

Stad Harelbeke  
**RUP Bloemenwijk-Vaarnewijk**



november 2018, **voorlopig 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

### Ontwerper:

Aurelie Van Obbergen

### In samenwerking met:

Griet Lannoo

### Opdrachtgever:

Stad Harelbeke

### De Burgemeester:

Alain Top

### Algemeen Directeur:

Carlo Daelman

### Voorzitter Gemeenteraad:

Willy Vandemeulebroucke

## Formele procedure

Plenaire vergadering voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: 4 september 2018

Voorlopige vaststelling van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van: 19 november 2018

Openbaar onderzoek van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:  
30 november 2018 t.e.m. 28 januari 2019

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

Definitieve vaststelling van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van:

Definitieve goedkeuring van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:

*De documenten van dit ruimtelijk uitvoeringsplan bestaan uit:*

*Deel I                    toelichtingsnota en verordenende stedenbouwkundige voorschriften*

*Deel II                   grafisch verordenend plan*

*Deel III                  rooilijnplan*

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

# INHOUDSOPGAVE

<b>1.</b>	<b>Situering</b>	<b>5</b>	<b>6.</b>	<b>Technische screening</b>	<b>47</b>
1.1.	Onderwerp van het RUP	5	6.1.	Screening plan-MER	47
1.2.	Ligging van het plangebied	5	6.2.	Watertoets	51
1.3.	Begrenzing van het plangebied	5	6.3.	Relatie met herbevestigd agrarisch gebied	51
			6.4.	Toets mbt Ruimtelijk Veiligheidsrapport	51
			6.5.	Buurtwegentoets	51
			6.6.	Bouwkundig erfgoed	53
<b>2.</b>	<b>Feitelijke toestand</b>	<b>9</b>	<b>7.</b>	<b>Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften</b>	<b>58</b>
2.1.	Ruimtelijke informatie	9			
2.2.	Foto's	15	<b>8.</b>	<b>Ruimtebalans</b>	<b>58</b>
<b>3.</b>	<b>Juridische toestand</b>	<b>18</b>	<b>9.</b>	<b>Planbaten, planschade, kapitaalschade of gebruikerscompensatie</b>	<b>59</b>
<b>4.</b>	<b>Planningscontext</b>	<b>27</b>	<b>10.</b>	<b>Delegatiebevoegdheid</b>	<b>59</b>
4.1.	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen	27	<b>11.</b>	<b>Verordenende stedenbouwkundige voorschriften</b>	<b>61</b>
4.2.	Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen	27			
4.3.	Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan	29			
4.4.	Mobiliteitsplan	33			
<b>5.</b>	<b>Planningsopties</b>	<b>35</b>			
5.1.	Programmatorische vragen	35			
5.2.	Ruimtelijke knelpunten	35			
5.3.	Visie en ruimtelijke concepten	36			





# 1. SITUERING

## 1.1. ONDERWERP VAN HET RUP

Het RUP wordt opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, definitief goedgekeurd door de Deputatie van de provincie West-Vlaanderen op 12 juli 2012.

Het ruimtelijk uitvoeringsplan wordt opgemaakt om het volledige plangebied van de vigerende BPA's 'Bloemenwijk' (BPA 45 A) en 'Vaarnewijk' (BPA 46) in herziening te stellen.

Via dit ruimtelijk uitvoeringsplan worden volgende elementen behandeld:

- ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden voor het industriepark Vaarnewijk en meer specifiek de site van de elektriciteitscentrale gelegen langs de Leie
- de ruimtelijke aanpak voor de omgeving van de opslagzone van het bedrijf Geldof, vanuit de ruimere visie voor het centrumgebied in Harelbeke gekoppeld aan de opwaardering van de Leieboorden
- de potenties voor de Overleiestraat, rekening houdend met de mogelijke vernieuwing van de Hoge brug in kader van de verbredingswerken van de Leie
- de herziening van de inrichtings- en bebouwingsmogelijkheden voor de verschillende woonzones in de Bloemenwijk
- de vereenvoudiging van het bestemmingsplan

Gezien de strategische ligging van het plangebied in kader van de opwaardering van de marktomgeving heeft de stad beslist om via ontwerpend onderzoek de ontwikkelingsmogelijkheden van de Leieboorden te bepalen. Dit onderzoek maakt deel uit van de fase 'startnota' en werd door Leiedal uitgevoerd in nauwe samenwerking met de stad. De resultaten zullen worden opgenomen in de toelichtingsnota van dit RUP en vormen de basis voor de verdere uitwerking van het bestemmingsplan en de verordenende voorschriften.

## 1.2. LIGGING VAN HET PLANGEBIED

Het plangebied is gelegen langs de Leie te Harelbeke. Het gebied ligt ten noordwesten van de kern van Harelbeke, aan de overkant van de Leie t.o.v. het Marktpllein.

## 1.3. BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED

Het gebied heeft een oppervlakte van circa 38 ha, en wordt begrensd door:

- in het noorden de N36 en de zuidelijke perceelsgrens van de woningen langs de Afspanningsstraat
- in het oosten de Leie
- in het zuiden de Overleiestraat
- in het westen de Bavikhoofsestraat





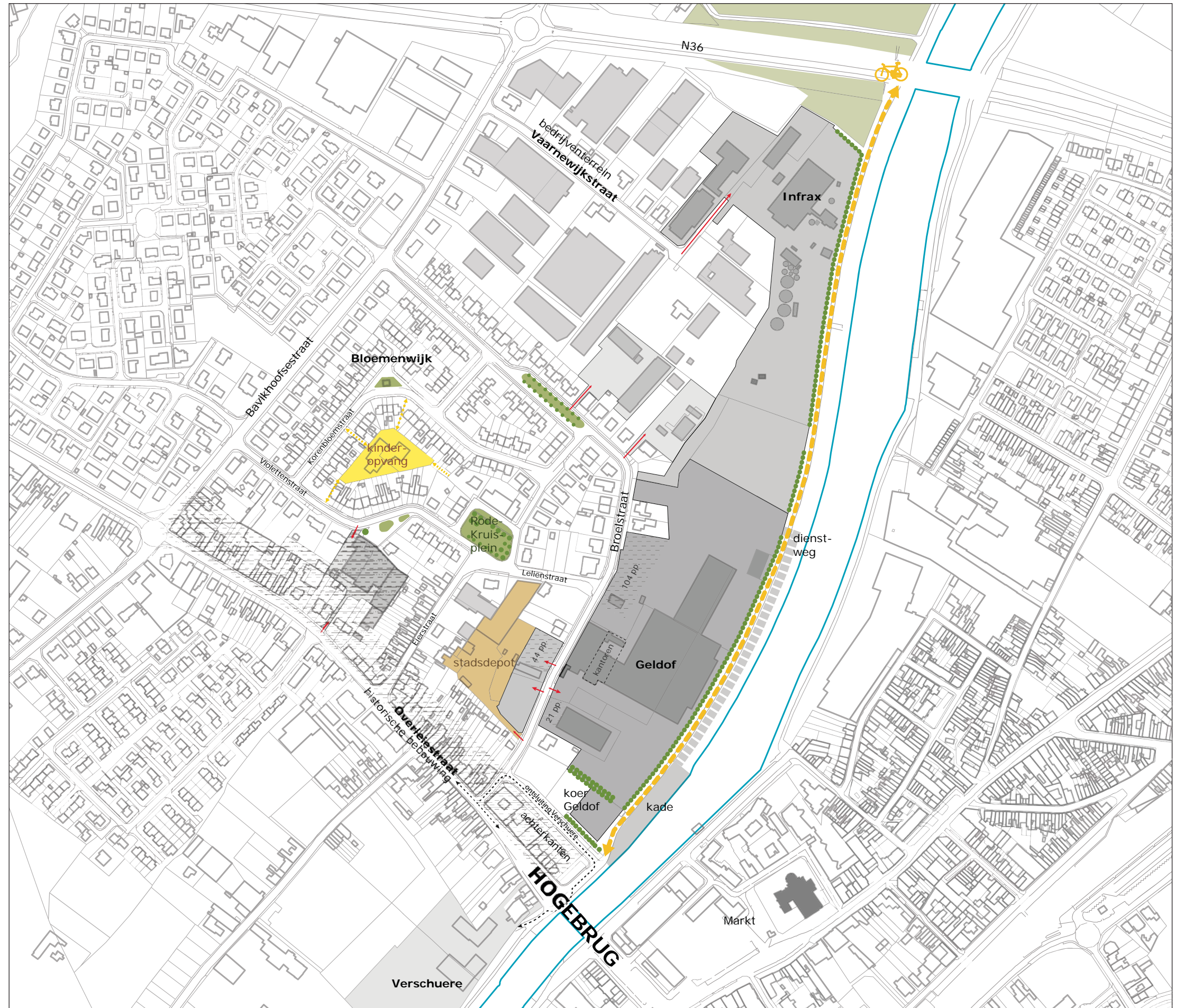
**ORTHOFOTO**  
BRON: AGIV/MIDDENSCHALIG, MAART 2017













## 2. FEITELIJKE TOESTAND

### 2.1. RUIMTELIJKE INFORMATIE

Het plangebied valt uiteen in vier 'deelgebieden', nl. de industriezone Vaarnewijk rond de Vaarnewijkstraat, de woonwijk Bloemenwijk, de bedrijfssites van Geldof en Infrac en hun omgeving, en de historische bebouwing langs de Overleiestraat. Elk van deze deelgebieden heeft zijn eigen ruimtelijke structuur, activiteiten en werking.

Het derde deelgebied, nl. de Infrac- en Geldof-site, waren reeds onderwerp van een workshop van Leiedal (i.s.m. de stad Harelbeke en de ontwerper Jordi Farrando) in januari 2013. De neerslag van deze workshop is - samen met de visie omtrent het nieuwe Marktpllein, aan de overkant van de Leie - te vinden onder het hoofdstuk Planningscontext (zie "4. Planningscontext" op pag. 27).

#### 2.1.1. Deelgebied 1 - Vaarnewijk(straat)

De Vaarnewijkstraat vormt de hoofdstructuur voor het industrieterrein Vaarnewijk. Rond deze toegangsweg zijn langgerekte bedrijfsperven van verschillende grootte geschakeld. Op deze percelen zijn zowel bedrijven als bedrijfswoningen georganiseerd.

Voorals langs de noordkant van de Vaarnewijkstraat zijn bedrijfswoningen te vinden, die vooraan aan de straat gebouwd zijn. De achterliggende terreinen zijn telkens ontwikkeld als bedrijfssite (met loodsen en/of stapelplaats).

Aan het einde van de doodlopende Vaarnewijkstraat bevindt zich de site van Infrac. Ook langs de Bavikhoofsestraat bevinden zich nog een aantal bedrijven en (bedrijfs)woningen met achterliggende bedrijfsgebouwen. Een aantal van de bedrijfsperven van het industrieterrein Vaarnewijk grenzen aan de tuinen van de woningen langs de Broelstraat. Enkele van de bedrijven op het industrieterrein Vaarnewijk worden eveneens via deze Broelstraat ontsloten, en hebben aan deze straat de bedrijfswoning.

De Vaarnewijkstraat vertoont op vandaag een zeer heterogeen straatbeeld met zowel grootschalige bedrijven als woningen. De straat lijkt hierdoor weinig gestructureerd, en kent weinig beeldkwaliteit.

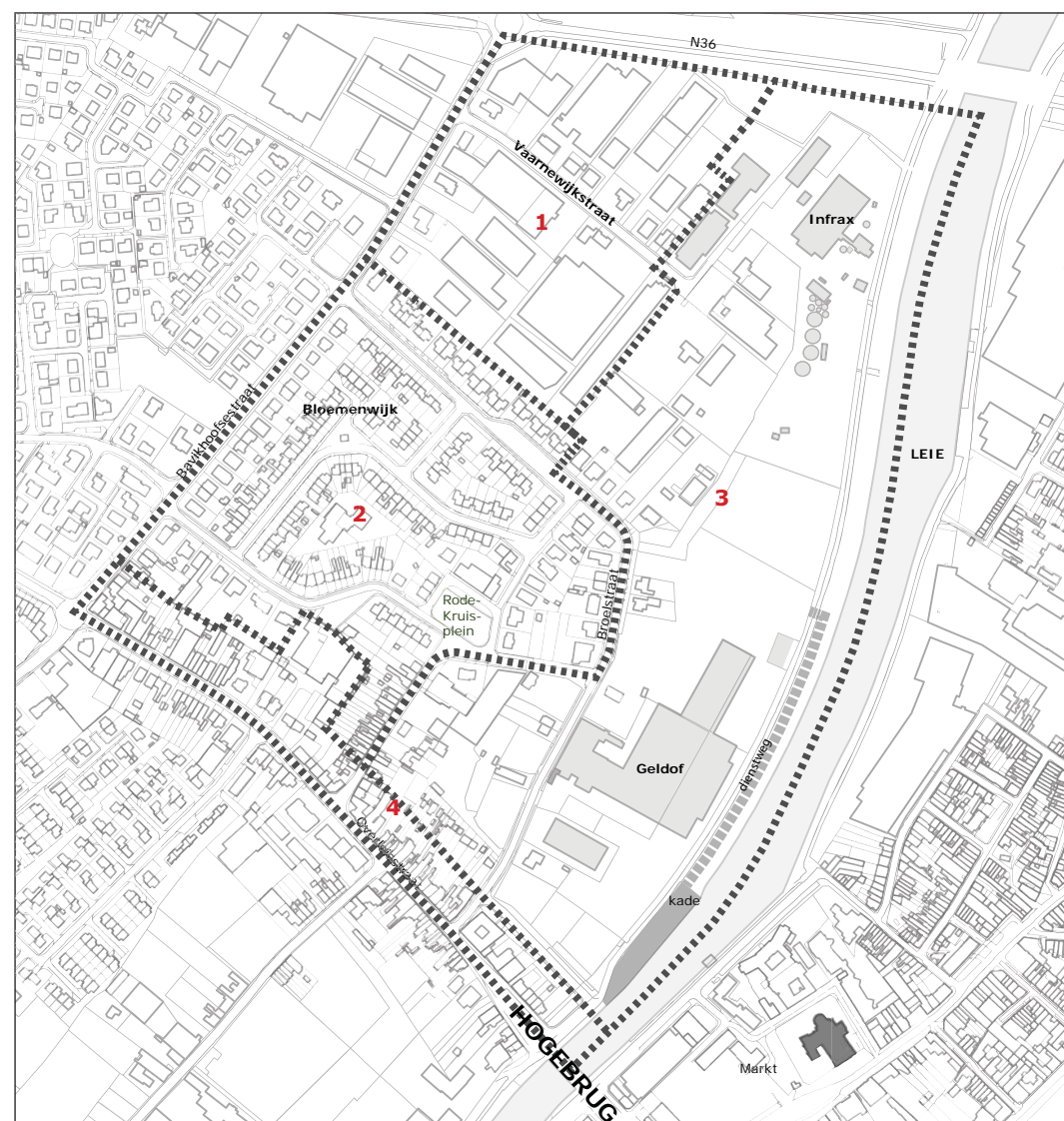
#### 2.1.2. Deelgebied 2 - Bloemenwijk

In de hoek tussen de Overleiestraat en de Bavikhoofsestraat ligt de Bloemenwijk. Deze woonwijk vertoont een grote ruimtelijke samenhang, en werd grotendeels in één beweging ontworpen en gebouwd. De bebouwing bestaat voornamelijk uit aaneengesloten en gekoppelde bebouwing.

Verder wordt de wijk gekenmerkt door ruim aangelegde straten met grote groene voortuinen. De Violettenstraat kan beschouwd worden als de centrale as van de woonwijk, en verbindt de Bavikhoofsestraat via het Rode-Kruisplein met de Broelstraat.

Aan het Rode-Kruisplein wordt één wand ingenomen door appartementen, met daaronder een aantal functies. In het binnengebied tussen de Violettenstraat en de Korenbloemstraat bevindt zich een kinderopvang. Langs de Violettenstraat bevindt zich - achterin gelegen - ook een bedrijf. Ook langs de Broelstraat bevinden zich twee bedrijven, met aan de straatkant de bedrijfswoning.

Op de grens tussen de Bloemenwijk en de Geldof-site bevindt zich het stadsdepot, in het binnengebied tussen de Leliënstraat, Broelstraat, Overleiestraat en Eierstraat. Het terrein is eigendom van de Stad Harelbeke en huisvestte vroeger het containerpark. Het is toegankelijk via de loods aan de Leliënstraat en via de Broelstraat.



### DEELGEBIEDEN

#### 2.1.3. Deelgebied 3 - Geldof- en Infrac-site

Langs de Leie zijn twee grotere ruimtelijke eenheden te herkennen, nl. de Infrac-site in het noorden en de site van het metaalconstructiebedrijf Geldof in het zuiden van het plangebied. Beide sites omvatten één of meerdere grootschalige gebouwen, en een aantal bijkomende (kleinere) bedrijfsgebouwen.

De **Infrac**-site wordt ontsloten via de Vaarnewijkstraat, en gebruikte - toen de site nog actief was - vooral het noordelijke deel van zijn perceel. Hier bevinden zich de oude elektriciteitscentrale en de bijhorende infrastructuur (o.a. opslag van brandstof, waterzuivering...) Het zuidelijke deel van het perceel, richting Broelstraat, voorzag in extra ruimte voor uitbreiding maar deze ruimte werd nooit gebruikt.

Vanaf de N36 manifesteert de Infrac-site zich d.m.v. een imposant gebouw (24 m hoog). De 2 schouwen die het hoofdgebouw flankeren, vormen belangrijke landmarks en zijn zichtbaar vanuit grote delen van het centrum - ook vanop de rechteroever van de Leie en vanop de Hogebrug. Vanuit de richting van het Marktpllein gekeken wordt het hoofdgebouw aan het zicht onttrokken door een groenbuffer van hoogstammige bomen.

De **Geldof**-site wordt op vandaag ontsloten via de Broelstraat, en strekt zich uit aan beide kanten van de straat. Op deze site worden grote metalen constructie-elementen geproduceerd en geassembleerd. Het deel van de site ten noorden van de bedrijfsgebouwen wordt vooral gebruikt voor de opslag van materiaal. Het zuidelijke deel van de site, tegen de Broelkaai, wordt gebruikt voor het parkeren van opleggers, en ligt recht tegenover het Marktpllein van Harelbeke, aan de overkant van de Leie.

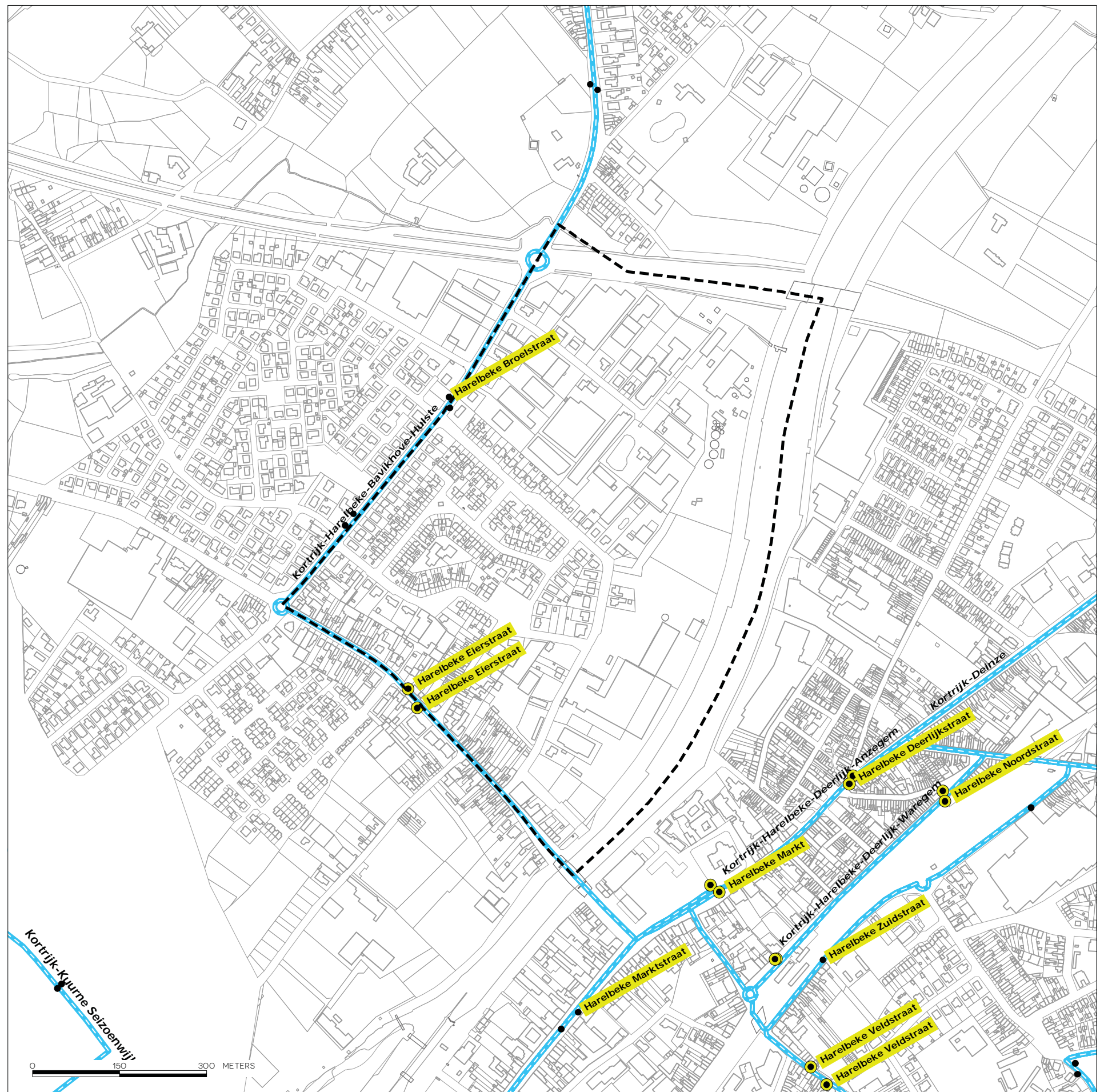


**OPENBAAR VERVOER**  
BRON: DE LIJN/AGIV, OKTOBER 2017



LEGENDE

-  buslijnen
-  haltes
-  belbushaltes





Het bedrijf Geldof is gelegen vlakbij de kade, welke toegankelijk is via de Broelkaai, en maakt hier ook gebruik van voor het transport per binnenschip van grote constructie-elementen (momenteel tot diameters van 8 m) naar klanten of naar het zusterbedrijf te Willebroek (gelegen langs het kanaal Brussel-Rupel). Geldof is dus een watergebonden bedrijf.

Het bedrijf verschaft werk aan 220 personeelsleden, en kampt met plaatsgebrek (zowel voor administratieve als industriële activiteiten). Het bedrijf moest reeds een deel van hun administratieve bedienden onderbrengen in een kantoor aan de andere kant van de Leie, in het stadscentrum. Men wil het personeel centraliseren en de kantoren bundelen. Ook zou men graag de productiehallen uitbreiden.

In de zoektocht naar extra ruimte is het bedrijf bereid verschillende mogelijkheden te overwegen, bijvoorbeeld ook een uitbreiding in noordelijke richting (terreinen van Infrac). In dit scenario zou ook een ontsluiting via de Vaarnewijkstraat mogelijk worden.

De bedrijfssite is in het vigerende BPA in verschillende deelzones opgedeeld (weliswaar allemaal bestemd als zone voor bedrijf) met gedetailleerde voorschriften en afbakeningen, die de ruimtelijke organisatie van het bedrijf bemoeilijken. Een vereenvoudiging van de planologische toestand dringt zich op.

Op vandaag heeft het bedrijf een dienstweg langs het jaagpad, die de toegang tot de kade verzekert. Deze toegang tot de kade - ook bij verplaatsen van de kade - is strikt noodzakelijk voor de interne organisatie van het bedrijf.

Aan de zuidkant van de Broelkaai bevinden zich een aantal woningen, die hun voorkant hebben aan de Overleiestraat. De tuinen van deze woningen, de garages en/of carports bevinden zich echter langs de Broelkaai.

### 2.1.4. Deelgebied 4 - historische bebouwing langs Overleiestraat

De Overleiestraat vormt historisch gezien een belangrijke verbindingsweg tussen Kuurne, Bavikhove en Harelbeke. Het is ook op vandaag nog een belangrijke invalsweg richting het centrum van Harelbeke. De historische bebouwing langs de Overleiestraat omvat een aantal woningen die opgenomen werden in de Inventaris Bouwkundig Erfgoed, en die dateren uit de periode 1900-1930.

Verder omvat de Overleiestraat ook een concentratie aan voorzieningen.

De bebouwingstypologie van de Overleiestraat werd nog een stukje doorgetrokken in het begin van de Bavikhofsestraat.

### 2.1.5. Open ruimte

Ten noorden van het plangebied, boven de N36, begint het buitengebied van Harelbeke. (zie "Open ruimte" op pag. 11) (1)

Het zuidelijke deel van de Infrac-site is nog onbebouwd, zij het niet publiek toegankelijk. (2) Het opgehoogde deel, aansluitend bij de site Geldof, is zwaar verontreinigd t.g.v. het opspuiten met slib (bij een vroegere verbreding van de Leie).

Verder is de open ruimte in het industrieterrein beperkt tot de straat. Op de site van Geldof bevinden zich eveneens een aantal onbebouwde terreinen, deze worden voornamelijk gebruikt voor opslag van goederen.

In de Bloemenwijk is nog veel open ruimte aanwezig. Niet alleen zorgt de ruime aanleg van de straat voor een zeer groene aanblik en een open gevoel, daarnaast heeft de wijk ook een aantal (semi-)publieke open ruimten. Het binnengebied tussen de Violettenstraat en de Korenbloemstraat biedt nog groene open ruimte, zij het eerder verborgen achter de woningen. Het Rode-Kruisplein voorziet in een publiek groen plein met bomen. Langs de Violettenstraat en de Broelstraat bieden kleine groene plekken een extra kwaliteit aan het straatbeeld. (3)

Tot slot zorgt de aanwezigheid van de Leie voor een grote open ruimte vlakbij het plangebied. Op vandaag is de verbinding tussen de woonwijk en de Leie echter nog vrij zwak, deels door de industriële activiteit van Geldof op de kade (4), maar ook door de afwezigheid van een grote, kwalitatieve publieke ruimte langs het water. De goederenkoer is op vandaag louter een onaantrekkelijke, volledig verharde asfaltvlakte.

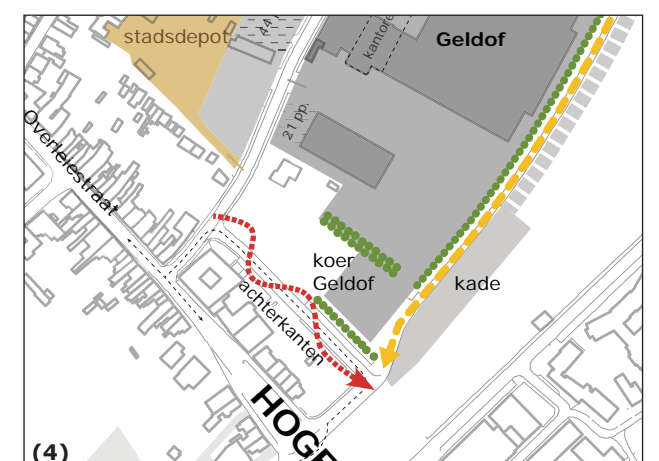
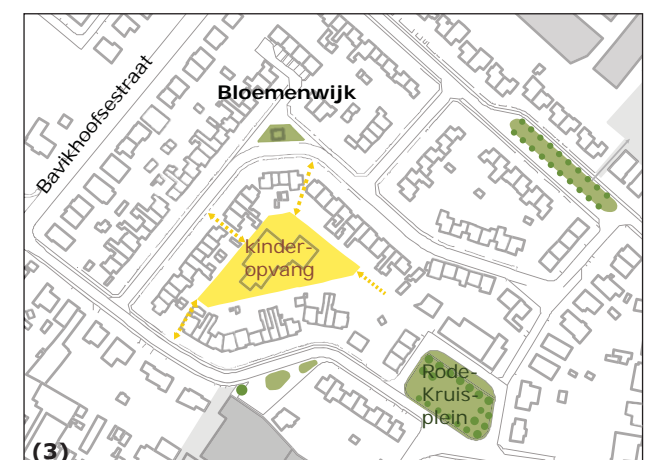
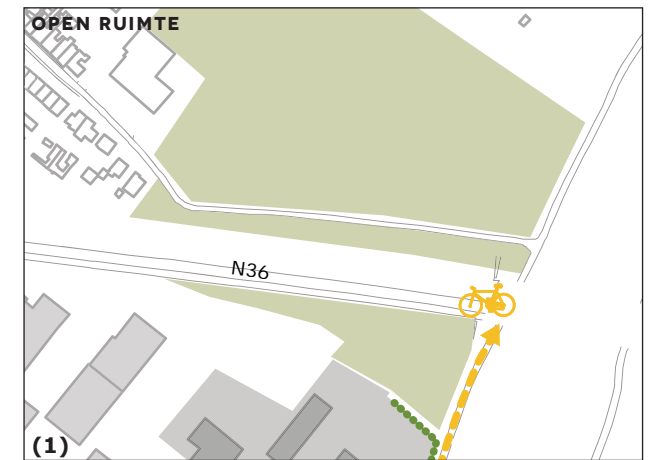
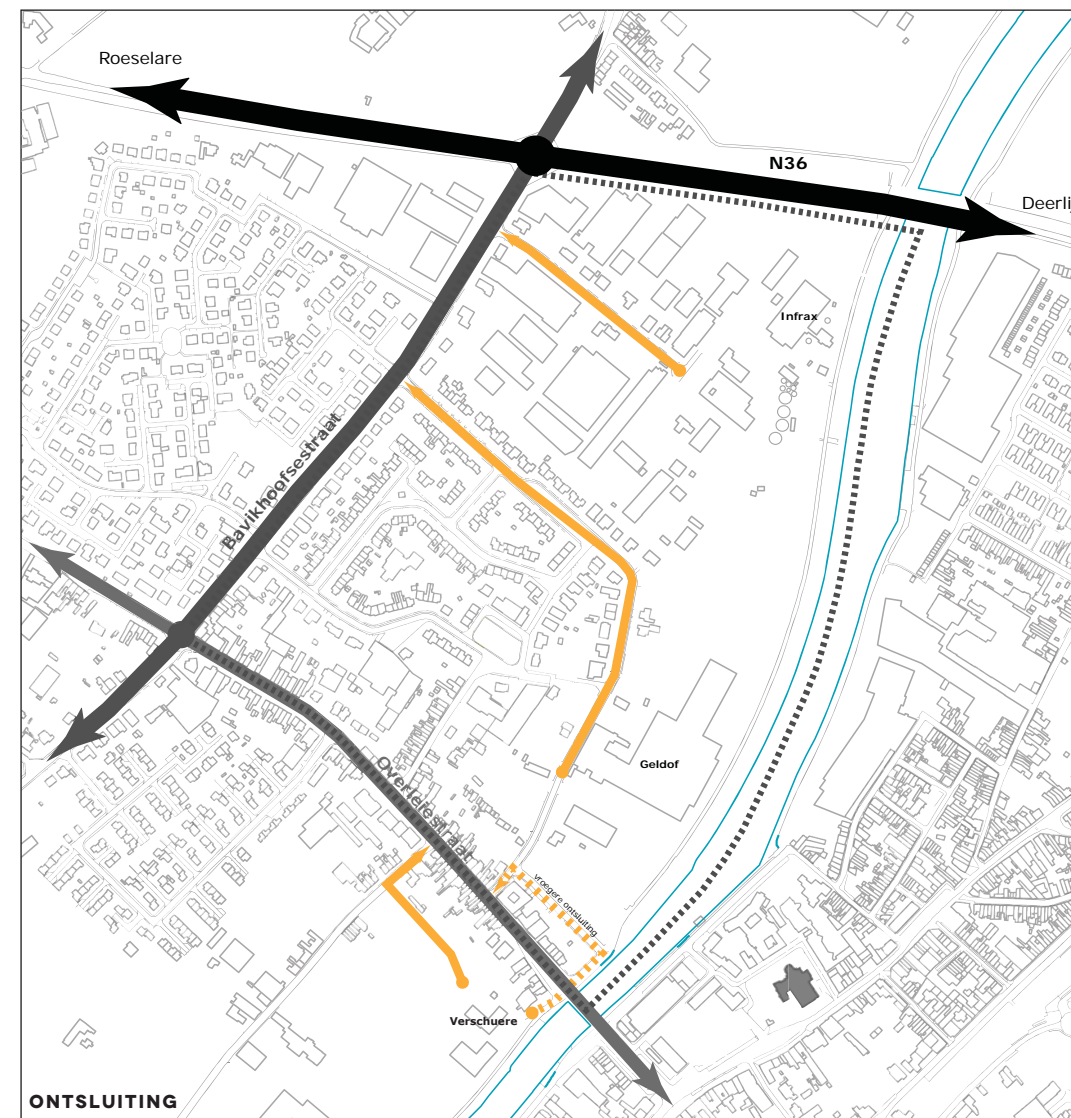
### 2.1.6. Ontsluiting

#### Autoverkeer

In het noorden van het plangebied loopt de N36, die Roeselare verbindt met Deerlijk (secundaire weg I). (zie "ontsluiting" op pag. 11) Vanaf de N36 wordt het gebied ontsloten door de Bavikhofsestraat via een rotonde. De Overleiestraat verbindt het plangebied met het centrum van Harelbeke d.m.v. de Hogebrug.

Het industrieterrein Vaarnewijk takt vrij eenvoudig aan op de N36 via de Bavikhofsestraat. Voor het bedrijf Geldof, dat op vandaag niet bereikt kan worden via de Vaarnewijkstraat, verloopt de ontsluiting via de Broelstraat.

Voor het bedrijf Verschuere, gelegen net ten zuiden van het plangebied, is de toegang voor vrachtvervoer sedert de finalisering van de Hogebrug geregeld via de Stedestraat.



