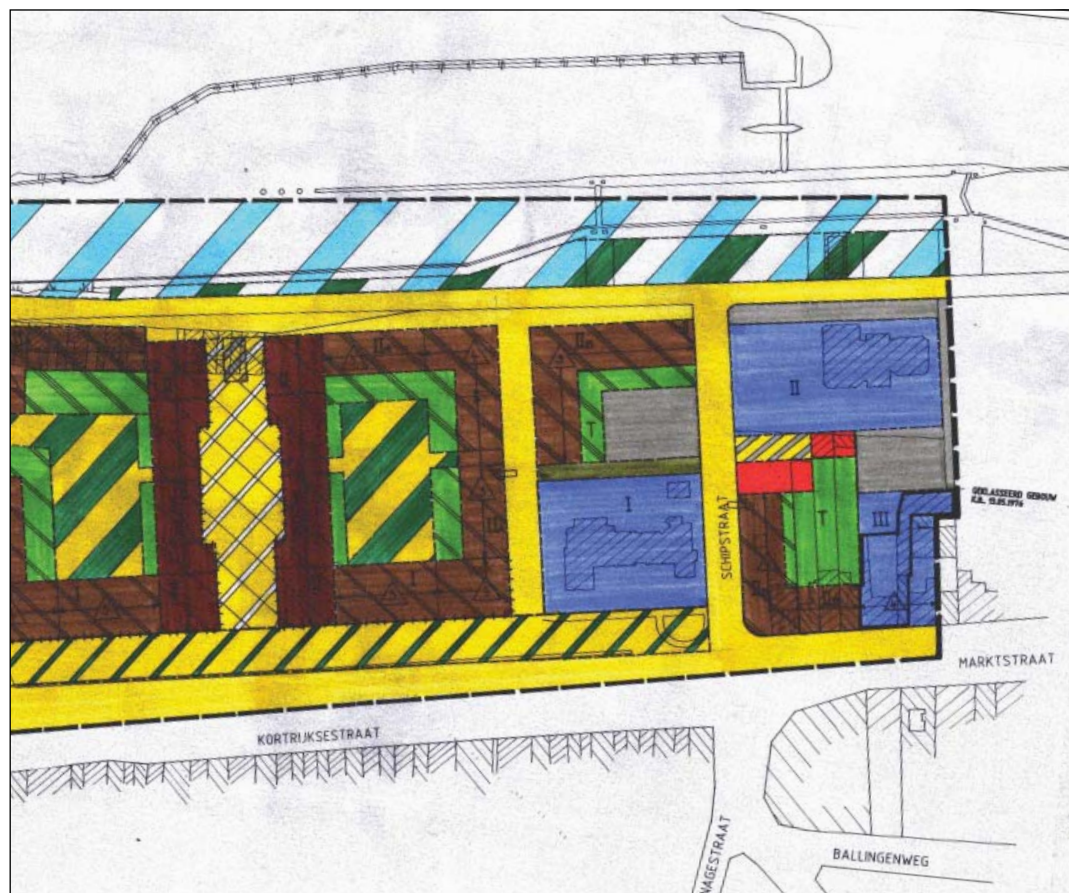
figuur 08: Gewestplan

Legende

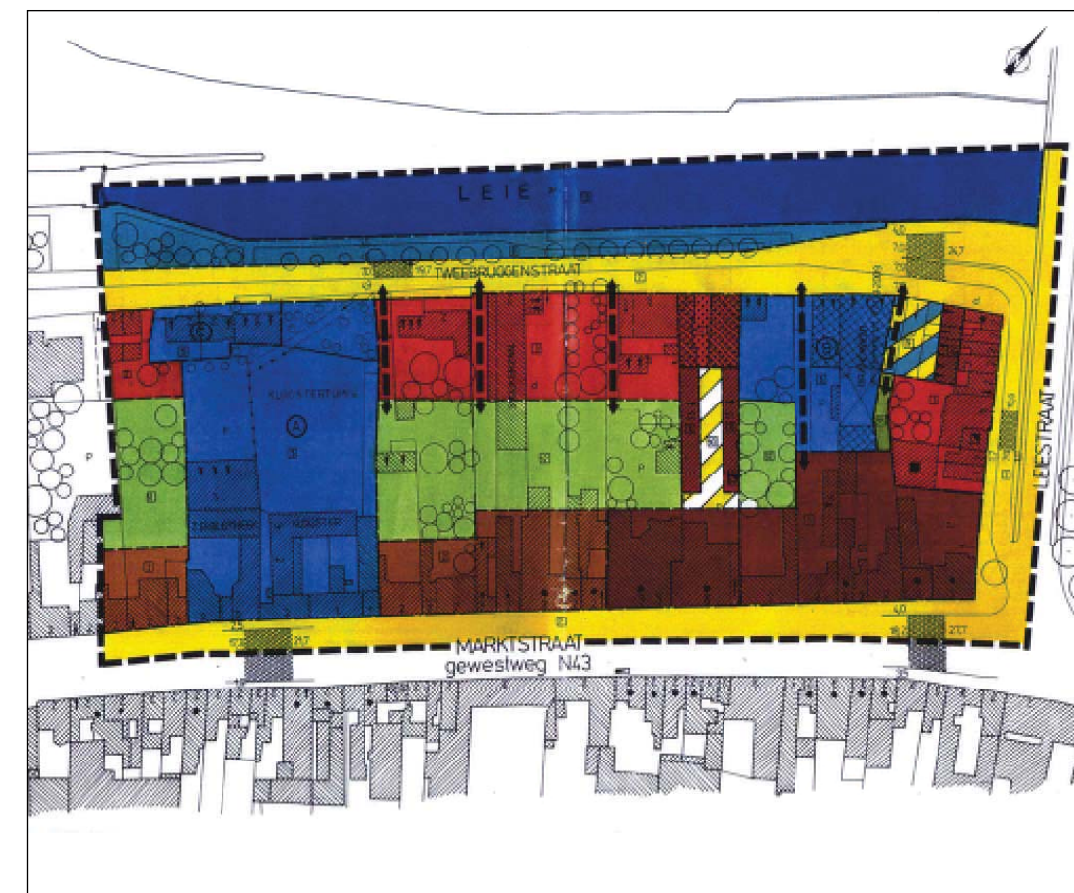
-  plangebied
-  woongebieden
-  woongebieden met landelijk karakter
-  woonuitbreidingsgebieden
-  gemengd woon en industriegebied
-  milieubelastende industrieën
-  industriegebieden
-  ambachtelijke bedrijven en kmo's
-  reservegebied voor beperkte industriële uitbreiding
-  agrarische gebieden
-  landschappelijk waardevolle agrarische gebieden
-  parkgebieden
-  natuurgebieden
-  bosgebieden
-  gebieden voor dagrecreatie
-  gebieden voor verbijfsrecreatie
-  recreatieve parkgebieden
-  gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
-  bestaande hoogspanningsleidingen
-  reservatiegebieden
-  bestaande spoorwegen



figuur 09: Overzicht BPA's en RUP's



figuur 10: BPA nr. 44 Westwijk



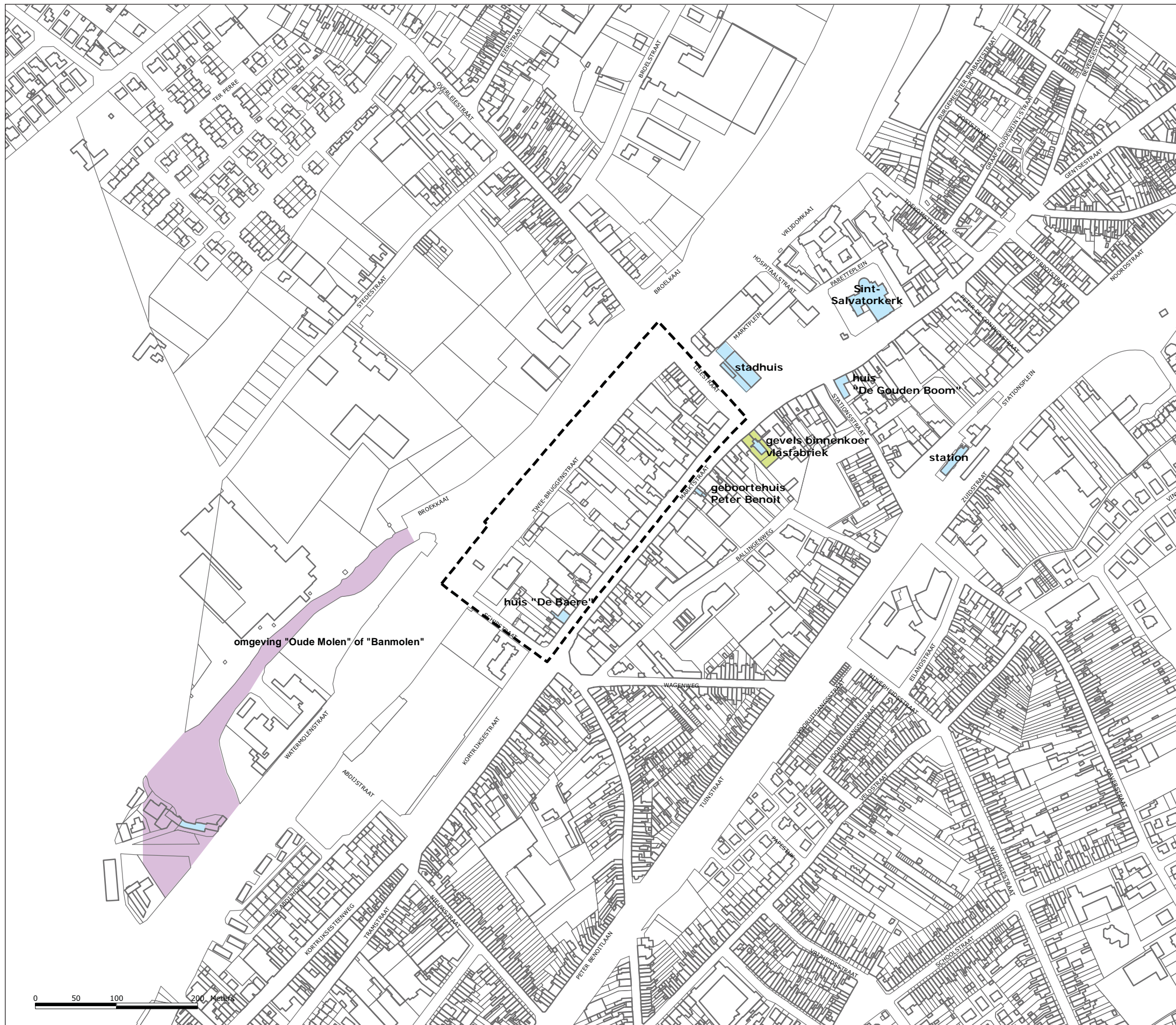
figuur 11: BPA nr. 54 Twee-bruggenstraat



figuur 12: RUP 2-1 Westwijk: verordeningend plan - bouwzones



figuur 13: RUP 2-1 Westwijk: verordeningend plan - publieke ruimte



figuur 14: Beschermd monumenten, landschappen en stads- en dorpszichten

Legende

-  plangebied
-  monument
-  landschappen
-  stads- en dorpszichten

4. Planningscontext

4.1. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

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

Het RUP Twee-bruggenstraat maakt deel uit van het stedelijk gebied Harelbeke.

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

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

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

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

4.2. Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen

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

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

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

4.3. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan

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

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

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

Het RUP 'Twee-bruggenstraat' ligt in de deelruimte '**het stedelijk woongebied**'. In de gewenste ruimtelijke structuur wordt deze deelruimte gezien als een multifunctioneel gebied met nadruk op gedifferentieerd wonen (zie GRS RG pag. 63).

Het stedelijk woongebied van Harelbeke moet plaats blijven bieden aan hoogwaardig wonen, met een grote woondichtheid. Hierbij wordt ingezet op nieuwe woontypologieën, die zich vermengen met de aanwezige diensten, kleinhandel en bedrijvigheid. Daarnaast wordt in de stadskern gestreefd naar het opwaarderen van de leefomgeving en wordt de link met de Leie versterkt (RG pag. 64).

Specifiek moet in de stadskern van Harelbeke (*het gebied tussen de Leie en de Zuidstraat (spoorlijn Kortrijk-Gent) met als ruggengraat Kortrijksestraat-Marktstraat-Gentsestraat*) een degelijk winkelcentrum uitgebouwd worden dat in eerste instantie haar eigen bewoners bedient. Er wordt geopteerd om het winkelgebied zoveel mogelijk te bundelen rond de Markt en langs de as Gentsestraat-Marktstraat. Binnen deze zone moet een gevarieerd assortiment worden aangeboden. De versterking van het winkelapparaat dient in tweede instantie gekoppeld te worden aan een verdere uitbouw van gemeenschapsvoorzieningen, diensten (kantoren), toerisme en recreatie (RG pag. 64-65).

Het beleid is gericht op de aanleg van een duidelijk netwerk van kwalitatieve openbare ruimtes, die moeten instaan voor een aangename woon- en leefomgeving. Een samenhangende ontwikkeling van de stationsomgeving, de markt en de Leieboorden is hiervoor noodzakelijk (RG pag. 67).

Verweving van functies

Naast wonen, kleinhandel en diensten zijn bedrijvigheid en grootschalige kleinhandel mogelijk (RG pag. 64). Het winkelgebied moet zo veel mogelijk gebundeld worden rond de Markt en langs de as Gentsestraat-Marktstraat.

Een ruimtelijke herstructurering is in dit gebied van 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 (RG pag. 64-65).

Opwaarderen van de leefomgeving

Er moet aandacht uitgaan naar de heraanleg van kwalitatief openbaar domein. Het beleid is gericht op de aanleg van een duidelijk netwerk van kwalitatieve openbare ruimtes, die moeten instaan voor een aangename woon- en leefomgeving. Ook het opwaarderen van het openbaar domein van de Twee-bruggenstraat wordt vernoemd (RG pag. 67).

Versterken van de link tussen wonen en het water t.h.v. de stadskern

Momenteel is de link tussen het wonen in de stadskern (N43) en het water vrij beperkt (zie GRS RD pag. 92). Onder andere bij nieuwe woonprojecten langs de Twee-bruggenstraat moet deze link opnieuw hersteld worden. Hierbij worden volgende randvoorwaarden vooropgesteld:

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

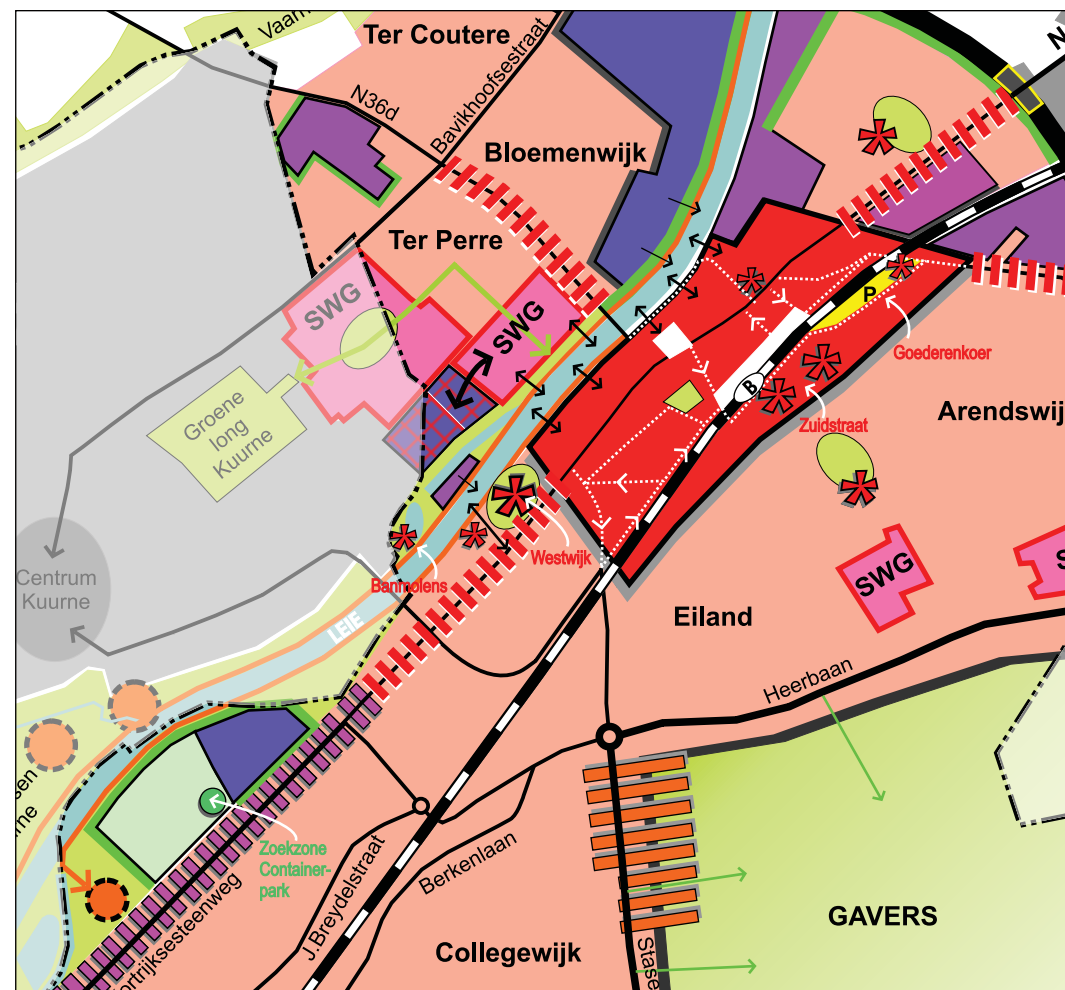
4.4. Ontwerp herziening GRS (versie juli 2011)

In de herziening van het GRS (ontwerp, versie juli 2011) komen bovenstaande uitgangspunten terug aan bod (o.a. herziening GRS, RG pag. 90). De inrichting van het marktplein en de omgeving van de Leie is een strategische actie (herziening GRS, RG pag. 99). Daarnaast wordt aangegeven dat de leefomgeving in de stadskern kan opgewaardeerd worden door de heraanleg van kwalitatief openbaar domein. Het beleid wordt gericht op de aanleg van een duidelijk netwerk van kwalitatieve openbare ruimtes (herziening GRS, RG p. 93).

De linken tussen de verschillende stadsdelen moeten versterkt worden, zoals tussen de twee Leieoevers (herziening GRS, RG pag. 93).



figuur 15: Kaarten richtinggevend deel GRS



Legende

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

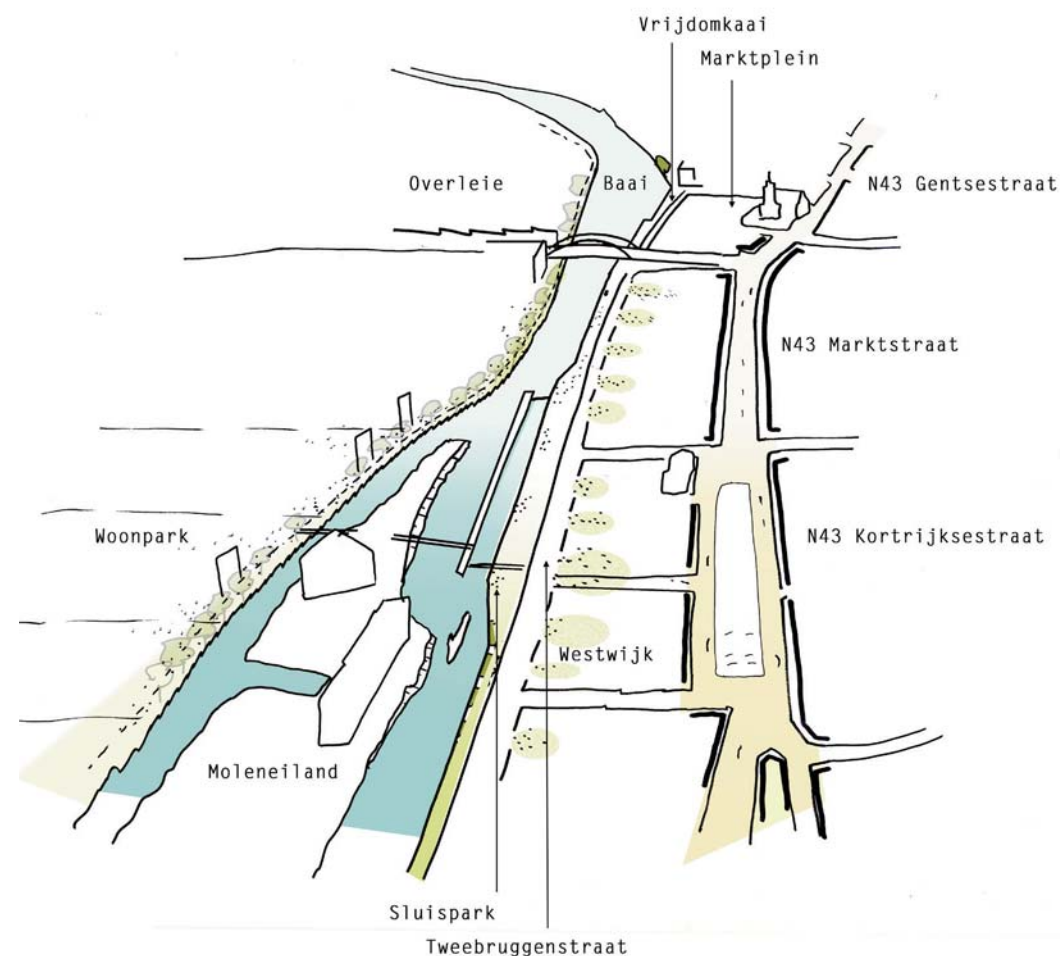


5. Planningsopties

5.1. Programmatorische vragen

Vandaag ordenen het BPA 54 Twee-bruggenstraat, het RUP 2.1 Westwijk en het BPA 44 Westwijk het plangebied tussen de Leie en de N43. Ze voorzien in bouwzones gestructureerd langs de N43 en de Twee-bruggenstraat, een open binnengebied en een aantal zones voor gemeenschapsvoorzieningen (o.a. voor het jeugdcentrum TSAS, het pastoraal centrum 'De Bron', museum Pijp en Tabak, brandweer in de Twee-bruggenstraat). Daarnaast voorzien de bestaande BPA's ook een aantal doorsteken vanaf de Twee-bruggenstraat naar het binnengebied.

Dit RUP behoudt de bestaande bestemmingen (gemeenschapsvoorzieningen en gemengde functies) maar de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften worden gewijzigd. Met de opmaak van het RUP wenst de gemeente immers de bepalingen uit het beeldkwaliteitsplan grotendeels vast te leggen. Dit resulteert enerzijds in een aantal specifieke voorschriften met betrekking tot de hoogtes en breedtes van de panden, de vorm van de raam- en deuropeningen, ... en anderzijds in het bepalen van een aantal fietsers en voetgangersdoorsteken tussen de Marktstraat en de Twee-bruggenstraat.



bron: beeldkwaliteitsplan Palmbout Urban Landscapes

5.2. Visie en ruimtelijke opties

5.2.1. Beeldkwaliteitsplan Centrum Harelbeke

De visie en ruimtelijke opties voor het plangebied kaderen zoals aangegeven binnen de algemene ruimtelijke principes voor de beeldkwaliteit van het stadscentrum van Harelbeke. Deze werden vastgelegd in het 'Beeldkwaliteitsplan van het centrum van Harelbeke met ontwerpvisie en haalbaarheidsstudie van het Marktplaats' waaraan akkoord gehecht werd door de gemeenteraad op 18 juli 2011. Hierna worden de principes uit het beeldkwaliteitsplan van belang voor het plangebied nader toegelicht. De teksten in cursief zijn letterlijk uit het beeldkwaliteitsplan van Palmbout Urban Landscapes overgenomen.

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

1. Beeldkwaliteitsplan

Koesteren van het contrast tussen de Leie en de N43

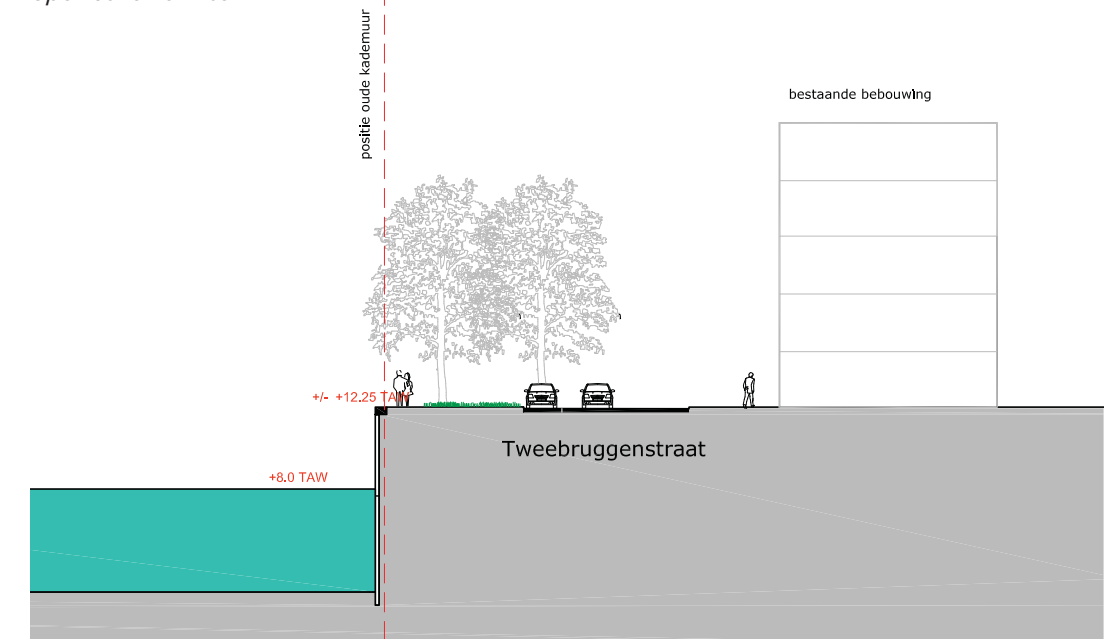
Het verschil in ambiance tussen de Leie en de N43 biedt kansen om het centrum van Harelbeke een grote mate van eigenheid en herkenbaarheid mee te geven. De Leie wordt daarom gezien als een ruimte waarin het landschap van het Leiedal diep doordringt in het stadscentrum. De N43 wordt gerespecteerd als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

Twee-bruggenstraat

De Twee-bruggenstraat krijgt een nieuw profiel met een groenstrook en een wandelpad langs de Leieoever om van de ruimte tussen de Hoge Brug en de Kuurnebrug één samenhangend geheel te maken.

De bebouwing langs de Twee-bruggenstraat kan verder verdicht worden. De landschappelijke karakteristiek van de Leie wordt hierbij bewaard: bebouwing en groene ruimtes wisselen elkaar af.

Een continu trottoir geeft vorm aan een formelere aanhechting van de bebouwing op de openbare ruimte.



bron: beeldkwaliteitsplan Palmbout Urban Landscapes

De N43/de Marktstraat

De N43 is de ruggengraat van Harelbeke. Het is de hoofdstraat met een stedelijke menging van diverse functies. De bereikbaarheid en zichtbaarheid is hier groot. De dynamiek ook.

In de lintbebouwing zijn veel initiatieven tot verandering. Het aanzien van de bebouwing aan de Gentsestraat, de Marktstraat en de Kortrijksestraat verandert daardoor de laatste jaren in rap tempo. De bebouwing krijgt gaandeweg een steeds grotere schaal. Op diverse plekken worden stadshuizen vervangen door hogere en bredere appartementbebouwing. De rijkdom aan gevelbeelden, de subtiele variaties in dakhoogte, rooilijn en detaillering verschaalt hierdoor gaandeweg.

Ter hoogte van de Marktstraat is de N43 het smalst en staat de grootste hoeveelheid waardevolle bebouwing. De ontwikkelruimte aan de straat is daarom beperkt. Verdere verdichting en vernieuwing moet in dit deel primair plaatsvinden door de bebouwing naar achteren toe uit te breiden met achterhuizen, of door in de tweede linie bebouwing op eigen domeinen te ontwikkelen. In een geleidelijk verlopend proces kan zo worden doorgebouwd op de bijzondere atmosfeer die achter de straatwand in de diepe kavels ligt verscholen.

Niet alleen wordt zo een rem gezet op een verdere verschralling van het stadsbeeld, bovendien ontstaat een uniek concurrerend woonmilieu.

Twee staanders van de ladder

Zowel de **Leie** als de **N43** verbinden de diverse stadsdelen van Harelbeke. Het zijn de twee staanders van de ladder die de hoofdstructuur van het centrum schragen. In dit beeldkwaliteitsplan wordt daarom veel belang gehecht aan het ontwerp van de interne samenhang van deze hoofdstructuur. Bij de Leie wordt primair ingezet op het ontwerp van de openbare ruimte en de wijze waarop bebouwing daarop aansluit; bij de N43 richt het beeldkwaliteitsplan zich primair op de architectonische expressie en het beoogde straatbeeld.

De sporten van de ladder

De stadsstructuur van het centrum van Harelbeke biedt de kans om een aantal extra verbindingen tussen de N43 en de Leie te maken. Deze extra verbindingen hechten de routes in het centrum aan de Leie, en verankeren de Twee-bruggenstraat fijnmaziger aan de stad.

Twee van deze nieuwe verbindingen worden in de verkavelingsopzet van Westwijk voorzien. In de kavelstructuur tussen de Marktstraat en de Twee-bruggenstraat bestaan echter ook kansen om een fijnmaziger stelsel van stegen en paden te ontwikkelen. Voor een deel bestaan ze al en voor een deel moet er bij mogelijke herontwikkeling van percelen vorm aan worden gegeven. Gebouwen waarin poorten aanwezig zijn en kavels die de volledige dieptemaat van het terrein beslaan lenen zich hiervoor het beste.