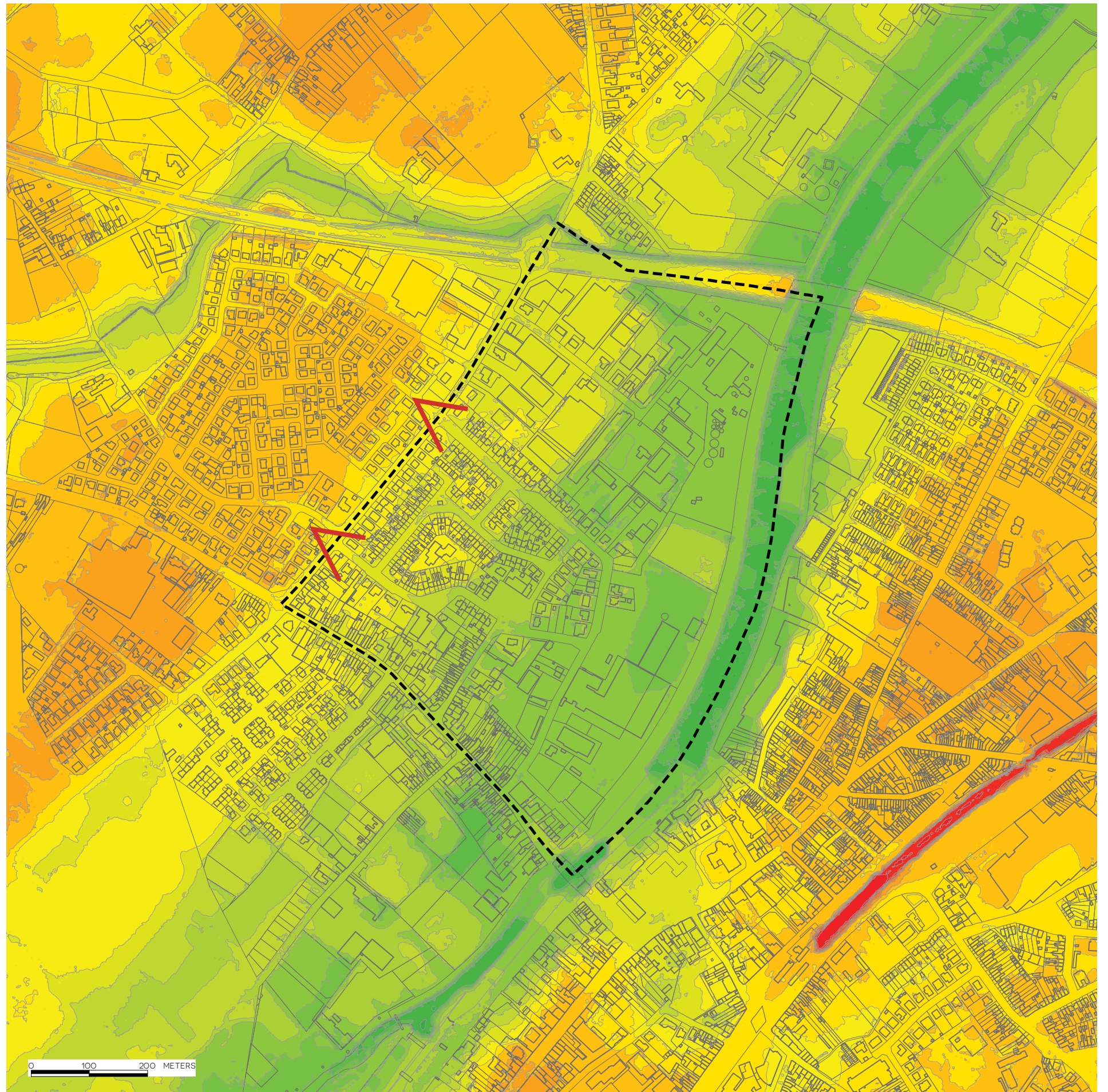
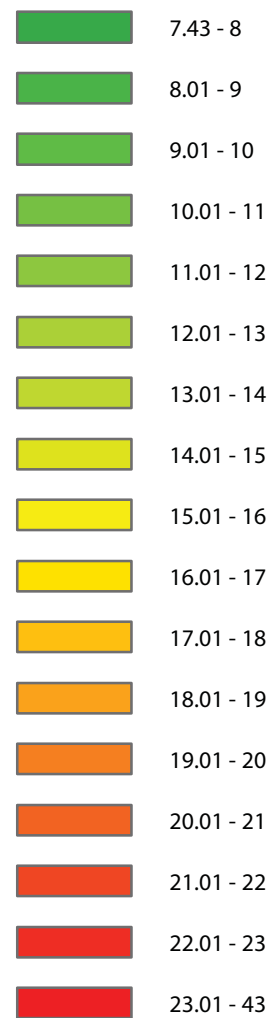


**RELIËF**

BRON: VMM/AGIV, MEI 2004



LEGENDE





## Fietsers

Fietsers kunnen langs het jaagpad van noord naar zuid langs de Leie fietsen.

Vanaf het jaagpad/fietspad is er momenteel geen aansluiting mogelijk op de fietspaden langs de N36.

Ter hoogte van de bedrijfssite van Geldof wordt het jaagpad/fietspad op 2 plaatsen gekruist door intern verkeer van het bedrijf, dat het jaagpad/fietspad moet oversteken om de kade te bereiken. Op vandaag wordt het verkeer (bedrijfsvoertuigen vs. fietsers) geregeld d.m.v. een slagboom en signalisatie. (zie "Kruising jaagpad/fietspad met kade Geldof" op pag. 13)

## Openbaar vervoer

Langsheen het plangebied lopen 2 buslijnen van De Lijn (zie "Openbaar vervoer" op pag. 10):

- lijn 74 Kortrijk - Harelbeke - Bavikhove - Hulste  
met haltes ter hoogte van Harelbeke-Broelstraat en Harelbeke-Violettenstraat, en in de Overleiestraat
- lijn 76 Kuurne - Harelbeke - Zwevegem  
met halte in de Overleiestraat

## 2.1.7. Reliëf

Het terrein t.h.v. het plangebied is eerder vlak, met een lichte helling richting de Leie. (zie "Reliëf" op pag. 12) Het hoogteverschil tussen de Bavikhoofsestraat en de Leiekaai bedraagt zo'n 4 m. Dit hoogteverschil zorgt voor interessante perspectieven vanuit de Broelstraat en de Violettenstraat richting het centrum van Harelbeke (o.a. een zicht op de kerktoren). (zie "Zicht richting centrum vanuit Violettenstraat" op pag. 13).

Deze eerder zwak hellende linkeroever verschilt sterk van de rechteroever van de Leie, die veel steilere hellingen kent. (zie "Snedes" op pag. 13) In de bovenste twee snedes wordt duidelijk dat het centrum van Harelbeke een stuk hoger gelegen is dan het plangebied.

Hoewel het terrein binnen het plangebied over het algemeen vrij zacht richting de Leie afhelt, zijn er t.h.v. de terreinen van Geldof en Infrax een aantal opvallende verspringingen in het niveau te bemerken (zie snede 3). Het zuidelijke deel van het Infrax-terrein ligt ongeveer een meter hoger dan de omliggende terreinen. Dit niveauverschil is ontstaan t.g.v. baggerwerken in de Leie, waarbij het Leieslib op dit terrein uitgestort werd.

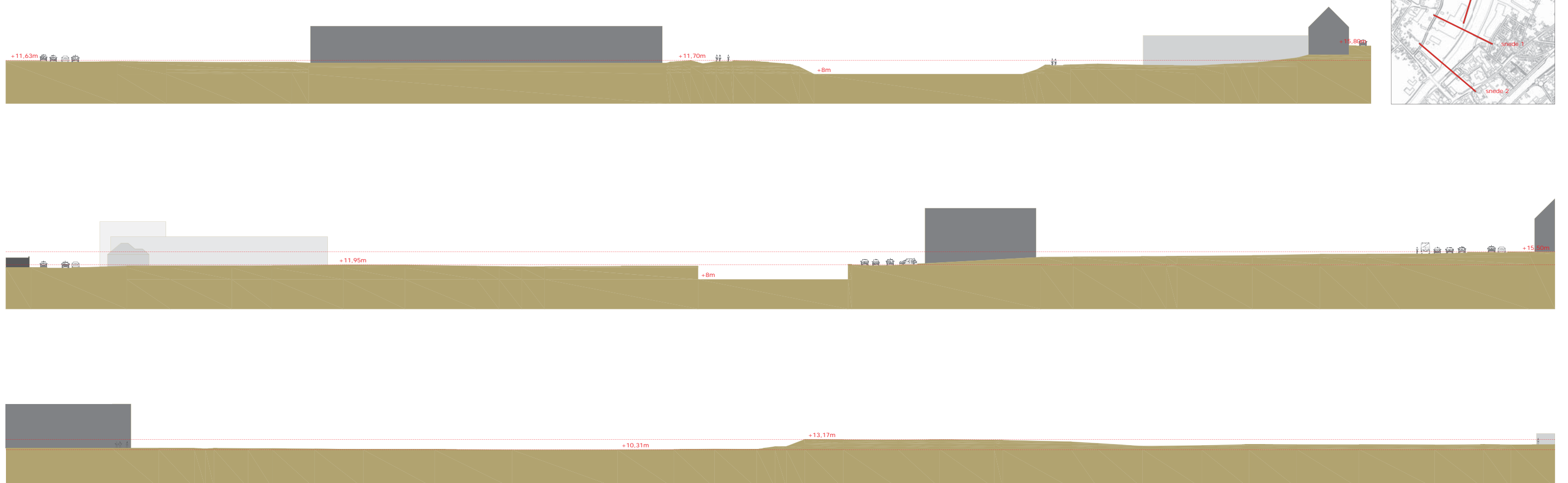
## KRUISING JAAGPAD/FIETSPAD MET KADE GELDOLF



## ZICHT RICHTING CENTRUM VANUIT VIOLETTENSTRAAT



## SNEDES



### 2.1.8. Overige functies

Naast de reeds eerder vermelde functies wonen en bedrijvigheid komen in het plangebied ook nog een aantal andere functies voor (zie "Functies" op pag. 14):

- In de sokkel van het nieuwe appartementsgebouw op de hoek van de Overleiestraat en de Broelstraat is ruimte voor een zestal kantoren of verkoopsruimten.
- In de Overleiestraat zijn verder nog een bakkerij, slager, bankkantoor, enkele kleinhandelszaken en een café te vinden, alsook enkele kantoren, een wellness-zaak, een garage en verhuurcentrum.
- Langs de Bavikhoofsestraat vinden we een frituur, een boekhouder, een kledingzaak en tegen de N36 enkele bedrijven.
- Uitgezonderd het bedrijf langs de Violettenstraat zijn de functies in de Bloemenwijk geconcentreerd rond het Rode-Kruisplein. Hier bevindt zich o.a. een wassalon.
- Op de hoek van de Eierstraat en de Leliënstraat (aan het Rode-Kruisplein) bevindt zich een garage (verkoop en herstelling van wagens).

### 2.1.9. Leiewerken en Marktplein

In Harelbeke werd gestart met het project Seine-Schelde, waarbij de Leie bevaarbaar wordt voor schepen tot 4.500 ton (nu 1.350 ton). Dit betekent dat er een nieuwe sluis en een nieuwe Hoge Brug gerealiseerd werden, en dat de Leie wordt verdiept (en desgevallend de kades herbouwd). Er werd een lichte bocht-rechttrekking gerealiseerd van de Leie ter hoogte van de huidige kade van het bedrijf Geldof om de schepen toe te laten gemakkelijker in de sluis te varen. Dit betekent dat de kade van Geldof meer stroomafwaarts herbouwd werd. (zie "verbreding van de Leie" op pag. 14)

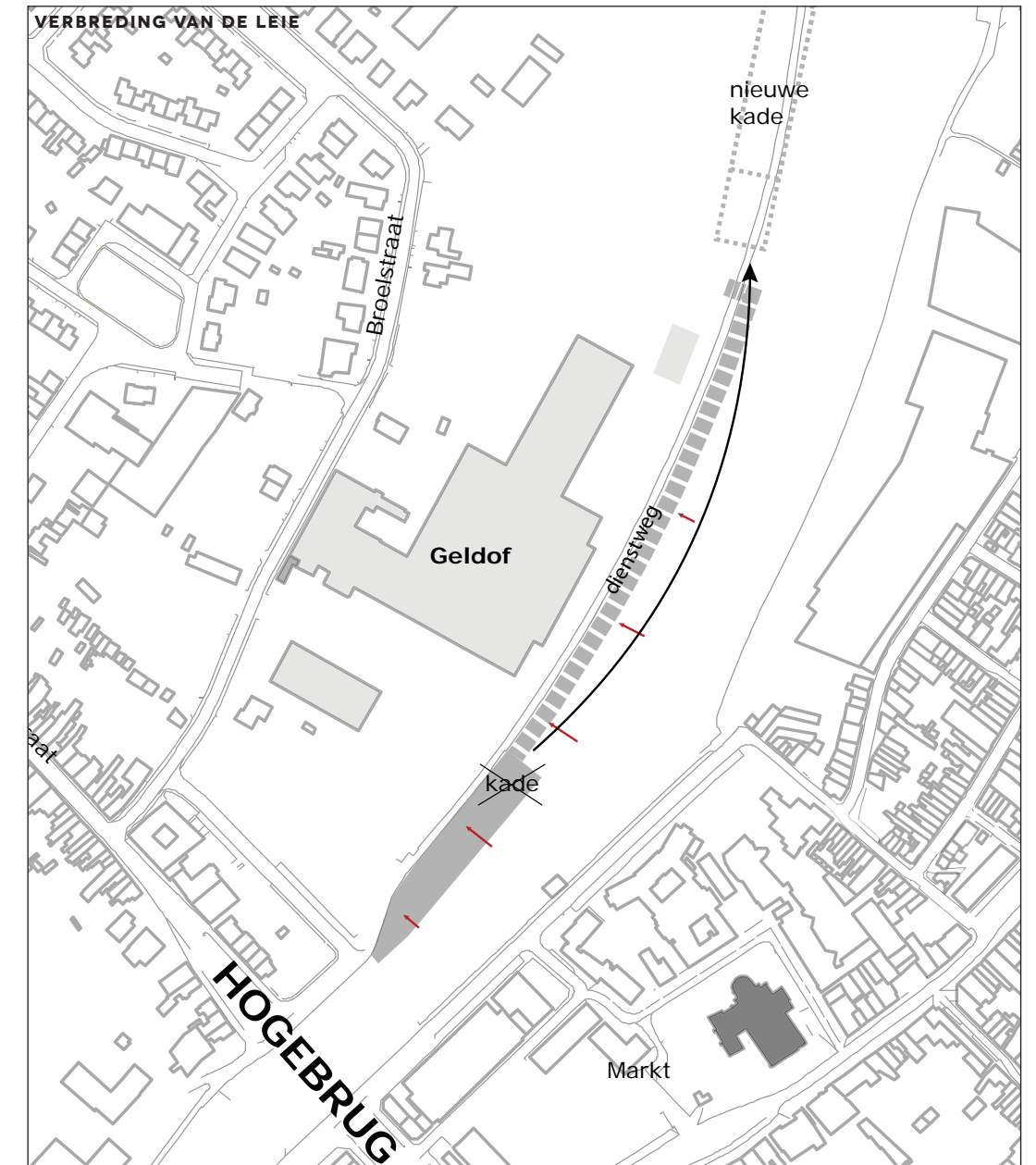
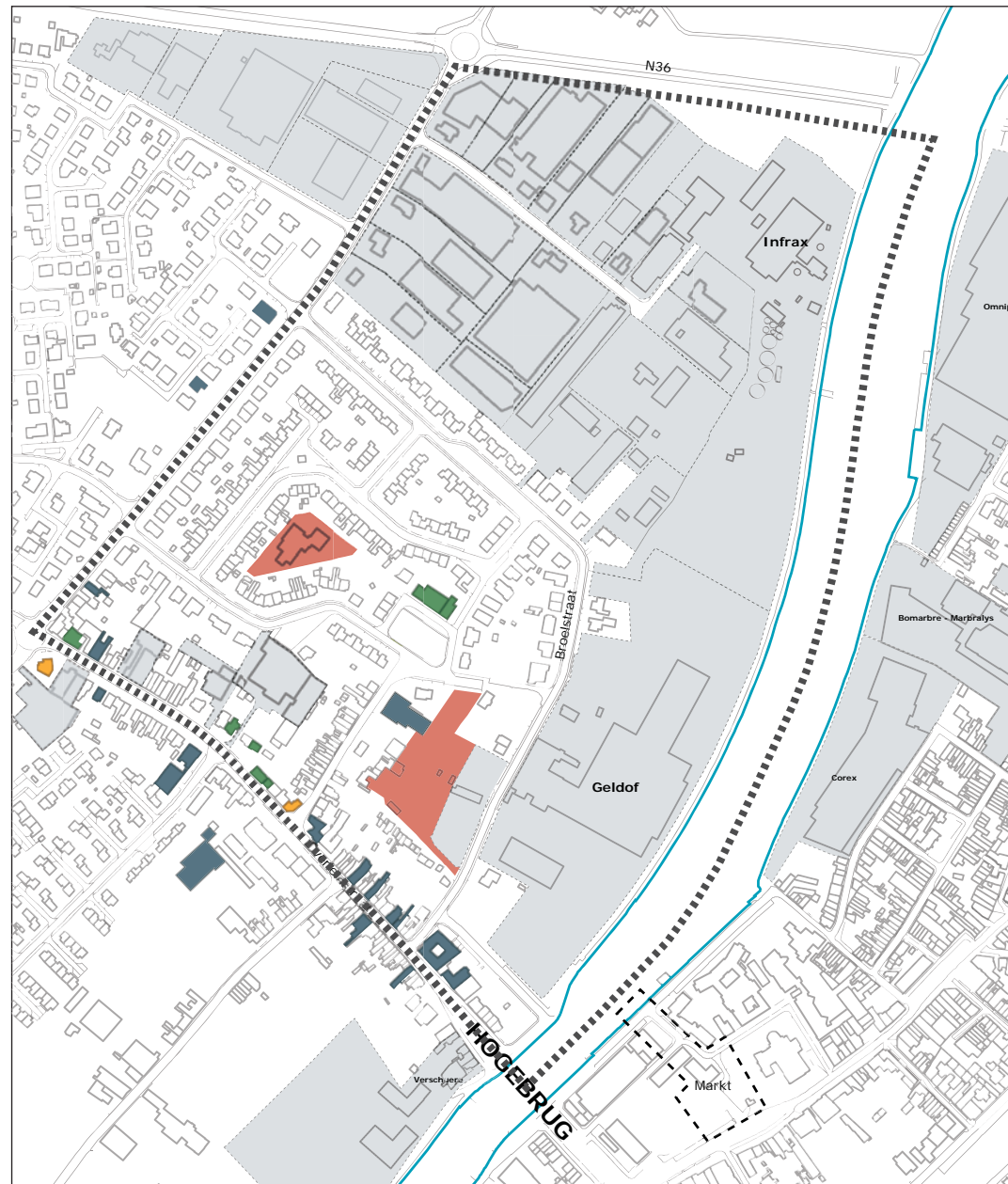
Er is tevens gestart met de heraanleg van het Marktplein, waarvoor het ontwerp gemaakt werd door Bureau Palmbout (dat eveneens een beeldkwaliteitsplan voor het centrum van Harelbeke uitwerkte).

Beide plannen hebben hun impact op de toekomstige ontwikkeling van het plangebied.

#### FUNCTIES

##### Legende

- gemeenschapsvoorzieningen
- bedrijvigheid
- kleinhandel
- kantoren en diensten
- horeca





## 2.2. FOTO'S



ZICHT OP HET CENTRUM VAN HARELBEKE, MET DE SPOORLIJN (ONDERAAN IN BEELD), DE N43 (MIDDEN) EN DE LEIE. OP DE ACHTERGROND DE BLOEMENWIJK.



ZICHT OP DE LEIE TE HARELBEKE (STROOMAFWAARTS), MET RECHTS HET MARKTPLEIN EN DE KERK, EN OP DE LINKEROEVER GELDOF EN DE INFRAX-SITE MET DE MARKANTE SCHOUWEN.

VLUCHTFOTO'S LEIEBOORDEN T.H.V. HET PLANGEBIED



DE BEDRIJFSITE VAN GELDOF, MET RECHTS IN BEELD DE KOER, CENTRAAL HET KANTOORGEBOUW (4 VERDIEPINGEN) EN DE LOODSEN. TEN ZUIDEN VAN DE BROELSTRAAT BEVINDT ZICH NOG EEN TERREIN VAN GELDOF, NAAST HET STADSDEPOT.



ZICHT OP HET BEDRIJVENTERREIN VAARNEWIJK EN DE INFRAX-SITE.



BLOEMENWIJK-VAARNEWIJK



OVERLEIESTRAAT – ZICHT RICHTING HOGEBRUG EN HET NIEUWE STADHUIS



BAVIKHOOFSESTRAAT (N36D)



VIOLETTENSTRAAT – ZICHT VANAF DE BAVIKHOOFSESTRAAT IN DE RICHTING VAN HET CENTRUM VAN HARELBEKE EN DE KERK



RODE-KRUISPLEIN



LELIËNSTRAAT – ZICHT VANAF HET RODE-KRUISPLEIN RICHTING BROELSTRAAT (GELDOF)



VAARNEWIJKSTRAAT – ZICHT RICHTING INFRAX



SALVIASTRAAT – ZICHT RICHTING HET BEDRIJVENTERREIN VAARNEWIJK EN DE SCOUWEN VAN INFRAX



BROELSTRAAT – ZICHT RICHTING DE BEDRIJFSGEBOUWEN VAN GELDOF



BROELSTRAAT – ZICHT RICHTING DE BAVIKHOOFSESTRAAT





BROELSTRAAT – ZICHT OP DE BEDRIJFSGEBOUWEN VAN GELDOF



BROELSTRAAT – ZICHT OP HET NIEUWE APPARTEMENTSGEBOUW EN HET CENTRUM VAN HARELBEKE



BROELKAAI – ZICHT RICHTING DE HOGEBRUG

LEIEKAAI (LINKEROEVER)



KADE VAN GELDOF MET ZICHT RICHTING DE NIEUWE APPARTEMENTEN LANGS DE BROELKAAI



KADE GELDOF



FIETSPAD TUSSEN DE GELDOF-SITE EN DE KADE



ZICHT OP DE OCMW-GEBOUWEN AAN DE OVERKANT VAN DE LEIE



KADE GELDOF – ZICHT OP HET MARKTPLEIN EN DE KERK



ZICHT OP DE INFRAX-SITE VANAF DE RECHTEROEVER VAN DE LEIE

### 3. JURIDISCHE TOESTAND

Type plan	Referentie
Gewestplan	<p>Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) deelt het plangebied grotendeels in onder:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• woongebied</li> <li>• milieubelastende industrie</li> <li>• parkgebied</li> <li>• gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut</li> <li>• ambachtelijke bedrijven en KMO's</li> <li>• agrarisch gebied</li> <li>• reservatiegebied</li> <li>• waterweg</li> </ul>
BPA	<p>Het plangebied omvat 2 BPA's:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• BPA nr. 46 Vaarnwijk Industriepark (1992)</li> <li>• BPA nr. 45a Bloemenwijk (2000)</li> </ul> <p>In de omgeving van het plangebied bevindt zich één BPA, nl.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• BPA nr. 56 Brouwerij</li> </ul>
RUP	<p>Het plangebied bevat geen RUP's.</p> <p>In de omgeving bevinden zich wel verschillende RUP's, o.a.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• RUP 4.1 Zonevreemde woningen buitengebied - Landelijk gebied rond Bavikhove en Hulste</li> <li>• RUP 21.1 Marktplein</li> </ul>
Goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen	<p>Binnen het plangebied bevinden zich verschillende verkavelingen, nl.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 00/14</li> <li>• 66/1</li> <li>• 66/101</li> <li>• 66/102</li> <li>• 69/6</li> <li>• 74/3</li> <li>• 74/7</li> </ul>

Milieuvergunningen	
	Overleiestraat 38 _ Olivier Vanryckeghem – bakkerij – klasse 3
	Overleiestraat 104 _ Buyschaert C. – sauna – klasse 3
	Overleiestraat 108B _ Omnigraph & signtec – grafisch atelier – klasse 3
	Overleiestraat 108 _ Real Design b.v.b.a. – schrijnwerkerij – klasse 2 – 30.01.2021
	Overleiestraat 108D _ WVEM – transformator – klasse 3
	Overleiestraat 138 _ Chys Ignace – slagerij – klasse 3
	Overleiestraat 138 _ WVEM – transformator – klasse 3
	Bavikhoofsestraat 64 _ Verbrugge Carr. - carrosseriewerkplaats – klasse 3
	Bavikhoofsestraat 68 _ Lecour Carl – schrijnwerkerij – klasse 2 – 14.02.2021
	Bavikhoofsestraat 78 _ LS Bedding n.v. – vervaardigen matrassen – klasse 3
	Bavikhoofsestraat 78+ _ WVEM – transformator – klasse 3
	Bavikhoofsestraat 82 _ Decraene Jules André – overslagplaats van niet-gevaarlijke afvalstoffen – klasse 2 – 08.10.2017
	Bavikhoofsestraat 120 _ Deltour Dirk – exploiteren van een steenkapperij – klasse 2 – 15.09.2028
	Broelkaai z.n. _ Renobato – inrichten en herstellen schepen – klasse 3
	Eierstraat 25 _ Hombecq Didier – houden van reptielen – klasse 3
	Eierstraat 36 _ Vanassche Dominiek – Standaardgarage – klasse 3
	Broelstraat 27 _ Depot Stad Harelbeke: in aanvraag
	Broelstraat 14 _ Engicon n.v. – metaalconstructiebedrijf – klasse 1 – 08.05.2023
	Broelstraat 92 _ Stadsbader Nicolas – inrichting voor afbraak- en grondwerken – klasse 2 – 08.09.2028
	Broelstraat 94 _ Vercruysse Lucien – smederij – klasse 3
	Broelstraat 98 _ DJKR Refrigerations n.v. – Fabricage van koelinstallaties – klasse 2 – 28.08.2021
	Violettenstraat 6 _ Lannoo Philippe – schrijnwerkerij – klasse 2 – 12.06.2022

	<p>Korenbloemstraat 84 _ Decavele Luc – ondergrondse mazouttank 5.000 l – klasse 3</p> <p>Vaarnewijkstraat 3 _ Callens Willy – plaatsing en revisie verwarmingsinstallaties – klasse 2 – 17.04.2016</p> <p>Vaarnewijkstraat 3-5 _ SCA Packaging Belgium – verpakkingsbedrijf – klasse 2 – 17.02.2029</p> <p>Vaarnewijkstraat 9 _ Kovantex b.v.b.a. – weverij- en confectieatelier – klasse 2 – 26.04.2025</p> <p>Vaarnewijkstraat 10 _ Likeurstokerij Lanneau – aanmaken van likeuren en bottelen van dranken – klasse 2 – 13.05.2018</p> <p>Vaarnewijkstraat 12 _ Isoform/BTL Plastics/Isoplan – kunststofverwerkend bedrijf – klasse 1 – 01.09.2025</p> <p>Vaarnewijkstraat 15 _ Verdolux – confectieatelier – klasse 2 – 21.07.2018</p> <p>Vaarnewijkstraat 17 _ WVEM – garagewerkplaats – klasse 2 – 01.02.2025</p> <p>Vaarnewijkstraat 20_ SPE – elektriciteitscentrale – klasse 1 – 23.01.2023</p>
Beschermde monumenten, landschappen, beschermde stads- en dorpsgezichten	/
Vogelrichtlijngebied	/
Habitatrichtlijngebied	
Buurtwegen	<p>Binnen het plangebied bevinden zich verschillende buurtwegen, nl.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sentier n° 35: loopt van noordoost naar zuidwest, op vandaag verdwenen.</li> <li>• Chemin n° 62: loopt van noordoost naar zuidwest, voor een groot stuk gelijklopend met de Broelstraat, deze buurtweg kan beschouwd worden als zijnde opgenomen binnen het publiek domein van de Broelstraat.</li> <li>• Verder zijn er een aantal (wijzigingen van) buurtwegen die opgenomen zijn in de publieke wegennis van de Bavikhoofsestraat, de Overleiestraat, het fietspad/ jaagpad langs de Leie en de Ringlaan.</li> </ul>
Waterlopen (categorisering)	<p>Leie: bevaarbare waterloop</p> <p>Vaarnewijkbeek: beek categorie 2</p> <p>Ten opzichte van de Vaarnewijkbeek geldt bepaalde regelgeving (o.a. bouwvrije strook van minstens 5 m langs beide zijden van de waterloop) die moet worden gerespecteerd.</p>

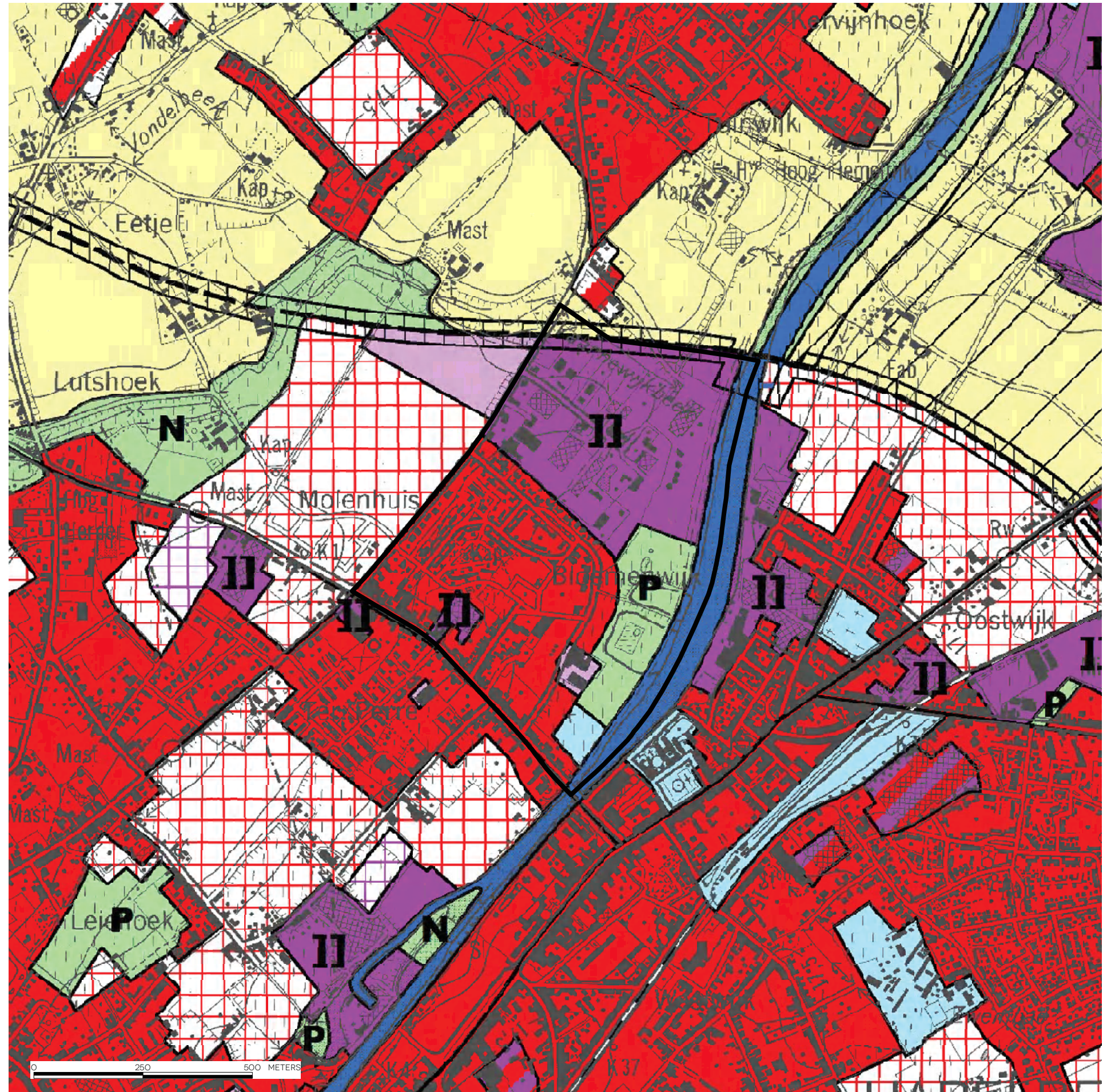
VEN-gebied, IVON-gebied	/
Herbevestigd agrarisch gebied	/
Gemeentelijke verordeningen	/
Andere	/





LEGENDE

-  woongebieden
-  woongebieden met landelijk karakter
-  woonuitbreidingsgebieden
-  gemengde woon- en industriegebieden
-  gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
-  gebieden voor dagrecreatie
-  parkgebieden
-  natuurgebieden
-  agrarische gebieden
-  landschappelijk waardevolle agrarische gebieden
-  industriegebieden
-  milieubelastende industrieën
-  reservegebieden voor beperkte industriële uitbreiding; grondkleur landelijk gebied
-  ambachtelijke bedrijven en kmo's
-  bestaande waterwegen
-  bestaande hoofdverkeerswegen
-  aan te leggen hoofdverkeerswegen
-  bestaande spoorwegen
-  bestaande hoogspanningsleidingen
-  reservatiegebied
-  aan te leggen waterwegen



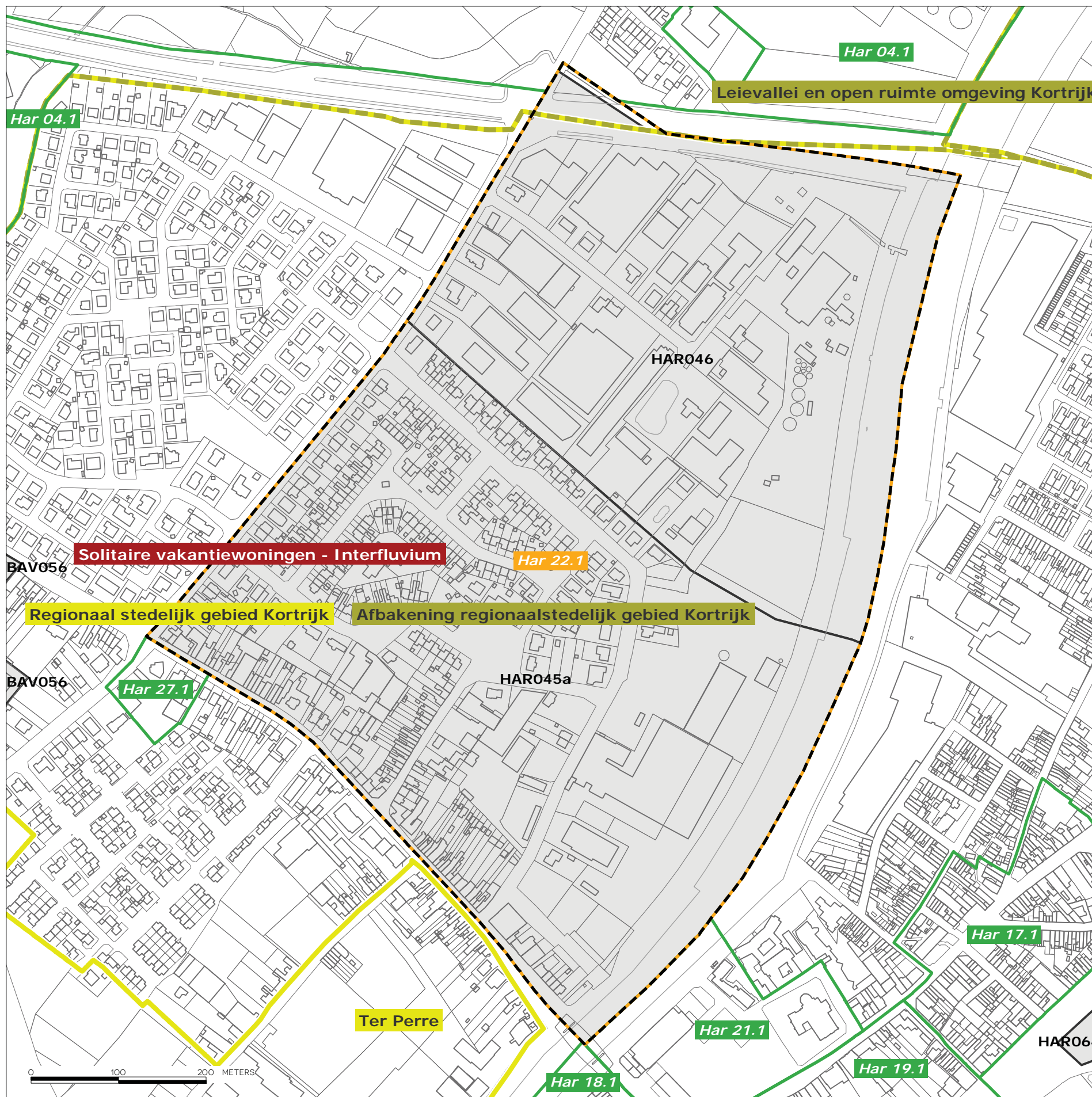


**OVERZICHT RUP'S EN BPA'S**

BRON: GEM. RUP'S EN BPA'S/ LEIEDAL, JUNI 2018 – GEW. EN PROV. RUP'S/ GISWEST, JULI 2014

LEGENDE

-  Gemeentelijke RUP's - in opmaak
-  Gemeentelijke RUP's - in besluit/definitief vastgesteld
-  Provinciale RUP's - contouren
-  Provinciale RUP's - deelgebieden
-  Gewestelijke RUP's - contouren
-  Gewestelijke RUP's - deelgebieden
-  BPA's