2. Beeldkwaliteitseisen

A. Algemeen

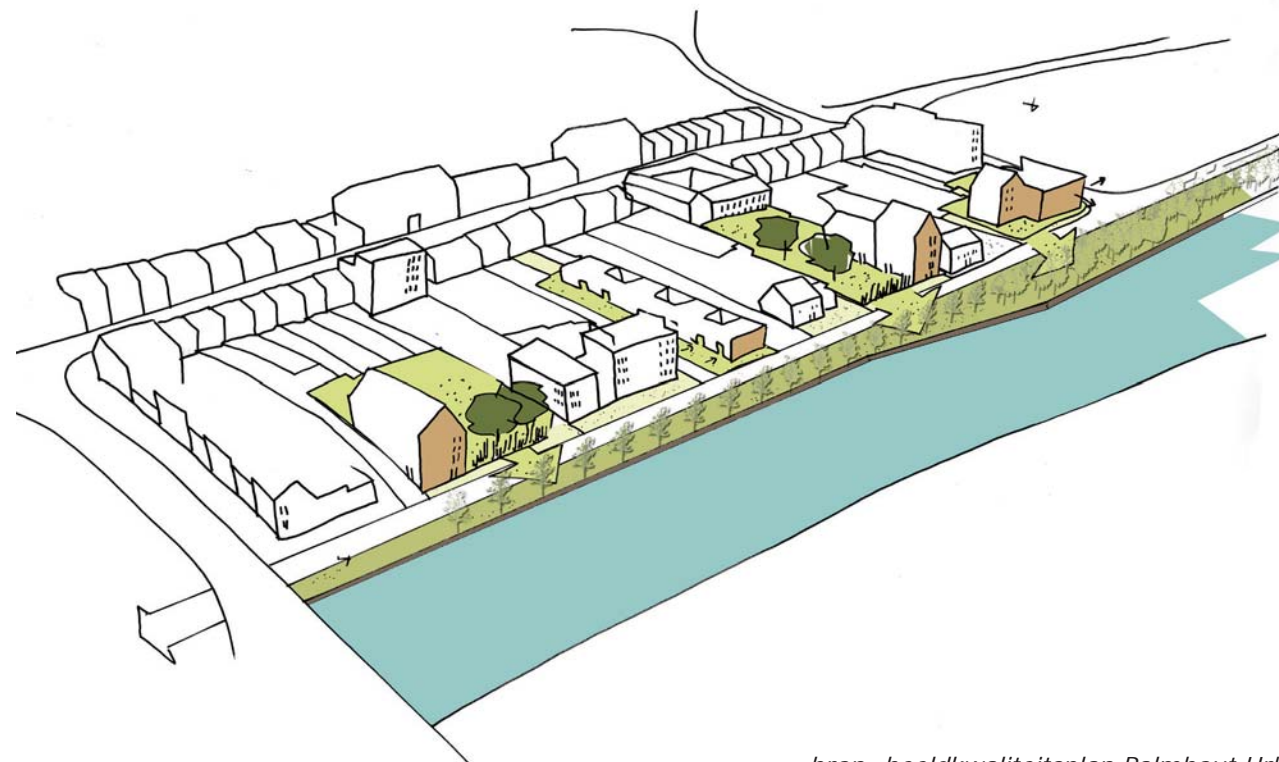
In de zone tussen de Marktstraat en de Twee-bruggenstraat moet vorm worden gegeven aan de ontwikkeling van enkele aanvullende dwarsroutes tussen de Marktstraat en de Twee-bruggenstraat. Deze stegen moeten ontstaan binnen de bestaande structuur van panden en percelen.

Voor het overige wordt voorgesteld om de bestaande structuur van panden langs de Marktstraat te koesteren en slechts incidenteel nieuwbouw toe te staan. Naast de beschermde monumenten en de inventaris bouwkundig erfgoed, kunnen bijkomende panden behouden worden omwille van symbolische waarde of omdat ze een beeld vertegenwoordigen van het gewenste straatbeeld. Nieuwbouw met minder beeldkwaliteit dan het bestaande pand is niet toegelaten.

De opgave voor het stadsweefsel tussen de Marktstraat en de Twee-bruggenstraat bestaat dan ook uit het regisseren van een zeer geleidelijke transformatie. Verdere verdichting en vernieuwing moet primair plaatsvinden door kleinschalige en intelligente ingrepen in de bestaande complexe stadsstructuur. Bijvoorbeeld door de bebouwing naar achteren toe uit te breiden met achterhuizen, of door in de tweede linie bebouwing op eigen domeinen te ontwikkelen. De beeldbepalende elementen vormen de ruimtelijke basis voor elke (ver-)nieuwbouw langs de centrumstraten van Harelbeke.

B. Beeldkwaliteitseisen voor nieuwbouw aan de Twee-bruggenstraat ter hoogte van de Marktstraat

De huidige bebouwing langs de Twee-bruggenstraat bestaat uit een menging van achtertuinen, woonhuizen, appartementen en gemeentelijke diensten. De bebouwing kan verder verdicht worden. De landschappelijke karakteristiek van de Leie wordt hierbij gekoesterd: bebouwing en groene ruimtes wisselen elkaar af. Een continu trottoir geeft vorm aan een formelere aanhechting van de bebouwing op de openbare ruimte. De mogelijkheden voor nieuwbouw langs de Twee-bruggenstraat zijn divers. De kansen zijn vooral te zien in individuele en niet zeer omvangrijke kavels. De nadruk ligt op het ontwikkelen van appartementen en woningen. Om samenhang in de nieuwbouw en in het gehele Leiefront te stimuleren zijn de volgende richtlijnen opgesteld:



bron: beeldkwaliteitsplan Palmbout Urban Landscapes



rooilijn

bron: beeldkwaliteitsplan Palmbout Urban Landscapes

Rooilijn

De nieuwe kavels voegen zich in een duidelijk herkenbare rooilijn. Deze rooilijn wordt gemarkeerd door een nieuw aan te leggen trottoir langs de bebouwde zijde van de Twee-bruggenstraat. De overgang tussen het openbaar gebied en de kavels wordt vormgegeven door gevelvlakken, tuinmuren en fraaie hekwerken.

Bouwhoogtes

De maximale hoogte van het gevelvlak aan de Twee-bruggenstraat is vier lagen. Hierboven is ruimte voor nog twee bouwlagen. Deze moeten echter middel een set-back terugliggen ten opzichte van het gevelvlak. Ook is het toegestaan de twee extra lagen onder te brengen in een dwarskap.

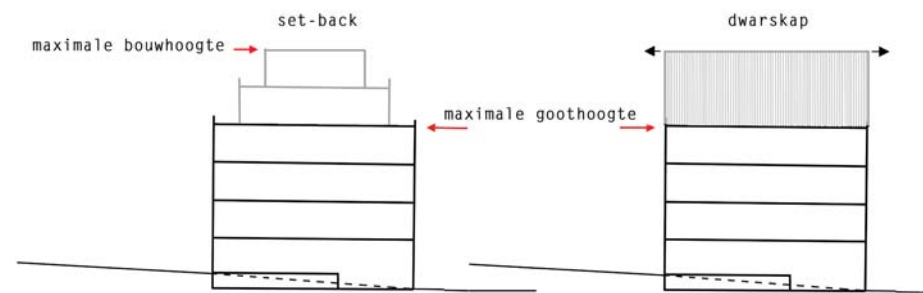
Materiaal en detail

De gevels aan de straatzijde en de tuinmuren vormen samen een duidelijke contour. Ze worden gemaakt van een gemetselde steen. Alle gevels van de gebouwen (voor-, zij- en achtergevels) worden even hoogwaardig uitgewerkt. De gebouwen profiteren van overhoekse oriëntatie. Waar mogelijk worden ook overhoekse raamopeningen gemaakt.

Distantie

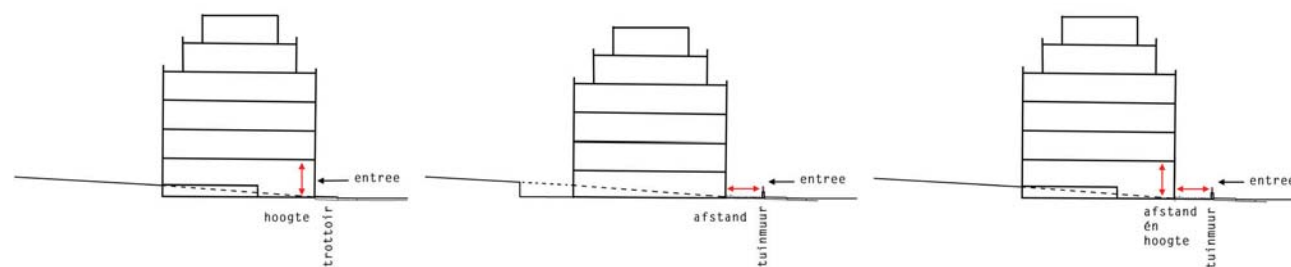
De kwaliteit van de Twee-bruggenstraat is er sterk bij gebaat als ook op de begane grond zichtbaar is dat er aan de straat wordt gewoond. Blinde gevelvlakken zijn op de begane grond niet toegestaan. Tegelijkertijd vraagt de prominente positie van deze Leieoever in de stadsstructuur om enige distantie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

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



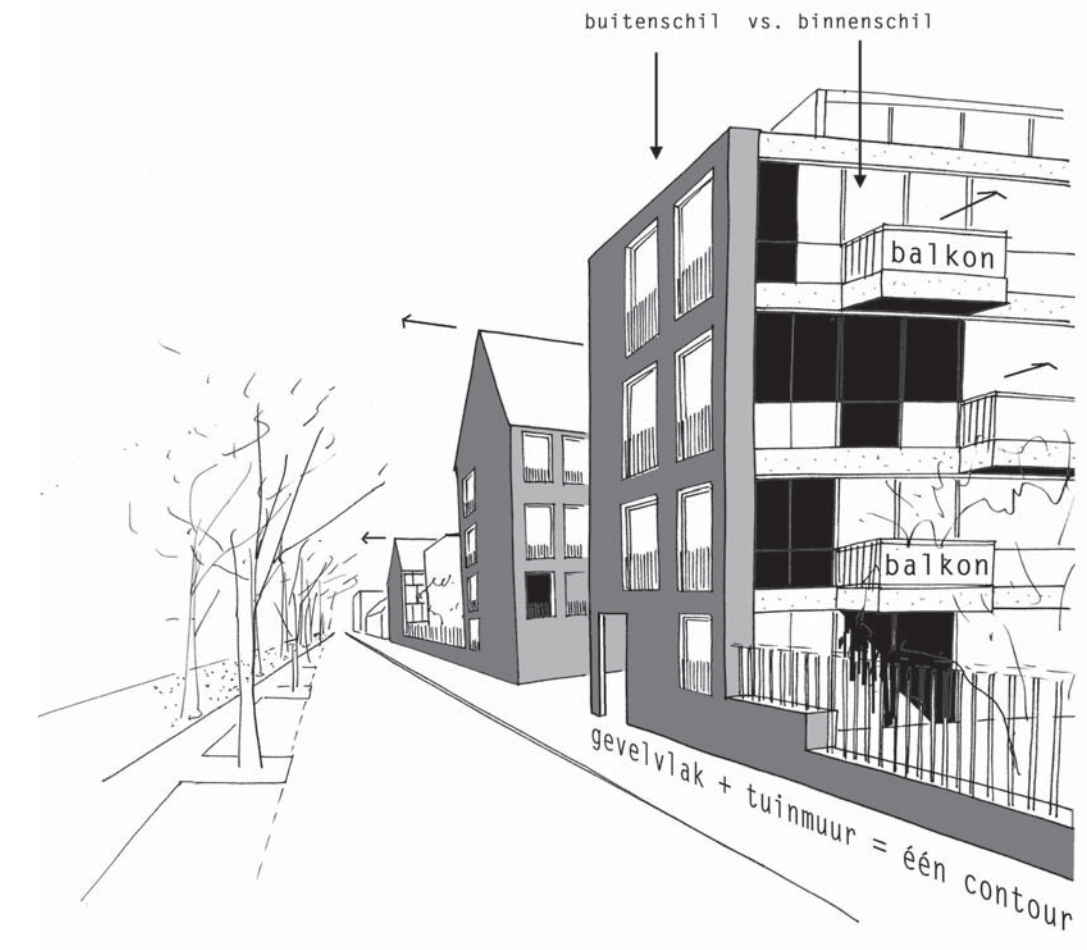
bouwhoogtes

bron: beeldkwaliteitsplan Palmbout Urban Landscapes



distantie

bron: beeldkwaliteitsplan Palmbout Urban Landscapes

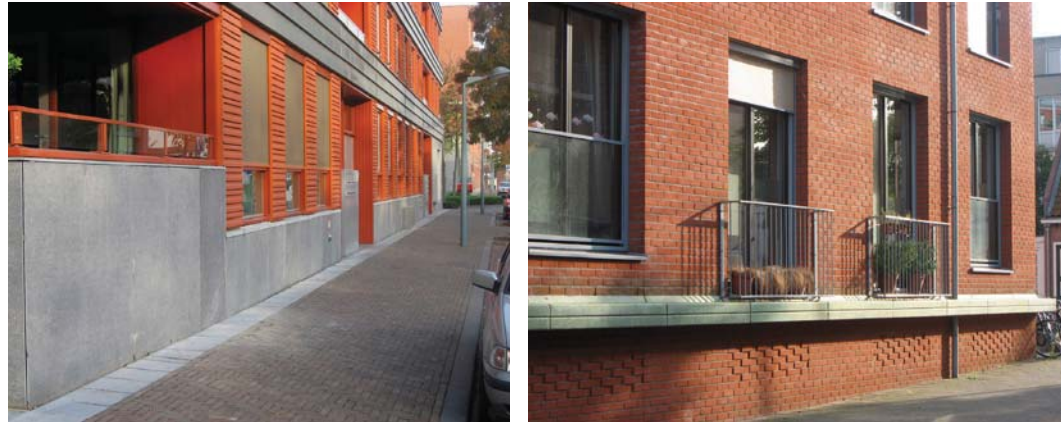


Buitenruimtes

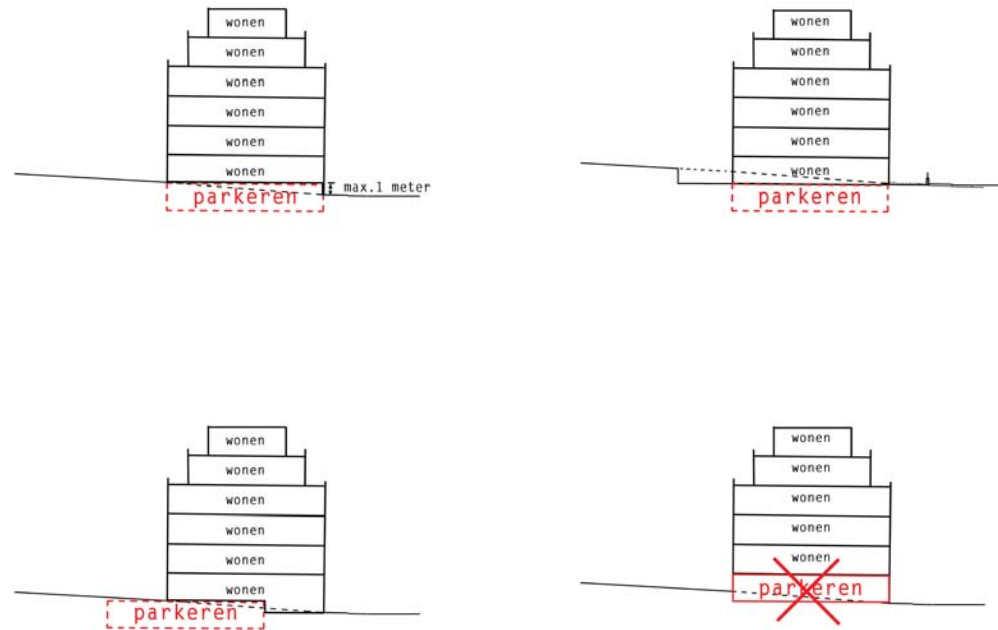
In de straatgevels mogen de balkons beperkt uit het gevelvlak steken (tot maximaal 1 m). In de zijgevels bestaat vrijheid om verder uitstekende balkons te maken.