Legende

Bouwzones

- 1 sienna+raster Zone voor wonen en bedrijfsactiviteiten, aanéngesloten bebouwing
- 2 sienna Zone voor wonen en bedrijfsactiviteiten, aanéngesloten bebouwing
- 3 vermijoen Zone voor wonen, aanéngesloten bebouwing
- 4 donkeroranje Zone voor wonen en bedrijfsactiviteiten, open en halfopen bebouwing
- 5a oranje Zone voor wonen, halfopen bebouwing
- 5b oranje Zone voor wonen, open bebouwing
- 6 oker Zone voor wonen, sociale woningbouw
- 7 blauw Zone voor gemeenschapsvoorzieningen- A
- 8 blauw Zone voor gemeenschapsvoorzieningen- B
- 9 paars Zone voor industriële activiteiten- opslagactiviteiten- A
- 10 paars Zone voor industriële activiteiten- productie- B
- 11 paars+raster Zone voor industriële activiteiten- productie- C
- 12 violet Zone voor industriële activiteiten met uitsluiting van productie
- 13 roze Zone voor kleine en/of ambachtelijke bedrijven
- 14 karmijn Zone voor garages en bergingen
- 15 oranje/violet Zone met wisselbestemming
- 16 paars/bronsgr. Zone met wisselbestemming
- 17 oranje/geel Zone met wisselbestemming
- 18 roze/vermij. Zone met wisselbestemming
- 19 sienna/donkeror. Zone met wisselbestemming
- 20 Zone met bouwverbod

Open ruimten

- 21 geel Zone voor openbare wegenis
- 22 geel/wit Zone voor garageweg
- 23 dennegr.+raster Zone voor voetgangers- en fietsersdoorgang
- 24 dennegroen Zone voor groen
- 25 dennegr./wit Zone voor groen, rivieroevers
- 26 grijs/wit Zone voor watergebonden bouwconstructies--openbare loskade
- 27 dennegr./geel Zone voor parking (openbaar)
- 28 violet/geel Zone voor parking (privaat)
- 29 bronsgroen Zone voor groenscherm
- 30 loofgroen Zone voor achteruitbouwstrook
- 31 geel/loofgr. Zone voor wisselbestemming
- 32 grijs Zone voor nutsleidingen
- 33 donkerblauw Zone voor waterweg







BPA °46 VAARNEWIJK (1992)

Legende

1	violet	N	W	70	X	X	X	3,5	3,5	
2	violet/wit	E	W	60	X	X	X	3,5	3,5	
<p>A ambachtelijke of kommerciele bedrijven, stapelplaatsen, elektriciteitsbedrijf          F woningen          W nijverheid</p>										
3	loofgroen	VT	X	X	X	X	X	X	X	
4	geel	WE	X	X	X	X	X	X	X	
5	ultramarijn	WA1	X	X	X	X	X	X	X	
6	ultramar/wit	WA2	X	X	X	X	X	X	X	
7	donkergroen/wit	BZ	X	X	X	X	X	X	X	
8	olifant	L	X	X	X	X	X	X	X	

BZ : bufferzone  
 EZ : erfdienstbaarheidszone  
 L : landbouwzone  
 VT : voortuinstrook (fussen bouwlijn en rooilijn)  
 WA1 : waterloop  
 WA2 : zone voor waterwegen  
 WE : zone voor openbare wegenis









**BOUWKUNDIG ERFGOED**

BRON: INVENTARIS ONROEREND ERFGOED (GEOPUNT), APRIL 2017



LEGENDE

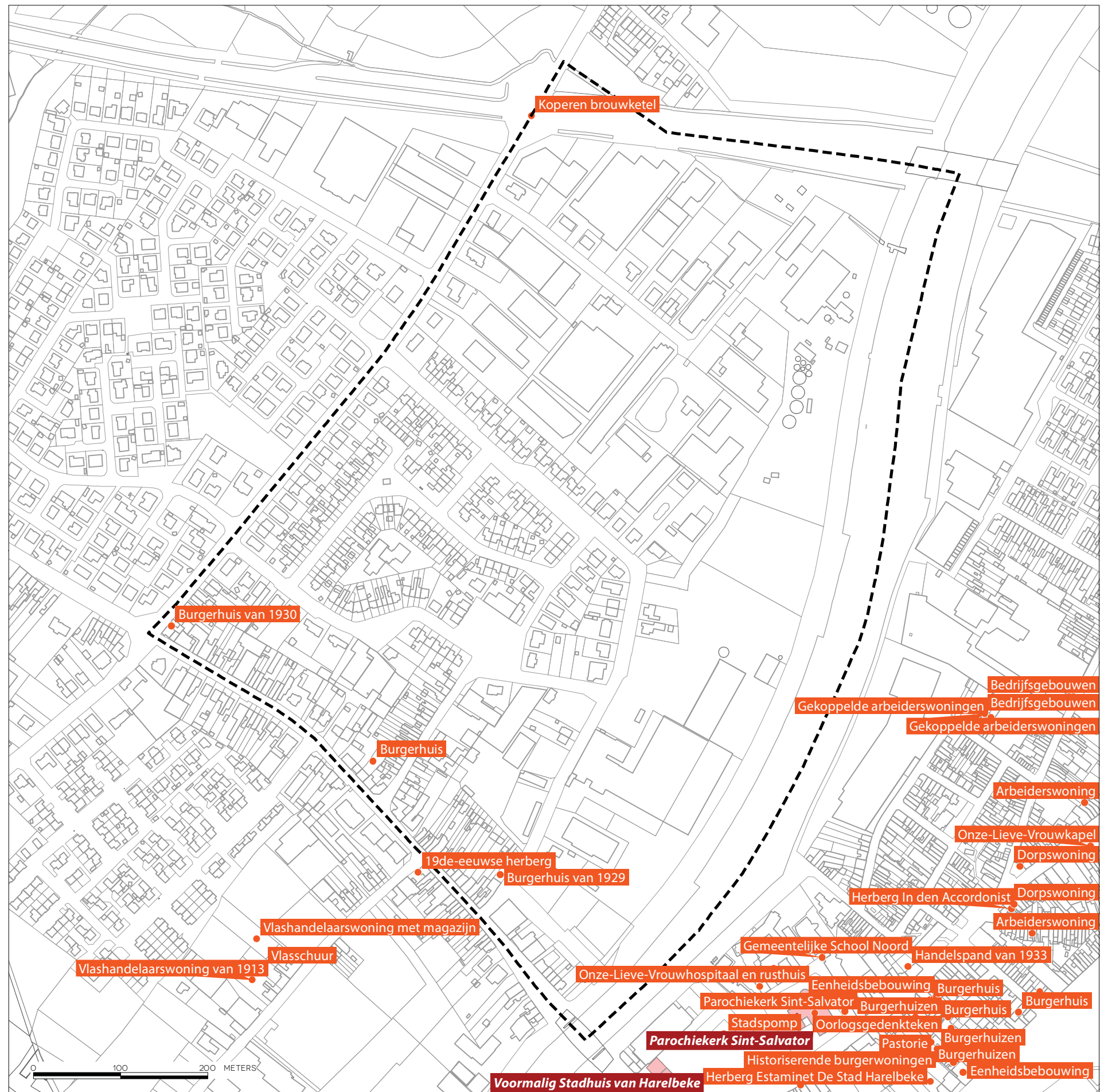
- vastgestelde relictien
- vastgestelde gehelen

**BESCHERMD ONROEREND ERFGOED**

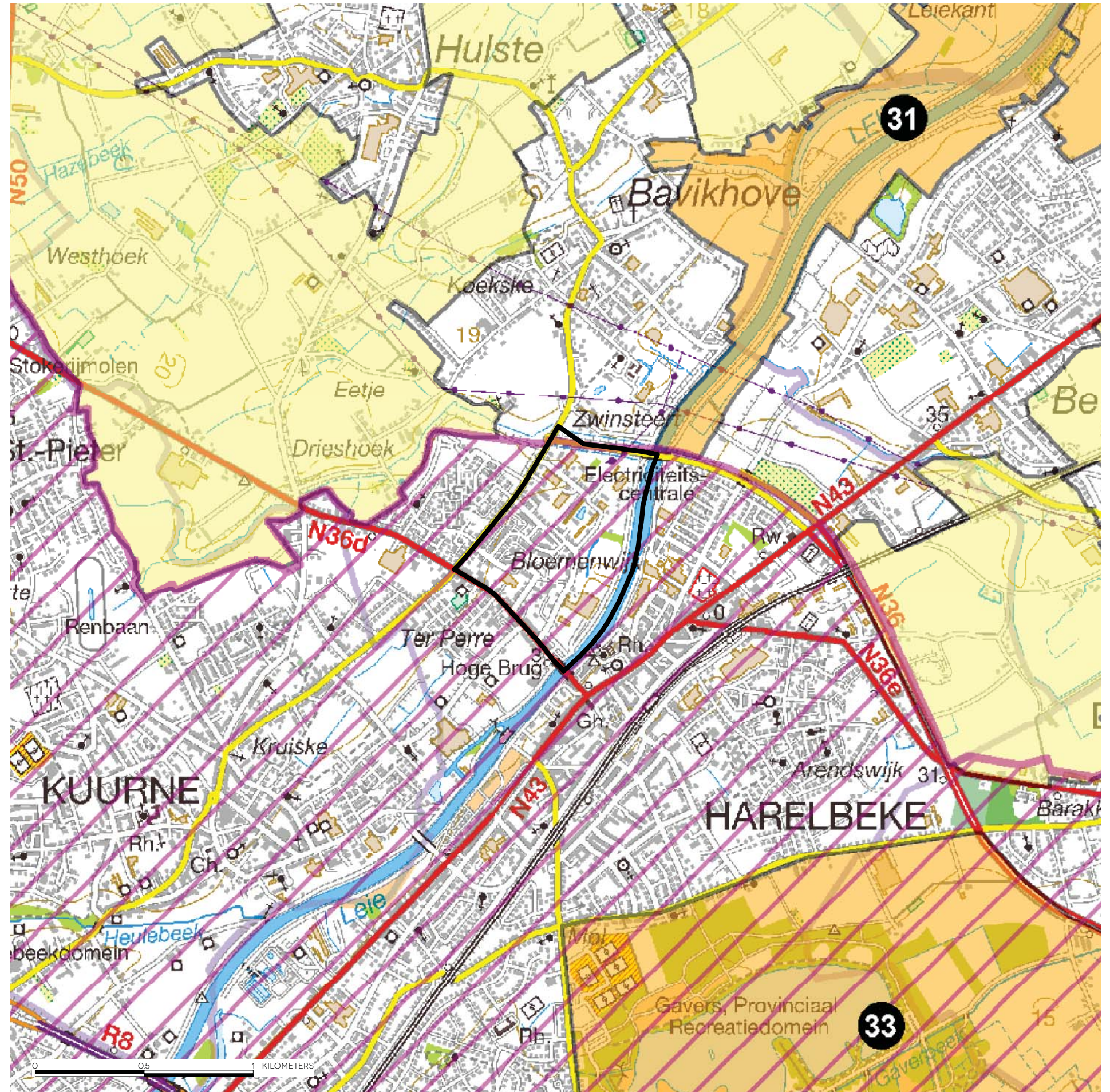
BRON: AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED (GEOPUNT), APRIL 2017

LEGENDE

- monument
- stads- en dorpsgezichten
- cultuurhistorische landschappen







**AFBAKENING NATUUR EN AGRARISCHE STRUCTUUR**  
 BRON: AFGELEID UIT HET RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN, OKTOBER 2008



LEGENDE

- 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



## 4. PLANNINGSCONTEXT

### 4.1. RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen 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 Bloemenwijk-Vaarnewijk maakt deel uit van het stedelijk gebied Harelbeke. Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stelt voor de 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 woontypologieën en kwalitatieve woonomgevingen
- Leefbaar en bereikbaar houden door andere vormen van stedelijke mobiliteit en door locatiebeleid
- Verminderen van het ongeordenend uitzwermen van functies. Op die manier wordt uitzwerming, lintbebouwing en wildgroei van allerhande activiteiten in het buitengebied vermeden.

De Leie is in het RSV geselecteerd als een hoofdwaterweg. De Leie is belangrijk voor de economische ontwikkelingen alsook voor natuurontwikkeling.

### 4.2. PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WEST-VLAANDEREN

#### 4.2.1. N36

De N36 is op provinciaal niveau aangeduid als een secundaire weg categorie I.

#### 4.2.2. Leieruimte

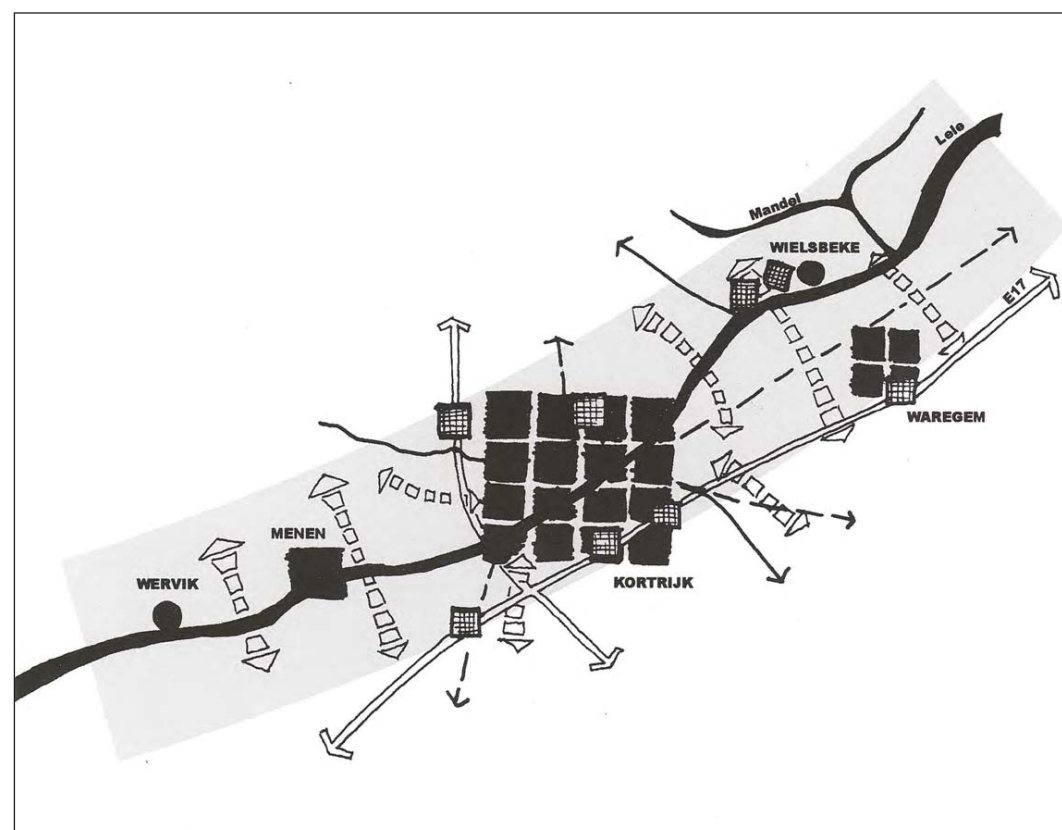
Het centrum van Harelbeke wordt in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen ondergebracht in de **Leieruimte**. De Leieruimte vormt een onderdeel van het grensoverschrijdend stedelijk netwerk Kortrijk-Rijsel-Roubaix-Tourcoing-Moeskroen (RSV). Meer bepaald gaat het om de verstedelijkte Leievallei van Wervik over Menen, Kortrijk, Wielsbeke tot Waregem.

Als onderdeel van het grensoverschrijdend stedelijk netwerk Kortrijk-Rijsel-Roubaix-Tourcoing-Moeskroen versterkt het RSV de economische structuur, de stedelijke ontwikkelingen en de internationale verbindingen. De Leieruimte wordt gezien als een complementaire en/of ondersteunende schakel tussen de Vlaamse zeehavens en het Rijselse dat in belang toeneemt op het vlak van logistiek en dienstverlening. Hierbij wordt gestreefd naar dynamische economische ontwikkelingen en naar een kwalitatieve leefomgeving.

#### 4.2.3. Gewenste Ruimtelijke Structuur

Volgende elementen zijn bepalend voor deze ruimte en het bijbehorende ruimtelijke beleid:

- de Leie als multifunctionele drager;
- weginfrastructuur als economische drager;
- stedelijke gebieden Kortrijk, Waregem en Menen als knooppunten van ontwikkeling, ondersteund door Wervik en Wielsbeke op vlak van bedrijvigheid;



### GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR LEIERUIMTE (PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WEST-VLAANDEREN)

#### Legende



- open-ruimteverbindingen als groene longen in de Leieband.

#### 4.2.4. Beleid

Voor de Leieruimten worden 5 speerpunten voor het beleid naar voor geschoven:

- De Leie als multifunctionele drager versterken
- Regionale bedrijvigheid in knooppunten uitbouwen
- Ontwikkelingen in grensoverschrijdend perspectief ondersteunen
- De stedelijke gebieden Kortrijk, Waregem en Menen als knooppunten voor ontwikkeling ondersteunen
- De groene longen in de Leieband vrijwaren

Voor het gebied Bloemenwijk-Vaarnewijk is vooral volgende beleidslijn interessant:

#### De Leie als multifunctionele drager versterken

- Economische drager  
De Leie is geselecteerd als hoofdwaterweg (RSV) met een toenemend belang, in vergelijking met de Schelde, voor de binnenvaart tussen Gent en Rijsel. ...
- Natuurlijke drager  
Als structurerende riviervallei op het Vlaamse niveau (RSV) is de Leie, samen met de Mandelvallei, aangeduid als natuuraandachtszone. ...
- Toeristisch-recreatieve drager  
Toeristisch-recreatieve ontwikkelingen aan de Leie zijn verenigbaar met de twee voorgaande activiteiten. Het medegebruik zal zich hoofdzakelijk situeren aan de jaagpaden, op de waterloop zelf en bij de stadskernen van de stedelijke gebieden (aanlegsteigers). De verschillende initiatieven rond deze complexe Leievallei dienen gedragen te worden op de drie beleidsniveaus, zijnde het Gewest, de Provincie en de betrokken gemeenten.

**GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR VOOR HET STEDELIJK WOONGEBIED (GRS HARELBEKE, KAARTNR 9)**

**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 woonuitbreidingsgebieden tot stedelijke woongebieden (verblijfsgebieden)
-  Strategisch project, 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 industriegebied 'Groeningeververij', gekoppeld aan woonpark Har-Kuurne
-  Behoud van gebied voor openbare nutsvoorzieningen, met buffer naar Leie
-  Optimaliseren en uitbouwen van de recreatieve waarde van de Leie (fietsroute + toeristisch-recreatieve infrastructuur)
-  Behoud van ruimtebehoevende gemeenschapsvoorzieningen langs Stasegemsesteenweg (sportinfrastructuur)
-  Uitwerken van een streefbeeld voor kruispunt R8-N43
-  bouw nieuw sluisencomplex met ruimte voor vispassage + onderzoek locatie
-  verbreding van de bestemming van de industrie-eilandjes





## 4.3. GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN

In de gewenste ruimtelijke structuur van Harelbeke worden 10 deelruimten onderscheiden. Bloemenwijk-Vaarnewijk behoort tot deelruimte 1: Het **stedelijk woongebied** of Harelbeke als multifunctioneel stedelijk gebied met nadruk op een gedifferentieerd wonen. Het plangebied valt ook deels binnen deelruimte 4: De **Leie als multifunctionele drager** van gerichte ruimtelijke ontwikkelingen met potenties voor strategische projecten. (R.D. pag. 87)

### 4.3.1. Basisdoelstellingen voor het stedelijk gebied

#### Stedelijk wonen (R.D. pag. 16)

Er dient een verdere vernieuwing van het stedelijk gebied te worden doorgevoerd o.a. via een dynamisch woonbeleid, rekening houdend met de wijzigende woonbehoeften. Het stedelijk gebied komt dan ook bij voorkeur in aanmerking voor het vergroten van de verscheidenheid in (nieuwe) woontypologieën. Bij de realisatie van woonprojecten in het stedelijk gebied van Harelbeke dient een grote woondiversiteit te worden nastreeft, zowel in woonvorm als in prijsklasse. Het uitvoeren van strategische projecten is hierbij van groot belang.

#### Bedrijvigheid (R.D. pag. 16)

De ontwikkeling van economische activiteiten dient in Harelbeke verder te worden gestimuleerd, waarbij de draagkracht van het stedelijk gebied gerespecteerd wordt en een regionale afstemming noodzakelijk is. Uitgangspunten hierbij zijn een gericht verweven en bundelen van functies en activiteiten en een goed gebruik en beheer van de bestaande stedelijke voorzieningen en infrastructuur.

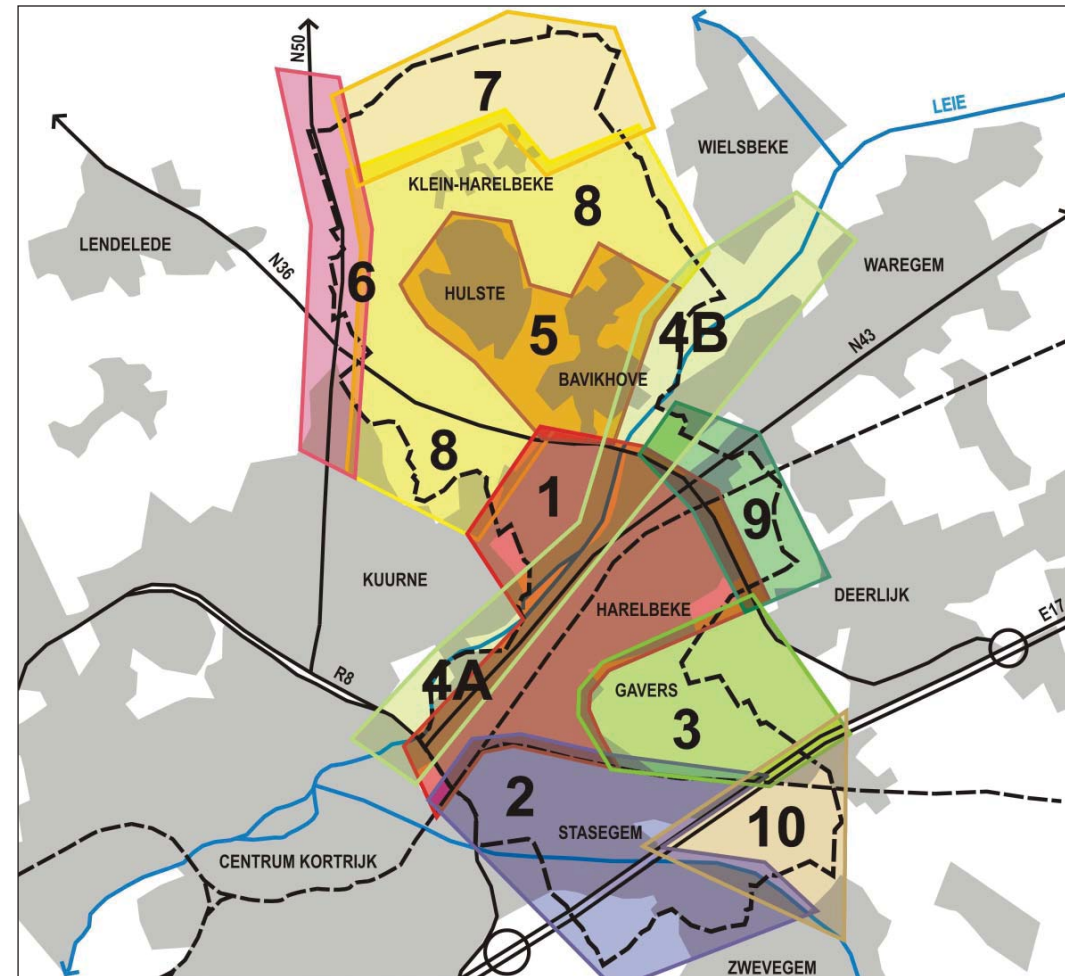
De beperkte bestaande mogelijkheden voor lokale bedrijvigheid in het stedelijk gebied dienen optimaal te worden gebruikt. Zo zullen in het stedelijk woonweefsel bedrijven met een eerder lokale uitstraling, beperkte milieuhinder en kleinere omvang, mits een gepaste inplanting, zich blijvend kunnen vestigen. Harelbeke is immers van oudsher een werkstad en wenst deze historische toestand niet te ontkennen.

#### Open(bare) ruimte (R.D. pag. 17-18)

De beperkte onbebouwde oppervlakte binnen het stedelijk gebied van Harelbeke noopt tot selectiviteit, een consequente invulling van de nog onbebouwde gronden en doordachte verdichting. Deze verdichting kan slechts als ze wordt gecompenseerd door kwaliteitsvolle openbare ruimte en groene ruimte met belevingswaarde.

De recente opwaardering van de stationsomgeving en de heraanleg van de N43 als stedelijke doortocht zijn de belangrijke projecten voor de verbetering van de leefomgeving in de stadskern. De herinrichting van de Markt zal de kers op de taart worden.

Op korte termijn staat ook de opwaardering van de Leieboorden op de planning. Deze werken worden gekoppeld aan de verbredingswerken van de Leie, waarbij de sluis wordt vernieuwd en de bruggen in het centrum moeten worden opgehoogd. De ontwikkeling van de waterkant, als stedelijke woonomgeving, is een essentieel project voor Harelbeke. Specifieke aandacht zal worden besteed aan de beeldkwaliteit van het geheel.



DEELRUIMTEN (GRS HARELBEKE, R.D. PAG. 86)

### 4.3.2. Gewenste Ruimtelijke Structuur

De Overleiestraat wordt aangeduid als **'gemengd woongebied'**. (R.D. pag. 25) In deze gebieden zijn wonen en economische activiteiten als kleinhandel, diensten en ambachtelijke bedrijvigheid complementair aan elkaar. (R.D. pag. 39)

De woonwijk Bloemenwijk wordt, als één van de wijken van Overleie, aangeduid als **'verblijfsgebied'**. (R.D. pag. 25)

Bedrijventerrein 'Vaarnewijk' langs de N36, uitgebreid met de bedrijvigheid gelegen langs de Broelstraat, wordt aangeduid als **regionaal bedrijventerrein**. (R.D. pag. 38)

Ontwikkelingsperspectieven voor **watergebonden bedrijven** gelegen langs de Leie (en het kanaal): bij inplanting van nieuwe bedrijfsactiviteiten worden prioritair watergebonden activiteiten toegelaten, waarbij de bestaande kadevoorzieningen optimaal dienen te worden benut. Het betreft o.a. het historisch gegroeide bedrijventerrein, gelegen tussen de Leie en de Broelstraat. (R.D. pag. 40)

De schouwen van de voormalige elektriciteitscentrale langs de Leie werden aangeduid als **bakens** in de gewenste landschappelijke structuur. Deze selectie van bakens biedt aan de stad Harelbeke de mogelijkheid in de omgeving van de bakens specifieke bouwvoorschriften op te leggen zodat deze herkenningspunten worden beschermd tegen storende ingrepen. Anderzijds dient een maximaal behoud van deze bakens te worden nastreeft. (R.D. pag. 75-76)

### 4.3.3. Ontwikkelingsstrategie Stedelijk woongebied

#### Streven naar een gerichte verweving van harde functies (R.D. pag. 90-93)

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.

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. Een voorbeeld hiervan is de stapelplaats van het bedrijf Geldof.

Hier wenst de stad een nieuw stuk publiek domein te ontwikkelen, al dan niet afgewerkt met bebouwing, als verlengingstuk aan de marktomgeving op de andere Leieoever. Dit is een uitgelezen plek om de relatie tussen beide oevers te versterken en de samenhang tussen Overleiestraat, water en markt te herstellen.

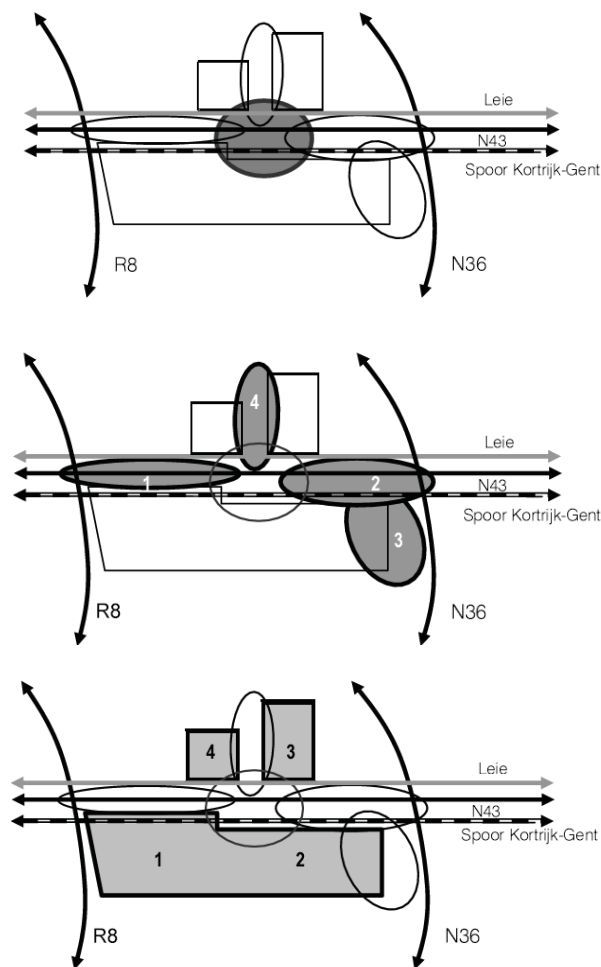
**Verblijfsgebieden:** Rond het oude centrumgebied zijn vooral na WO II verschillende woonwijken en verkavelingen gebouwd. Deze gordel van woonwijken met meer open en halfopen bebouwing moet plaats bieden voor residentieel wonen in ruime zin. Het geheel van deze gebieden wordt gekenmerkt door een grote diversiteit naar dichtheid, woningtypes, ouderdom van woningen...

De stad wenst geen onderscheid te maken in ruimtelijke aanpak tussen de oudere wijken en de recentere wijken, maar onderkent wel hun onderlinge verschillen. De ontwikkeling van het stedelijke verblijfsgebied dient te gebeuren met respect voor deze verschillen, en wel op zo'n wijze dat ze aanvullend werken voor elkaar.

Er dient voor het geheel van de verblijfsgebieden een stedelijke dichtheid te worden bereikt. Deze verdichting dient gepaard te gaan met het aanbieden van voldoende kwalitatief openbaar groen. Het is een blijvende doelstelling van de stad om bij nieuwe wijkontwikkeling ruimte te voorzien voor sport- en speelgroen. Ook hierin wil de stad differentiëren, al naargelang de hoeveelheid nieuwe woningen, de woondichtheid, het type bewoners en de aanwezigheid van ander publiek groen in de omgeving.

Naast woningen moet eveneens plaats zijn voor gemeenschapsvoorzieningen en kleinschalige handelsfuncties op buurtniveau in deze verblijfsgebieden. Toch is de verweving van functies duidelijk minder uitgesproken dan in het centrumgebied en de gemengde woongebieden. Omwille van het woonkarakter van deze gebieden wordt nieuwe bedrijvigheid hier niet gestimuleerd.

#### STADSKERN, GEMENGDE GEBIEDEN EN VERBLIJFSGEBIEDEN



GEWENSTE STRUCTUUR STEDELIJK WOONGEBIED (GRS HARELBEKE, R.D. PAG. 88)

GEWENSTE STRUCTUUR LEIEBAND (GRS HARELBEKE, R.D. PAG. 122)





Daar waar mogelijk wordt gezocht om de fysieke relatie tussen de drie woongebieden te vergroten, zodat alle inwoners vlot en veilig kunnen bewegen in het stedelijk woongebied. Hierbij wordt specifiek gedacht aan de optimalisatie van de fietspaden en het voorzien van een fijnmazig wandelnetwerk doorheen de woongebieden.

De wegen in verblijfsgebieden hebben een lokale verkeersfunctie en zijn dragers van openbaar vervoer. Verkeersremmende maatregelen t.h.v. belangrijke oversteekplaatsen moeten de interne samenhang tussen de wijken onderling en de stadskern versterken. Hierbij dient een eenvormig straatbeeld te worden nagestreefd uitgaande van een aantal 'basis'-wegprofielen.

#### **Opwaarderen van de leefomgeving in de stadskern (R.D. pag. 93)**

Er moet aandacht blijven uitgaan naar de heraanleg van kwalitatief openbaar domein, niet enkel in de stadskern, maar ook in de andere woongebieden van de stadskern. Specifiek wenst de stad hiermee de linken tussen de verschillende stadsdelen te versterken, zoals tussen de twee Leieoevers. Het beleid moet hierbij worden gericht op de aanleg van een duidelijk netwerk van kwalitatieve openbare ruimtes, die moeten instaan voor een aangename woon- en leefomgeving.

#### **4.3.4. Ontwikkelingsstrategie Leieband**

##### **Gericht ontwikkelen van economische activiteiten (R.D. p. 124)**

Eén van de beleidsopties m.b.t. bedrijvigheid die vooropgesteld wordt, is het behoud van bedrijvigheid langs de Leie t.h.v. de N36: de historisch gegroeide bedrijvigheid langs weerszijden van de Leie, van Overleiestraat tot N36, wordt bevestigd in de gewenste ruimtelijke structuur van Harelbeke. De nog aanwezige onbebouwde, industrieel bestemde gronden kunnen verder worden ingevuld.