Parkeren

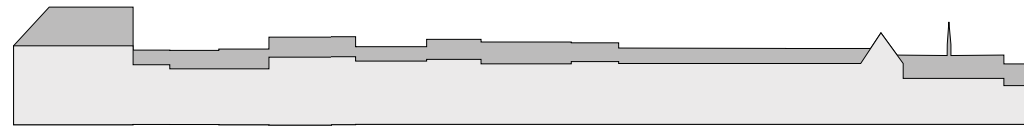
De gekozen parkeeroplossing mag niet beeldbepalend zijn voor het aanzien van de Twee-bruggenstraat. Als er voor gekozen wordt het parkeren onder de bebouwing onder te brengen mag de begane grond hierdoor niet meer dan 1 meter boven straatniveau getild worden. Ventilatie openingen van de parking zijn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



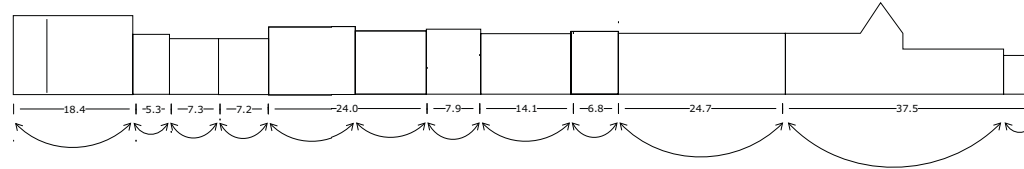
buitenruimtes
bron: beeldkwaliteitsplan Palmbout Urban Landscapes



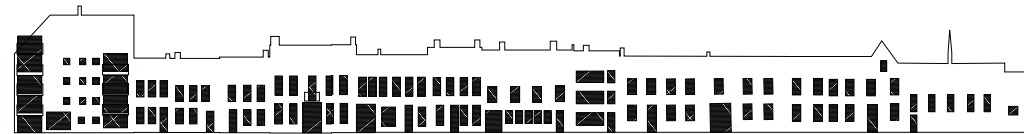
parkeren
bron: beeldkwaliteitsplan Palmbout Urban Landscapes



samenhang in silhouet



pandsgewijze parcellering



samenhang in de kleinste korrel

BEELDEPALENDE ELEMENTEN AAN DE RAS

analyse bestaande toestand
bron: beeldkwaliteitsplan Palmbout Urban Landscapes

C. Beeldkwaliteitseisen voor nieuwbouw aan de Marktstraat

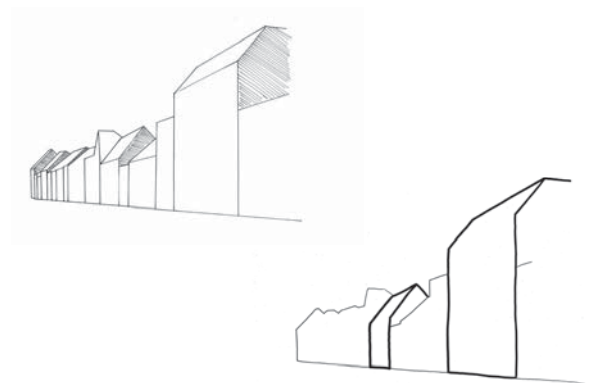
Voor de bebouwing langs de Marktstraat zijn volgende richtlijnen opgesteld. Ze zijn erop gericht om het waardevolle bebouwingsbeeld te behouden en toch ruimte te laten voor vernieuwing.

Nevenschikking

De nieuwe panden ondersteunen het straatbeeld van aaneengeschakelde gevelvlakken van wisselende breedte en hoogte. Om de variatie in het straatbeeld te borgen mogen maximaal twee panden uit de bestaande situatie worden samengevoegd tot een nieuw gevelvlak. De totale breedte mag daarbij niet groter worden dan ongeveer 20 meter. Indien projecten zich over meer dan twee panden uitstrekken mag dit niet aan het gevelbeeld afleesbaar zijn.

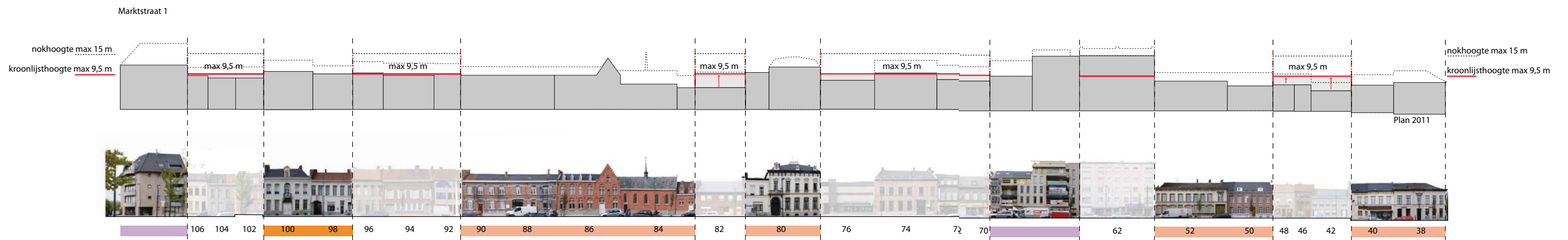
Afwisselende hoogtes

Tussen naastgelegen gevelvlakken wisselt de hoogte. Tussen twee panden is een minimale sprong in de gootlijn- of kroonlijsthoogte vereist van 0,5 meter. De maximale hoogte van de gootlijn of kroonlijst en de nok is aangegeven in de tekeningen.



Nevenschikking groot en klein

nevenschikking
bron: beeldkwaliteitsplan Palmbout Urban Landscapes



Marktstraat 2

- Monument
- Erfgoed
- Recentelijk opgeleverd

afwisselende hoogtes
bron: beeldkwaliteitsplan Palmbout Urban Landscapes

De begane grond

De begane grond is bepalend voor hoe het gebouw op de straat wordt ervaren en draagt zodoende in belangrijke mate bij aan de levendigheid van de straat. Op de begane grond bevindt zich zo mogelijk representatief programma dat zich oriënteert op de straat. De begane grond krijgt een duurzame en architectonisch hoogwaardige uitwerking. In geval er handelsruimtes worden ontwikkeld moet de pui voor minimaal 80% worden uitgevoerd in niet-spiegelend glas. De gevelgeleding en ramen hebben een verticale structuur. De begane grond is minimaal 3,5 meter hoog en heeft hierdoor voldoende hoogte om een commerciële voorziening te kunnen herbergen. Deze extra hoogte draagt bij aan de multifunctionaliteit van de begane grond en aan de statigheid van het gebouw.

Gevelgeleding

De gevels hebben een duidelijk herkenbare driedeling: een basement, een middendeel en een beëindiging. Het basement bestaat uit de extra hoge begane grond-verdieping. Ieder pand heeft bovendien op straatniveau een natuurstenen plint. Een goed gedetailleerde gootlijn of kroonlijst maakt de beëindiging van de gevel expliciet. Dit is het overgangsdetail van gevel naar dak, maar is expliciet onderdeel van de gevelcompositie. De gebouwen hebben een verticale gevelordening. De raamopeningen zijn onderling verwant en moeten een staande verhouding krijgen van minimum 1/3 en maximum 1/2. Schaduwwerking verrijkt de dieptewerking en plastiek van de gevel. Om dit te bereiken liggen de raamopeningen verdiept ten opzichte van het gevelvlak.

De top

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

Woningentrees

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



Ritmiek in de gevel

gevelgeleding

bron: beeldkwaliteitsplan Palmbout Urban Landscapes



de top

bron: beeldkwaliteitsplan Palmbout Urban Landscapes



woningentrees

bron: beeldkwaliteitsplan Palmbout Urban Landscapes



buitenruimtes

bron: beeldkwaliteitsplan Palmbout Urban Landscapes



kleurenpalet gevel



materiaal en kleur

bron: beeldkwaliteitsplan Palmbout Urban Landscapes

Gevelreclame

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

Parkeren

Het parkeren gebeurt onder of achter de gebouwen. Het parkeren is niet zichtbaar aan de straat. De inritten worden zoveel mogelijk gesitueerd aan de achterkanten van de bebouwing.

Buitenruimtes

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

Materiaal en kleur

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

5.2.2. Doorsteken voor voetgangers en fietsers

Met dit RUP wenst de gemeente Harelbeke een aantal doorsteken tussen de Marktstraat en de Twee-bruggenstraat vast te leggen. De mogelijke doorsteken zoals weergegeven bij de feitelijke toestand (hoofdstuk 2), worden beoordeeld op hun realiseerbaarheid en functionaliteit.

Doorsteek 1 kan gemakkelijk gerealiseerd worden aangezien deze volledig op het domein van de stad Harelbeke ligt. Deze doorsteek sluit ook goed aan bij een bestaande oversteekplaats voor voetgangers op de N43, wat de continuïteit versterkt.

Doorsteken 2, 3 en 4 liggen vrij dicht bij elkaar. Het is niet nodig om ze allemaal te weerhouden. De tweede doorsteek via de kloostertuin is vooral waardevol omdat op deze manier de kloostertuin toegankelijk wordt vanaf de Marktstraat. Doorsteek 4 lijkt snel realiseerbaar doordat hij op slechts één perceel ligt, in gebruik door het ACV, daar waar doorsteek 3 over twee percelen loopt, waarvan één in private eigendom. Doorsteek 4 sluit ook aan op een bestaande voetgangersoversteek over de N43. Doorsteken 2 en 4 worden weerhouden, waarbij doorsteek 2 vooral als doel heeft om de kloostertuin toegankelijk te maken.

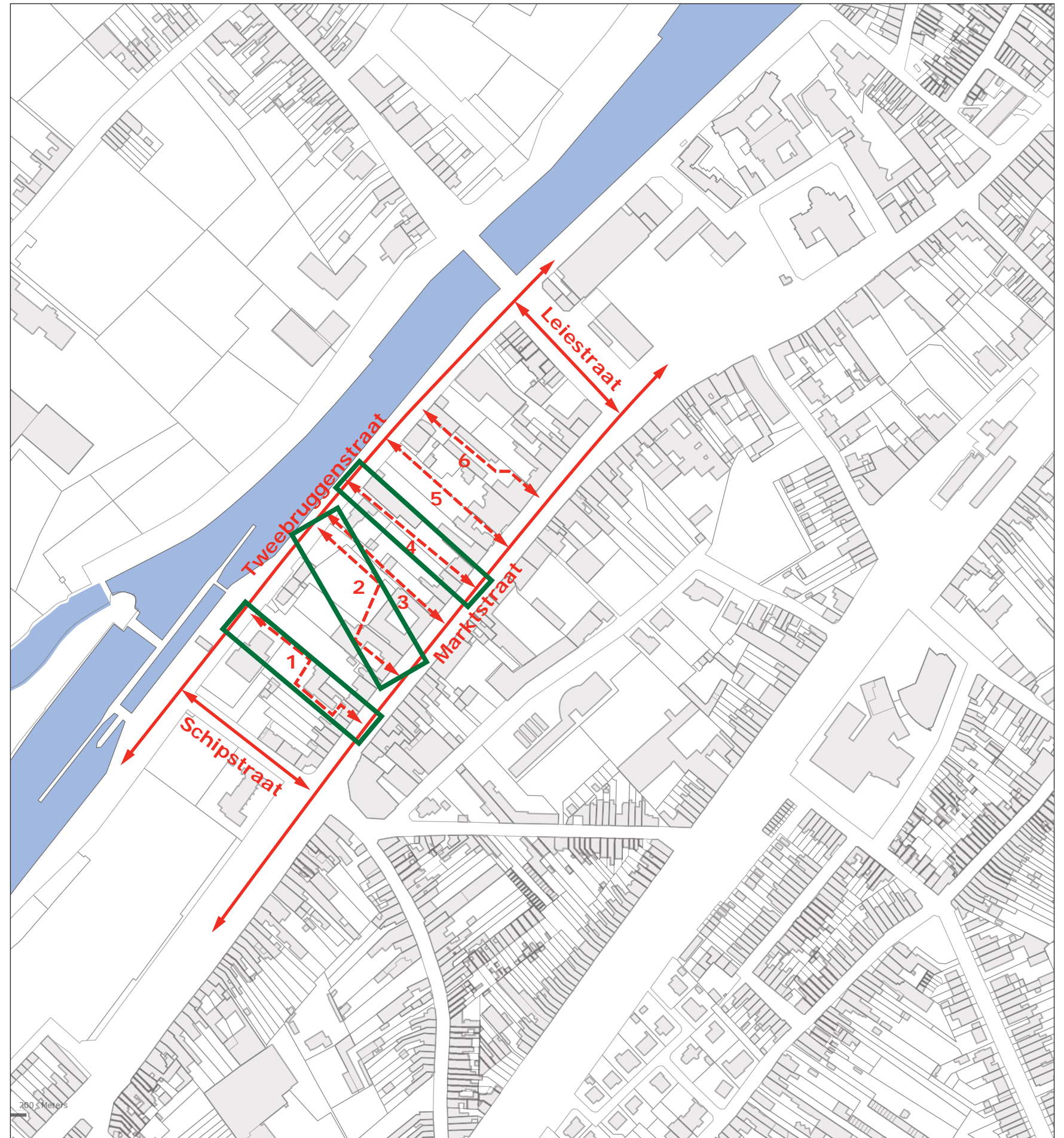
Doorsteek 5 is al aanwezig op het terrein maar ligt volledig op privaat domein. Een erfdienstbaarheid instellen op een bestaande situatie is niet evident. Het behouden van deze doorsteek als zichtrelatie is wel een optie.

Ook doorsteek 6 ligt volledig op privaat domein en is moeilijk realiseerbaar. Gelet op de nabijheid van doorsteek 5 wordt deze niet weerhouden.