##### **Versterken van de link tussen wonen en het water t.h.v. de stadskern (R.D. pag. 125)**

Momenteel is de link tussen wonen in de stadskern en het water vrij beperkt. Hierin zal verandering komen, met de geplande heraanleg van de Markt omgeving. Hierbij wil de stad op beide oevers focussen. De ruimte voor ingrepen is aanwezig. Op de zuidoever zal de herinrichting van de Vrijdomkaai-Toekomststraat worden gekoppeld aan de ophoging van de brug. Op de noordoever wenst de stad de koer van het bedrijf Geldof te integreren binnen het geheel van de hernieuwde Leieoevers.

##### **Optimaliseren van een doorlopend recreatief fietsroutenetwerk langs de Leie (R.D. pag. 125)**

Harelbeke maakt onderdeel uit van het provinciaal toeristisch-recreatief netwerk door de verstedelijkte Leieband. Het provinciaal fietsroutenetwerk is gericht op zowel recreatief als functioneel fietsverkeer en verbindt in hoofdzaak woonkernen met attractiepolen. Het is een bovenlokaal netwerk dat aansluit op het gemeentelijk fietsroutenetwerk. Het is de bedoeling dat deze route wordt geoptimaliseerd, met middelen van de Provincie. In Harelbeke werd het jaagpad langs de Leie als non-stop route geselecteerd binnen het provinciaal fietsroutenetwerk. Een non-stop route is een hoogwaardige snelle fietsroute. Ze zijn zoveel mogelijk conflictvrij en hebben een hoge kwaliteitsstandaard.

Opdat de inwoners van Harelbeke (en Kuurne) zo optimaal mogelijk gebruik kunnen maken van de fietsroutes langs de Leie, dienen voldoende vlotte en veilige aansluitingen te worden voorzien tussen de aangrenzende woonwijken en deze route. Deze aansluitingen maken onderdeel uit van verbindingen voor langzaam verkeer tussen Kortrijk, Waregem en de verschillende wijken en kernen van Harelbeke.

Daar waar de fietsroute over private bedrijfsgronden loopt, dient ervoor gezorgd te worden dat het jaagpad duidelijk aangeduid is en dat bedrijfsactiviteiten (kaaiactiviteiten en -voorzieningen) het fietsen over deze bedrijfsgronden niet in het gevaar brengen. Fietsen langs de Leie is prioritair.

#### **4.3.5. Strategische projecten (R.D. pag. 97)**

Als strategische acties in het stedelijk woongebied wordt o.a. de herinrichting van het Marktplein naar voor geschoven.

Deze actie is nauw verbonden met de geplande Leiewerken in kader van het Seine-Schelde project, waarbij verbredingswerken aan de Leie zullen worden uitgevoerd. Deze werken betekenen voor Harelbeke ook de vernieuwing en de verhoging van de twee bruggen en de bouw van een nieuw sluiscomplex. De stad wil deze context ook aangrijpen om de relatie tussen het water en de stad te herstellen en de Leieboorden opnieuw aantrekkelijk te maken.

##### **• Visie Marktplein (R.D.pag. 99-101)**

Een prioritaire actie voor Harelbeke is de inrichting van het marktplein en de omgeving van de Leie. Een verbetering van de leefbaarheid door de aanpak van het openbaar domein, is meer dan noodzakelijk.

*Bij de heraanleg van het Marktplein moet de relatie met de Leie worden hersteld. De waterloop bij het centrum is een troef die moet worden uitgespeeld. De Leie moet een sleutelfunctie vervullen en als centraal element in de centrumstructuur fungeren i.p.v. als een achterkant. Het contact met de Leie geldt zowel op vlak van bereikbaarheid als op vlak van zicht- en beeldrelatie.*

*Een aantal mogelijkheden om de link met de Leie te herstellen zijn ondermeer het sterker uitwerken van de doorgang tussen het marktplein en de Leie en de opwaardering van de stapelplaats van het bedrijf Geldof (aan de overkant van het water) tot een nieuwe publieke ruimte met bijkomende bebouwingmogelijkheden.*

Deze strategische actie, waarbij de stad en de Leie opnieuw aan elkaar worden gekoppeld, kan alleen met een grondige en ambitieuze aanpak worden verwezenlijkt. Stad Harelbeke ijvert in het kader van de verbredingswerken van de Leie dan ook voor een nieuwe brug in het centrum, eerder dan voor de aankleding van de opgehoogde brug, gezien deze beeldbepalend is voor de markt omgeving. De landhoofden en de manier waarop men het centrum benadert vanuit Bavikhove spelen hierin een grote rol.

Vanuit de open oproep werd het Nederlandse ontwerp bureau Palmbout aangeduid om een inrichtingsplan voor de markt omgeving en een beeldkwaliteitsplan voor het centrum uit te werken.



**MAQUETTE VAN HET ONTWERP VOOR HET NIEUWE MARKTPLEIN DOOR PALMBOUT**



ONTWERP VOOR HET NIEUWE MARKTPLEIN DOOR  
PALMBOUT





#### 4.3.6. Bindend gedeelte (B.D. pag. 6)

Het bindend gedeelte van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan legt een aantal maatregelen vast:

- Het opstellen van RUP's voor de gemengde woongebieden. (B.D. pag. 6)
- Optimaliseren van de fietsroute langs de Leie, in samenwerking met de Provincie. (B.D. pag. 6)
- Inbreidingsprojecten: De stad werkt actief mee aan inbreidingsprojecten. Dit doet ze door projecten op te zetten, deel te nemen aan het overleg en te voorzien in een wettelijk kader. (B.D. pag. 8)
- Herziening BPA's: De stad zal inzetten op het recenter maken van de oude BPA's gelegen in de verschillende woongebieden. Hierbij zullen de voorschriften worden verruimd in functie van de hedendaagse bouwnormen en behoeften. (B.D. pag. 8)

### 4.4. MOBILITEITSPLAN

#### 4.4.1. Categorisering (Mobiliteitsplan Harelbeke, pag. 35-38)

De **N36** (2x1) op Harelbeeks grondgebied (van Krekelmotestraat Izegem tot de N43 Harelbeke) wordt in het mobiliteitsplan aangeduid als **secundaire weg I**.

Over deze regionale verkeerstructuur is er vanuit de actoren van de GBC volgende opmerking:

Omwille van het huidige bottleneck-effect van de N36 tussen N50 en N43 bij druk verkeer wenst de stad Harelbeke de N36 te verbreden van een 2x1-weg naar een 2x2-weg. Gezien de N36 behoort tot het provinciale en Vlaamse takenpakket (aanleg en onderhoud) wordt deze beleidsvraag als suggestie voorgelegd aan de hogere besturen.

Als **lokale wegen II** worden geselecteerd:

- de **Bavikhoofsestraat-Molenstraat** als ontsluiting van en naar de N36
- de **N36d Rijksweg-Overleiestraat-Leiestraat**: verzamelt het verkeer van de omliggende bebouwing en de aansluitende wijken (en heeft ook een verbindende functie op lokaal niveau)

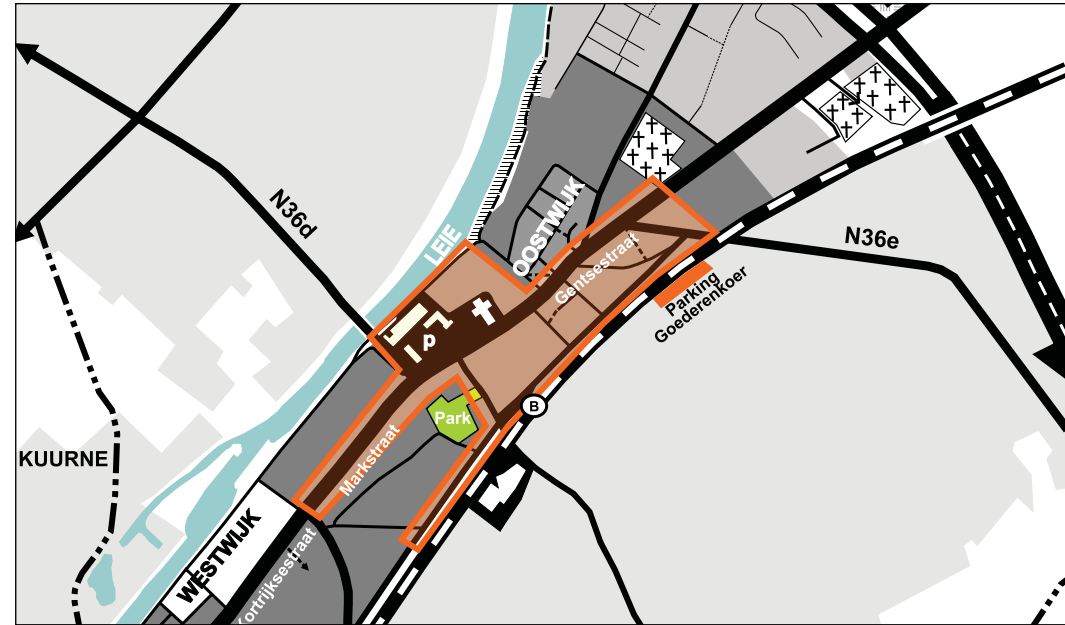
Vanuit het wensbeeld wordt op de lokale wegen type II het doorgaand verkeer dat geen bestemming heeft in de betrokken wijken, geweerd. Dit betekent onder meer dat de N36d niet langer een verbindingsfunctie heeft op provinciaal en regionaal niveau tussen de N43 en de N50, enkel nog een verbindingsfunctie op lokaal niveau. De verbindingsfunctie op provinciaal/regionaal niveau wordt overgenomen door de N36.

#### 4.4.2. Parkeren (Mobiliteitsplan Harelbeke, p. 43)

##### Aantal parkeerplaatsen

De stad Harelbeke is van mening dat het noodzakelijk is om op korte afstand van het centrum en van de handelszaken voldoende parkeerplaatsen aan te bieden omdat Harelbeke als doorstromingsstad functioneert (cfr. de functie van de N43 als provinciale en regionale verkeersas). Op deze manier wordt het cliënteel van de handelszaken langs de N43 en in het centrum optimaal bedient. Daarom kiest Harelbeke ervoor om het stand-still principe toe te passen. Dit wil zeggen dat het totale aantal parkeerplaatsen niet mag toenemen, zolang er zich geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voordoen.

Maar dit houdt ook in dat indien parkeerplaatsen verdwijnen door infrastructurele maatregelen, die elders moeten gecompenseerd worden. Het parkeeraanbod kan dus van de ene naar een andere locatie verschoven worden. Zo kunnen bij de herinrichting van straten een aantal parkeerplaatsen geschrapt worden ten gunste van bredere voetpaden, ruimte voor fietsenstallingen, groenaanplantingen... zolang die parkeerplaatsen maar op een andere plaats worden toegevoegd.



PARKEERPLAN (MOBILITEITSPLAN HARELBEKE, PAG. 42)

##### Legende

-  Afbakening zone stand-still
-  Parking station voor langparkeerders en treinreizigers



Ook bij de herinrichting van het Marktplein zal worden onderzocht of het mogelijk is om de auto's van het plein te weren en deze parkeerplaatsen te compenseren.

De zone waarin het stand-still-principe wordt toegepast, is aangeduid op kaart. Het gebied omvat 872 parkeerplaatsen.

#### 4.4.3. Vrachtvervoer (Mobiliteitsplan Harelbeke, pag. 45-47)

##### Via de weg

Er wordt ervan uitgegaan dat het vrachtverkeer zoveel mogelijk de hoofdstructuur van het wegennet moet volgen, d.w.z. de hoofdwegen, primaire wegen en secundaire wegen. Deze wegen worden allemaal geselecteerd als bovenlokale vrachtroutes.

De bovenlokale vrachtroutes worden aangevuld met lokale vrachtroutes, die het vrachtverkeer van de verschillende bedrijvzones en verspreide bedrijven naar het hogere wegennet toe verzamelen. Bij het selecteren van de lokale vrachtroutes werd gezocht naar de meest optimale en snelle verbinding van de bestemmingen met de bovenlokale vrachtroutes.<sup>1</sup>

De N43 (secundair II) wordt enkel een lokale ontsluitende functie voor het vrachtverkeer toegekend, aangezien deze door de kern van Harelbeke gaat en doorgaand vrachtverkeer hier best zo veel mogelijk gemeden wordt. Er bestaan immers alternatieven zoals de N50, de R8 en de N36.

In de verblijfsgebieden wordt waar mogelijk het vrachtverkeer geweerd.

##### Via waterweg

Het goederenvervoer via de waterweg dient te worden gestimuleerd. Bedrijvzones langsheen het kanaal van Bossuit-Kortrijk en de Leie zullen zoveel mogelijk toegewezen worden aan watergebonden bedrijven. De bestaande bedrijven zullen gestimuleerd worden om van de waterweg gebruik te maken.

#### 4.4.4. Fietsen (Mobiliteitsplan Harelbeke, pag. 55)

Om het gebruik van de fiets te stimuleren dient een volwaardig fietsroutenetwerk te worden uitgebouwd. Dit fietsroutenetwerk moet enerzijds functioneel zijn voor de woon-school en woon-werkverplaatsingen, maar kan anderzijds ook dienst doen als onderdeel van het toeristisch-recreatief netwerk.

Door middel van een vastgelegd netwerk, wordt het mogelijk prioriteiten te leggen voor de investeringen in de fietsinfrastructuur.

Het fietsroutenetwerk bestaat uit het bovenlokaal functioneel fietsnetwerk, het lokaal functioneel fietsnetwerk en de recreatieve verbindingen.

*Het functioneel fietsroutenetwerk wordt gevormd door fietsroutes voor dagelijks gebruik. Langs dit netwerk kunnen de belangrijkste werk- en schoolbestemmingen binnen en buiten de stad worden bereikt. Het accent ligt op veiligheid, comfort, continuïteit en directheid. Door middel van een vastgelegd netwerk wordt het mogelijk om prioriteiten te leggen voor de investeringen in fietsinfrastructuur. (GRS Harelbeke, R.D. pag. 55)*

##### **Bovenlokaal functioneel fietsnetwerk**

*In het GRS Harelbeke wordt het jaagpad langs de Leie naar voor geschoven als non-stop route. Een non-stop route is een hoogwaardige snelle fietsroute. Ze zijn zoveel mogelijk conflictvrij en hebben een hoge kwaliteitsstandaard. (GRS Harelbeke, R.D. pag. 55)*

Het bovenlokaal functioneel fietsnetwerk werd goedgekeurd op 16 februari 2001 door de provincie West-Vlaanderen en bestaat uit hoofdroutes en functionele routes. Door Harelbeke lopen twee hoofdroutes, namelijk de fietsroute langs de Leie en het Guldensporenpad (oude spoorwegbedding). Daarnaast loopt er ook een bovenlokale functionele fietsroute langs de grens van het plangebied, nl. langs de N36.

Voor de hoofdroute langs de Leie wordt voorgesteld aan de provincie om deze tussen de Hogebrug en het gepland brugje ter hoogte van de Kervijnstraat (verbinding Bavikhove-Beveren-Leie in Waregem) te verleggen van rechter- naar linkeroever. Door de wisseling van oever zou de fietsroute heel wat veiliger zijn want op deze manier kan de passage langs de smalle kaai van de Harelbeekse Houtzagerij en het gebruik van de drukke Hogebrug vermeden worden. Voorwaarde is wel dat de fietsbrug tussen Bavikhove en Beveren (Waregem) uitgevoerd wordt.

Knelpunt:

Momenteel is er vanaf het jaagpad langs de Leie (geselecteerd als hoofdroute) geen aansluiting op de bovenlokale functionele fietsroute langs de N36, er is wel ruimte om deze aansluiting te voorzien (langs beide kanten van de Leie en van de N36).

##### **Lokaal functioneel fietsnetwerk**

Volgende lokale verbindingen dienen prioritair te worden aangepakt:

- de N43 (in aanleg)
- de N36d (verbinding Harelbeke-Kuurne)

##### **Recreatief fietsnetwerk**

Het recreatief netwerk bestaat uit het bovenlokaal fietsroutenetwerk (de fietsroutes aangeduid met het knooppuntensysteem, samen met hun aanlooproutes) en de lokale fietsroutes (de Peter Benoitroute en het mountainbikeparcours 'groene lus'). Er is ook een gewenste recreatieve verbinding tussen het stedelijk en het buitengebied.

## 5. PLANNINGSOPTIES

### 5.1. PROGRAMMATORISCHE VRAGEN

Binnen het plangebied zal door het **verdwijnen van de elektriciteitscentrale** van Infrac een aanzienlijk **terrein vrijkomen**. Dit terrein heeft in het BPA de bestemming 'zone voor elektriciteitscentrale' gekregen, wat amper nieuwe ontwikkelingen toelaat. Het is dan ook wenselijk om dit gebied te herbestemmen om zo nieuwe bedrijfsactiviteiten mogelijk te maken op de vroegere Infrac-site. De vraag is welke activiteiten hier kunnen worden toegelaten, gezien de **strategische locatie** van het terrein: de site is gelegen langs de Leie, op een zichtlocatie vlakbij de N36 en in het zicht van het - binnenkort vernieuwde - Marktplein.

Daarnaast worden de **bestaande BPA's** binnen dit plangebied gekenmerkt door een strikte onderverdeling in zones en **gedetailleerde voorschriften**. Deze beperken de ontwikkelingsmogelijkheden te sterk - zoals bijvoorbeeld het geval is voor het bedrijf Geldof. Het bedrijf heeft dankzij de strikte voorschriften in het BPA te weinig flexibiliteit om uit te breiden, en is zo door plaatsgebrek beperkt in zijn ontwikkeling. Een herziening van de BPA's biedt potenties voor de uitbreiding van Geldof. Hier rijst de vraag welke mate van **flexibiliteit** kan worden toegelaten, om het bedrijf toe te laten op zijn huidige locatie te blijven bestaan en eventueel te groeien, zonder de omgeving teveel te belasten of de beeldkwaliteit van het centrum van Harelbeke aan te tasten. Daarnaast kunnen ook de voorschriften voor het woongebied Bloemenwijk vereenvoudigd en geupdated worden.

De nabijheid van de Leie - met zijn open ruimte en groene oevers - kan een extra troef betekenen voor de woonwijken rondom de Leie. De link met het water is echter niet voldoende uitgewerkt. De in uitvoering zijnde **heraanleg van de Leieboorden**, met het verdwijnen van de oude kade nabij de Broelkaai, creëert mogelijkheden om dit te veranderen. Na herstructurering van de site Geldof biedt de vrijgekomen ruimte langs de Leie plaats voor een nieuw publiek plein aan het water, met mogelijkheid tot het aanleggen van 50 parkeerplaatsen (ter ondersteuning van de parking op het nieuwe Marktplein). Deze nieuwe publieke ruimte moet de **relatie met het water** en met het heraanleggen **Marktplein** aan de overzijde van de Leie **versterken**. Daarnaast kunnen nieuwe bouwmogelijkheden ontstaan, en kunnen de achterkanten van de woningen langs de Overleiestraat en van de Geldof-site afgewerkt worden.

Tevens brengen de in uitvoering zijnde Leiewerken verbeteringen aan het publiek domein rondom de Hogebrug: zo werden de aansluiting tussen brug en kade (die in het verleden erg complex was en de doorstroming voor voetgangers en fietsers t.h.v. de Hogebrug bemoeilijkte) en de onderdoorgang onder de Hogebrug (die in het verleden vooral voor voetgangers en fietsers weinig kwalitatief was en waar het openbaar domein aan beeldkwaliteit ontbrak) aangepakt. Voetgangers en fietsers krijgen hierdoor een vlottere en aangzamere route richting centrum en/of langs de Leie. Hierdoor wordt de relatie tussen het plangebied en de stadsdelen aan de overzijde van de Leie of verderop langs de Leie versterkt.

Het verdwijnen van de bestaande kade heeft echter ook implicaties voor de bedrijfsvoering van Geldof, die hier sterk van afhankelijk is. De **nieuwe kade** verder stroomafwaarts kan tegemoetkomen aan dit probleem, en creëert tegelijkertijd ook mogelijkheden voor watergebonden bedrijvigheid op de Infrac-site en voor **gedeeld gebruik**.

Dankzij de heraanleg van de kade en de Hogebrug verloopt de ontsluiting van het bedrijf **Verschuere** niet meer via de Broelkaai, maar langs de Stedestraat. Er rijzen vragen bij de wenselijkheid van het **behoud van bedrijfsactiviteiten** op deze site. Het gebied waarin de site Verschuere gelegen is, werd immers door de afbakening van het regionaalstedelijk gebied omgevormd tot 'stedelijk woongebied', en ligt bovendien vlakbij het centrum van Harelbeke. Hoewel het bedrijf Verschuere zelf buiten het plangebied valt, verliep de ontsluiting vroeger wel via het plangebied, en werd deze problematiek mee onderzocht. Ondertussen is er zicht op een herlokalisatie van het bedrijf naar de Infrac-site.

Het groene karakter en ruime publieke domein van de Bloemenwijk zorgt, samen met de aanwezigheid van voldoende voorzieningen en de nabijheid van het stadscentrum, voor een grote woonkwaliteit, die behouden moet blijven. De woonwijk Bloemenwijk is op vandaag bijna volledig volgebouwd, maar toch zijn ook hier nog een aantal plekken die een opportuniteit bieden voor nieuwe ontwikkelingen of een verbreding van de functie. Zo komt er door het wegvallen van de kinderopvang een binnengebied vrij tussen de Korenbloem- en de Violettenstraat. Voor deze woonwijk rijst de vraag op welke manier de **bestaande kwaliteiten** het best in een plan **verankerd** kunnen worden, zonder de **ontwikkelingsmogelijkheden** al te veel te beperken.

### 5.2. RUIMTELIJKE KNELPUNTEN

- De noodzaak om de Geldof-site te ontsluiten via de Broelstraat zorgt voor zwaar verkeer door de woonwijk (Broelstraat)
- Op de kade en langs de dienstweg van Geldof zijn conflicten tussen voetgangers en fietsers op het jaagpad en de bedrijfsactiviteiten Geldof
- Een parkeerprobleem voor het personeel van Geldof belast de Broelstraat
- De verspreiding van activiteiten van Geldof richting de overkant van de Broelstraat is nadelig voor de efficiëntie van de interne werking van het bedrijf en veroorzaakt mogelijk verkeersproblemen t.h.v. de Broelstraat
- Het industrieterrein Vaarnewijk biedt weinig beeldkwaliteit
- De achterkanten van de woningen aan de Overleiestraat geven geen gezicht aan de Broelkaai, en bieden een weinig kwalitatieve aanblik
- De hoek Eierstraat-Leliënstraat vormt geen kwaliteitsvolle 4e wand voor het Rode-Kruisplein, waardoor het plein aan beeldkwaliteit verliest
- Door het ontbreken van een herkenbare en kwalitatieve toegang tot de Leie-oevers voor wandelaars en fietsers vanuit de Bloemenwijk of het centrum van Harelbeke is de relatie met het water moeilijker te leggen

### 5.3. VISIE EN RUIMTELIJKE CONCEPTEN

Rond de omgeving van de bedrijfssites Geldof en Infrac werd in januari 2013 een workshop georganiseerd door Leiedal, i.s.m. de stad Harelbeke en de ontwerper Jordi Farrando. Hieronder zullen kort de focus en resultaten van deze workshop toegelicht worden.

#### Linker- vs. rechteroever

De beide oevers langs de Leie zijn intrinsiek verschillend. Op de steil hellende rechteroever liggen de infrastructuren evenwijdig met de Leie, met zelfs een volwaardige straat (Twee-Bruggenstraat) langs de Leie.

Op de zachthellende linkeroever moet de Leie frontaal benaderd worden om ze te bereiken. Langs de Leie is het jaagpad enkel toegankelijk voor traag verkeer. De inrichting van het toekomstige woonpark Harelbeke-Kuurne is op diezelfde richting gebaseerd en kan een invalshoek zijn voor de verdere inrichting van de koer Geldof.

De **bebouwing** op beide oevers is eveneens verschillend en verloopt via een gradiënt:

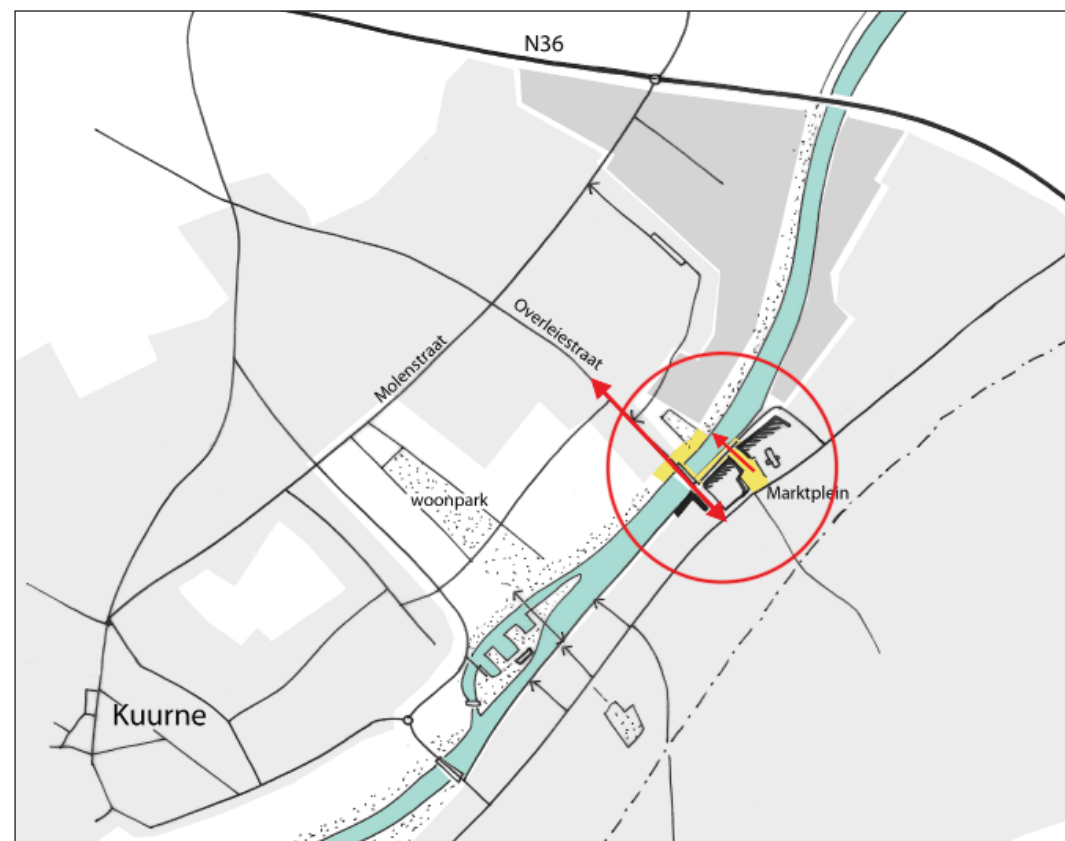
- De N43 is een lint van aaneengesloten bebouwing.
- Langs de Twee-Bruggenstraat is er in het beeldkwaliteitsplan een straatwand die een afwisseling kent van dwarse bebouwing en groen, waar de bebouwing proportioneel groter of evenwaardig is aan de hoeveelheid groen.
- Op de linkeroever schuift de visie vrijstaande bebouwing in het groen naar voor als toekomstbeeld (o.a. voor het woonpark Harelbeke-Kuurne).





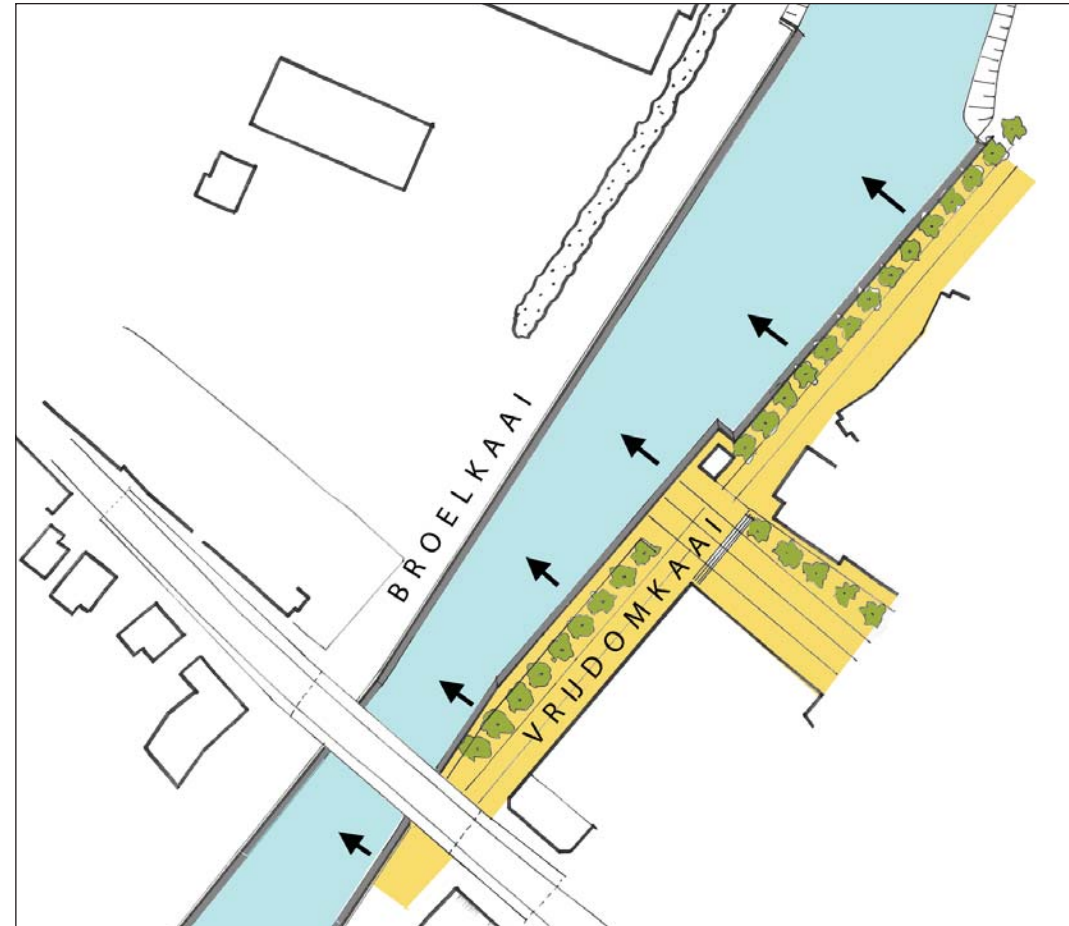
Langs de Leie is er op de rechteroever geen **continue groenstructuur** (deze ontbreekt ten noorden van het Marktplaatsje). Deze structuur is wel aanwezig op de linkeroever. Het is dan ook van groot belang op de linkeroever de aanwezige groenstructuur te behouden en uit te bouwen en de ruggengraat te laten vormen voor **recreatieve routes** voor voetgangers en fietsers. De linkeroever maakt tevens deel uit van het provinciaal functioneel fietsroutenetwerk.

De **beide Leieoevers** moeten ter hoogte van het centrum meer met elkaar **verbonden** worden. De Hoge Brug is de fysieke verbinding tussen twee oevers, maar is op zich onvoldoende om het centrum van de stad op de twee oevers te leggen. Deze doelstelling, om het centrum over de Leie te tillen, moet waargemaakt worden via de inrichting op de terreinen op de linkeroever langs weerszijden van de brug. Door het wegnemen van barrières en het creëren van routes loodrecht op de Leie die zichtbaar zijn vanaf de rechteroever, worden de woon- en leefomgevingen op de linkeroever meegenomen in de mentale kaart van Harelbeke, wat in combinatie met de fysieke link, de enige manier is om het centrum op twee oevers te leggen.





## VRIJDOMKAAI VS. BROELKAAI



## OPDELING SITE INFRA



### 5.3.1. Nieuwe brug

De Hogebrug, die verhoogd werd i.k.v. de verbreding van de Leie, vormt een belangrijke fysieke verbinding tussen de linker- en de rechteroever van de Leie, en is omgevormd tot een visueel aantrekkingspunt. Om de relatie tussen het centrum van Harelbeke en de Overleiestraat te versterken, werd extra aandacht besteed aan de landing van de brug en de toegankelijkheid voor voetgangers en fietsers.

Om aan te sluiten bij het schaalniveau van de nieuwe - hogere - brug, is het wenselijk om de bestaande bebouwing langs de Overleiestraat op termijn ook te laten ontwikkelen naar een hogere bebouwing (nl. 3 bouwlagen met dak i.p.v. 2).

### 5.3.2. Heraanleg Marktplein en Leieboorden

Aan de kant van het centrum wordt de nieuwe kade geïntegreerd in het ontwerp voor het nieuwe Marktplein, waardoor de stad meer naar het water gericht kan worden. De Vrijdomkaai wordt omgevormd tot een aangename boulevard langs het water, van waaruit er een directe zichtrelatie zal zijn met de koer van Geldof aan de overkant van de Leie. Dit impliceert ook dat de Broelkaai ingericht moet worden met aandacht voor de beeldkwaliteit van het geheel van de publieke ruimte aan beide zijden van het water.

Ongeveer 50 parkeerplaatsen zullen worden verplaatst van het Marktplein naar de koer van Geldof, zodat ook tijdens de wekelijkse markt of tijdens evenementen voldoende parkeerplaats beschikbaar is vlakbij het centrum. Deze extra parkeerplaats moet geïntegreerd worden in het publiek domein langs de Broelkaai en moet op een kwalitatieve manier worden ingericht.