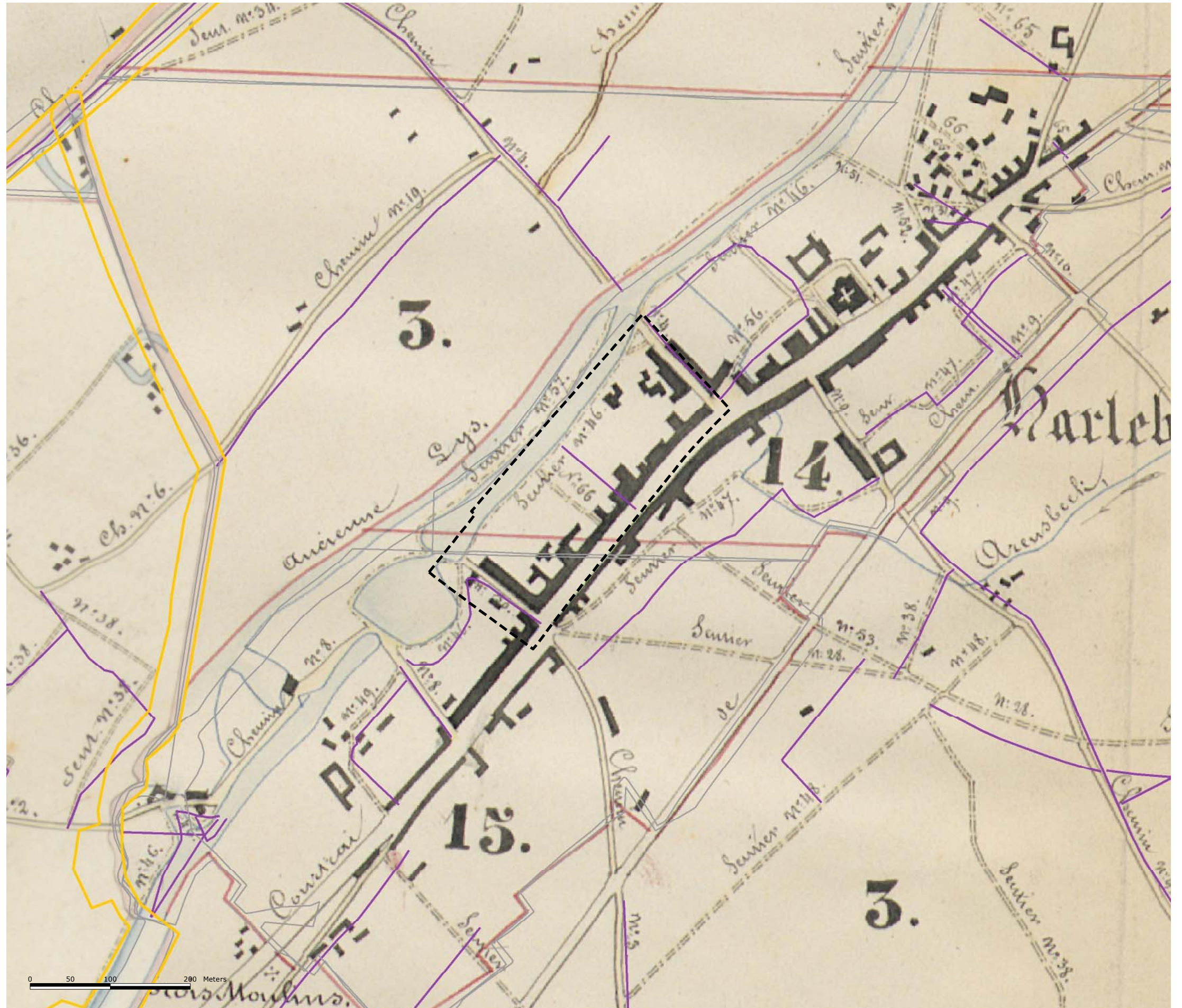
Conclusie: Doorsteken 1, 2 en 4 worden als doorsteken voor trage weggebruikers geselecteerd.

figuur 16: Weerhouden doorsteken voor fietsers en voetgangers


 weerhouden doorsteek als verbinding voor fietsers en voetgangers




figuur 17: Atlas der buurtwegen



Legende

 plangebied

 wijzigingen



6. Technische screening

6.1. Buurtwegentoets

Volgens de atlas der buurtwegen waren binnen het plangebied ooit een 4-tal voetwegen gelegen.

Voetweg nr. 66 werd in 1922 al afgeschaft. In het RUP worden wel een aantal nieuwe dwarsverbindingen tussen de Twee-bruggenstraat en de Marktstraat voorzien.

Voetweg nr. 46 werd afgeschaft met de rechtekking van de Leie.

Voetweg nr. 50 werd afgeschaft. Net naast deze voetweg maakt nu de Schipstraat de verbinding tussen de N43 en de Twee-bruggenstraat.

Voetweg nr. 4 bestaat nog: dit is de Leiestraat.

6.2. Watertoets

Terreinkenmerken

De watertoetskaarten geven de volgende situatie weer:

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

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

Het plangebied heeft een hellend terrein van een zandrug (hoogte ongeveer 18 m) waarop Harelbeke historisch zich ontwikkeld heeft naar de Leie (hoogte ongeveer 11 m).

Plankenmerken

De meeste percelen van het plangebied zijn op vandaag al bebouwd.

Eventuele nieuwe ontwikkelingen zijn mogelijk maar er worden beperkingen opgelegd naar bebouwbare oppervlakte en verharding.

Ondergrondse constructies (ondergrondse garages) kunnen de grondwaterstromen permanent beïnvloeden. Gezien de nabijheid van de Leie is er een grondwaterstroming te verwachten richting Leie. De diepte van ondergrondse constructies nabij de Leie wordt dan ook beperkt gehouden tot maximaal 1 bouwlaag ondergronds.

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

Conclusie

De planopties hebben geen grote gevolgen voor de waterhuishouding doordat de meeste percelen op vandaag al bebouwd zijn.

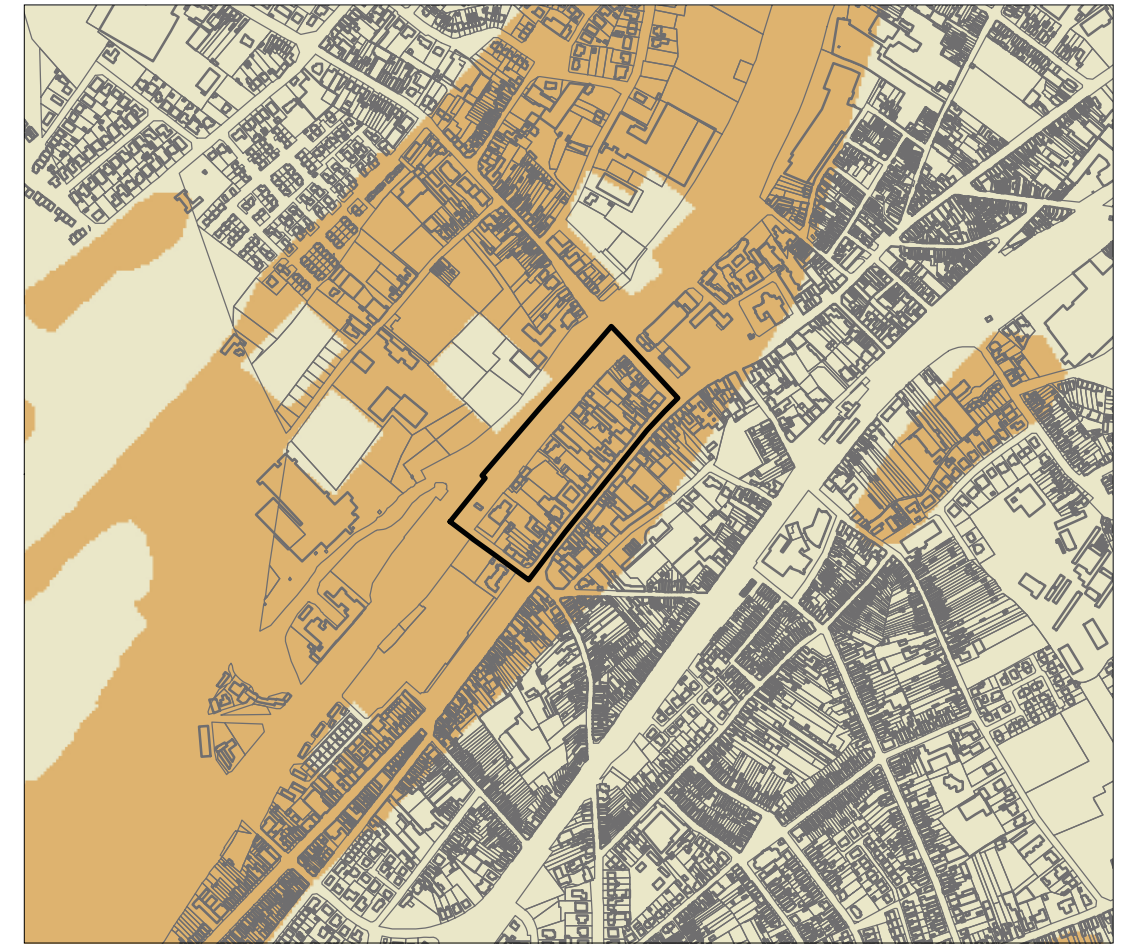
Bij eventuele nieuwe ontwikkelingen zal de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen en buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en regenwater de effecten opvangen.

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

figuur 18: Waterhoofdstuk



erosiegevoelige gebieden



grondwaterstromingsgevoelige gebieden

Legende

plangebied

erosiegevoelige gebieden

niet erosiegevoelig
 erosiegevoelig

grondwaterstromingsgevoelige gebieden

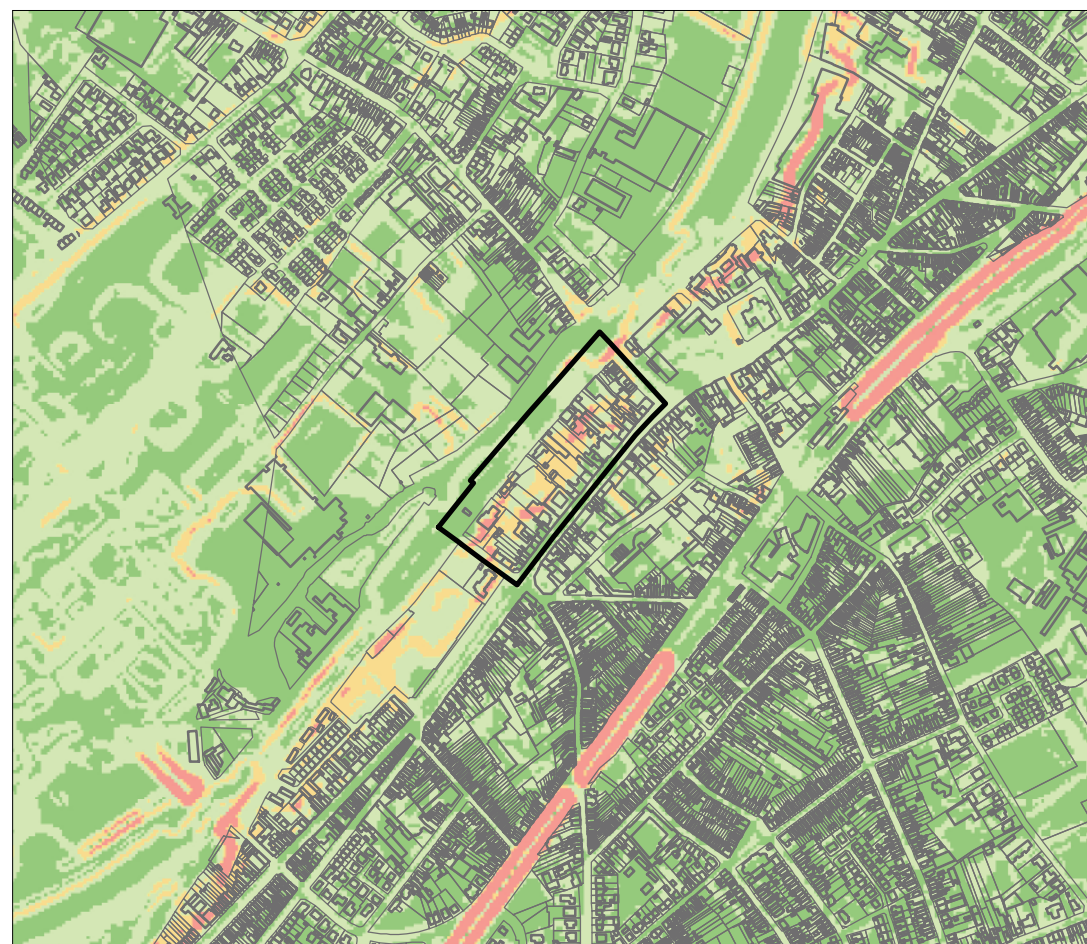
geen informatie beschikbaar
 zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1)
 matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2)
 weinig gevoelig voor grondwaterstroming (type 3)

hellingenkaart

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

infiltratiegevoelige bodems

niet infiltratiegevoelig
 infiltratiegevoelig



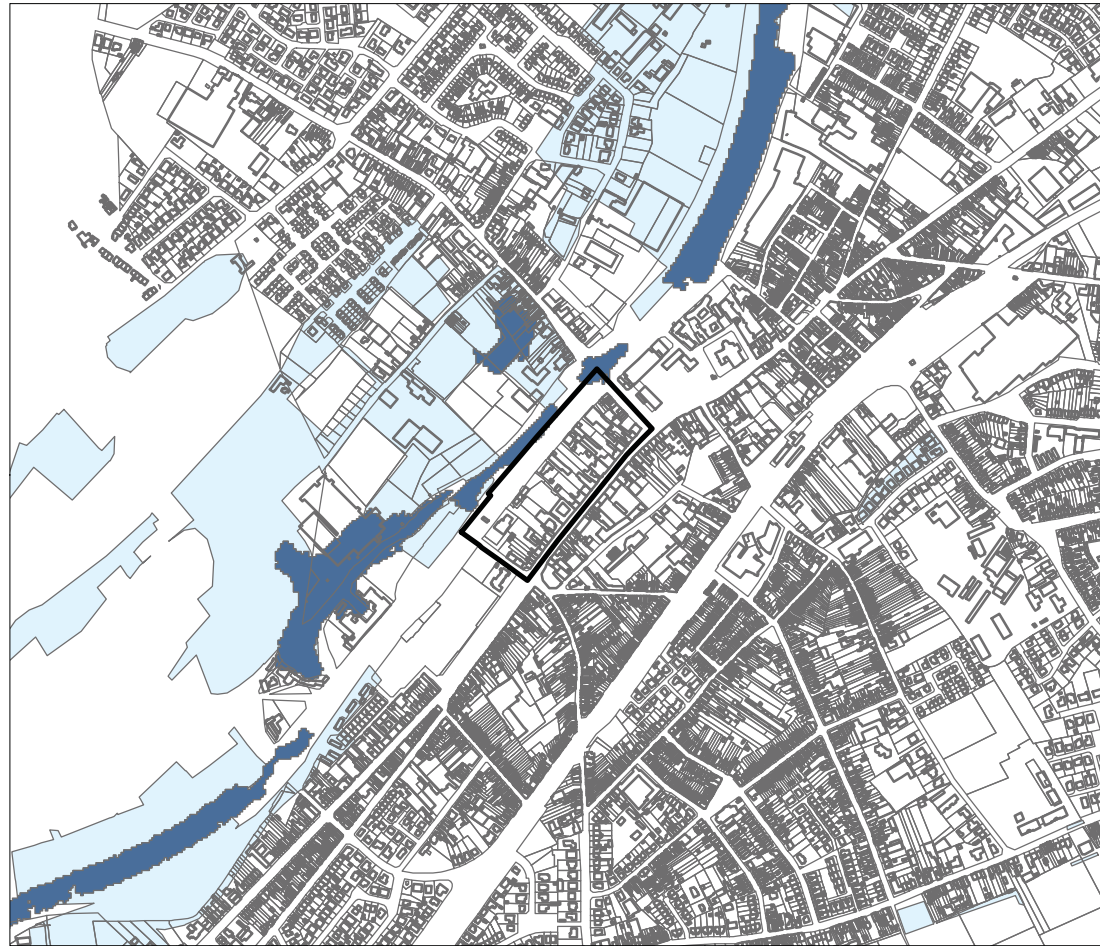
hellingenkaart



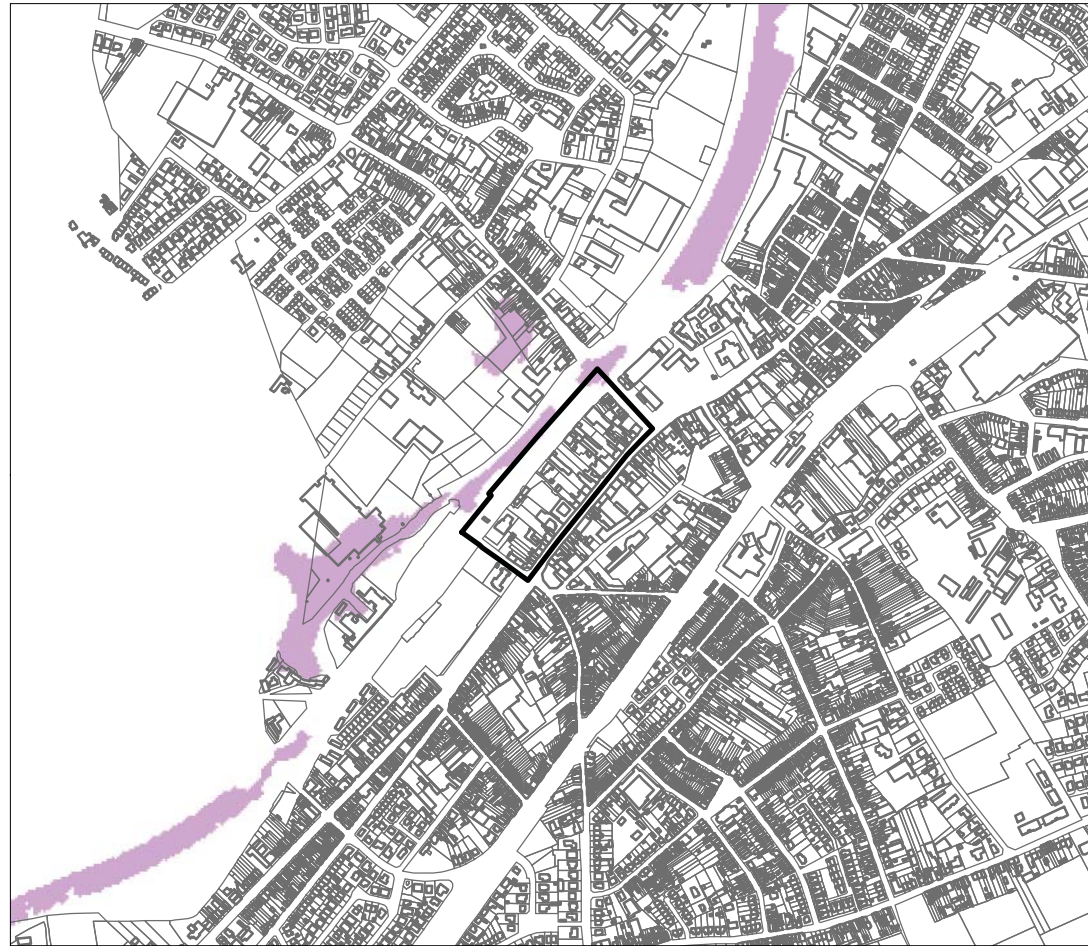
infiltratiegevoelige bodems



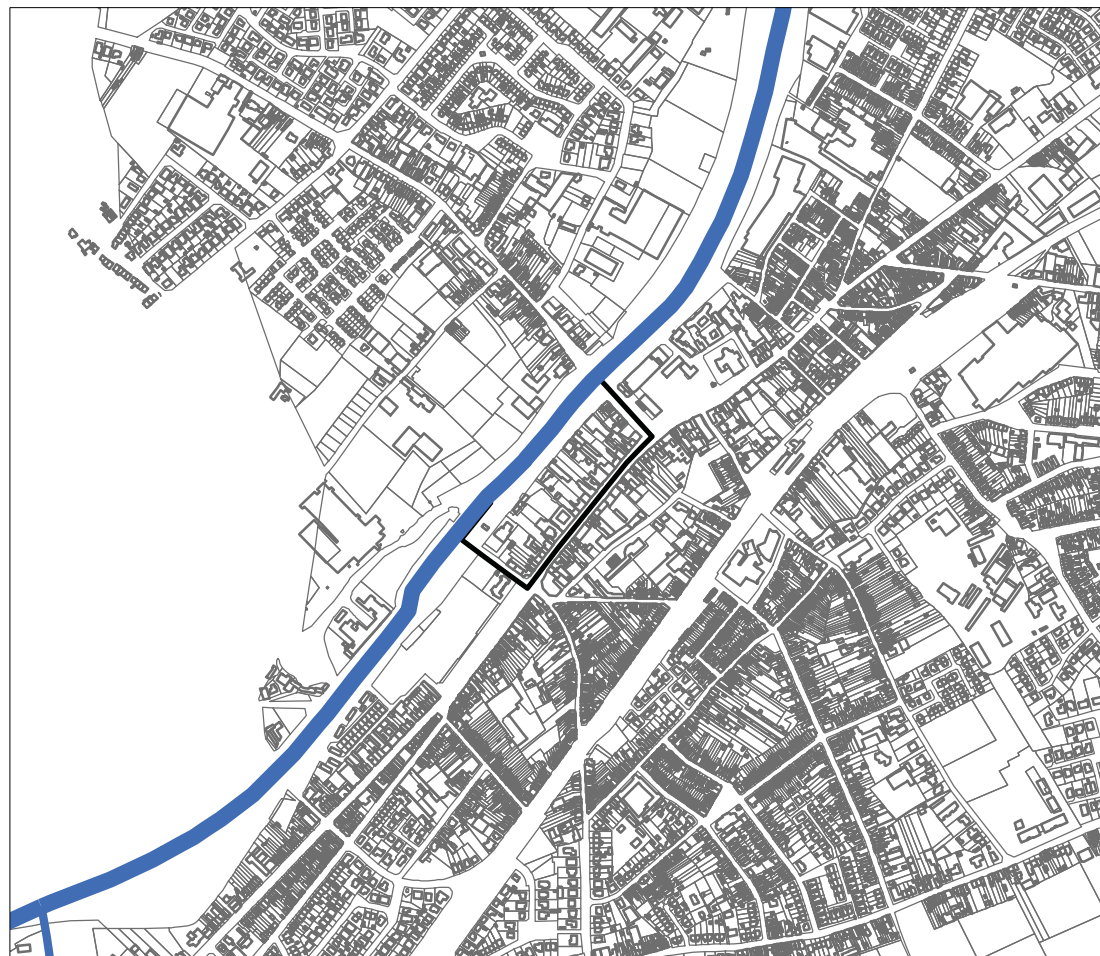
schaal 1:12.500



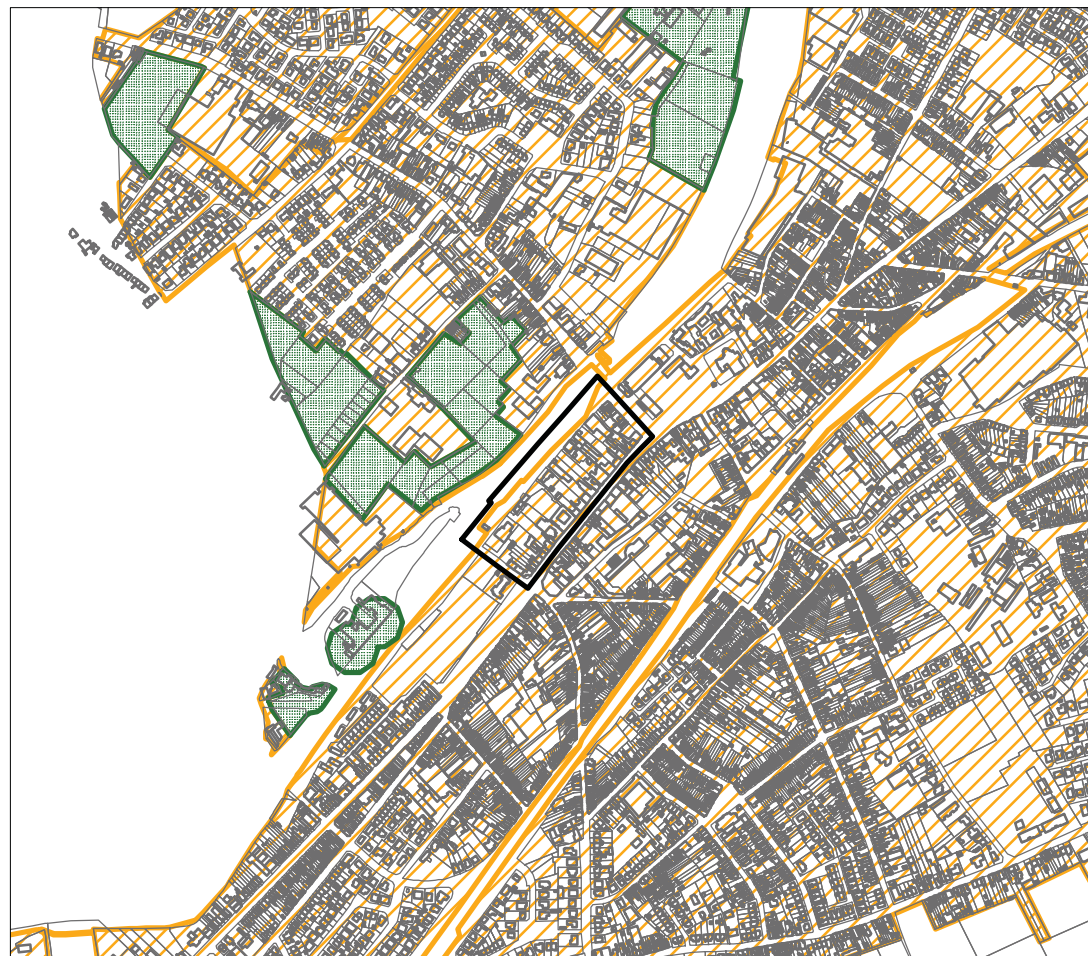
overstromingsgevoelige gebieden



winterbedkaart



waterlopen



zoneringsplan

figuur 19: Waterhoofdstuk

Legende

plangebied

overstromingsgevoelige gebieden

- niet overstromingsgevoelig
- effectief overstromingsgevoelig
- mogelijk overstromingsgevoelig

winterbed

- geen informatie beschikbaar
- winterbedding

waterlopen

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

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)










schaal 1:12.500

figuur 20: Screening Plan-MER






Legende

 plangebied

biologische waarderingskaart

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

landschapsatlas

-  ankerplaatsen
-  lijnrelikten
-  puntrelikten
-  reliktenzone
-  traditionele landschappen