### 5.3.3. Nabestemming elektriciteitscentrale

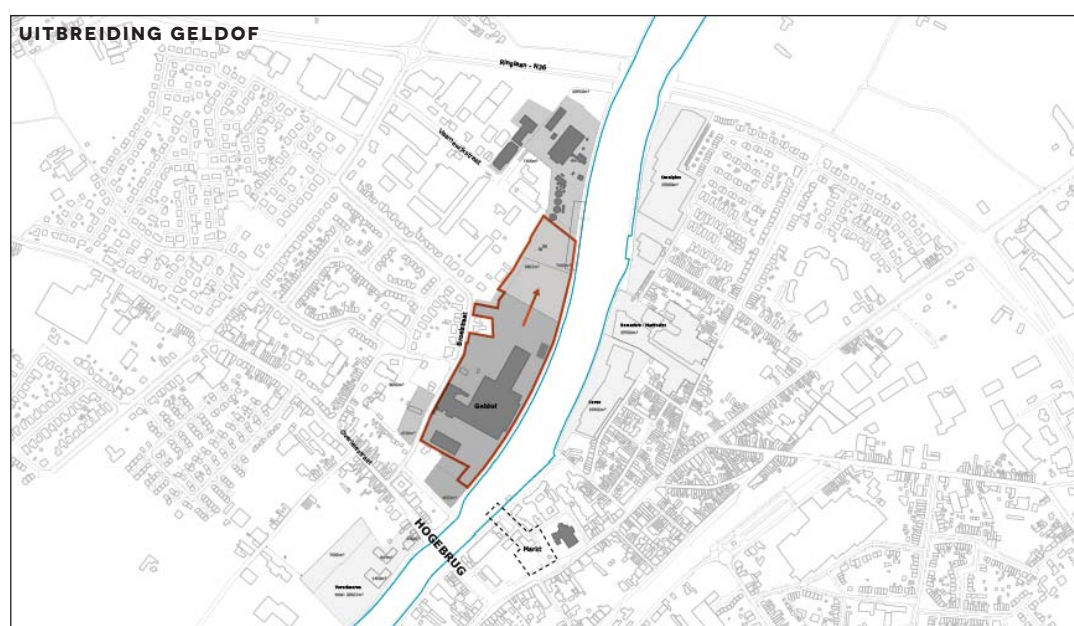
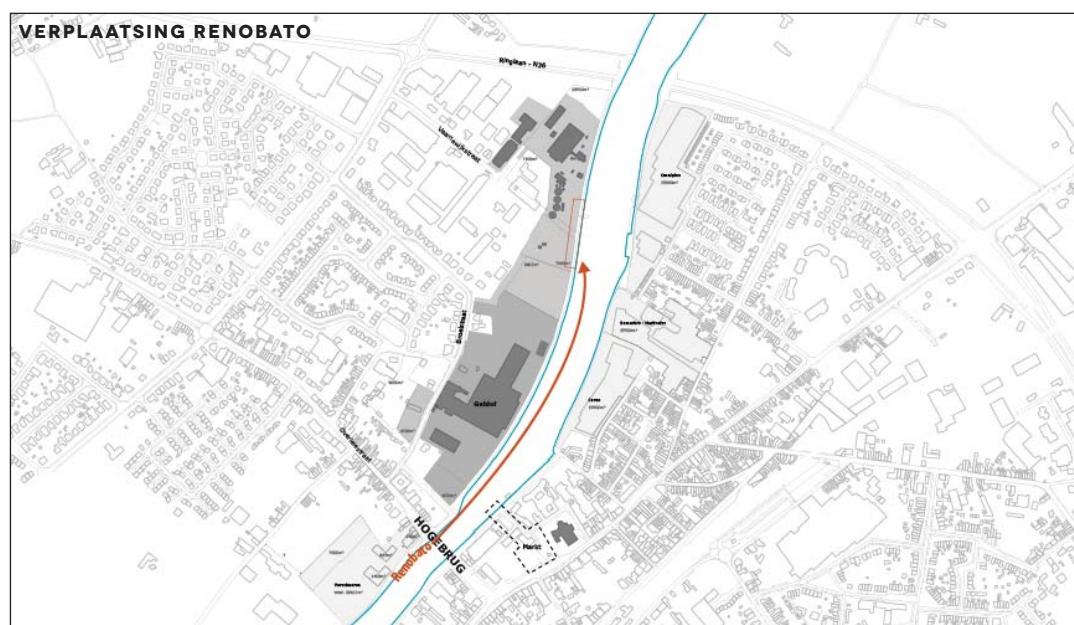
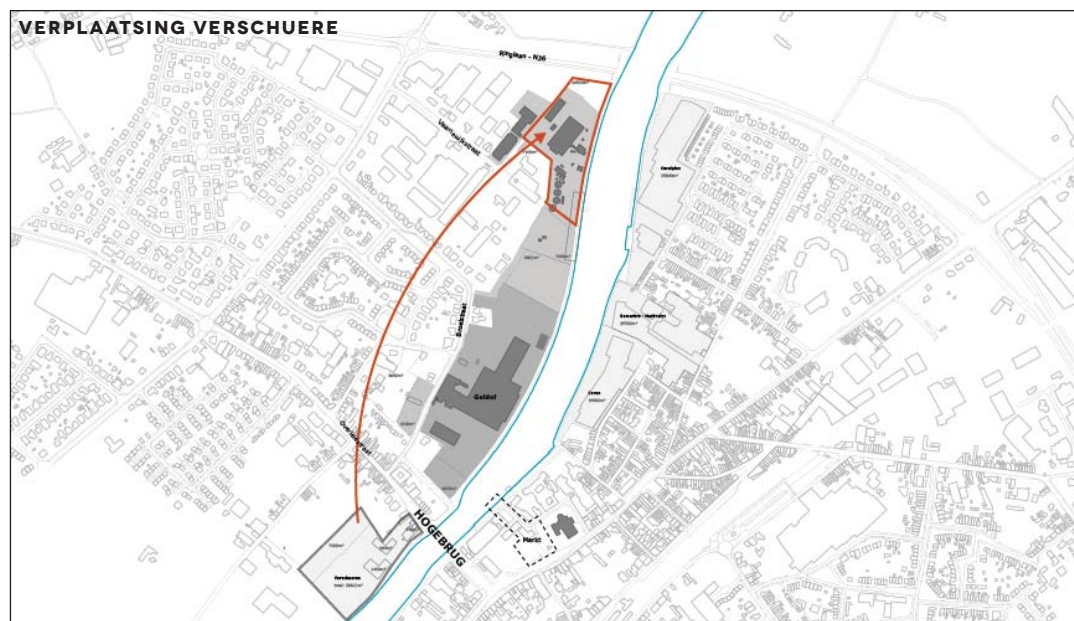
Op de site Infrac was tot ca. 2012 de elektriciteitscentrale van SPE actief. Op heden staat een groot deel van deze site te koop. Het westelijke deel van het terrein (aangeduid in groen), waarop de vroegere kantoren van Infrac zich bevinden, alsook een aantal technische infrastructuur die behouden moeten blijven, blijft eigendom van SPE. Het oostelijke deel van de site (aangeduid in rood), waarop zich de eigenlijke elektriciteitscentrale en de brandstoftanks bevinden, zal verkocht worden.

Deze zone grenst aan de industriezone Vaarnewijk. De nieuwe bestemming moet hierbij aansluiten, een nieuwe woonontwikkeling is op deze plek niet wenselijk. Wel biedt deze zone mogelijkheden voor watergebonden bedrijvigheid, gezien de locatie langs de Leie.

De bestaande gebouwen van de elektriciteitscentrale zijn door hun specifieke karakter moeilijk herbruikbaar voor andere functies: de grote machinezaal (aangeduid in blauw) is volledig gebouwd op deze specifieke functie (incl. overmaatse hoogte en zeer volumineuze betonfunderingen midden in de ruimte) waardoor de overblijvende nuttige oppervlakte gering is en de mogelijkheden tot verbouwing van de constructie beperkt. Een sloop van deze gebouwen moet mogelijk zijn, teneinde het perceel nuttig te kunnen aanwenden voor nieuwe watergebonden bedrijvigheid.

De schouwen die bij de gebouwen van de elektriciteitscentrale horen, werden in het GRS aangeduid als bakens (zie "4.2.3. Gewenste Ruimtelijke Structuur" op pag. 27), waarbij over het algemeen maximaal behoud wordt nagestreefd. In dit specifieke geval lijkt het echter niet haalbaar om het behoud van de schouwen te verplichten. Een afbraak van de schouwen is echter maar mogelijk op basis van de afwijkingmogelijkheden voorzien in het VCRO (art. 2. 1. 2.§3). Dit artikel stelt onder meer dat onvoorziene ontwikkelingen van de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten hiervoor een voldoende motivatie zijn. Aangezien bij de opmaak van het GRS nog geen zicht was op de toekomstperspectieven van de - toen nog operationele - elektriciteitscentrale en ondertussen duidelijk is dat een nieuwe invulling van de site zich opdringt, is de afbraak te motiveren. De schouwen belemmeren immers - door hun locatie op het perceel (aangeduid in blauw) - een logische invulling met nieuwe bedrijfsgebouwen i.f.v. watergebonden bedrijvigheid. Bovendien is de technische haalbaarheid van behoud van deze schouwen onduidelijk: stabiliteit, onderhoud... Om deze redenen worden noch het behoud van de gebouwen, noch het behoud van de schouwen verordenend opgelegd. De keuze voor afbraak hypothekeert de strategische planopties voor het RUP niet.





Tot slot moet bij de herbestemming van het gebied de nodige aandacht besteed worden aan de beeldkwaliteit van het geheel, aangezien het hier gaat over een zichtlocatie (zowel vanaf de N36 als vanaf het Marktplein).

### 5.3.4. Aansluiting Leiekaai - Overleiestraat

De heraanleg van het bruggehoofd heeft implicaties voor het bedrijf Verschuere, gelegen ten zuiden van het plangebied. De vroegere manier van ontsluiten via de Broelkaai (onder de Hogebrug door) was enkel mogelijk dankzij de zeer lage ligging van de weg onder de brug, waardoor voldoende doorgangshoogte onder de Hogebrug gecreeërd werd.

Om de doorstroming voor fietsers en voetgangers langs de Leie en vanaf de kaaien naar de Hogebrug te verbeteren, is bij de heraanleg van de kaaien het fiets- en voetpad langs de kaai zoveel mogelijk op één niveau gehouden - en dus verhoogd t.a.v. het vroegere niveau. De ontsluiting voor het bedrijf Verschuere verloopt op heden via de Stedestraat.

Naast deze alternatieve ontsluiting, wordt ook een herlokalisatie-mogelijkheid voorzien, nl. een verhuis naar de oude Infrac-site. (zie figuur 34: verplaatsing Verschuere op pag. 39) Op deze manier zouden de oude terreinen van Verschuere kunnen worden ontwikkeld als woongebied - dit gebied is door de afbakening van het regionaalstedelijk gebied immers omgezet naar stedelijk woongebied. Door een verhuis naar de oude Infrac-site zou het bedrijf ook watergebonden activiteiten kunnen ontwikkelen. Bovendien kan het bedrijf dan makkelijker worden ontsloten via de N36, en zorgt de locatie vlakbij de N36 ook voor een hogere zichtbaarheid.

### 5.3.5. Nieuwe kade

Op de linkeroever, binnen het plangebied van het voorliggende RUP, heeft de verbreding van de Leie verregaande gevolgen voor het bedrijf Geldof, dat zijn kade momenteel heeft ter hoogte van de Broelkaai. Deze kade werd verder stroomafwaarts herbouwd om de toegang tot de nieuwe sluis niet te bemoeilijken. Ten noorden van de kade Geldof, richting Vaarnewijkstraat, werd tevens een nieuwe publieke kade gebouwd. Er ontstaan op die manier mogelijkheden tot gedeeld gebruik van deze infrastructuur.

Ook de scheepshersteller Renobato, momenteel gelegen ten zuiden van de Hogebrug (net buiten het plangebied) zal moeten verhuizen, aangezien hij op zijn huidige locatie de toegang tot de nieuwe sluis zou versperren. Een verhuis naar de nieuwe kade stroomafwaarts behoort tot de mogelijkheden.

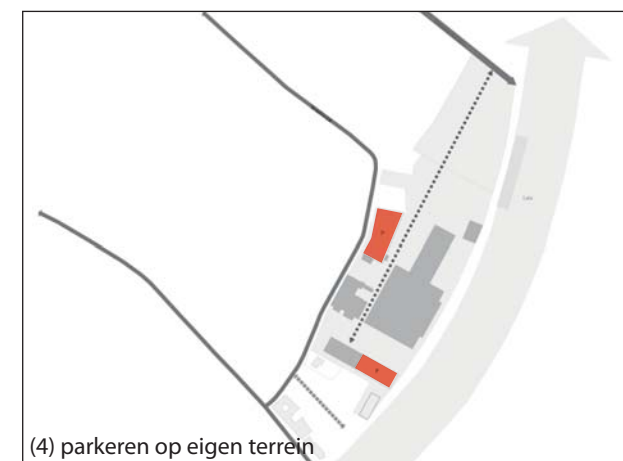
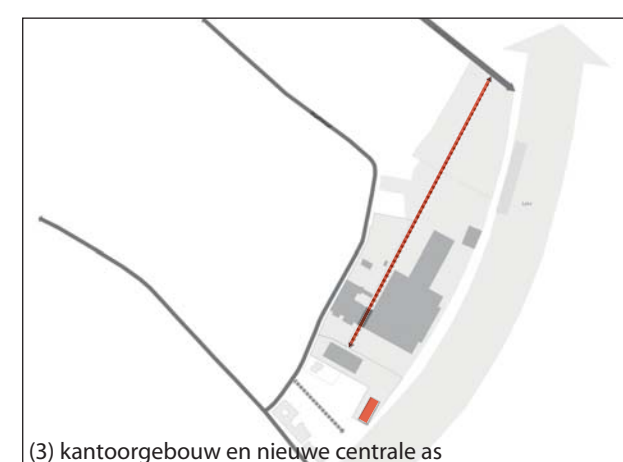
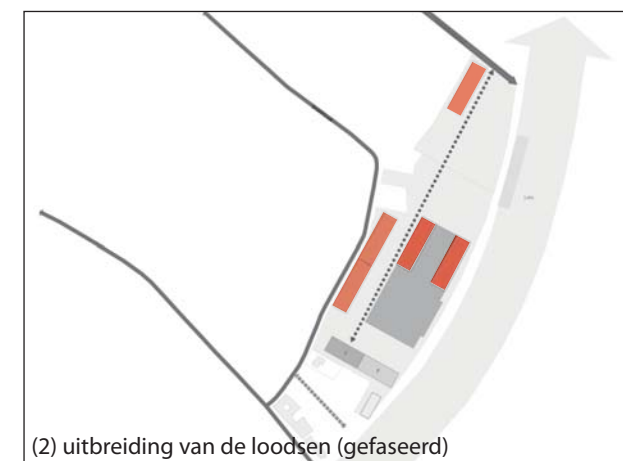
### 5.3.6. Uitbreiding Geldof

Gedurende de workshop werden voor het bedrijf Geldof verschillende mogelijke ontwikkelingsscenario's uitgetekend. Daarbij werd o.a. onderzocht of de bedrijfssite zo kan geherstructureerd worden dat de terreinen aan de overkant van de Broelstraat en vlak langs de Broelkaai kunnen worden vrijgemaakt, terwijl het bedrijf uitbreidt richting Vaarnewijkstraat (1). Hierdoor zou een ontsluiting via deze industriezone mogelijk zijn (2), waardoor de Broelstraat ontlast zou worden van zwaar verkeer. Geldof is momenteel voorkeursconcessionaris voor deze percelen.

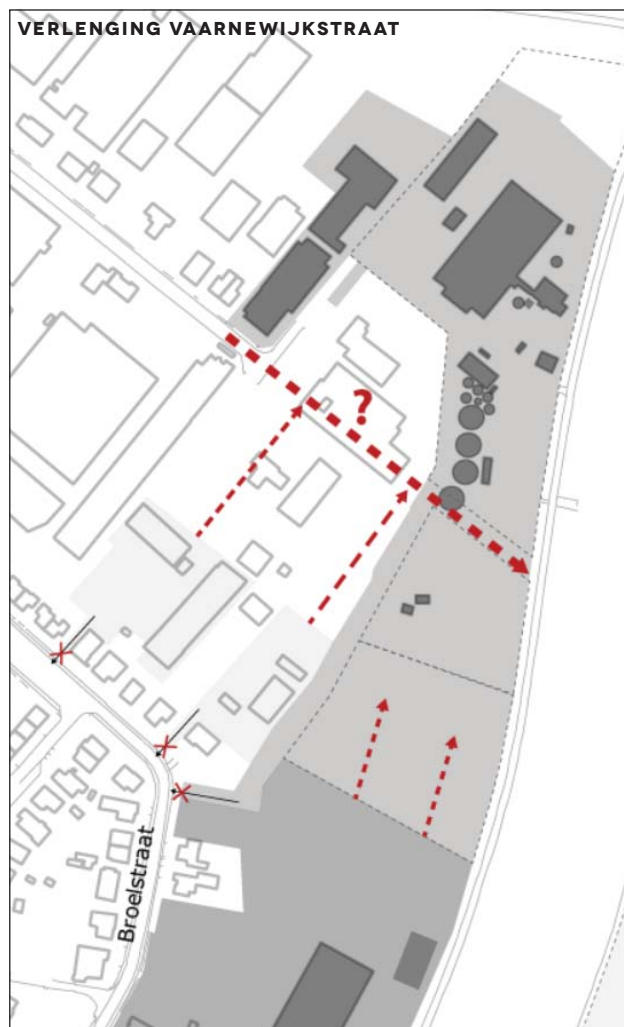
Het parkeren voor leveranciers, personeel en bezoekers kan volledig op het eigen terrein worden opgevangen (3) dankzij een uitbreiding van het terrein op een deel van de gronden van de oude Infrac-site. Een nieuwe centrale ontsluiting, met aansluiting op de verlengde Vaarnewijkstraat, kan dan ook de verdere ontwikkeling van het bedrijf structureren (4).

Een nieuwe ontsluitingsweg op de terreinen van Geldof maakt bovendien op lange termijn ook de dienstweg langs het jaagpad overbodig, aangezien de kade in dit geval bereikbaar gemaakt kan worden vanop de bedrijfssite zelf. Hierdoor worden ook mogelijke conflicten tussen fietsers op het jaagpad en bedrijfsverkeer naar de kade in de toekomst sterk verminderd. Voor deze nieuwe ontsluiting worden de mogelijkheden door het bedrijf onderzocht. Tijdens de workshop werd een centrale as (3) voorgesteld, het bedrijf onderzoekt daarnaast ook de mogelijkheid voor een ontsluitingsweg naast het jaagpad - maar op eigen terrein.

Het vrijmaken van de terreinen langs de Broelstraat en Broelkaai opent perspectieven voor het ontwikkelen van woonprojecten op deze plekken. Op de grens tussen de nieuwe woningen langs de Broelkaai en de







bedrijfssite ten noorden hiervan kan een nieuw kantoorgebouw voor Geldof de link leggen tussen het woongebied en de bedrijfssite. Bovendien geeft een kantoorgebouw op deze plek een gezicht aan het bedrijf, en vormt dit een focuspunt voor het nieuwe Marktplein aan de overzijde van het water. Dit gebouw vormt een landmark langs de Leie, en moet ook als zodanig uitgewerkt worden. Dit kan door zowel de positie van het gebouw, als door het toevoegen van een extra bouwlaag. Ook een kwalitatieve architectuur en omgevingsaanleg spelen hierbij een belangrijke rol.

### Verlenging Vaarnewijkstraat

Door het verlengen van de Vaarnewijkstraat tot aan de Leie kan een aansluiting gerealiseerd worden voor Geldof, waardoor zwaar verkeer uit de Broelstraat geweerd kan worden. Op lange termijn kan ook voor de twee kleinschaliger bedrijven langs de Broelstraat eventueel een ontsluiting gemaakt worden via de verlengde Vaarnewijkstraat.

Bovendien is deze verlenging van de Vaarnewijkstraat noodzakelijk om een aansluiting te maken met de publieke kade.

Om deze doortrekking van de straat te realiseren, werden een aantal mogelijkheden onderzocht. Daarbij wordt uiteindelijk de voorkeur gegeven aan het behoud van het bestaande ateliergebouw op de kop van de huidige Vaarnewijkstraat, en aan een nieuwe ontsluiting die zoveel mogelijk de verschillende toekomstige kavels van de Infrax-site (noordelijke deel cfr. huidige bebouwde deel, en zuidelijke - onbebouwde - deel) ontsluitbaar maakt.

Daartoe wordt een wegtracé voorgesteld dat vanaf het einde van de huidige Vaarnewijkstraat lichtjes afbuigt, om ten zuiden van het bestaande ateliergebouw te lopen. Hierbij wordt uitgegaan van een wegprofiel van 6,7 m rijweg (incl. goten), met aan weerszijden een voetpad. Op privédomein kan voorzien worden in een strook dwarsparkeren, rechtstreeks toegankelijk vanaf de straat. Dit stelt bedrijven in staat om op een efficiënte manier de nodige parkeerplekken te voorzien.



### 5.3.7. Jaagpad/fietspad langs de Leie

Tijdens de workshop werden voor het jaagpad/fietspad langs de Leie een nieuwe dwarsdoorsnede ontworpen. Na reorganisatie van het bedrijf Geldof op langere termijn kan - door het wegvallen van de dienstweg op het jaagpad - de mogelijkheid ontstaan om een ruimer jaagpad/fietspad te voorzien, alsook een wandelweg en een bijkomende bomenrij. Hierdoor zou de beeldkwaliteit van deze strook aanzienlijk toenemen (voor wandelaars en fietsers op de linkeroever zelf en voor wie vanaf het nieuwe Marktplein of de Vrijdomkaai stroomafwaarts kijkt).

Ook de onderdoorgang onder de Hogebrug werd herbekeken. Hier werd vooral aandacht besteed aan de aansluitingen tussen de verschillende niveau's voor voetgangers en fietsers, om zo de toegankelijkheid vanop het jaagpad naar de Hogebrug te verhogen en de link tussen beide oevers te verstevigen.

### 5.3.8. Herinrichting koer Geldof

Wanneer het bedrijf Geldof herstructureert en de uitbreidingsgronden ten noorden van de huidige gebouwen in gebruik neemt, kan de volledige 'koer' langs de Broelkaai vrijgemaakt worden. Deze open ruimte langs het water kan dan worden heringericht.

Hier werd tijdens de workshop een woonontwikkeling met een 20-tal grondgebonden woningen ontworpen, tezamen met een nieuw kantoorgebouw voor het bedrijf Geldof, dat hiermee een gezicht krijgt naar het centrum van de stad toe.



ZICHT DE HERINGERICHTE KOER VAN GELDOLF, MET OP DE ACHTERGROND DE BLOEMENWIJK



ZICHT VANOP DE HOGEBRUG



**HERINRICHTING KOER GELDOF**



**ONTWERP KOER GELDOF**



ZICHT OP DE HERINGERICHTE KOER VAN GELDOF, MET OP DE ACHTERGROND HET CENTRUM



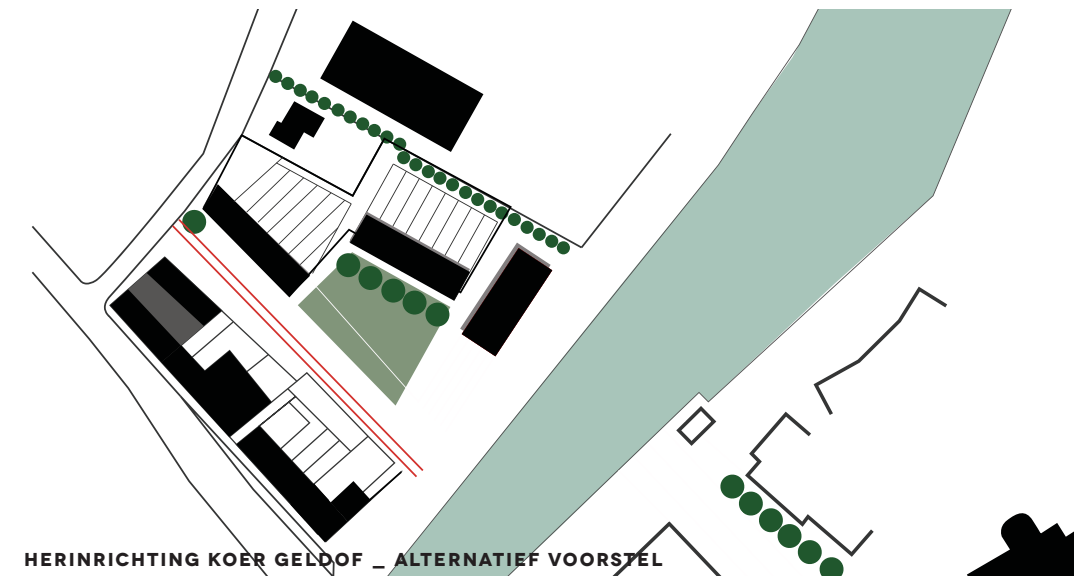
WANDEL - EN FIETSPAD T.H.V. GELDOF, RICHTING HOGEBRUG

Dit nieuwe gebouw moet een afwerking vormen van de nieuwe ontwikkeling t.h.v. de voormalige koer van het bedrijf, en vormt de link tussen de bedrijfssite en de woonontwikkeling ernaast. De schaal van het gebouw moet intermediairen tussen de schaal van de woonontwikkeling (met eengezinswoningen) en de grootschaligheid van de bedrijfssite, de nabijheid van de Leie en de ontwikkelingen rond het Marktplein aan de overzijde. Daarom worden 4 bouwlagen toegelaten. Dit kantoorgebouw zal in de eerste plaats dienen als kantoorruimte voor het naastgelegen bedrijf Geldof. Maar om efficiënt en flexibel ruimtegebruik toe te laten, is het ook wenselijk om andere functies, zoals autonome kantoren en/of een aantal appartementen, toe te laten. Op die manier kan het gebouw verschillende vragen beantwoorden, en meegroeien met het bedrijf: in een eerste fase kan een deel van de ruimte door andere bedrijven worden gebruikt als kantoor, maar op termijn is er ruimte om de eigen kantoren te laten groeien.

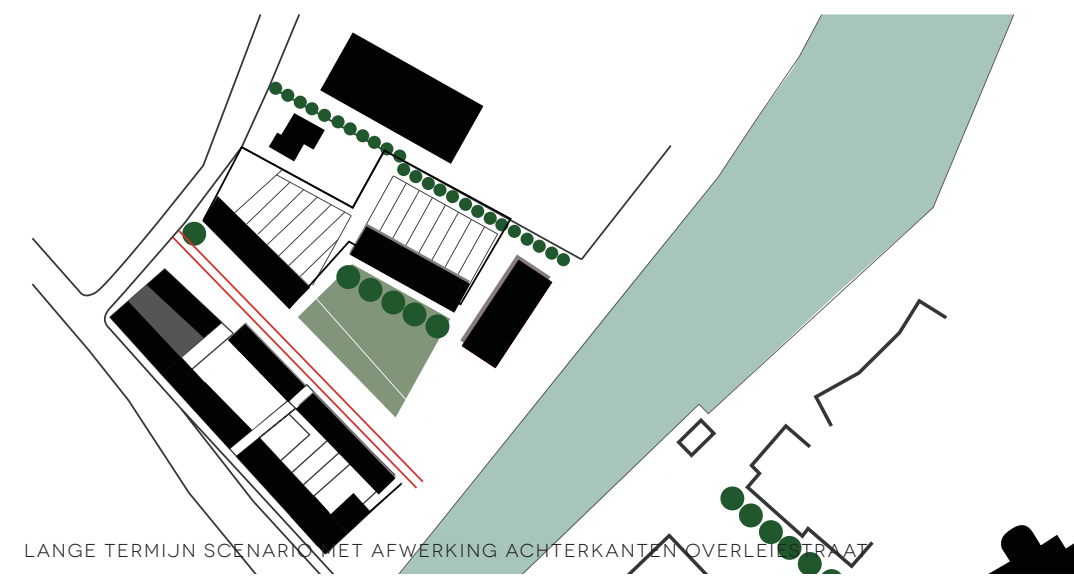
Ook werd hier in het ontwerp ruimte voorzien voor een groenruimte bij de woningen, en een plein voor het bedrijfsgebouw. De gevraagde 50 publieke parkeerplaatsen werden geïntegreerd in het ontwerp van de ontsluitingsweg.

De groenaanleg kan zowel de relatie aangaan met de groenaanleg op het nieuwe Marktplein - bijvoorbeeld door het verderzetten van de rij bomen die voorzien werden in het ontwerp voor het Marktplein - als de link tussen de Bloemenwijk en de Leie versterken door een lineaire groenstructuur of een rij bomen langsheen de ontsluitingsweg.

In dit eerste scenario wordt een rij woningen voorzien t.h.v. het huidige openbaar domein van de Broelkaai. De straat schuift in dat scenario zo'n 10 m in noordelijke richting. Deze nieuwe rij woningen zorgt voor een afwerking van de achterkanten van de bestaande woningen aan de Overleiestraat. Aan deze achterkant zijn



**HERINRICHTING KOER GELDOF - ALTERNATIEF VOORSTEL**



LANGE TERMIJN SCENARIO MET AFWERKING ACHTERKANTEN OVERLEIESTRAAT



**TERREINEN STADSDEPOT EN GELDOLF - VROEGERE TOESTAND**



**HUIDIGE BEGRENZING STADSDEPOT T.G.V. HERSCHIKKING PERCELEN EIERSTRAAT**

in de huidige situatie een reeks garageboxen/carports/toegangen tot de tuin gelegen.

De ontsluiting van de bestaande woningen langs de achterkant - via de Broelkaai - is sinds de verhoging van de Hogebrug en de bijhorende heraanleg van het openbaar domein van de Overleiestraat de enige auto-ontsluiting geworden voor deze percelen. Hiermee dient bij een eventuele verlegging van de Broelkaai terdege rekening te worden gehouden.

Daarom werd ook een ander, alternatief scenario uitgetest, waarbij de Broelkaai behouden blijft op haar huidige locatie. In dit scenario kunnen zo'n 16 woningen gerealiseerd worden. De bestaande woningen kunnen in dit scenario hun huidige ontsluiting behouden. Op termijn kan voor de strook woningen tussen de Overleiestraat en de Broelkaai geëvolueerd worden naar een opstelling waarbij ook aan de kant van de Broelkaai voorzien wordt in een voorkant.

**5.3.9. Stadsdepot**

Het binnengebied Eierstraat-Leliënstraat-Broelstraat-Overleiestraat wordt vandaag ingenomen door Geldof (die hier goederen opslaan en parkeren voor personeel organiseren) en door het stadsdepot (eigendom van de stad Harelbeke). Bij een herstructurering van de site Geldof zal mogelijk op termijn een deel van deze zone vrijkomen, welke plaats biedt aan een kleinschalige nieuwe woonontwikkeling langs de Broelstraat.

Door het verplaatsen van het stadsdepot zou ook de rest van dit binnengebied kunnen vrijkomen. Dit zou ruimte maken voor een bijkomende, grotere nieuwe woonontwikkeling tussen de Broelstraat en het Rode-Kruisplein. Op vandaag is dit ontwikkelingsscenario echter niet aan de orde, aangezien het stadsdepot de plek niet meteen zal inruilen voor een nieuwe locatie. Er werd immers net een bouwvergunning bekomen voor een uitbreiding van de loods op de huidige locatie.

Toch moet naar de toekomst toe de mogelijkheid tot het ontwikkelen van een woonproject op deze plek behouden blijven. Ook moet er voldoende aandacht worden besteed aan een kwalitatieve afwerking van het stadsdepot naar de omgeving toe. (zie "Mogelijke woonontwikkeling zone Geldof" op pag. 42)

Dit bouwblok vormt op vandaag één gesloten geheel. Weliswaar is het binnengebied toegankelijk vanaf de Broelstraat, maar het terrein wordt volledig ingenomen door het stadsdepot. Er zijn bovendien geen doorsteken aanwezig die het relatief grote bouwblok doorwaadbaar maken. Het bouwblok ligt vandaag op de grens tussen de woonwijk Bloemenwijk en de industriële site Geldof, en combineert wonen en industriële activiteit zonder aandacht te besteden aan beeldkwaliteit, leesbaarheid en doorwaadbaarheid.

Een woningproject op deze plek zou een duidelijker statuut geven aan dit bouwblok, en het bouwblok als ruimtelijke entiteit herkenbaar maken naar het Rode-Kruisplein en de Broelstraat. Door het voorzien van een route voor voetgangers en fietsers doorheen het bouwblok zou het Rode-Kruisplein verbonden worden met de nieuwe woonontwikkeling langs de Leie, en wordt de rivier bereikbaarder gemaakt vanuit de Bloemenwijk.

Een eventuele ontwikkeling op de terreinen van het stadsdepot en Geldof zal slechts mogelijk zijn op (middel)lange termijn, en zal steeds gefaseerd moeten verlopen. Zowel het stadsdepot als Geldof zouden immers eerst hun activiteiten moeten herlokalisieren. Zeker in het geval van het stadsdepot lijkt dit niet haalbaar op korte of middellange termijn, aangezien het moeilijk is om een plek te vinden voor de herlokalisatie van dit soort activiteiten, en er bovendien recent een bouwvergunning verkregen werd voor uitbreidingen op het huidige terrein.

De eventuele herlokalisatie van de stapelruimte van Geldof hangt sterk samen met mogelijke uitbreidingsmogelijkheden voor het bedrijf in noordelijke richting (op een deel van de oude Infrac-terreinen). Indien dit mogelijk zou zijn, kunnen de terreinen ten westen van de Broelstraat vrijgemaakt worden. In dat geval kan een woonontwikkeling voor dit deel van het bouwblok een eerste stap zijn in een totale herontwikkeling van het bouwblok, waarbij zowel met het behoud als met het verdwijnen van het stadsdepot rekening moet worden gehouden.

In dit geval kan de **eerste fase** als volgt verlopen:

Geldof verplaatst de opslag van goederen naar de zuidkant van de Broelstraat, waardoor een strook





MOGELIJKE WOONONTWIKKELING ZONE GELDOLF (BEHOUD STADSDEPOT)

van zo'n 40 bij 120 meter langs de Broelstraat vrijkomt. Hier kunnen een 9-tal halfopen en gesloten, grondgebonden woningen gerealiseerd worden, die rechtstreeks uitgeven op de Broelstraat. Hierdoor krijgt het bouwblok terug een meer gedefinieerde vorm, en krijgt ook de Broelstraat weer meer het karakter van een woonstraat. Het stadsdepot kan in deze fase gewoon blijven functioneren zoals dat vandaag het geval is. Om de overlast voor nieuwe bewoners te beperken, kan voorzien worden in een tuinpad met groenbuffer aan de achterzijde van de nieuwe woningen. (zie "Mogelijke woonontwikkeling zone Geldof" op pag. 42)

In een **volgende fase** (op lange termijn) moet rekening worden gehouden met het eventuele verdwijnen van het stadsdepot op de huidige locatie. De eventuele toekomstige ontwikkeling van een inbreidingsproject op de terreinen van het huidige stadsdepot kan op verschillende manieren gebeuren:

- Het stadsdepot vindt een andere locatie en verlaat de site. Hierdoor komt het binnengebied van ongeveer 7.900 m<sup>2</sup> vrij. Op deze plek kunnen zo'n 14 halfopen en gesloten, grondgebonden woningen gerealiseerd worden.
- Naast een woonontwikkeling op de terreinen van het stadsdepot zelf, bieden ook een aantal private percelen nog ontwikkelingsmogelijkheden. Deze kunnen op termijn eventueel ontwikkeld worden in samenhang met de nieuwe invulling van het binnengebied. Hierbij kan gedacht worden aan
  1. het perceel op de hoek Leliënstraat/Broelstraat (4 woningen)
  2. de diepe tuinen van de woningen langs de Broelstraat (2 woningen)
  3. het lege perceel naast de garage in de Eierstraat (2 woningen)



MOGELIJKE WOONONTWIKKELING ZONE STADSDEPOT



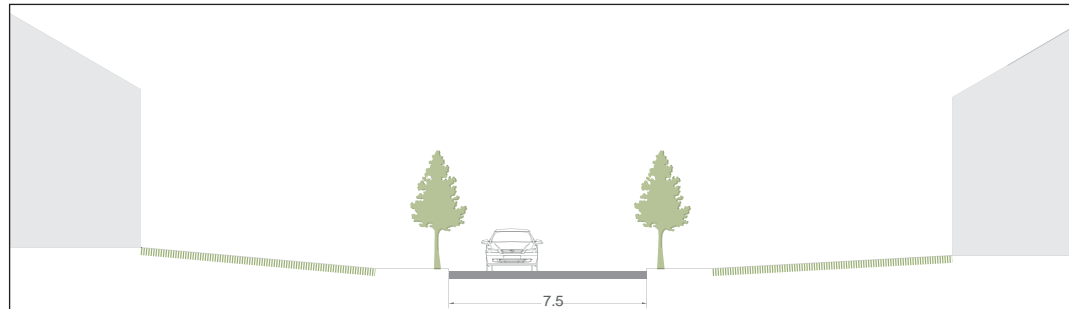
BIJKOMENDE VERDICHTINGSMOGELIJKHEDEN



## KORENBLOEMSTRAAT



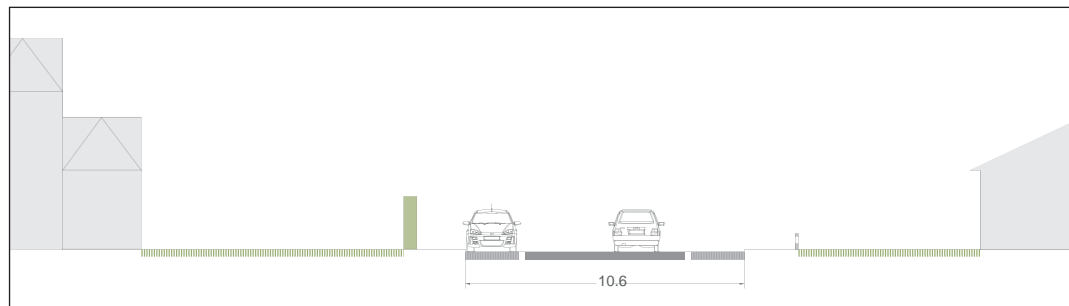
### BESTAANDE TOESTAND KORENBLOEMSTRAAT - EIERSTRAAT



## VIOLETTENSTRAAT



### BESTAANDE TOESTAND VIOLETTENSTRAAT - BROELSTRAAT



## 5.3.10. Aandacht voor publiek domein Bloemenwijk

De Bloemenwijk is op vandaag bijna volledig volgebouwd. In de toekomst zal de focus hier dan ook vooral liggen op het publiek domein, het behouden en/of versterken van bestaande kwaliteiten en het behouden van mogelijkheden naar de toekomst toe.

### Groene karakter van de wijk bewaren

Dankzij de groene plekken in het publiek domein (o.a. in de Broelstraat en op het Rode-Kruisplein) en de ruime, groene voortuinen biedt de Bloemenwijk een groene aanblik. Er moet aandacht besteed worden aan het behouden van deze bestaande beeldkwaliteit.

### Aandacht voor kwalitatief straatbeeld

Het publiek domein in de Bloemenwijk is ruim bemeten, en de straten worden gekenmerkt door een zeer breed profiel. Dit zorgt voor een gevoel van openheid in de wijk, een kwaliteit die behouden moet worden. Dit brede straatprofiel geeft mogelijk echter ook aanleiding tot te hoge snelheden, en de ruim bemeten parkeerstroken staan grotendeels leeg.

De grote breedte van het publiek domein schept mogelijkheden voor het eventuele aanpassen van de aanleg in de toekomst, met bijvoorbeeld extra groenstroken of bomenrijen, wat nog bijdraagt aan de verblijfskwaliteit en de groene aanblik van de wijk. Deze mogelijkheden moeten behouden blijven in het voorliggende RUP.

In de Bloemenwijk zijn 2 soorten straatprofielen aanwezig op vandaag: De Korenbloemstraat en Eierstraat bestaan uit 2 rijstroken zonder parkeren, met bomen op het trottoir. (zie "Korenbloemstraat" op pag. 44) De Violettenstraat en Broelstraat hebben langs beide zijden parkeerstroken, maar worden niet geflankeerd door bomenrijen. (zie "Violettenstraat" op pag. 44)



Een mogelijkheid om in de toekomst de beeldkwaliteit en veiligheid te vergroten, is het terugbrengen van het aantal parkeerstroken en van de wegbreedte, waarbij meer ruimte vrijkomt voor voetgangers en groen.

Een aantal kruispunten zijn op vandaag niet optimaal ingericht, bijvoorbeeld het kruispunt Korenbloemstraat - Eierstraat. Ook hier biedt het publiek domein zeker voldoende ruimte om eventueel tot een kwalitatieve herinrichting te komen in de toekomst.



## Rode-Kruisplein

Het Rode-Kruisplein, met zijn aanplanting van bomen, vormt een belangrijke groene vlek binnen de Bloemenwijk, die zeker behouden moet worden. Dankzij de voorzieningen die aanwezig zijn aan de noordzijde van het plein vormt dit plein de centrale plek binnen de wijk. Extra functies rondom het plein zouden de levendigheid nog kunnen verhogen. Daarnaast ontbreekt het plein op vandaag wanden. Vooral de ruime percelen met lage bebouwing ten oosten en ten zuiden van het plein zijn hiervoor goed georiënteerd en bieden kansen voor verdichting.

Ook het Rode-Kruisplein is - net als de omliggende straten - zeer ruim aangelegd, met brede wegenis rondom en een lange parkeerstrook aan de noordzijde. Op vandaag vormt het plein een groen eiland te midden van wegenis, waardoor de gebruikskwaliteit daalt. Een kleinschaliger aanleg van het publiek domein zou de beeldkwaliteit en de gebruikswaarde van het plein kunnen verhogen. Door het versmallen van de wegen rondom het plein zou de oversteekbaarheid groter worden en kan het (gras)plein meer gebruikt worden. Hierdoor zal ook de snelheid van het autoverkeer dalen, wat het plein veiliger maakt voor kinderen.

Ook de aanpalende appartementen, die op vandaag niet over groene buitenruimte beschikken, zouden sterk profiteren van een directere relatie met het plein. Hierbij moet dan wel voldoende aandacht besteed worden aan de toegankelijkheid van de functies die op het gelijkvloers gehuisvest zijn.

Op vandaag bevindt zich aan de zuidzijde een restruimte, ingevuld met o.a. een in onbruik geraakte telefooncel, een elektriciteitscabine en een gedenkteken. Dit kleine pleintje kan beter gestructureerd worden, waarbij extra ruimte zou kunnen vrijkomen voor groen.



## Garagestraten

In de Bloemenwijk zijn op verschillende plaatsen garagestraten aangelegd, die garages mogelijk maken aan de achterzijde van de percelen. Deze garagestraten moeten behouden kunnen blijven.

## Binnengebied Violettenstraat - Korenbloemstraat

In het binnengebied tussen de Violettenstraat en de Korenbloemstraat bevindt zich op vandaag het terrein van de scouts. Gezien de achterin gelegen locatie en de kleine schaal van het terrein is een private woonontwikkeling op deze plek niet wenselijk, dit zou aanleiding geven tot teveel privacyconflicten en zou het gebied te sterk verdichten.

Gezien de huidige publieke functie van het binnengebied, is een nieuwe publieke functie hier wel mogelijk, op voorwaarde dat deze nieuwe functie geen bijkomende overlast veroorzaakt voor de omwonenden (bvb. lawaai-overlast, inkijk...). Tevens moet er voldoende aandacht worden besteed aan het mobiliteitsaspect: door de ligging achterin kunnen hier geen functies gehuisvest worden die een grote verkeersstroom of parkeerdruk genereren.

De scouts nemen op vandaag een groot deel van het binnengebied in met bebouwing. Een toekomstige invulling mag het binnengebied zeker niet verder opvullen, aangezien de afstand tot de omliggende woningen dan te klein wordt: zeker de woningen langs de Korenbloemstraat beschikken over relatief kleine tuinen.

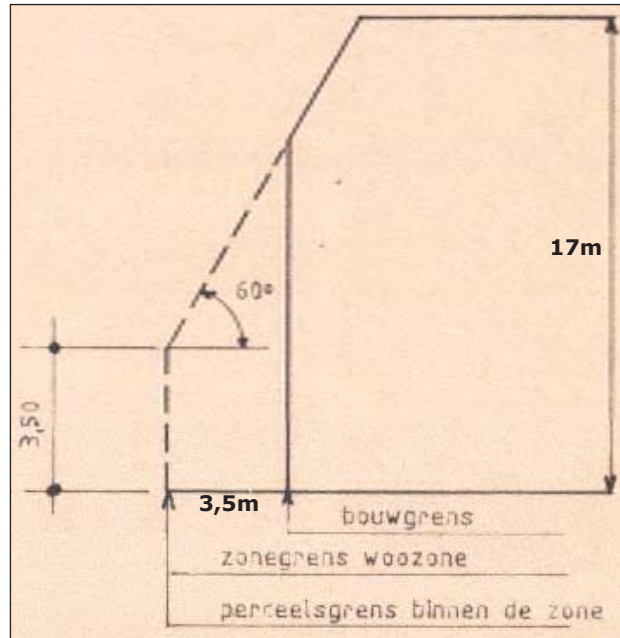
## BESTAANDE TOESTAND BINNENGEBIED VIOLETTENSTRAAT - KORENBLOEMSTRAAT





## BESTAANDE TOESTAND VAARNEWIJKSTRAAT

### MAXIMUM GABARIET VOLGENS HEERSENDE BPA VAARNEWIJK



## 5.3.11. Vaarnewijk

De industriezone Vaarnewijk is op vandaag reeds grotendeels volgebouwd. De focus zal hier dan ook vooral liggen op het verhogen van de beeldkwaliteit en het behouden van mogelijkheden naar de toekomst toe.

### Heersende BPA

Het heersende BPA Vaarnewijk legt in de zone voor nijverheid een maximale bouwhoogte op van 17 m, met afbouw (onder een hoek van 60°) naar 3,5 m langsheen de zone- of perceelsgrenzen. Er moet 3,5 m afstand worden gehouden van zij- en achterkavelgrenzen. Maximum 70% van het perceel mag bebouwd worden. In het BPA wordt een voortuinstrook van een 4-tal meter aangeduid, welke voor maximum 50% verhard mag worden. Er is geen verplichte voorbouwlijn.

### Bestaande toestand

Op vandaag zijn vrijwel alle percelen langsheen de Vaarnewijkstraat ingenomen door bedrijfsgebouwen, al dan niet met bijhorende bedrijfswoning. Deze gebouwen (zowel loodsen en kantoren als woningen) zijn echter divers van vormgeving en afmetingen, en nemen vrijwel allemaal een andere positie in t.o.v. de openbare weg. Hierdoor ontstaat een weinig kwalitatief straatbeeld.

### Beeldkwaliteit

Beeldkwaliteit is moeilijk te verankeren in een RUP, maar kan wel onderdeel uitmaken van een revitaliseringsproject voor het industrieterrein. Het voorliggend RUP zal dan ook geen verregaande uitspraken doen over ingrepen m.b.t. beeldkwaliteit. Wel kunnen enkele basisregels opgenomen worden.

Door het opleggen van een aantal vaste regels m.b.t. inrichting van de kavels kan de beeldkwaliteit van het bedrijventerrein Vaarnewijk bewaakt worden, en kunnen toekomstige ontwikkelingen in deze zone beter gestructureerd worden. Zo kan in de zone tussen het voetpad en de gebouwen een groene voortuinstrook worden voorzien. Deze kan het verbindende en structurerende element vormen, waarin parkeervoorzieningen voor de bedrijven een plek vinden. Deze groene voortuinstrook kan aangevuld worden met een verplichte voorbouwlijn, waardoor het straatbeeld op termijn meer uniformiteit zal gaan vertonen.

Binnen de zone zijn bedrijfswoningen toegelaten op vandaag. Er dient bij nieuwbouw echter voldoende aandacht te worden besteed aan de integratie van deze bedrijfswoningen in het bedrijfsgebouw.



## 6. TECHNISCHE SCREENING

### 6.1. SCREENING PLAN–MER

#### 6.1.1. Situering

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

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

1. Art. 4.2.3, §2, 1° DABM Het RUP vormt geen kader voor de toekenning van een vergunning voor de in bijlagen I en II van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 opgesomde projecten.

2. Het RUP vormt mogelijk het kader voor de toekenning van een vergunning opgesomd in de bijlage bij de omzendbrief LNE 2011/1 van 22 juli 2011, namelijk voor de de rubriek 10a 'Industrieterreinontwikkelingen' OF rubriek 10b 'Stadsontwikkelingsprojecten'. Het RUP bepaalt echter het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau en houdt slechts een kleine wijziging in.

3. 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 36 ter, §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.

#### 6.1.2. 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 onder andere gebruik gemaakt van volgend kaartmateriaal:

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

#### 6.1.3. Verloop procedure

##### Onheffing plan-MER plicht

Voor het voorliggende RUP is het onderzoek tot milieueffectenrapportage afgerond.

Uit dit onderzoek werd geconcludeerd dat voor het voorliggende RUP, rekening houdend met de beperkte effecten van de mogelijke ingrepen ten opzichte van de huidige referentiesituatie en de voorkomende milderende maatregelen en toepassing van de geldende reglementering, geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden.

Bijgevolg wordt voorgesteld ontheffing te verlenen tot opmaak van een plan-MER.

De dienst MER heeft op 17/12/2013 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:
  - Provinciebestuur West-Vlaanderen, Dienst Ruimtelijke Planning, Sint-Andries
  - Departement Leefmilieu, Natuur en Energiebeleid, dienst VR, Brussel
  - Agentschap Ondernemen, Entiteit Ruimtelijke Economie, Brussel
  - ANB West-Vlaanderen, Brugge
  - Ruimte Vlaanderen, APL West-Vlaanderen, Brugge
  - Onroerend Erfgoed West-Vlaanderen, Brugge
  - Agentschap Wonen-Vlaanderen, Afdeling Wonen, Brussel
  - Departement MOW, Brussel
  - OVAM, Afdeling Bodembeheer, Mechelen
  - VMM, Afdeling Operationeel Waterbeheer, Brussel
- coördineren van de adviezen,
- einddossier overmaken aan de dienst MER,
- beslissing dienst MER op 17/12/2013,
- openbaarmaking van de beslissing van de dienst MER.

#### Tweede voorontwerp

Op basis van het eerste voorontwerp werd een plan-MER-screening opgemaakt en voor advies voorgelegd aan de instanties die hiervoor werden geselecteerd door de dienst MER. De adviezen werden verwerkt in de screeningsnota die aan de dienst milieueffectrapportering werd voorgelegd. Het dossier werd onder nummer SCRPL 13118 behandeld. Op 17 december 2013 verleende de dienst ontheffing voor de opmaak van een plan-MER.

Voorliggend tweede voorontwerp werd opgemaakt omdat de finale ontwikkelingen rond de verkoop van de site Infrac afgewacht werden, en tevens om bijkomende adviesinstanties - die niet betrokken werden in de eerste plenaire vergadering - mee op te nemen in het proces.

In dit tweede voorontwerp zijn geen bijkomende ontwikkelingen voorzien die aanleiding kunnen geven tot aanzienlijke effecten. De zonering en de ontwikkelingsperspectieven uit het eerste voorontwerp worden behouden:

- Ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden bieden voor het industriepark Vaarnewijk en de (voormalige) Infrac-site
- De inrichtings- en bebouwingsmogelijkheden vaststellen voor de deelzones van de Bloemenwijk
- Potenties bieden aan de Overleestraat
- Opwaarderen van de Leieboorden als publieke ruimte

Door de werken in kader van de doortocht van de Leie als vaarweg binnen het Seine-Scheldeverbinding ondergaat het centrum van Harelbeke een kwalitatieve transformatie die met het RUP Bloemenwijk-Vaarnewijk verdergezet wordt op de linkeroever van de Leie. De context om het bedrijventerrein verder op een duurzame manier te ontwikkelen met de komst van nieuwe watergebonden bedrijvigheid blijft een actuele noodzaak die met het RUP verankerd wordt.


De wijzigingen in het RUP betreffen veeleer een detaillering of specificering van de stedenbouwkundige voorschriften die:

- een inperking betekenen van de mogelijkheid tot bijkomende woningen
- een optimale ontsluiting mogelijk maken van het bedrijventerrein met aansluiting op de loskade aan de Leie
- een passende nabestemming inhouden van de site van het voormalig gemeentelijk containerpark









Het stadsbestuur oordeelt dan ook dat de conclusie en ontheffing verkregen in 2013 kan bevestigd worden en dat er geen noodzaak is de plan-MER-screening te hernemen.








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
-  07. Vochtig zand antropogeen
-  09. Nat zandleem
-  10. Vochtig zandleem
-  11. Droge zandleem
-  15. Natte klei
-  16. Vochtige klei

**sevesobedrijven**

-  zie kaart

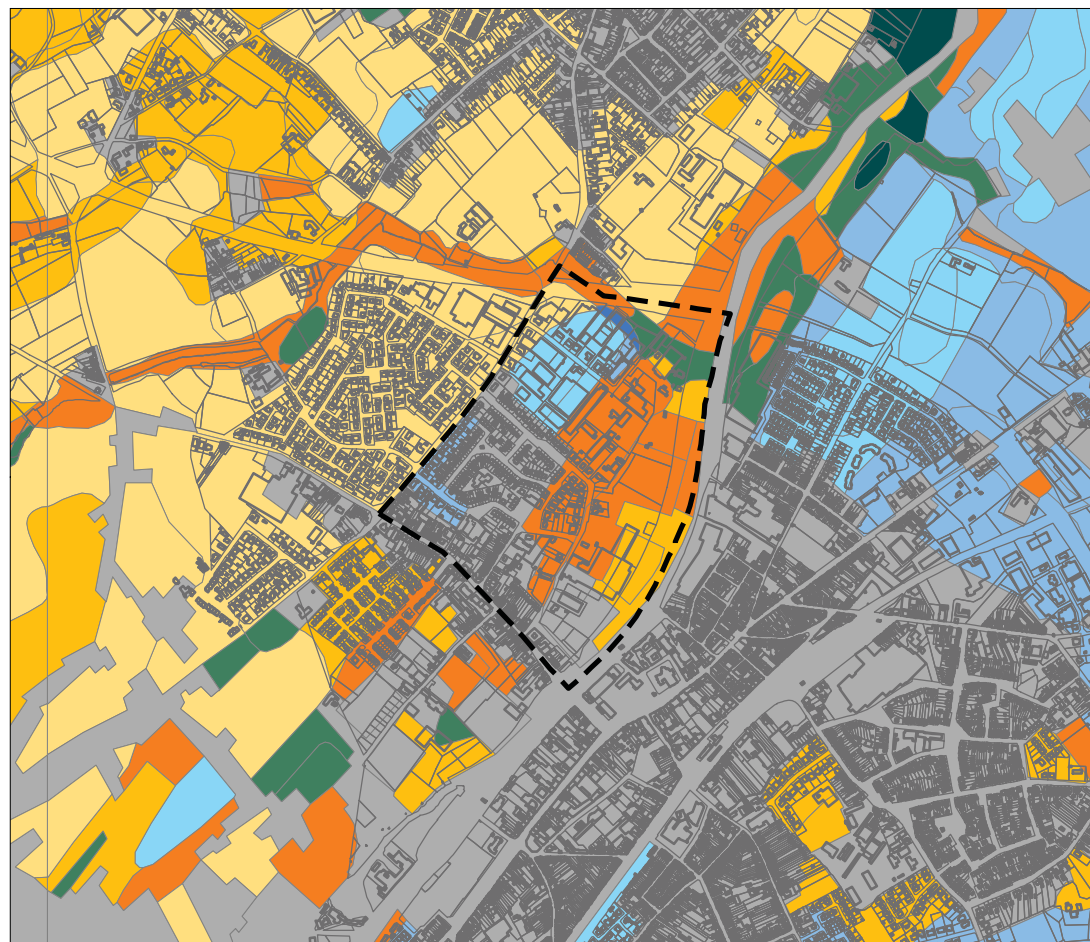
bron: Agiv



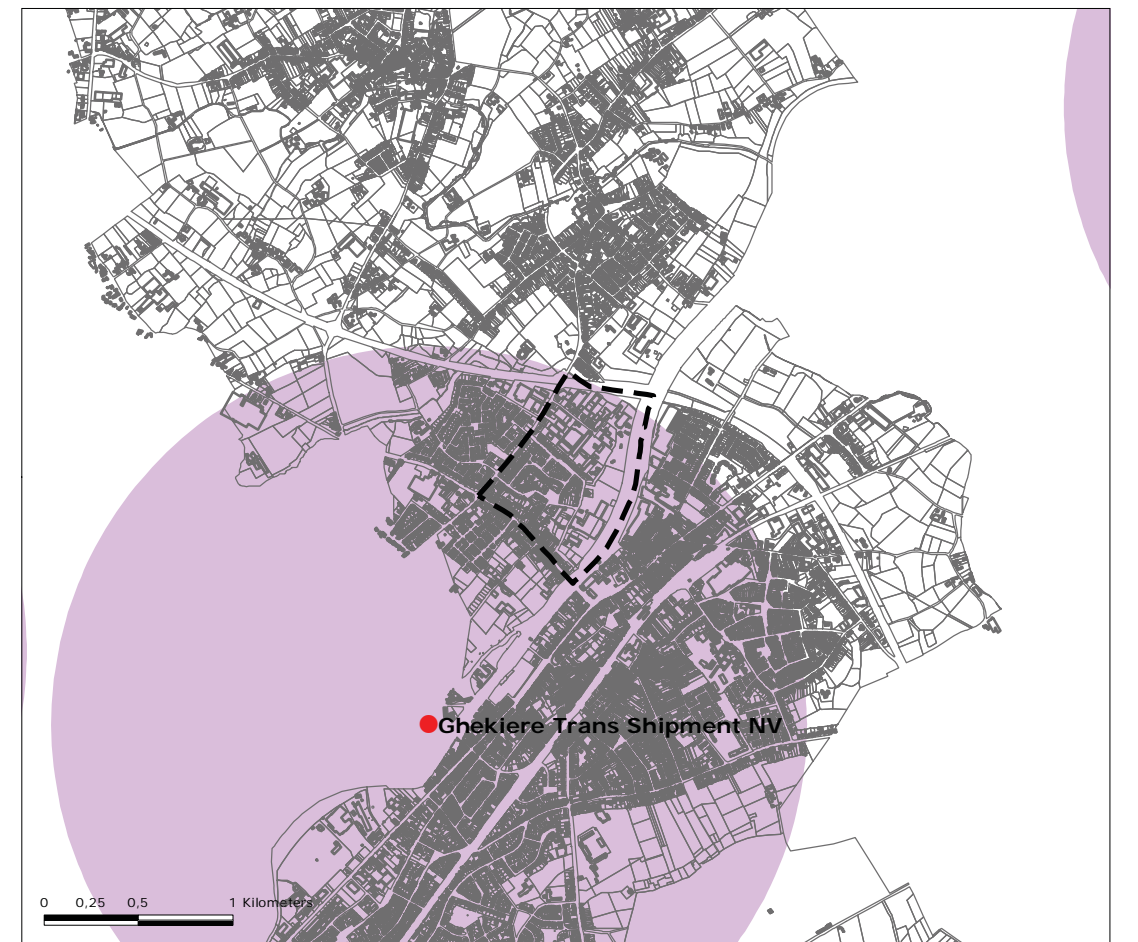
biologische waarderingskaart



landschapsatlas



bodemkaart  
48 Stad Harelbeke, RUP Bloemenwijk-Vaarnewijk



sevesobedrijven





waterlopien VMM/AGIV, juli 2014



grondwaterstromingsgevoelige gebieden VMM/AGIV, juli 2006



infiltratiegevoelige bodems VMM/AGIV, juli 2006



zoneringsplan VMM/Gemeenten, 2009

Legende

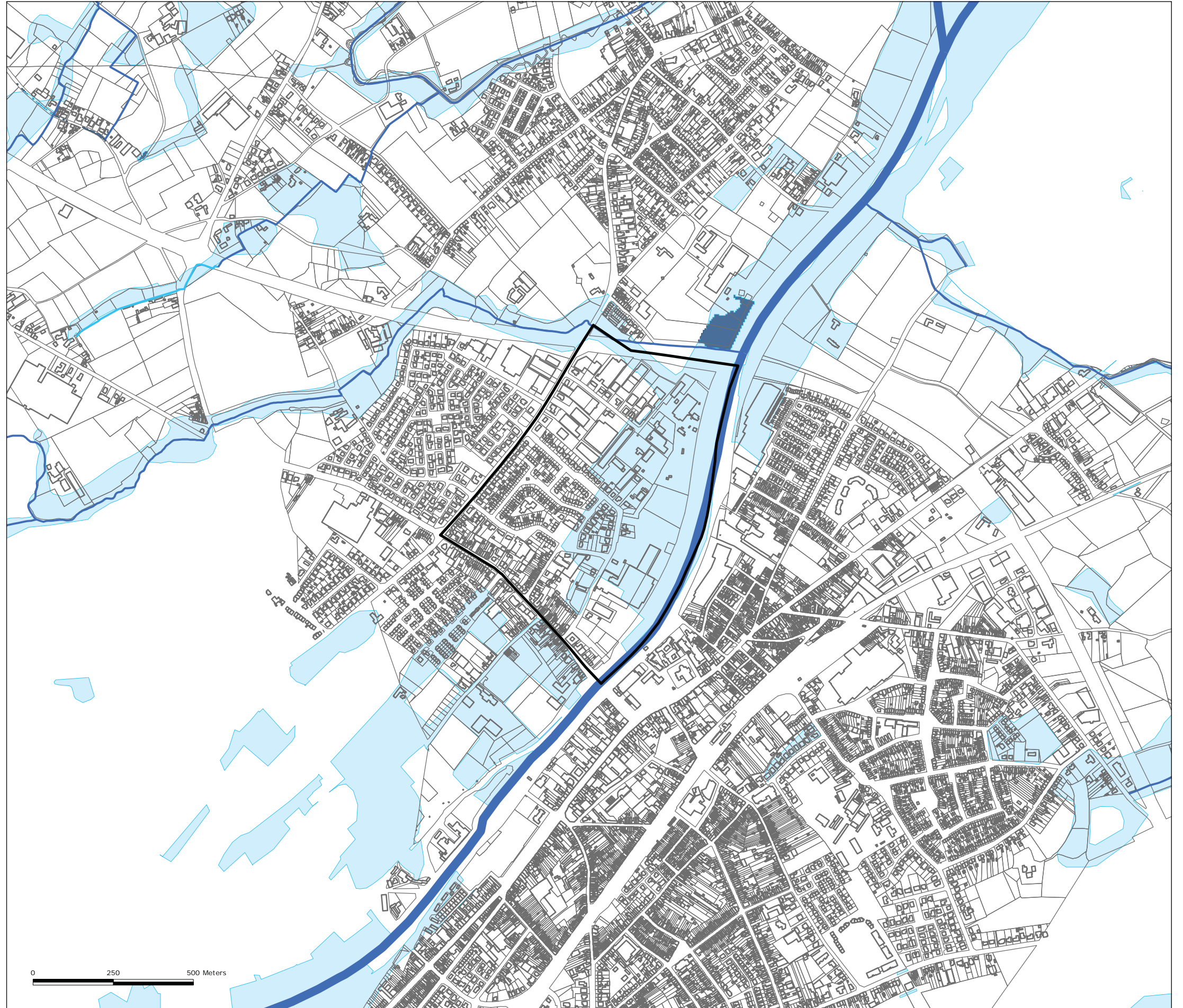
-  plangebied
  
- waterlopien**
-  bevaarbare waterlopien
-  beek categorie 1
-  beek categorie 2
-  beek categorie 3
-  niet-gecatalogeerde beek
  
- grondwaterstromingsgevoelige gebieden**
-  geen informatie beschikbaar
-  zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1)
-  matig gevoelig voor grondwaterstroming (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)

bron: Agiv





WATERTOETSKAART



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 (Vlaamse Hydrografische Atlas), VMM/AGIV, juli 2014  
Overstromingsgevoelige gebieden, VMM/AGIV, april 2014





## 6.2. WATERTOETS

### 6.2.1. Watertoetskaart

Volgens de watertoetskaart (zoals vastgelegd bij besluit van de Vlaamse Regering 14 oktober 2011) is het plangebied van het RUP deels mogelijk overstromingsgevoelig, deels effectief overstromingsgevoelig.

Binnen het plangebied ligt één erkende, gecategoriseerde waterloop, nl. de Leie (categorie 'bevaarbare waterloop'). Grenzend aan het plangebied, langs de N36, loopt de Vaarnewijkbeek (categorie 2).

De bodem in het plangebied is deels infiltratiegevoelig (noordwestelijke strook) en deels niet infiltratiegevoelig (strook langsheen de Leie). Het plangebied is matig tot zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1 en 2).

Het kritisch afwateringsgebied is heel beperkt:

- Wat betreft het zoneringsplan valt het grootste deel van het plangebied binnen het centraal gebied (reeds of binnenkort berioleerd en aangesloten op zuiveringsstation).
- Enkel een strook in het oosten van het plangebied staat aangeduid als collectief te optimaliseren buitengebied (nog te berioleren, en/of aan te sluiten op zuiveringsstation).

### 6.2.2. Plankenmerken

Het plangebied is op vandaag reeds voor een groot deel bebouwd.

Eventuele nieuwe projecten zullen slechts een beperkte toename van de verharding betekenen. In bepaalde gevallen - bijvoorbeeld bij een herontwikkeling van het huidige stadsdepot - zal zelfs sprake zijn van een vermindering van de verharde oppervlakte.

Bij deze nieuwe projecten moet zoveel als mogelijk gewerkt worden met infiltratie of natuurlijke afvoer van regenwater. Hierbij zal rekening worden gehouden met de sectorale wetgeving.

### 6.2.3. 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.

## 6.3. RELATIE MET HERBEVESTIGD AGRARISCH GEBIED

Het plan heeft geen betrekking op (herbevestigd) agrarisch gebied. Het grootste deel van het plangebied wordt in de afbakening van de natuurlijke en agrarische structuur ondergebracht onder de grenslijn van het regionaalstedelijk gebied Kortrijk.

Aangezien het plangebied bijna volledig bebouwd is, en er geen agrarische gebieden voorkomen binnen het gebied, is er geen effect van het plan op de agrarische bedrijfsvoering.

## 6.4. TOETS M.B.T. RUIMTELIJK VEILIGHEIDSRAPPORT

Bijna het volledig plangebied valt binnen een straal van 2 km van een Seveso-bedrijf, nl.

Ghekiere Trans Shipment NV (Kuurne).

In het plangebied zelf zijn geen Seveso-bedrijven toegelaten.

Gelet op het feit dat:

- er in het plangebied van het RUP een aandachtsgebied, met 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,

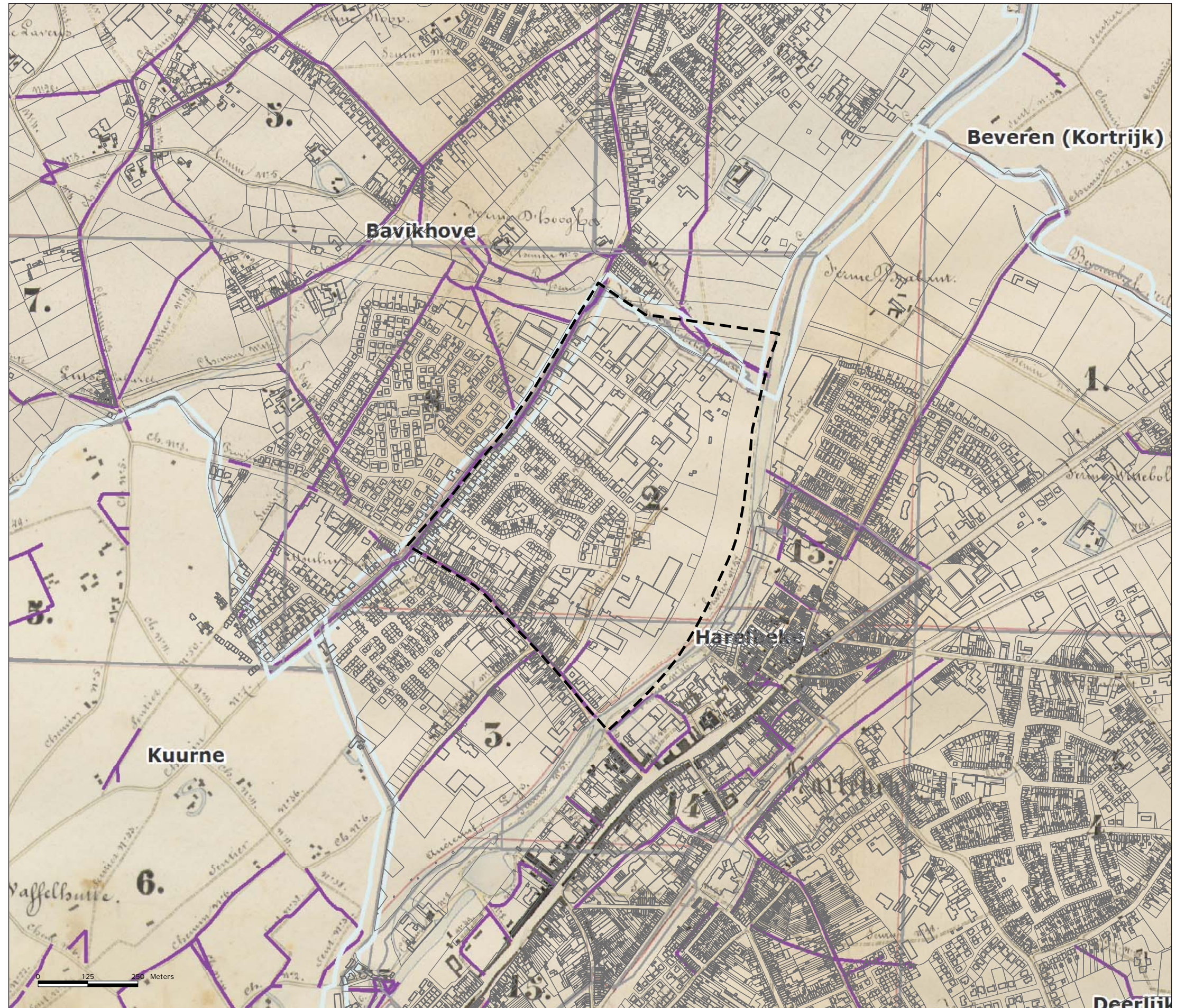
zal aan de dienst Veiligheidsrapportering van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie gevraagd worden of ze voldoende elementen in handen heeft om de risico's in te schatten waaraan mensen in de omgeving van deze inrichting blootgesteld worden tengevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen bij deze inrichting.