bodemkaart

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

sevesobedrijven

-  Zie plan

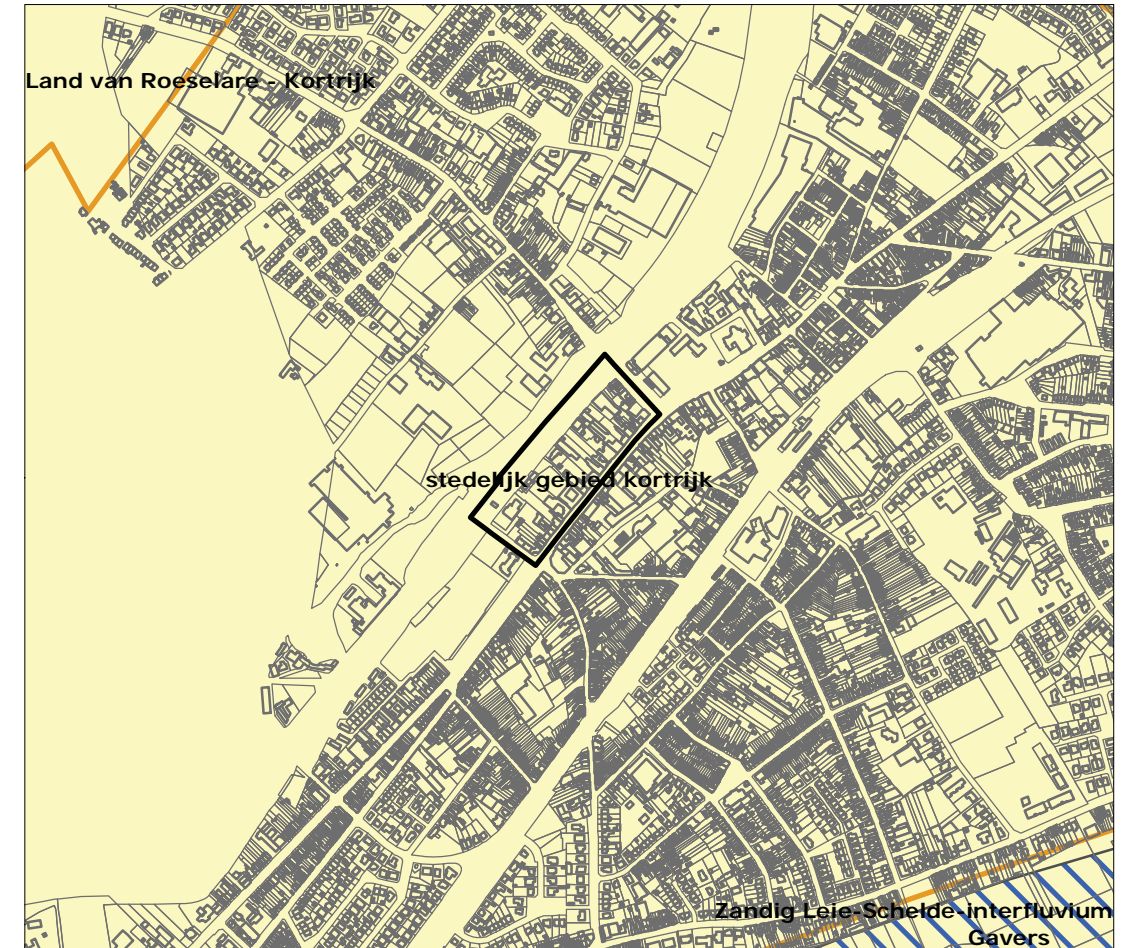
bron: Agiv



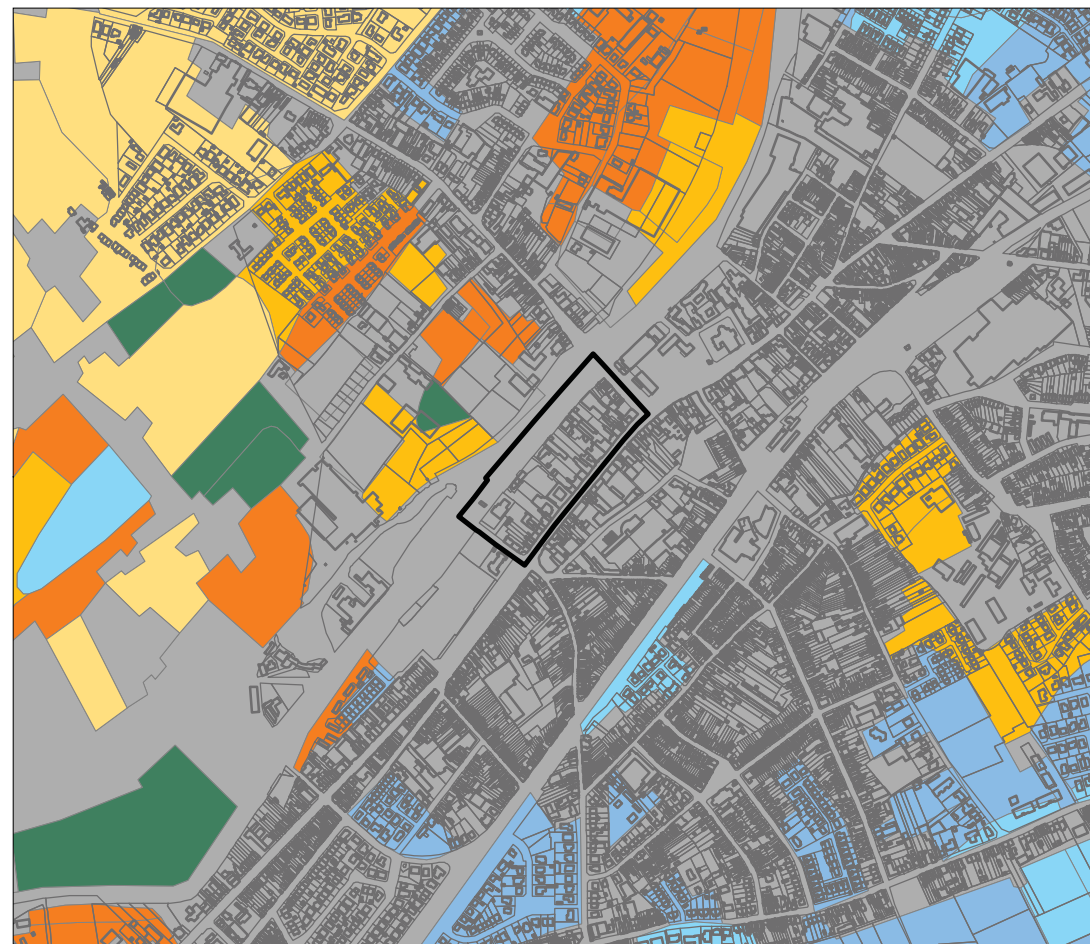
schaal 1:12.500



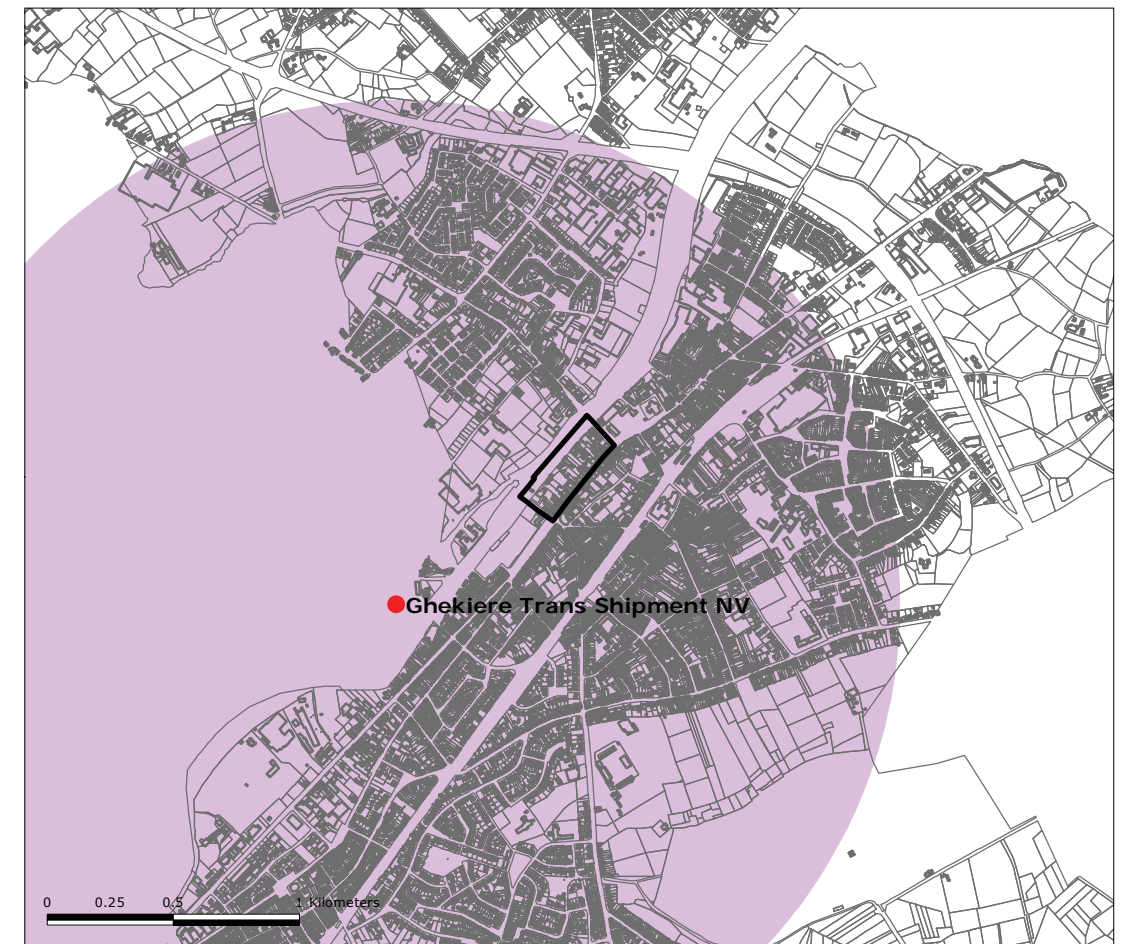
biologische waarderingskaart



landschapsatlas



bodemkaart



sevesobedrijven

0 0.25 0.5 1 kilometers

6.3. Screening plan-MER

6.3.1. Situering

Het RUP is niet van rechtswege Plan-MER-plichtig.

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

a) Art. 4.2.3, §2, 1° DABM

- Het RUP vormt geen kader voor de toekenning van een vergunning voor de in bijlagen I en II van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 opgesomde projecten.
- Het RUP regelt het gebruik van een klein gebied van lokaal niveau: nl. slechts een klein gedeelte van het grondgebied van de gemeente Harelbeke.

b) Het RUP betreft geen plan, waar gelet op het mogelijk betekenisvolle effect op speciale beschermingszones, een passende beoordeling vereist is uit hoofde van het artikel 36ter, §3, vierde lid van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (titel IV, artikel 4.2.1 van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen algemeen milieubeleid).

Daar het RUP niet van rechtswege onderworpen is aan de Plan-MER-plicht en een kleine wijziging inhoudt (art. 4.2.3 §3 D.A.B.M.) wordt voor betreffend plan op basis van een screening geoordeeld of het aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

6.3.2. 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 en de watertoets onder andere gebruik gemaakt van volgend kaartmateriaal:

- biologische waarderingskaart
- landschapsatlas: relictzones, ankerplaatsen, lijnrelicten
- bodemkaart
- seveso-bedrijven

6.3.3. Verloop procedure

Voor het voorliggende RUP is het onderzoek tot milieueffectenrapportage afgerond. Uit het 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 werd voorgesteld ontheffing te verlenen tot opmaak van een plan-MER.

De Dienst MER van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie heeft op 14 november 2011 haar beslissing aangaande de screening Plan MER schriftelijk overgemaakt. De Dienst MER concludeert dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieueffecten en dat de opmaak van een Plan-MER niet nodig is.

Volgende stappen werden doorlopen:

1. Verzoek tot raadpleging opstellen
2. Verzoek tot raadpleging opsturen naar de bevoegde instanties. Volgende instanties werden voor advies gevraagd:
 - Deputatie Provincie West-Vlaanderen
 - Vlaamse Overheid -Agentschap Ruimte en Erfgoed - Ruimtelijke Ordening West-Vlaanderen
 - Vlaamse Overheid - Agentschap Ruimte en Erfgoed - Afdeling Onroerend Erfgoed West-Vlaanderen

- Agentschap Wonen Vlaanderen - Afdeling Wonen
- Team Vlaamse Bouwmeester
- Vlaamse Overheid - Departement Mobiliteit en Openbare Werken
- Vlaamse Milieumaatschappij - Afdeling Operationeel Waterbeheer
- Waterwegen en Zeekanaal

3. Coördineren van de adviezen
4. Einddossier overmaken aan de dienst MER
5. Beslissing dienst MER
6. Openbaarmaking van de beslissing van de dienst MER

6.4. Beoordeling nabijheid Seveso-bedrijven



Gelet op het feit dat:

- er in het plangebied van het RUP een aandachtsgebied, men name een woongebied, gelegen is,
- er binnen een perimeter van 2 km rond het plangebied een Seveso-inrichting aanwezig is, nl. Ghekiere Trans Shipment NV,

werd gevraagd aan de dienst Veiligheidsrapportering van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie 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.

figuur 21: Inventaris bouwkundig erfgoed

Legende

-  plangebied
-  gebouwen opgenomen in de inventaris

binnen plangebied:

1. Leiestraat 15
2. Marktstraat 38
3. Marktstraat 40
4. Marktstraat 50
5. Marktstraat 52
6. Marktstraat 80
7. Marktstraat 84-86
8. Marktstraat 88-90
9. Marktstraat 98-100



6.5. Inventaris bouwkundig erfgoed

(bron inventaris bouwkundig erfgoed)

Alhoewel alle onderstaande gebouwen opgenomen zijn in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, dienen er nuances aangebracht te worden in de bouwkundige kwaliteit en architecturale waarde van de verschillende constructies. Hieronder worden de verschillende gebouwen kort beschreven (bron: inventaris van bouwkundig erfgoed), vervolgens wordt een afweging gemaakt over het al dan niet behoud van de constructies.



1. Leiestraat 15: Interbellumwoning van 1936: Interbellumwoning van 1936 gebouwd in opdracht van plakker Julien Salembier, volgens het kadaster gebouwd ter vervanging van een magazijn bij de woonst Marktstraat nr. 38, eigendom van de NV Les Huilleries d'Harlebeke. De geveltekening bij de bouwaanvraag van 1936 geeft links en rechts van de voordeur een poort weer naar het voormalige magazijn; het magazijn achter de rechterpoort wordt in 1936 ingericht als snoepwinkel.



2. Marktstraat 38: Herenhuis: Imposant herenhuis uit het midden van de 19de eeuw gebouwd op de hoek met de Leiestraat. De woning is opgetrokken op de plaats van het 17de-eeuwse huis van de kasselrij van Kortrijk, waarvan Harelbeke één van de vijf roedes was.



3. Marktstraat 40: Neoclassicistisch burgerhuis gebouwd circa 1855-1868 ter vervanging van een oudere, kleinere constructie met bijgebouw. Mogelijk bewaart de woning een kern (kelder?) van deze oudere constructie. Vanaf de jaren 1850 komt de woning samen met het aanpalende herenhuis nr. 38 in handen van olieslager Jules De Coninck. De mutatieschetsen uit het kadaster tonen duidelijk dat de woning in 1855 wordt vergroot (cf. huidige toestand) maar de staat vermeldt pas in 1868 dat het huis volledig wordt gereconstrueerd. In 1855 verdwijnt het bijgebouw omdat achter nr. 38 een dwarse aanbouw wordt opgetrokken. Vermoedelijk in de tweede helft van de 20ste eeuw is de voormalige woning op de begane grond tot winkelpui verbouwd.



4. Marktstraat 50: Herenhuis met 19de-eeuwse straatgevel en vermoedelijk een oudere kern. Reeds op het einde van de 16de eeuw staat hier de herberg "Sint-Jooris", die in de periode 1707-1807 de gelijknamige schuttersgilde vestigt. In het tweede kwart van de 19de eeuw is de woning met magazijn achteraan het perceel volgens het kadaster eigendom van herbergier Bernard De Coninck. In 1878 laat Francisca Yserbit, weduwe van Leo Deconinck, de woning vergroten, in de tuin een vrijstaande tabaksfabriek bouwen en het magazijn achteraan afbreken. In 1909 wordt een kleine uitbreiding uitgevoerd aan de toenmalige stoomtabaksfabriek.



5. Marktstraat 52: Neoclassicistische herenwoning van 1860-1861. In 1716 is de herberg "De Gouden Leeuw" hier gevestigd; daarvoor was er een brouwerij die eigendom was van presbiter en kapelaan Georgius Juet.; naar verluidt is er bij de herberg een smidse aanwezig. In 1860-1861 worden beide huizen in opdracht van landbouwer Karel Lefevre uit Bavikhove verenigd, de bijgebouwen afgebroken en een nieuw bijgebouw opgetrokken. Naar verluidt al sinds het begin van de 20ste eeuw in gebruik als notariskantoor en -woning.



6. Marktstraat 80: Neoclassicistisch herenhuis: Imposante, neoclassicistische herenwoning opgetrokken in 1872-1874 voor Victor De Doncker (1823-1900), naar de plannen van architect Mattelaer uit Kortrijk.



7. Marktstraat 84-86: Klooster van de zusters van de Heilige Augustinus (zusters augustinessen of zusters van Onze-Lieve-Vrouw), waarvan de oudste vermelding dateert uit de 14de eeuw. Het huidige gebouwenbestand klimt op tot de 17de/18de eeuw, maar dateert in hoofdzaak van 1836 en 1907-1908. Het voormalige patronaat van het klooster is thans afgescheiden onder de nrs. 88-90.



8. Marktstraat 88-90: Pastoraal centrum "De Bron" met onder meer bibliotheek en religiewinkel, in 1876 gebouwd als patronaat bij het aanpalende klooster van de Zusters van de Heilige Augustinus (nr. 86). Recent vrij ingrijpend vernieuwd pastoraal centrum bestaande uit twee parallel gelegen vleugels, beide verbonden door een laag volume onder plat dak en met tussenin een binnenkoer.



9. Marktstraat 98-100: Museum voor Pijp en Tabak (nr. 100) met naastgelegen bijgebouw (nr. 98). Herenhuis vermoedelijk daterend van 1771 cf. inscriptie in het dakgebinte (nr. 100), in het begin van de 19de eeuw samen met het naastgelegen gebouw (nr. 98) Brouwerij Basyn. Thans ook genaamd herenhuis "De Baere" cf. eigenaars in de eerste helft van de 20ste eeuw.

Het huis "De Baere" (nr. 100) is beschermd als monument bij K.B. in 13/05/1976.

Afweging

De aangeduide woningen langs de N43/Marktstraat hebben stuk voor stuk architecturale kwaliteiten en dragen allemaal bij tot het gevarieerde beeld aan de N43/Marktstraat. Voorstel is om ze allemaal als 'waardevol gebouw' met specifieke voorschriften in het RUP aan te duiden, zoals ook in het beeldkwaliteitsplan aangegeven wordt.

De mogelijkheden voor deze woningen worden enigszins beperkt in die zin dat de bestaande beeldkwaliteit dient behouden te worden. Dit betekent dat deze woningen:

- ofwel moeten behouden worden
- ofwel kunnen vervangen worden door een nieuw gebouw met minstens even grote beeldkwaliteit.

Voor deze woningen moet bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning de beeldkwaliteit duidelijk aangetoond worden door middel van bvb. 3D-beelden. Daarnaast wordt ook aan de stedenbouwkundig ambtenaar de vraag gegeven om bij de vergunningsverlening te eisen dat bepaalde erfgoedwaarden behouden blijven.

Voor de woning langs de Leiestraat worden geen specifieke bepalingen opgenomen.

7. Planbaten, planschade, kapitaalschade, gebruikerscompensatie

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

De percelen die mogelijks in aanmerking kunnen komen voor planschade, planbaten, kapitaalschade of 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.

7.1. Percelen die in aanmerking kunnen komen voor planbaten

Op basis van de vergelijking van de bestemmingen van het vigerende BPA en de bestemmingen in het voorliggende RUP komen volgende zones in aanmerking voor planbaten:

- Wijziging van zone voor gemeenschapsvoorzieningen naar een zone met hoofdfunctie wonen

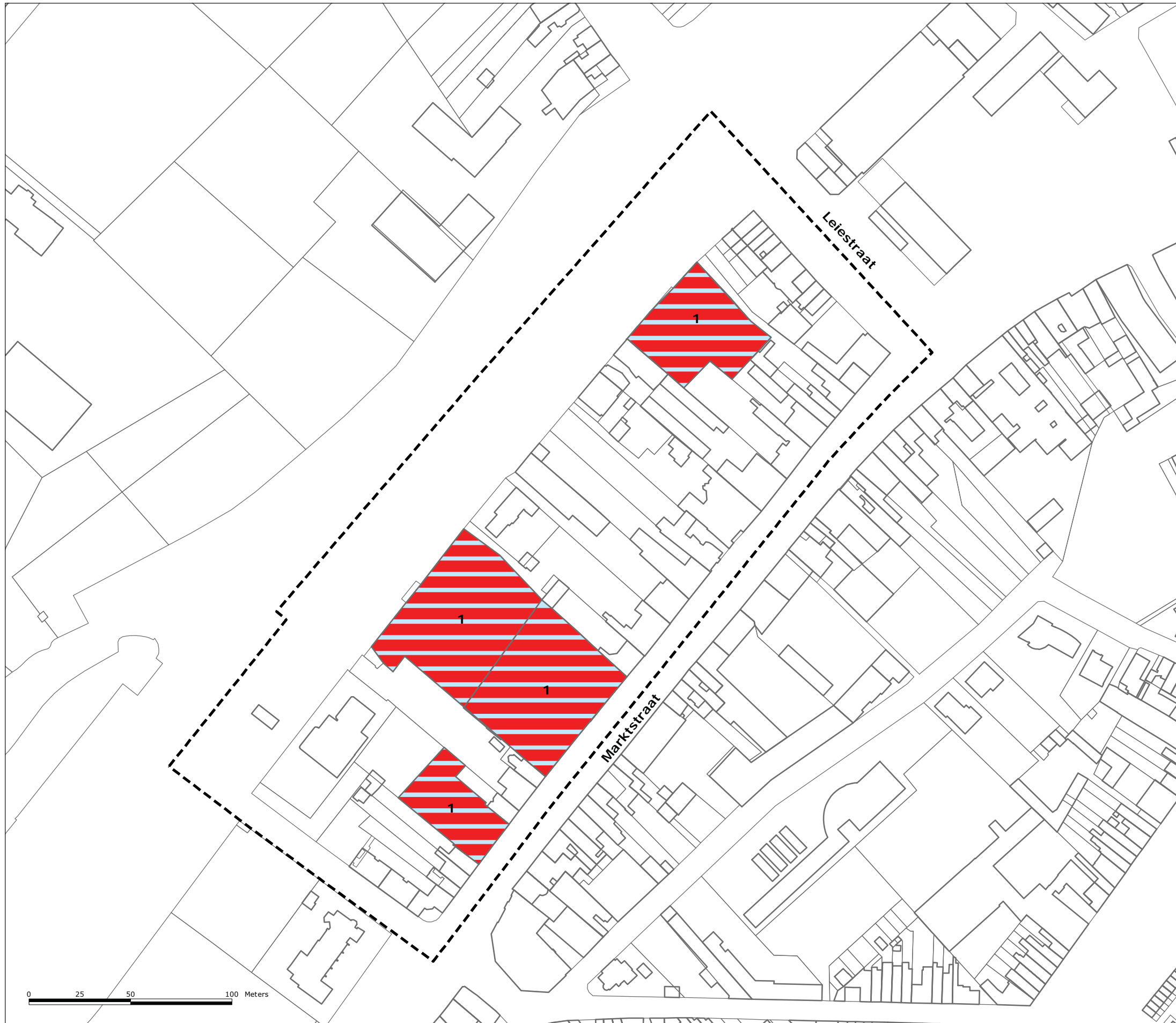
7.2. Percelen die in aanmerking kunnen komen voor planschade

Op basis van de vergelijking van de bestemmingen van het vigerende BPA en de bestemmingen in het voorliggende RUP komen geen gedeeltes van het plangebied in aanmerking voor planschade.


7.3. Percelen die in aanmerking kunnen komen voor kapitaalschade of gebruikerscompensatie


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

figuur 22: Kaart planschade & planbaten



Legende

 plangebied

 zone voor gemeenschapsvoorzieningen naar wonen

Disclaimer

Deze kaart is het register, zoals bedoeld in artikel 2.2.2. §1, eerste lid, 7° en 8° 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 uitsluitel 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."



8. Rooilijnplan

Bij het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 18.1 Twee-bruggenstraat wordt een rooilijnplan gevoegd, dit conform artikel 5 van het decreet houdende vaststelling en realisatie van rooilijnen van 8 mei 2009.

Het plan toont de getroffen percelen en hun oppervlakte, alsook de actuele en toekomstige rooilijn. De bestaande rooilijn vervalt.

Het rooilijnplan wordt als bijlage bij dit RUP opgenomen en maakt integraal deel uit van dit RUP.

9. Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften

Het verordenend plan en de bijhorende voorschriften van het BPA 54 Twee-bruggenstraat worden integraal opgeheven (inclusief rooilijn).

Het verordenend plan en de bijhorende voorschriften van het BPA 44 Westwijk worden integraal opgeheven.

Het verordenend plan en de bijhorende voorschriften van het RUP 2.1 Westwijk met goedkeuringsbeslissing 7/DRUM/2006-148-BD, Brugge, 18 mei 2006 worden integraal opgeheven.

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

10. Ruimtebalans

nr	bestemming BPA	bestemming RUP	opp (m ²)
1	zone voor gemeenschapsvoorzieningen	zone voor gemengde functies	4900 m ²
2	zone voor gemeenschapsvoorzieningen	zone voor wonen	5934 m ²
3	zone voor gemeenschapsvoorzieningen	zone voor tuin	3066 m ²

11. Vertaling beeldkwaliteitsplan in verordenende voorschriften

Marktstraat

Beeldkwaliteitseisen	Doelstelling	Wat wordt in het BKP voorgeschreven?	Wat wordt in de verordenende voorschriften opgenomen?
Nevenschikking	Variatie in het straatbeeld	Maximaal twee panden uit de bestaande situatie mogen samengevoegd worden tot een nieuw gevelvlak Maximale breedte van nieuwe panden is 20 m	Maximaal twee panden uit de bestaande situatie mogen samengevoegd worden tot een nieuw gevelvlak Geleding door eenzelfde gabariet maximaal over 21 m toe te laten
Afwisselende hoogtes	Variatie in het straatbeeld	Minimale sprong van 0,5 m in de kroonlijsthoogte bij twee naast elkaar gelegen panden Maximale hoogte van de nok is 15 m Maximale hoogte van de kroonlijst is 9,5 m	Hoogte van de kroonlijst tussen twee panden verspringt met minimaal 0,5 m Maximale hoogte van de nok is 15,5 m Maximale hoogte van de kroonlijst is 9,5 m Maximum 3 bouwlagen
Begane grond	Levendigheid op straat Nuttige hoogte voor commerciële voorzieningen	Winkelpuien voor minimaal 80% in niet-spiegelend glas Gevelgeleding en ramen hebben een verticale structuur Minimaal 3,5 m hoog	Gevelgeleding en ramen hebben een verticale structuur Gelijkvloerse verdieping van minimaal 3,5 hoog
Gevelgeleding	Duidelijke dieldeling, gedetailleerde kroonlijst en verticale ordening	Hoge beganegrond vloer Natuurstenen plint Gedetailleerde kroonlijst Verticale gevelordering Raamopeningen met staande verhouding van minimum 1/3 en maximum 1/2	Gelijkvloerse verdieping van minimaal 3,5 en maximum 4 m hoog Plint in natuursteen van minimaal 40 cm hoog t.o.v. het voetpad De kroonlijst is onderdeel van het gevelvlak (het is een ornament op zich, een zinken niet ingeklede goot is bijvoorbeeld niet toegelaten) Dakoversteken zijn niet toegestaan Raamopeningen in staande verhouding van minimum 1/3 en maximum 1/2
De top	Nauwelijks zichtbaar vanaf de straat	Top ligt terug t.o.v. gevelvlak Hellend dak met nok evenwijdig aan de straat Plat dak met setbacks van 3 m diep onder een hellingshoek van 45° Geen grote dakkapellen of uitsprongen of ramen in hellend dak	Dakverdieping boven drie bouwlagen mag Dakvorm is vrij Hellend dak met max helling van 45° met nok evenwijdig aan N43 Hellend dak moet dominant zijn, kapellen en uitsprongen een oppervlakte van max 15% van het dakoppervlakte Teruggetrokken bouwlaag in dakvolume met plat dak moet zich inschrijven het max gabariet met hellend dak
Materiaal en kleur	Coherente straatwand	Nieuwe gebouwen worden in gevelsteen gerealiseerd Gevelsteen binnen kleurenpallet Wachtgevels met zelfde materiaal als voorgevel afgewerkt	Alle gevels, ook wachtgevels, worden afgewerkt met hoogwaardige materialen. Leistenen zijn niet toegelaten om gevels af te werken.
Woningentrees		Entree aan de straatzijde	Woningtoegangen worden langs de N43 voorzien
Gevelreclame	Kwalitatief straatbeeld	Niet meer dan 50 cm buiten het gevelvlak Enkel voor zaken die zich in het pand bevinden	De bepalingen mbt gevelreclame worden niet in dit RUP opgenomen. Het stadsbestuur heeft de intentie dit in een verordening reglementeren.
Buitenruimtes	Coherente straatwand	T.o.v. N43: buitenruimtes binnen het gevelvlak, springen maximaal 2 m terug T.o.v. achterkant: buitenruimtes mogen uitspringen	Bij de gevel grenzend aan de Marktstraat blijven buitenruimtes binnen het gevelvlak. Deze inpandige buitenruimtes zijn maximaal 2,5 m diep. Aan de achterkant kunnen balkons buiten het gevelvlak uitsteken.
Parkeren	Niet zichtbaar aan de straatzijde	Parkeren onder of achter de gebouwen Inritten zo veel mogelijk aan de achterkanten	Beperken van rechtstreekse toegangen tot (ondergrondse) parkeergarages vanaf de N43

Twee-bruggenstraat

Beeldkwaliteitseisen	Doelstelling	Wat wordt in het BKP voorgeschreven?	Wat wordt in de verordenende voorschriften opgenomen?
Rooilijn	Duidelijk herkenbare rooilijn	Overgang tussen openbaar domein (voetpad) en de kavels wordt vormgegeven door gevelvlakken, tuinmuren en fraaie hekwerken	De perceelgrenzen tussen het openbaar domein en de private kavels bestaan over de volledige lengte uit aaneengeregen gevelwanden, entreehallen tot gebouwen en/of afsluitingen/afasteringen. Deze onderdelen moeten per domein een architectonische eenheid vormen.
Bouwhoogtes	Schaal van de bebouwing beperken t.a.v. de Leie	Maximaal 4 bouwlagen Daarboven 2 bouwlagen met set-back of onder een dwarskap	maximaal 4 bouwlagen met daarboven 2 bouwlagen onder een hellend dak dwars op de Leie of teruggetrokken 5 en 6 bouwlagen zijn enkel toegestaan in een zone van 30 meter grenzend aan de Twee-bruggenstraat
Materiaal en detail	Beeldkwaliteit	Gevels en tuinmuur vormen duidelijke contour in een gemetselde steen Alle gevels worden even hoogwaardig uitgewerkt	Alle gevels, ook wachtgevels worden afgewerkt met hoogwaardige materialen. Leistenen zijn niet toegelaten om gevels af te werken.
Distantie	Wonen aan de straat (levendigheid)	Geen blinde gevelvlakken op de begane grond Begane grondvloer tot maximaal 1 m boven straatniveau optillen Ommuurde voorruimte (siertuin) met muur van max 1 m hoog om afstand te houden t.o.v. openbaar domein	Gelijkvloerse verdieping maximaal 1,2 m boven peil openbaar domein De maximale hoogte van de delen van de afsluitingen in baksteen is 1,2 m
Buitenruimtes	Beeldkwaliteit	T.o.v. Twee-bruggenstraat: balkons tot 1 m buiten het gevelvlak T.o.v. binnenzijde: verder uitstekende balkons toegelaten	Balkons/terrassen mogen maximaal 1 m buiten het gevelvlak uitspringen langs de Twee-bruggenstraat Binnenzijde: geen beperking
Parkeren	Beeldkwaliteit	Parkeren zo veel mogelijk camouf eren Ondergrondse parkeergarages mogen maximaal 1 meter boven het straatniveau getild worden	(Half)ondergrondse bouwlagen zijn toegelaten. Ze komen maximaal 1,2 m boven het peil van het openbaar domein (Twee-bruggenstraat) uit.

www.leiedal.be

bedrijventerreinen
stedenbouw
milieu
informatie- en communicatietechnologie
mobiliteit
herbestemmingsprojecten

intergemeentelijke samenwerking
projectontwikkeling
streekontwikkeling