## 6.5. BUURTWEGENTOETS

In het plangebied zijn verschillende buurtwegen aanwezig, waarvan het grootste deel opgenomen is in de publieke wegenis (nl. Bavikhooftestraat, Overleiestraat, fietspad/jaagpad, N36 en Broelstraat). Er is echter in de Atlas der Buurtwegen ook een buurtweg aangeduid die niet samenvalt met het huidige publieke domein, nl. Sentier n° 35.

Deze buurtweg is op vandaag niet meer terug te vinden op het terrein. De Sentier n° 35 werd reeds lange tijd geleden in de feiten opgeheven bij het bouwen van de Bloemenwijk en de industriezone Vaarnewijk. Het is op vandaag quasi onmogelijk om deze buurtweg terug in ere te herstellen, gezien de dichte bebouwing van de Bloemenwijk.





Legende

-  plangebied
-  wijzigingen





## 6.6. BOUWKUNDIG ERFGOED

### 6.6.1. Actieplan Bouwkundig erfgoed Harelbeke

De stad werkte onder begeleiding van de intergemeentelijke onroerendergoeddienst Leiedal een strategische waardering van het geïnventariseerde bouwkundig erfgoed uit op gemeentelijk niveau. Het actieplan zet de beeldbepalende kwaliteiten van het aanwezige bouwkundig erfgoed in de kijker, en gaat na wat de toekomstwaarde van deze panden zijn.

Om een beleidsuitspraak te doen over de andere panden, worden ze in het actieplan geëvalueerd in het perspectief van de stedelijke ontwikkeling. Daarvoor worden twee normatieve begrippen ingevoerd: locuswaarde en ontwikkelingsprofiel. Het eerste staat voor een bottom-upbenadering (van perceel naar stad), het tweede voor een top-downbenadering (van stad naar perceel).

- Locuswaarde

De locuswaarde wordt afgetoetst aan een aantal indicatoren. Zij geven de stedenbouwkundige motieven weer waarom een pand bewaard moet worden. De locuswaarde is bepalend voor de beleidshouding tegenover dit pand. Is de locuswaarde hoog, dan moet het pand, mits aanpassingen, behouden blijven. Is de locuswaarde laag, dan wordt behoud ter overweging gegeven. Slopen en vervangen zijn evenwaardige alternatieven. Een adviescommissie bewaakt de kwaliteit van de vervangingsbouw bij middelhoge en hoge locuswaarden.

- Ontwikkelingsprofiel

Een stad bestaat uit verschillende gebieden die elk hun eigen erfgoed en dynamiek hebben. Voor elk van die gebieden stellen we een specifiek ontwikkelingsprofiel op. Dit profiel koppelt de kenmerkende stedelijke structuur aan een globale karakteristiek van het gebouwde erfgoed. Er worden ontwikkelingen voorgesteld die dit profiel zouden versterken, naast andere ontwikkelingskansen die een invloed hebben op het erfgoed.

### 6.6.2. Indicatoren locuswaardes

Een pand kan de ruimtelijke structuur van de stad ondersteunen, bijvoorbeeld door beeldbepalend te zijn op een plein of een invalsweg. Een hoekpand verdient bijzondere aandacht. Deel uitmaken van een homogeen geheel is een sterk motief voor behoud. Maar ook heterogeniteit kan tot een betekenisvol geheel leiden.

Motieven voor behoud kunnen niet enkel in de stedelijke structuur, maar ook in de onmiddellijke nabijheid gevonden worden. Een groter pand bepaalt zijn omgeving doorgaans meer dan een klein. Als het ontwikkelingsprofiel in de richting van vervangingsbouw wijst, moet de kwaliteitsbewaking groter zijn. Een kleiner pand kan getuigen van de oorspronkelijke schaal en zo de historische diepte van het straatbeeld versterken. De nabijheid van een beschermd monument en, in mindere mate, ander geïnventariseerd erfgoed is een sterk motief voor behoud. Interactie met de publieke ruimte, bijvoorbeeld door zichtbare activiteit of door een zichtbaar interieur, is een belangrijke stedenbouwkundige waarde en een sterk motief voor behoud.

Indicatoren met betrekking tot het gebouw kunnen stedenbouwkundig relevant zijn. Zo kan zeldzaamheid – van een stijlelement, een materiaal, een ornament – een plek uniek maken. Een gevel kan zo expressief zijn dat hij een straat markeert. Ook de bouwfysische toestand moet tot de indicatoren gerekend worden.

Er kan geoordeeld worden dat het verval omkeerbaar is, of dat de constructie en de maatvoering zich tot herbruik lenen.

#### De locusindicatoren

LOCUSINDICATOREN														
RUIMTELIJKE STRUCTUUR				OMGEVING					GEBOUW					
ON- DER- STEUNT STADS- WEEF- SEL	HOEK	HOMO- GEEN- GEHEEL	HETE- RO- GEEN- GEHEEL	NAAST MONU- MENT	NAAST INVEN- TARIS- PAND	INTER- ACTIE MET PU- BLIEKE RUIMTE	SCHAAL- VER- SCHIL GROTER	SCHAAL- VERSCHIL KLEINER	STIJL	TYPO- LOGIE	UNI- CITEIT	GEVEL	STAAT	INTERI- EUR

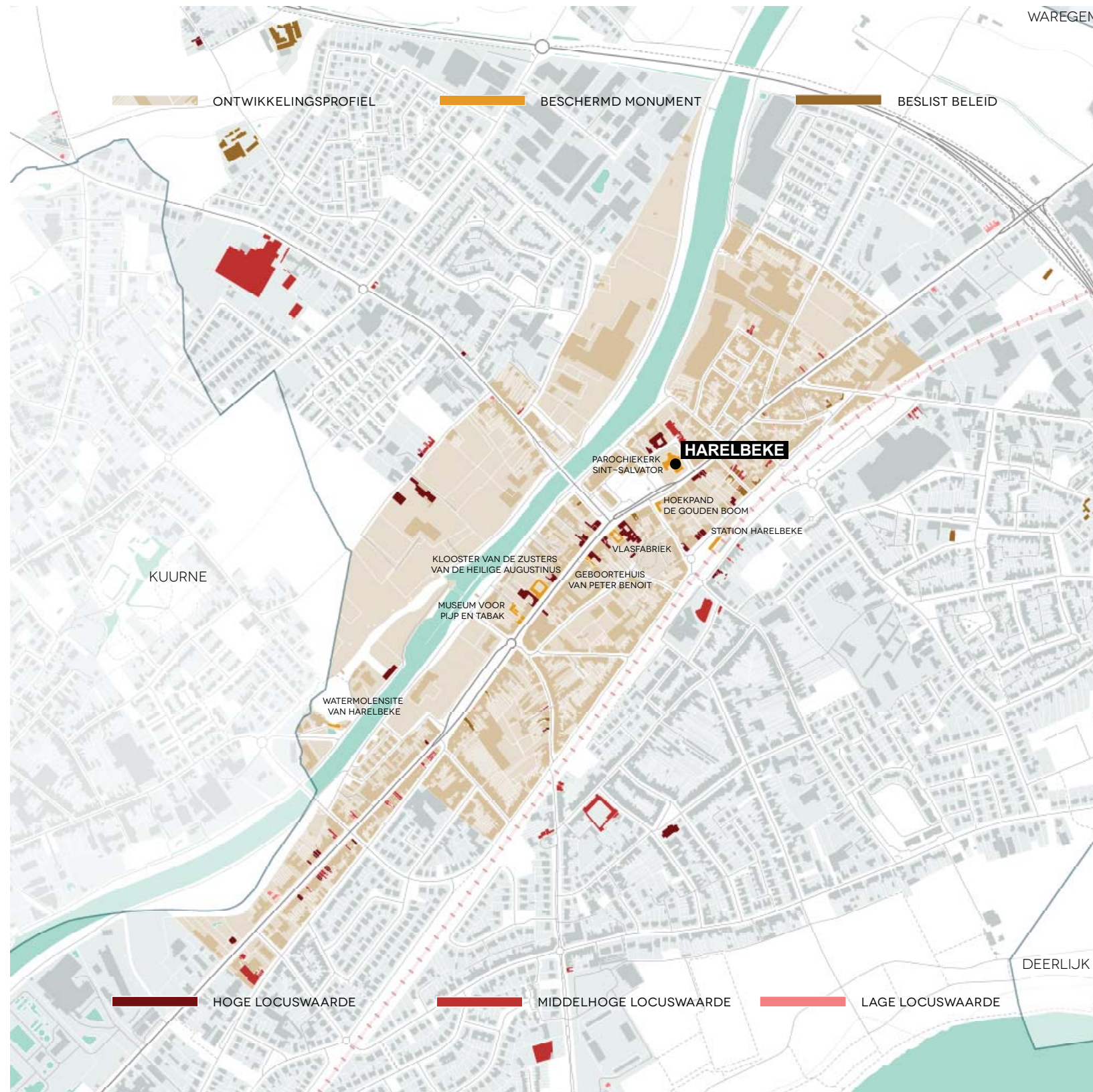
In het onderzoek werd voor elk pand een ontwikkelingsprofiel geschetst en een locuswaarde berekend. De locuswaarde en het ontwikkelingsprofiel zijn complementair en beïnvloeden elkaar. Bij twijfel over de locuswaarde geeft het ontwikkelingsprofiel van het gebied de doorslag. Voor panden die buiten een ontwikkelingsprofiel vallen en dus niet ingebed zijn in een specifieke ruimtelijke context wordt rekening gehouden met haar nabije omgeving. Het toekennen van een locuswaarde is nooit een mechanisch, maar altijd een afgewogen oordeel, waarin de indicatoren en het ontwikkelingsprofiel de argumenten leveren.

We onderscheiden drie locuswaarden:

1. Een hoge locuswaarde: vertegenwoordigt de gebouwen waarvan de erfgoedwaarde zeer hoog is en die behouden moeten worden. Deze gebouwen worden niet gesloopt, behoudens in uitzonderlijke omstandigheden. Dit kan enkel het geval zijn bij panden waar de intrinsieke waarde ondergeschikt is aan de omgevings- of ruimtelijke structuurwaarden. Vernieuwbouw zal in dergelijke gevallen altijd moeten afgestemd zijn op het behoud van het oorspronkelijke gevelbeeld en erfgoedwaarde. Respect voor erfgoedwaarde primeert in architectuur, materiaalgebruik. Bij uitbreiding moet het nieuwe gedeelte op architecturaal aanvaardbare wijze afgestemd zijn op het erfgoedpand. De erfgoedtoets is vereist: de stedenbouwkundig ambtenaar vraagt advies aan de kwaliteitscommissie bouwkundig erfgoed bij aanvragen voor grondige verbouwingen.
2. Een middelhoge locuswaarde: vertegenwoordigt de gebouwen waarvan de erfgoedwaarde minder hoog is en andere factoren meer doorslaggevend zijn. Gebouwen kunnen grondig verbouwd worden mits behoud van de erfgoedelementen en met een architectuur die deze respecteert. In principe wordt het gebouw niet gesloopt. Sloop kan echter overwogen worden mits een grondige motivatie en een beoordeling van de nieuwbouw. Sloop zonder nieuwbouw is uitgesloten. Voor de erfgoedtoets is steeds advies van de kwaliteitskamer vereist. Men streeft voor deze panden naar een behoud van het beeld met inzet van een vrije materiaalkeuze.
3. Een lage locuswaarde: geldt voor gebouwen waarvan de erfgoedwaarde laag is en de andere factoren primeren. Deze gebouwen kunnen afgebroken worden. Een renovatie of sloop zijn bij deze panden een evenwaardige keuze. De erfgoedtoets voor deze panden is minimaal.

De kwaliteitscommissie bouwkundig erfgoed bestaat uit deskundigen erfgoed, bouwkunde en ruimtelijke ordening, aangevuld met politieke vertegenwoordiger(s).





### 6.6.3. Ontwikkelingsprofiel

#### Historisch centrum

Het zuidelijke deel van het plangebied van dit RUP is ingedeeld in het ontwikkelingsprofiel "Historisch centrum".

De historische kern van Harelbeke plooit zich rond de centrale ruggengraat van de N43. In het noorden en zuiden strekt deze kern zich uit tot respectievelijk de Leie en de spoorweg. In het oosten en westen wordt ze begrensd door respectievelijk de begraafplaats en de kruising van de Kortrijksesteenweg met de Groeningestraat.

De N43 rijgt het historische weefsel van de Westwijk met het Marktplein en de Ooste aaneen tot een lineaire beleving van de stad. In deze lineariteit is de aaneengesloten bebouwing met variabele dakhoogtes en een ritmisch gevelverloop een te koesteren eigenschap. Bovendien bevinden zich langs de steenweg heel wat beschermde monumenten die functioneel deel uitmaken van de stad. Het Marktplein is vandaag in ontwikkeling. Eertijds leed het plein onder de sloop van het voormalige stadhuis, en verwerd tot een parkeervlakte met contextloze nieuwbouw. De Sint-Salvatorkerk en het Paretteplein hielden stand en zullen in de nieuwe pleinrichting terug deel uitmaken van een geïntegreerde stadskern. De straten die aantakken op de N43 zijn smalle straten met historische tracés en een dense bebouwing. Deze smalle straten lopen op hun beurt uit tot de historische uitvalswegen: de Stasegemsestraat, de Gaversstraat en de Overleiestraat.

De druk op het erfgoed is langs de N43 het grootst. Nieuwe ontwikkelingen zoals nieuwe handelszaken met brede vitrines, de verdichtingsdruk met appartementisering en een stijgende parkeervraag om de nieuwe bewoners en klanten te ontvangen, bedreigen het erfgoed. Her en der slopen brede nieuwbouwappartementen met een commerciële sokkel meerdere authentieke panden op. De bonte mengeling van panden die in het verleden voorzagen in het woon-, werk- en wandelaanbod getuigen vaak nog van een individuele expressie, typologie, hoogte en perceelsbreedte. Er is geen duidelijk overheersende bouwstijl, wat voor een rijk straatbeeld zorgt. De belangrijkste centrumstraten onderscheiden zich door hun levendig karakter, onder meer dankzij de vele winkelpuien en vitrines. Het erfgoedbeleid kan hierop inspelen en dat levendig karakter helpen stimuleren.



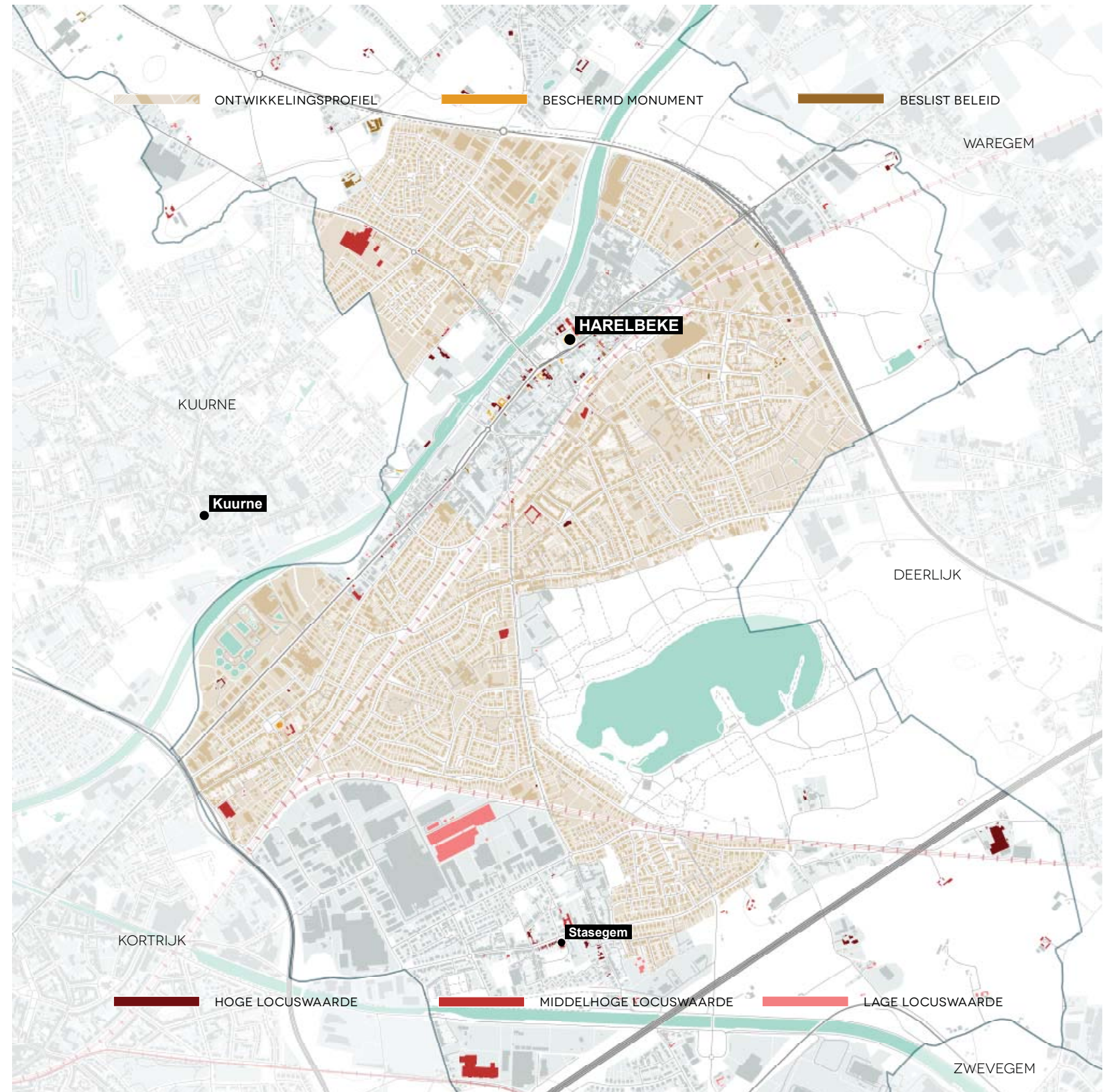
## Naoorlogs Harelbeke

Het noordelijke deel van het plangebied van dit RUP is ingedeeld in het ontwikkelingsprofiel "Naoorlogs Harelbeke".

De naoorlogse uitbreiding van de stad richtte zich vooral op extra woningen. De wijken kort na de oorlog verschillen ruimtelijk echter van de wijken uit het laatste kwart van de 20ste eeuw.

De eerste wijken die na de oorlog werden aangelegd, zijn het Eiland en de Zandberg. Deze wijken zijn opgebouwd uit dense bouwblokken met smalle, diepe percelen voor aaneengesloten bebouwing en een smalle, diepe tuin. Kort daarop volgde de ontwikkeling van de sociale woonwijk de Arendswijk, die is opgebouwd uit bredere percelen in functie van een gekoppelde woningbouw met ruimere tuinen. Het zijn echter de wijken met alleenstaande woningen voorzien van ruime tuinen die het gros van de ruimte in Harelbeke hebben ingepalmd. Dit ontwikkelingsprofiel herbergt weinig afwisseling. Het zijn de rustigste (of minst levendige) gebieden in Harelbeke.

Hier en daar wordt het naoorlogs weefsel echter opgewerkt door een modernistisch gebouw, kapelletjes, arbeiderswoningen of een oorspronkelijk vrijliggende hoeve die intussen werd ingesloten door de nieuwbouwwijk. Tenzij van uitzonderlijk belang, wordt de erfgoedwaarde van deze panden lager ingeschat, aangezien de ruimtelijke context ontbreekt. De parel van het naoorlogs gebied is de als monument beschermde parochiekerk Sint-Rita, een realisatie van het architectenduo Léon Stynen en Paul De Meyer, gelegen in de wijk Zandberg.





#### 6.6.4. Locuswaarde panden in het plangebied

Hieronder wordt voor elk pand binnen het plangebied dat op de inventaris onroerend erfgoed staat, volgende zaken aangegeven:

- de beschrijving van het pand in de inventaris onroerend erfgoed
- de afweging die gemaakt werd om tot de locuswaarde te komen
- de locuswaarde (hoog, middelhoog of laag)

##### **Burgerhuis uit 1930, Overleiestraat 146**

###### Beschrijving:

Hoekpand gebouwd in 1930 voor nijveraar en senator Charles Dewaele. Art deco-geïnspireerde geveluitwerking cf. bedaking met wolfseind en overkragingen, vormgeving topvenster en detaillering van onder meer de betonnen lateien.



###### Waardering:

Het pand is gelegen binnen het ontwikkelingsprofiel "20ste eeuw Harelbeke". Het pand ondersteunt het stadsweefsel. Het pand is gelegen op een hoek, op een beeldbepalende locatie, nl. op de hoek met de Bavikhoofsestraat. Beeldbepalende architectuur langs de rotonde enerzijds, maar gelegen net op de grens tussen de historische bebouwing en de nieuwbouw. Inrit naar Overleiestraat = inrit naar het historisch Harelbeke. In die zin is het pand dus van belangrijke zichtwaarde. Daarom wordt een middelhoge locuswaarde toegekend.

Locuswaarde: middelhoog

##### **Burgerhuis, Overleiestraat 98**

###### Beschrijving:

Burgerwoning van circa 1900; volgens het kadaster gebouwd in 1899 door brouwer Juliaan De Brabandere, naast een suikerdrogerij. Deed naar verluidt in de jaren 1970 dienst als politiekantoor. Neoclassicistisch pand van het breedhuistype cf. centraal risaliet en zijrisalieten. Baksteenbouw van vijf traveeën en twee bouwlagen afgedekt door een pannen schilddak. Gebruik van arduin voor de plint en de aanzet- en sluitstenen van de licht getoogde muuropeningen. Houten kroonlijst op klossen, daaronder tandlijstje. Vernieuwd houtwerk.



###### Waardering:

Het pand is gelegen binnen het ontwikkelingsprofiel "20ste eeuw Harelbeke". Het pand ondersteunt het stadsweefsel. Het pand is opvallend groter dan omliggende panden. Het pand maakt deel uit van een heterogeen geheel en gaat in interactie met de publieke ruimte. Door de grootte van het pand en de verschijningsvorm is het pand beeldbepalend voor de omgeving. Daarom wordt een hoge locuswaarde toegekend.

Locuswaarde: hoog



### **Burgerhuis uit 1929, Overleiestraat 20**

#### Beschrijving:

Hoekwoning gebouwd in 1929 in opdracht van vlaskoopman Cyriel Meurisse ter vervanging van een oudere constructie. Verzorgde woning in typische historiserende stijl van de jaren 1920 cf. elegant dakvenster met klokgeveltje, erker, drielicht en verspringende vensters in zijgevel. Zijgevel met enkele gedichte, gecementeerde openingen. Bewaard schrijnwerk.



#### Waardering:

Het pand is gelegen binnen het ontwikkelingsprofiel "Historisch Centrum". Het pand ondersteunt het stadsweefsel. Het pand maakt deel uit van een heterogeen geheel. Het is een historisch hoekpand, in contrast met nieuwbouw op de tegenoverliggende hoek. Door de locatie op de hoek en de verschijningsvorm is het pand beeldbepalend voor zijn omgeving. Daarom wordt een middelhoge locuswaarde toegekend.

Locuswaarde: middelhoog

### **Koperen brouwketel, Bavikhoofsestraat z.n.**

#### Beschrijving:

Koperen brouwketel gelegen op de rotonde van de Bavikhoofsestraat en de provinciale weg N36. van Bavik. De kuip die daar in 2002 is geplaatst op initiatief van Brouwerij Bavik (Rijksweg nr. 33), zou dateren van circa 1945. In 2003 plaatst kunstenaar Luc Lapere een drinkende kikker op de top van de ketel, wijzend in de richting van de verderop gelegen brouwerij (als indicatie voor de weggebruikers). In 2005 wordt de brouwketel, na een verkeersongeval, hersteld door carrosseriebedrijf De Visschere uit Waregem.



Locuswaarde: -



## 7. OP TE HEFFEN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

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

- de stedenbouwkundige voorschriften van het **BPA °45 Bloemenwijk** voorzover gelegen binnen het plangebied. Dit heeft betrekking op de volgende bestemmingen:
  - zone voor wonen
  - zone voor wonen en bedrijfsactiviteiten
  - zone voor gemeenschapsvoorzieningen
  - zone voor industriële activiteiten
  - zone voor kleine en/of ambachtelijke bedrijven
  - zone voor garages en bergingen
  - zone voor openbare wegenis
  - zone voor garageweg
  - zone voor voetgangers- en fietsersdoorgang
  - zone voor groen
  - zone voor openbare loskade
  - zone voor parking
  - zone voor groenscherm
  - zone voor achteruitbouwstrook
  - zone voor nutsleidingen
  - zone voor waterweg
- de stedenbouwkundige voorschriften van het **BPA °46 Vaarnewijk** voorzover gelegen binnen het plangebied. Dit heeft betrekking op de volgende bestemmingen:
  - zone voor ambachtelijke of commerciële bedrijven
  - zone voor elektriciteitsbedrijf
  - zone voor woningen
  - zone voor nijverheid
  - bufferzone
  - erfdiensbaarheidszone
  - landbouwzone
  - voortuinstrook
  - waterloop
  - zone voor waterwegen
  - zone voor openbare wegenis

- de volgende **verkavelingsvergunningen** gelegen binnen het plangebied worden opgeheven:
  - 00/14
  - 66/1
  - 66/101
  - 66/102
  - 69/6
  - 74/3
  - 74/7
- 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
  - woongebieden
  - milieubelastende industrieën
  - parkgebieden
  - waterweg
  - reservatiegebieden
  - gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
  - ambachtelijke bedrijven en KMO's
  - agrarische gebieden

## 8. RUIMTEBALANS

nr	bestemming BPA	bestemming RUP	opp (m <sup>2</sup> )
1	gemeenschaps- en nutsvoorzieningen	wonen	191 m <sup>2</sup>
1	gemeenschaps- en nutsvoorzieningen	wonen	433 m <sup>2</sup>
1	gemeenschaps- en nutsvoorzieningen	wonen	10.508 m <sup>2</sup>
2	bos, overig groen of reservaat en natuur	wonen	273 m <sup>2</sup>
2	bos, overig groen of reservaat en natuur	wonen	364 m <sup>2</sup>
2	bos, overig groen of reservaat en natuur	wonen	456 m <sup>2</sup>



## 11. VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Enkel de tekst in de kolom 'verordenende voorschriften' is bindend. De tekst in kolom 'toelichting' dient samen met de stedenbouwkundige voorschriften te worden gelezen, maar zijn niet verordenend. De toelichting dient als interpretatiekader.

De algemene voorschriften gelden voor alle bestemmingszones. In de zones waar de inhoud van een voorschrift geen onderwerp uitmaakt van de betreffende zone is dit voorschrift logischerwijs niet van toepassing.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
<b>0 Algemene voorschriften</b>		
0.1	<p><u>Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid</u></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 omgevingsvergunning 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 voor 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>
0.2	<p><u>Constructies en inrichtingen van openbaar nut</u></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 bestemmingszone.</p>	<p>Voorbeelden van constructies en inrichtingen van openbaar nut: straatverlichting, straatmeubilair, bushaltes, gas- of elektriciteitscabines, hoogspanningsleidingen, rioleringen en andere ondergrondse nutsleidingen en constructies, constructies voor huisvuilophaling, postbedeling...</p>
0.3	<p><u>Bestaande bebouwing, functies en inrichtingen</u></p> <p>Bestaande bebouwing, functies en 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. Ook gebouwen die vergund zijn en nog niet uitgevoerd, kunnen gerealiseerd worden binnen de geldigheid van de omgevingsvergunning.</p> <p>Uitbreiden of herbouwen van bestaande gebouwen buiten de gestelde voorschriften is enkel toegestaan als dit omwille van technische of hygiënische redenen nodig is.</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> <p>Uitbreiden van bestaande gebouwen buiten de gestelde voorschriften omwille van technische of hygiënische redenen: bvb. het uitbreiden van sanitair bij een horecazaak om aan de wetgeving terzake te beantwoorden.</p>
0.4	<p><u>Integraal waterbeheer en waterhuishouding</u></p> <p>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 omgevingsvergunning, 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> <p>Groendaken kunnen een aanvullend initiatief zijn op de vertraagde afvoer van het hemelwater.</p>
0.5	<p><u>Fietsparkeerplaatsen</u></p> <p>Er dient een minimaal fietsstalcomfort te worden gegarandeerd bij meergezinswoningen of groepswoningbouwprojecten.</p>	<p>Deze minimale norm is vooral belangrijk bij meergezinswoningen. De ruimte voor fietsstalplaatsen kan individueel of op gezamenlijke, diefstalveilige parkeerplaatsen worden voorzien. De ruimte kan binnen of buiten (lieft overdekt) het gebouw worden voorzien en maakt integraal deel uit van de inrichting van de zone. Het is aanbevolen om minimaal 2 fietsstallingen te voorzien per wooneenheid. Belangrijk hierbij is om de fietsstalplaatsen op goed toegankelijke locaties bij de toegang van de gebouwen te voorzien.</p>



VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
<b>1 zone voor gemengde functies</b>		hoofdcategorie: wonen
1.1	<p>De zone is bestemd voor gemengde functies waar wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen nevensgeschikt zijn aan elkaar.</p> <p>Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, kleinschalige bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private gemeenschapsvoorzieningen en socio-culturele voorzieningen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, zwembaden, garages... ook buiten een zone van 30 m rond de woning.</li> <li>• Handel: buurtwinkels, detailhandel...</li> <li>• Horeca: restaurant, café, hotel...</li> <li>• Voorbeelden van bedrijven verenigbaar met de woonomgeving zijn: stapelplaatsen, kleinschalige ambachtelijke bedrijven, interieurzaak met werkplaats, werkatelier voor een timmerman...</li> <li>• Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: ontmoetingscentrum, school, woonzorgcentrum...</li> <li>• Socio-culturele voorzieningen: buurthuis voor senioren, voorzieningen voor jeugdwerking...</li> </ul>
1.2	<p>Alle voorgenoemde functies zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Dit betekent dat milieubelastende activiteiten niet aanvaardbaar zijn. Ook functies die veel verkeer genereren kunnen eveneens niet worden toegelaten.</p>	
1.3	<p>Naast het wonen en aan het wonen verwante functies is de zone ook bestemd voor (groene en verharde) openbare ruimtes.</p> <p>In deze zone zijn alle boven- en ondergrondse werken toegelaten noodzakelijk voor de inrichting, de veiligheid en het beheer van het openbaar domein.</p> <p>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.</p> <p>Waar door middel van een overdruk aangeduid, zijn bijkomende voorwaarden van toepassing voor de ontwikkeling van projecten. (zie "15 overdruk: projectgebied")</p>	<p>De 'zone voor wonen met beperkte nevenfuncties' omvat eveneens de aanleg en het onderhoud van de openbare wegenstructuur, buurtspeelpleintjes, de publieke groenaanleg (parken) en alle aanhorige openbare nutsvoorzieningen.</p> <p>Openbare verharde ruimtes: (garage)straten, pleinen, parken, publieke parking, voet- en fietspaden...</p> <p>Openbare groene ruimtes: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen, groenvoorziening...</p> <p>Aanhorige openbare nutsvoorzieningen: verlichting, straatmeubilair, bushaltes, elektriciteitscabines, rioleringen en andere ondergrondse constructies...</p>
1.4	<p>Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar een kwalitatieve inrichting van publieke, semi-publieke en private toegangswegen en garages.</p> <p>Waar door middel van een overdruk voetgangers- en fietserverbindingen en/of ontsluitingen aangeduid werden, gelden bijkomende voorschriften. (zie "16 overdruk: voetgangers- en fietsersverbinding (indicatief)") (zie "17 overdruk: ontsluiting (indicatief)")</p> <p>Garages en afsluitingen dienen uitgevoerd te worden in kwalitatieve materialen.</p> <p>Garages kunnen gerealiseerd worden op de perceelsgrens, of anders op een minimale afstand van 1 m van de perceelsgrens.</p>	<p>Hieronder kunnen garages en garagestraten begrepen worden, alsook paden die toegang geven tot tuinen...</p> <p>Voorbeelden van kwalitatieve materialen zijn baksteen, crepi... Voor afsluitingen worden beschouwd als kwalitatieve materialen: levende hagen, baksteen, crepi... Kunnen niet beschouwd worden als kwalitatieve materialen: betonplaten, hout, niet-begroeid hekwerk, ...</p>
1.5	<p><b>Parkeren</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bij meergezinswoningen geldt een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per wooneenheid.</li> <li>• Bij nieuwbouw eengezinswoningen geldt een parkeernorm van 1 parkeerplaats per wooneenheid, tenzij de gevelbreedte van de woning smaller dan 6 m is.</li> <li>• 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.</li> </ul>	<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.</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>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
<p>1.6 <b>Bouwvoorschriften</b></p> <p>De zone is in hoofdzaak bestemd voor aaneengesloten bebouwing. Halfopen bebouwing is toegelaten. Open bebouwing wordt niet toegestaan, behalve bij bestaande, hoofdzakelijk vergunde open bebouwing. In dit laatste geval is herbouw enkel toegelaten, wanneer de ruimtelijke condities van de directe omgeving een omschakeling naar aaneengesloten of halfopen bebouwing niet toelaten.</p> <p>Waar een voorbouwlijn is aangeduid d.m.v. een overdruk (zie "14 overdruk: verplichte voorbouwlijn"), geldt deze als verplichte voorbouwlijn.</p> <p>Waar door middel van een overdruk panden met een hoge of middelhoge locuswaarde aangeduid werden, gelden bijkomende voorschriften. (zie "19 overdruk: waardevolle gebouwen met hoge locuswaarde") (zie "20 Overdruk: waardevolle gebouwen met middelhoge locuswaarde")</p> <p>Bij halfopen bebouwing geldt dat aan één zijde van het hoofdgebouw een minimale vrije zijtuinstrook van 3 m aanwezig moet zijn.</p> <p><u>Maximale terreinbezetting</u> De maximale terreinbezetting "bebouwing" bedraagt 70%. Voor de terreinbezetting "bebouwing" worden alle bovengrondse bebouwing en alle niet-waterdoorlaatbare verharding in rekening gebracht.</p> <p><u>Bouwdiepte</u> De bouwdiepte op de verdiepingen is beperkt tot 12 m.</p> <p><u>Bouwhoogte</u> Binnen deze zone geldt een maximale bouwhoogte van 2 bouwlagen. Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag. Bouwlaag is de ruimte tussen twee vloeren van een gebouw.</p> <p><u>Dakvorm</u> Voor het hoofdvolume is een hellend dak verplicht.</p> <p>Maximale dakhelling: 45°. In het dakvolume mag maximum één bijkomende woonlaag worden voorzien.</p> <p><u>Kroonlijsthoogte</u> De kroonlijsthoogte is maximum 7 m.</p> <p><u>Nokhoogte</u> De nokhoogte is maximum 13 m.</p>	<p>Voor de open bebouwing in het plangebied is een omschakeling naar gesloten bebouwing niet altijd haalbaar omwille van naastgelegen halfopen bebouwing, toegangen naar achterliggende loodsen...</p>
<p>1.7 <u>Inrichtingsstudie</u></p> <p>De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.</p> <p>Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor een woonproject dat betrekking heeft op meer dan 2 woongelegenheden, wordt door de aanvrager een inrichtingsstudie bijgevoegd. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan hetzij een bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie.</p> <p>De inrichtingsstudie geeft aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot de rest van het bouwblok. De studie geeft ook aan hoe de open of publieke ruimte binnen het plangebied zal vormgegeven worden en doet uitspraak over de aanlegprincipes ervan.</p>	<p>In het RUP wordt niet alles strikt vastgelegd. De stad wenst met het RUP een kader te creëren waarbinnen de architect/bouwpromotor/projectontwikkelaar nog over voldoende vrijheden beschikt om een kwalitatief project te ontwerpen/realiseren. Er worden daarom flexibele voorschriften opgelegd, zodat de creativiteit in het ontwerpproces niet wordt belemmerd.</p> <p>Het is de gezamenlijke lezing van de voorschriften die tot een kwalitatief project moet leiden. De resultaten van deze lezing moeten duidelijk worden weergegeven in de inrichtingsstudie, zodat de vergunningverlenende overheid op een adequate manier het project kan beoordelen.</p> <p>Een inrichtingsstudie kan op verschillende schaalniveau's van belang zijn: zowel bij grote projecten als bij kleinschalige ontwikkelingen. Bij kleine projecten kan de inrichtingsstudie bijvoorbeeld duidelijk maken op welke wijze er voorzien zal worden in parkeervoorzieningen of in groene ruimte...</p> <p>Criteria bij de beoordeling van de inrichtingsstudie zijn o.a. de samenhang tussen oud en nieuw, de beeldkwaliteit van het centrum en - voor projecten op een groter schaalniveau - de mogelijkheden tot het vormen van een coherent stadsblok.</p>



VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
<b>2 zone voor wonen met beperkte nevenfuncties</b>		hoofdcategorie: wonen
2.1	<p>Het gebied is bestemd voor wonen en/of zorg, met beperkte nevenfuncties. Enkel zorgfuncties die verenigbaar zijn met de omgeving, worden toegelaten. De woon- en zorgfunctie en de bijhorende openbare en private groene en verharde ruimten zijn in deze zone de hoofdfuncties. De beperkte nevenfuncties mogen de woon- en zorgfunctie van de omgeving niet in het gedrang brengen.</p> <p>Volgende nevenfuncties zijn toegelaten: private diensten en kantoren. Waar door middel van een overdruk toegelaten, zijn kantoren ook toegelaten als hoofdfunctie indien voldaan wordt aan de betreffende voorschriften (zie "12 overdruk: kantoorgebouw (indicatief)").</p> <p>Nevenfuncties worden beperkt tot maximum 100 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte. In de bijgebouwen worden geen nevenfuncties toegelaten. Enkel nevenfuncties, inpasbaar in de omgeving en met een beperkte verkeersaantrekkende werking worden toegelaten.</p>	<p>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages...</p> <p>Nevenfuncties: o.a. kapsalon, verzekeringsmakelaar, kinderopvang...</p> <p>Bijgebouwen zijn losstaande constructies van het hoofdgebouw. Het hoofdgebouw is het hoofdvolume op het perceel met de aangebouwde nevenvolumes.</p>
2.2	<p>Naast het wonen en aan het wonen verwante functies is de zone ook bestemd voor (groene en verharde) openbare ruimtes. In deze zone zijn alle boven- en ondergrondse werken toegelaten noodzakelijk voor de inrichting, de veiligheid en het beheer van het openbaar domein.</p> <p>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.</p> <p>Waar door middel van een overdruk aangeduid, zijn bijkomende voorwaarden van toepassing voor de ontwikkeling van projecten. (zie "15 overdruk: projectgebied")</p> <p>Waar een groenbuffer is aangeduid d.m.v. een overdruk, gelden bijkomende voorschriften. (zie "24 overdruk: groenbuffer (indicatief)")</p>	<p>De 'zone voor wonen met beperkte nevenfuncties' omvat eveneens de aanleg en het onderhoud van de openbare wegenstructuur, buurtspeelpleintjes, de publieke groenaanleg (parken) en alle aanhorige openbare nutsvoorzieningen.</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: verlichting, straatmeubilair, bushaltes, elektriciteitscabines, rioleringen en andere ondergrondse constructies...</p>
2.3	<p>Samenvoegen of opsplitsen van eengezinswoningen naar meergezinswoningen is niet toegestaan. Het is wel toegelaten om binnen een eengezinswoning een tweede woongelegenheden te voorzien in functie van particuliere zorgverstrekking, voor zolang deze zorgverstrekking duurt.</p>	<p>Wanneer een bejaarde of een gehandicapt persoon (al dan niet familie) inwoont zodat de bewoners van het huis zelf kunnen instaan voor de verzorging van de persoon (of personen) in kwestie, kan gesproken worden van particuliere zorgverstrekking.</p>
2.4	<p>Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar een kwalitatieve inrichting van publieke, semi-publieke en private toegangswegen en garages.</p> <p>Waar door middel van een overdruk voetgangers- en fietsverbindingen en/of ontsluitingen aangeduid werden, gelden bijkomende voorschriften. (zie "16 overdruk: voetgangers- en fietsersverbinding (indicatief)") (zie "17 overdruk: ontsluiting (indicatief)") Waar door middel van een overdruk aangeduid, zijn geen erfontsluitingen toegelaten. (zie "21 overdruk: verbod op erfentoeegangen")</p> <p>Garages en afsluitingen dienen te worden uitgevoerd in kwalitatieve materialen. Garages kunnen gerealiseerd worden op de perceelsgrens, of anders op een minimale afstand van 1m van de perceelsgrens.</p>	<p>Hieronder kunnen garages en garagestraten begrepen worden, alsook paden die toegang geven tot tuinen...</p> <p>Voorbeelden van kwalitatieve materialen zijn baksteen, crepi... Voor afsluitingen worden beschouwd als kwalitatieve materialen: levende hagen, baksteen, crepi... Kunnen niet beschouwd worden als kwalitatieve materialen: betonplaten, hout, niet-begroeid hekwerk...</p> <p>'Reststroken' tussen aanpalende garages (of tussen de garage en de perceelsgrens) die te smal zijn om toegang te geven tot achterliggende tuinen dienen te worden vermeden.</p>
2.5	<p><b>Parkeren</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bij meergezinswoningen (waar deze toegelaten zijn door overdrukken) geldt een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woongelegenheden.</li> <li>Bij nieuwbouw eengezinswoningen geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woongelegenheden, tenzij de gevelbreedte van de woning smaller dan 6m is.</li> </ul>	<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.</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>Het parkeren op privaat domein hoeft niet steeds individueel te worden georganiseerd; dit kan ook gebundeld worden in bijvoorbeeld een collectieve, private parkeerhaven.</p>



VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>2.6 <b>Bouwvoorschriften</b></p> <p>Volgende woningtypes zijn toegelaten: eengezinswoningen in vrijstaande, gekoppelde en/of aaneengesloten bebouwing.</p> <p>Waar aangeduid door een overdruk, zijn ook meergezinswoningen toegelaten. (zie "12 overdruk: kantoorgebouw (indicatief)" ) (zie "13 overdruk: extra bouwlaag")</p> <p>Waar een voorbouwlijn is aangeduid d.m.v. een overdruk (zie "14 overdruk: verplichte voorbouwlijn"), geldt deze als verplichte voorbouwlijn.</p> <p>Bij halfopen bebouwing geldt dat aan één zijde van het hoofdgebouw een minimale vrije zijtuinstrook van 3 m aanwezig moet zijn.</p> <p>Bij open bebouwing moet aan beide zijden van het hoofdgebouw een minimale vrije zijtuinstrook van 3 m aanwezig zijn.</p> <p><u>Maximale terreinbezetting</u> De maximale terreinbezetting "bebouwing" bedraagt 50%.</p> <p>Voor de terreinbezetting "bebouwing" worden alle bovengrondse bebouwing in rekening gebracht, alsook de niet-waterdoorlatende verhardingen.</p> <p>Minimaal 25% van de huiskavel moet bestaan uit groenaanleg.</p> <p><u>Bouwhoogte</u> Binnen deze zone geldt een maximale bouwhoogte van 2 bouwlagen. Waar door middel van een overdruk toegelaten, is een bijkomende bouwlaag toegelaten. (zie "13 overdruk: extra bouwlaag")</p> <p>Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag. Bouwlaag is de ruimte tussen twee vloeren van een gebouw.</p> <p><u>Dakvorm</u> Voor het hoofdvolume is een hellend dak verplicht. Maximale dakhelling: 45°.</p> <p><u>Kroonlijsthoogte</u> De kroonlijsthoogte is maximum 7 m.</p> <p><u>Nokhoogte</u> De nokhoogte is maximum 13 m.</p> <p><u>Bouwdiepte</u> Op de verdieping geldt een maximale bouwdiepte van 12 m.</p> <p><u>Vrije zijtuinstrook</u> Binnen de vrije zijtuinstrook van 3 m is een carport toegelaten. Hierbij wordt verplicht om de eerste 2 m van de zijgevel, te meten vanaf de voorgevel van het hoofdgebouw, onbebouwd te laten. De carport mag, met uitzondering van een dak en zijgevel van het hoofdgebouw, geen afgesloten wanden hebben.</p> <p><u>Voortuinstrook</u> De verharding (al dan niet waterdoorlatend) in de voortuinstrook moet beperkt blijven. De voortuin moet zoveel mogelijk groen ingericht worden, en mag nooit volledig verhard worden.</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. Deze bijhorende tuinuitrusting is enkel toegelaten binnen een zone van 30 m rond de woning. (Zwem-)vijvers en pergola's zijn onderdeel van de tuin- en groenaanleg.</p> <p>Ter info: momenteel zijn de percelen gemiddeld voor ongeveer 30 à 40% bebouwd.</p> <p>Het karakter van de bouwtypologie moet worden gerespecteerd in het straatbeeld. Het bouwen van een carport in het verlengde van de voorgevel wordt daarom niet toegestaan.</p> <p>Het groene straatbeeld dat ontstaat door de ruime, groen aangelegde voortuinen moet zoveel mogelijk bewaard blijven.</p>



VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
2.7	<p><u>Inrichtingsstudie</u></p> <p>De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.</p> <p>Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor een woonproject dat betrekking heeft op meer dan 2 woongelegenheden, wordt door de aanvrager een inrichtingsstudie bijgevoegd. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan hetzij een bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie.</p> <p>De inrichtingsstudie geeft aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot de rest van het bouwblok. De studie geeft ook aan hoe de open of publieke ruimte binnen het plangebied zal vormgegeven worden en doet uitspraak over de aanlegprincipes ervan.</p>	<p>In het RUP wordt niet alles strikt vastgelegd. De stad wenst met het RUP een kader te creëren waarbinnen de architect/bouwpromotor/projectontwikkelaar nog over voldoende vrijheden beschikt om een kwalitatief project te ontwerpen/realiseren. Er worden daarom flexibele voorschriften opgelegd, zodat de creativiteit in het ontwerpproces niet wordt belemmerd.</p> <p>Het is de gezamenlijke lezing van de voorschriften die tot een kwalitatief project moet leiden. De resultaten van deze lezing moeten duidelijk worden weergegeven in de inrichtingsstudie, zodat de vergunningverlenende overheid op een adequate manier het project kan beoordelen.</p> <p>Een inrichtingsstudie kan op verschillende schaalniveau's van belang zijn: zowel bij grote projecten als bij kleinschalige ontwikkelingen. Bij kleine projecten kan de inrichtingsstudie bijvoorbeeld duidelijk maken op welke wijze er voorzien zal worden in parkeervoorzieningen of in groene ruimte...</p> <p>Criteria bij de beoordeling van de inrichtingsstudie zijn oa. de samenhang tussen oud en nieuw, de beeldkwaliteit van het centrum en - voor projecten op een groter schaalniveau - de mogelijkheden tot het vormen van een coherent stadsblok.</p>

3 zone voor gemeenschapsvoorzieningen		
		hoofdcategorie: gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen
3.1	<p>Deze zone is bestemd voor gebouwen met een publieke dienstverlening, socio-culturele inrichtingen met bijhorende onbebouwde ruimte voor verharding, tuinen en groenaanleg.</p> <p>Sterk verkeersgenererende functies of diensten zijn niet toegelaten.</p> <p>Alle boven- en ondergrondse werken noodzakelijk voor de inrichting, de veiligheid en het beheer van het openbaar domein zijn toegelaten.</p>	<p>Gebouwen met een publieke dienstverlening: school, kinderopvang...</p> <p>Socio-culturele voorzieningen: cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek...</p>
3.2	<p><b>Bouwvoorschriften</b></p> <p><u>Maximale terreinbezetting</u></p> <p>De maximale terreinbezetting "bebouwing" bedraagt 35%.</p> <p>Voor de terreinbezetting "bebouwing" worden alle bovengrondse bebouwing in rekening gebracht, alsook de niet-waterdoorlatende verhardingen.</p> <p><u>Kroonlijsthoogte</u></p> <p>De kroonlijsthoogte is maximum 4 m.</p> <p><u>Dakvorm</u></p> <p>Een plat dak is verplicht.</p> <p>Waar door middel van een overdruk ontsluitingen aangeduid werden, gelden bijkomende voorschriften. (zie "17 overdruk: ontsluiting (indicatief)")</p>	<p>Ter info: momenteel is het perceel in het binnengebied tussen Korenbloemstraat en Violettenstraat voor ongeveer 28% bebouwd.</p>
3.3	<p><b>Parkeren</b></p> <p>Er moeten voldoende parkeerplaatsen voor personeel worden voorzien op het eigen terrein.</p> <p>Voor de activiteiten binnen de zone 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>	<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
<b>4 zone voor wisselbestemming: gemeenschapsvoorzieningen of wonen met beperkte nevenfuncties</b>		hoofdcategorie: gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen
4.1	Deze zone is bestemd voor <ul style="list-style-type: none"> <li>gemeenschapsvoorzieningen</li> </ul> of <ul style="list-style-type: none"> <li>wonen met beperkte nevenfuncties</li> </ul> De verschillende percelen binnen deze zone kunnen verschillende bestemmingen hebben.	T.t.v. de inwerkingtreding van dit RUP bevond zich in deze zone het stadsdepot van de stad Harelbeke. De terreinen waren op dat moment in handen van de stad Harelbeke.  Bij stopzetting van deze activiteit kan de bestemming veranderen naar wonen. Ook een andere invulling d.m.v. gemeenschapsvoorzieningen behoort tot de mogelijkheden.
4.2	Voor de bestemming gemeenschapsvoorzieningen gelden volgende voorschriften:  <b>Bouwvoorschriften</b>  <u>Kroonlijsthoogte</u>  De kroonlijsthoogte is maximum 7 m.  <u>Nokhoogte</u>  De nokhoogte is maximum 13 m.	
4.3	Voor de bestemming wonen met beperkte nevenfuncties wordt verwezen naar de voorschriften van de desbetreffende zone.	

<b>5 zone voor bedrijvigheid</b>		hoofdcategorie: bedrijvigheid
5.1	De zone is bestemd voor kleine en middelgrote bedrijven.  Volgende ondergeschikte activiteiten worden toegelaten: <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul> Volgende soorten bedrijven zijn <u>niet</u> toegelaten: <ul style="list-style-type: none"> <li>verwerking en bewerking van mest, slib, bouw- en sloopafval of schroot</li> <li>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'</li> </ul>	Voorbeelden van bedrijven met ondergeschikte activiteiten zijn: <ul style="list-style-type: none"> <li>een autoherstelplaats met een ondergeschikte activiteit van een toonzaal als verkooppunt van auto's</li> <li>een productiebedrijf met kantoren voor administratie</li> </ul> Stapelen, recycleren, verwerken of verhandelen van materialen zoals mest, slib, puin of schroot kunnen niet toegelaten worden in deze zone.
5.2	Naast de bedrijven is de zone ook bestemd voor: <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van een bedrijventerrein.</li> </ul>	



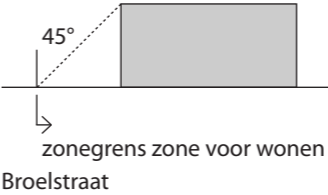
VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
5.3	<p><b>Bouwvoorschriften</b></p> <p><u>Maximale terreinbezetting</u> De maximale terreinbezetting "bebouwing" bedraagt 70%.</p> <p>Voor de terreinbezetting "bebouwing" worden alle bovengrondse bebouwing in rekening gebracht, maar niet de verhardingen.</p> <p>Ter hoogte van de overdruk dient een erfdiensbaarheid verleend te worden. (zie "18 overdruk: erfdiensbaarheid")</p> <p><u>Bouwhoogte</u> De minimale bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen bedraagt 7 m. De maximale bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen bedraagt 17 m.</p> <p>Kleine constructies en installaties vallen niet onder de noemer 'bedrijfsgebouwen'.</p> <p><u>Afstand tot rooilijn</u> Gebouwen moeten minimum op 3 m afstand van de rooilijn worden ingeplant. De perceelsbegrenzing aan het openbaar domein dient te worden uitgevoerd als een levende haag.</p>	<p>De maximale terreinbezetting van 70% stemt overeen met de mogelijkheden geboden in het oorspronkelijke BPA Vaarnewijkstraat.</p> <p>De maximale bouwhoogte van 17 m stemt overeen met de mogelijkheden geboden in het oorspronkelijke BPA Vaarnewijkstraat.</p> <p>Kleine constructies en installaties zijn onder meer: fietsenstallingen, laadinstallatie elektrische auto's, kleine berging onderhoudsploeg...</p>
5.4	<p><b>Beoordelingscriteria</b></p> <p>Elke aanvraag voor een omgevingsvergunning zal worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zorgvuldig ruimtegebruik</li> <li>• een kwaliteitsvolle aanleg van het bedrijfsperceel en afwerking van de bedrijfsgebouwen. Dit betreft onder meer het groen karakter van de voortuinstrook in relatie tot parkeren en de circulatie op het bedrijfsperceel</li> <li>• het bouwen in meerdere lagen daar waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat</li> <li>• voldoende ruimte voor het parkeren, stationeren en manoeuvreren van personen- en vrachtwagens op eigen terrein of gegroepeerd voor verschillende bedrijven</li> <li>• maatregelen voor het behoud van het waterbergend vermogen</li> <li>• impact op de mobiliteit en verkeersleefbaarheid</li> </ul>	<p>Onder 'zorgvuldig ruimtegebruik' wordt o.a. verstaan: het zo compact mogelijk bouwen, het meervoudig gebruik van ruimte waar mogelijk...</p> <p>Een 'kwaliteitsvolle aanleg en afwerking': bvb. werken met hoogwaardige materialen (bvb. baksteen in plaats van betonplaten)...</p> <p>Het groen karakter van de voortuinstrook garanderen kan als:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de voortuinstrook niet dient voor parkeerruimte (bv. 3 m diep) of circulatieruimte. Dan kan deze strook overwegend groen/onverhard worden ingericht</li> <li>• de voortuinstrook wel als parkeerstrook voor personenwagens wordt gebruikt. Dan dient om de 5 parkeerplaatsen een boom te worden voorzien</li> </ul> <p>'Bouwen in meerdere lagen' is bijvoorbeeld haalbaar door verkoopsruimten en kantoren op de 1e verdieping te situeren...</p> <p>'Maatregelen m.b.t. waterbergend vermogen' kunnen inhouden: voorzien in natuurlijke infiltratie, het aanleggen van een waterbuffer (lieft open), vertraagde regenwaterafvoer...</p> <p>De 'afwerking naar de Leie en de woonomgeving' moet op een kwalitatieve manier gebeuren, bvb. d.m.v. groenschermen...</p>
5.5	<p><b>Parkeren</b></p> <p>Ieder bedrijf is verplicht op eigen privaat terrein of op collectief privaat terrein voldoende parkeerruimte, stationeerruimte en circulatieruimte aan te leggen voor alle wagens van het bedrijf, het personeel en de bezoekers, zowel voor personenwagens als voor bestel- en vrachtwagens.</p> <p>Bij een vergunningsaanvraag dient een parkeernota gevoegd te worden, waarin op basis van het aantal bezoekers en werknemers en de soorten transport nodig voor de bedrijfsvoering een schatting gemaakt wordt van het nodige aantal parkeerplaatsen. In de parkeernota wordt ook geschat op welke wijze deze parkeerplaatsen voorzien zullen worden op het terrein.</p>	<p>Parkeren in ondergrondse of bovengrondse parkeergebouwen, eventueel in verschillende lagen, is mogelijk.</p> <p>Bij het inschatten van het nodige aantal parkeerplaatsen moet niet alleen rekening worden gehouden met het aantal werknemers, maar ook met mogelijke bezoekers, leveringen door derden... en met de mogelijke groei van het bedrijf. Vijf parkeerplaatsen wordt aanzien als het minimum aantal parkeerplaatsen, te voorzien op eigen terrein, ook voor kleine bedrijven met een zeer beperkt aantal werknemers.</p>



VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
5.6	<p>Er geldt een absoluut minimum van vijf parkeerplaatsen per bedrijf voor personenwagens en bestelwagens op eigen terrein.</p> <p>Elk bedrijf wordt ook verplicht om op eigen privaat terrein voldoende en kwaliteitsvolle stallingsruimte te voorzien voor fietsers, zo dicht mogelijk bij de toegang(en) tot het bedrijfsgebouw.</p>	
5.7	<p><b>Stapelen</b></p> <p>De opslag van goederen dient maximaal binnen het bedrijfsgebouw georganiseerd te worden. De opslag buiten het bedrijfsgebouw is slechts beperkt toegelaten onder de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de opslag mag niet hinderlijk zijn (stof-, lawaai- of geurhinder veroorzaken) voor de aanpalende bedrijven en de omgeving;</li> <li>• de opslag mag niet gebeuren aan de voorzijde (zichtbaar vanaf het openbaar domein).</li> </ul>	<p>Stapelen van bvb. losse grondstoffen zoals zand of grond in de buitenlucht wordt beschouwd als zijnde hinderlijk voor de omgeving, en kan dus niet toegestaan worden in deze zone.</p>
5.8	<p><b>Bedrijfswoning</b></p> <p>Bedrijfswoningen van maximaal 200 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte zijn toegelaten. Bij nieuwbouw dienen deze bedrijfswoningen geïntegreerd te worden in het bedrijfsgebouw. Indien het noodzakelijk is voor de veiligheid van de bewoners is de niet-integratie toegelaten.</p>	<p>Er dient voldoende aandacht besteedt te worden aan de integratie van de bedrijfswoning in het bedrijfsgebouw.</p> <p>Bedrijfswoningen kunnen per definitie niet als aparte woning afgesplitst worden.</p>
5.9	<p><u>Inrichtingsstudie</u></p> <p>De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.</p> <p>Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor bedrijfsgebouwen of -percelen groter dan 2.500 m<sup>2</sup>, wordt door de aanvrager een inrichtingsstudie bijgevoegd.</p> <p>Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan hetzij een bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie.</p> <p>De inrichtingsstudie geeft aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot de omgeving. De studie geeft ook aan hoe de open ruimte binnen het plangebied zal vormgegeven worden en doet uitspraak over de aanlegprincipes ervan.</p>	<p>In het RUP wordt niet alles strikt vastgelegd. De stad wenst met het RUP een kader te creëren waarbinnen de architect/bouwpromotor/projectontwikkelaar nog over voldoende vrijheden beschikt om een kwalitatief project te ontwerpen/realiseren. Er worden daarom flexibele voorschriften opgelegd, zodat de creativiteit in het ontwerpproces niet wordt belemmerd.</p> <p>Het is de gezamenlijke lezing van de voorschriften die tot een kwalitatief project moet leiden. De resultaten van deze lezing moeten duidelijk worden weergegeven in de inrichtingsstudie, zodat de vergunningverlenende overheid op een adequate manier het project kan beoordelen.</p> <p>Een inrichtingsstudie kan op verschillende schaalniveau's van belang zijn: zowel bij grote projecten als bij kleinschalige ontwikkelingen. Bij kleine projecten kan de inrichtingsstudie bijvoorbeeld duidelijk maken op welke wijze er voorzien zal worden in parkeervoorzieningen of in groene ruimte, ...</p> <p>Criteria bij de beoordeling van de inrichtingsstudie zijn oa. de samenhang tussen oud en nieuw, de beeldkwaliteit van het centrum en - voor projecten op een groter schaalniveau - de mogelijkheden tot het vormen van een coherent stadsblok.</p>

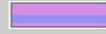


6 zone voor watergebonden bedrijvigheid		hoofdcategorie: bedrijvigheid
6.1	<p>De zone is bestemd voor bedrijven met watergebonden activiteiten die gebruik maken van de Leie voor overslag en transport.</p> <p>Volgende soorten bedrijven zijn <u>niet</u> toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• verwerking en bewerking van veevoeders, mest, slib, bouw- en sloopafval of schroot</li> <li>• 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'</li> </ul>	<p>Recycleren en/of verwerken van materialen zoals veevoeders, mest, slib, puin of schroot kunnen niet toegelaten worden in deze zone.</p>



VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>6.2</p> <p>Naast de bedrijven is de zone ook bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van een bedrijventerrein.</li> </ul>	
<p>6.3</p> <p><b>Bouwvoorschriften</b></p> <p><u>Maximale terreinbezetting</u> De maximale terreinbezetting "bebouwing" bedraagt 70%.</p> <p>Voor de terreinbezetting "bebouwing" worden alle bovengrondse bebouwing in rekening gebracht, maar niet de verhardingen.</p> <p>Ter hoogte van de overdruk dient een erfdienstbaarheid verleend te worden. (zie "18 overdruk: erfdienstbaarheid")</p> <p><u>Bouwhoogte</u> De maximale bouwhoogte bedraagt 30 m. De maximale bouwhoogte is in de eerste 8 m vanaf de rooilijn van de Vaarnewijkstraat beperkt tot 17 m.</p> <p>Daarboven wordt de bouwhoogte beperkt via de 45°-regel door de afstand tot</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de zonegrenzen van de zone voor wonen met beperkte nevenfuncties (zie "2 zone voor wonen met beperkte nevenfuncties") en</li> <li>• de zone voor openbare wegenis (zie "10 zone voor openbare wegenis") ter hoogte van de Broelstraat, met een maximum bouwhoogte van 30 m.</li> </ul> <p>Elk bedrijf mag, in functie van de productiemethoden, maximum 1.000 m<sup>2</sup> bebouwen met een bouwhoogte tot 45m, weliswaar enkel toegestaan op een afstand van minstens 30m t.o.v. de hierboven genoemde zonegrenzen.</p> <p>Waar een groenbuffer is aangeduid d.m.v. een overdruk, gelden bijkomende voorschriften. (zie "24 overdruk: groenbuffer (indicatief)").</p> <p><u>Afstand tot rooilijn</u> Gebouwen moeten minimum op 3 m afstand van de rooilijn van de Vaarnewijkstraat worden ingeplant. De perceelsbegrenzing aan het openbaar domein dient te worden uitgevoerd als een levende haag.</p>	<p>De maximale bouwhoogte wordt bepaald a.d.h.v. de zogenaamde '45°-regel', dit wil zeggen dat bijvoorbeeld een gebouw dat op 6 m van de genoemde zonegrenzen staat, maximum 6 m hoog mag zijn. Een gebouw dat op 20 m afstand staat, mag maximum 20 m hoog zijn.</p>  <p>Deze 45°-regel geldt enkel t.o.v. de zone voor wonen met beperkte nevenfuncties (zone 2) en t.o.v. de zone voor openbare wegenis (zone 10) t.h.v. de Broelstraat. Deze 45°-regel geldt dus niet t.o.v. de overige zones, zoals bvb. zone 5 (zone voor bedrijvigheid), zone 7 (zone voor wisselbestemming) of zone 9 t.h.v. de Vaarnewijkstraat.</p> <p>Zeer plaatselijk: bvb. voor het bedrijf Engicon is op een totale perceelsoppervlakte van 6 ha één gebouw, over een oppervlakte van 750 m<sup>2</sup>, tot 42,5 m hoog.</p>
<p>6.4</p> <p><b>Beoordelingscriteria</b></p> <p>Elke aanvraag voor een omgevingsvergunning zal worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zorgvuldig ruimtegebruik</li> <li>• een kwaliteitsvolle aanleg van het bedrijfsperceel en afwerking van de bedrijfsgebouwen</li> <li>• het bouwen in meerdere lagen daar waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat</li> <li>• voldoende ruimte voor het parkeren, stationeren en manoeuvreren van personen- en vrachtwagens op eigen terrein of gegroepeerd voor verschillende bedrijven</li> <li>• maatregelen voor het behoud van het waterbergend vermogen</li> <li>• impact op de mobiliteit en verkeersleefbaarheid</li> <li>• afwerking naar de Leie en naar de woonomgeving</li> </ul>	<p>Onder 'zorgvuldig ruimtegebruik' wordt o.a. verstaan: het zo compact mogelijk bouwen, het meervoudig gebruik van ruimte waar mogelijk...</p> <p>Een 'kwaliteitsvolle aanleg en afwerking': dit betekent o.a. werken met hoogwaardige materialen.</p> <p>'Bouwen in meerdere lagen' is bijvoorbeeld haalbaar door verkoopsruimten en kantoren op de 1ste verdieping te situeren...</p> <p>'Maatregelen m.b.t. waterbergend vermogen' kunnen inhouden: voorzien in natuurlijke infiltratie, het aanleggen van een waterbuffer (liefst open), vertraagde regenwaterafvoer...</p> <p>De 'afwerking naar de Leie en de woonomgeving' moet op een kwalitatieve manier gebeuren, bvb. d.m.v. groenschermen...</p>



VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
6.5	<p><b>Parkeren</b></p> <p>Ieder bedrijf is verplicht op eigen privaat terrein of op collectief privaat terrein voldoende parkeerruimte, stationeerruimte en circulatieruimte aan te leggen voor alle wagens van het bedrijf, het personeel en de bezoekers, zowel voor personenwagens als voor bestel- en vrachtwagens.</p> <p>Bij een vergunningsaanvraag dient een parkeernota te worden gevoegd, waarin op basis van het aantal bezoekers en werknemers en de soorten transport nodig voor de bedrijfsvoering een schatting wordt gemaakt van het nodige aantal parkeerplaatsen. In de parkeernota wordt ook geschetst op welke wijze deze parkeerplaatsen zullen worden voorzien op het terrein.</p> <p>Er geldt een absoluut minimum van vijf parkeerplaatsen per bedrijf voor personenwagens en bestelwagens op eigen terrein.</p> <p>Elk bedrijf wordt ook verplicht om op eigen privaat terrein voldoende en kwaliteitsvolle stallingsruimte te voorzien voor fietsers, zo dicht mogelijk bij de toegang(en) tot het bedrijfsgebouw.</p>	<p>Parkeren in ondergrondse of bovengrondse parkeergebouwen, eventueel in verschillende lagen, is mogelijk.</p> <p>Bij het inschatten van het nodige aantal parkeerplaatsen moet niet alleen rekening gehouden worden met het aantal werknemers, maar ook met mogelijke bezoekers, leveringen door derden... en met de mogelijke groei van het bedrijf. Vijf parkeerplaatsen wordt aanzien als het minimum aantal parkeerplaatsen, te voorzien op eigen terrein, ook voor kleine bedrijven met een zeer beperkt aantal werknemers.</p>
6.6	<p><b>Stapelen</b></p> <p>De opslag buiten het bedrijfsgebouw is toegelaten onder de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>de opslag mag niet hinderlijk zijn (stof-, lawaai- of geurhinder veroorzaken) voor de aanpalende bedrijven en de omgeving. Het bedrijf dient daartoe preventief de passende maatregelen te nemen</li> <li>de opslag mag niet zichtbaar zijn vanaf de Leie of vanaf de andere oever van de Leie. Als het groenbuffer conform de voorschriften van zone 11 wordt gerealiseerd, wordt verondersteld dat de opslag niet zichtbaar is</li> </ul>	<p>Stapelen van bvb. losse grondstoffen zoals zand, grond, mest of veevoerders in de buitenlucht wordt beschouwd als zijnde hinderlijk voor de omgeving, en kan dus niet toegestaan worden in deze zone. Wanneer dergelijke grondstoffen worden gestockeerd in big bags, silo's, containers... en dus volledig afgesloten zijn van de buitenlucht mogen deze grondstoffen buiten de bedrijfsgebouwen worden gestapeld.</p> <p>De beeldkwaliteit langs de Leie moet bewaard blijven, aangezien er een belangrijke zichtrelatie met het Marktplein en het publieke domein van de kaaien is. Om die reden mogen opgeslagen goederen (noch los, noch in containers) niet zichtbaar zijn vanaf de Leie of de andere Leie-oever. Groenschermen kunnen bijvoorbeeld opgeslagen goederen aan het zicht vanop de Leie(-oever) onttrekken.</p>
6.7	<p><b>Bedrijfswoning</b></p> <p>Bedrijfswoningen van maximaal 200 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw, zijn toegelaten. Indien het noodzakelijk is voor de veiligheid van de bewoners is de niet-integratie toegelaten.</p>	<p>Er dient voldoende aandacht te worden besteed aan de integratie van de bedrijfswoning in het bedrijfsgebouw.</p>
6.8	<p><b>Inrichtingsstudie</b></p> <p>De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.</p> <p>Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor bedrijfsperven groter dan 5.000 m<sup>2</sup>, wordt door de aanvrager een inrichtingsstudie bijgevoegd.</p> <p>Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan hetzij een bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie.</p> <p>De inrichtingsstudie geeft aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot de omgeving. De studie geeft ook aan hoe de open ruimte binnen het plangebied zal vormgegeven worden en doet uitspraak over de aanlegprincipes ervan.</p>	<p>In het RUP wordt niet alles strikt vastgelegd. De stad wenst met het RUP een kader te creëren waarbinnen de architect/bouwpromotor/projectontwikkelaar nog over voldoende vrijheden beschikt om een kwalitatief project te ontwerpen/realiseren. Er worden daarom flexibele voorschriften opgelegd, zodat de creativiteit in het ontwerpproces niet wordt belemmerd.</p> <p>Het is de gezamenlijke lezing van de voorschriften die tot een kwalitatief project moet leiden. De resultaten van deze lezing moeten duidelijk worden weergegeven in de inrichtingsstudie, zodat de vergunningsverlenende overheid op een adequate manier het project kan beoordelen.</p> <p>Een inrichtingsstudie kan op verschillende schaalniveau's van belang zijn: zowel bij grote projecten als bij kleinschalige ontwikkelingen. Bij kleine projecten kan de inrichtingsstudie bijvoorbeeld duidelijk maken op welke wijze er zal worden voorzien in parkeervoorzieningen of in groene ruimte...</p> <p>Criteria bij de beoordeling van de inrichtingsstudie zijn o.a. de samenhang tussen oud en nieuw, de beeldkwaliteit van het centrum en - voor projecten op een groter schaalniveau - de mogelijkheden tot het vormen van een coherent stadsblok.</p>
6.9	<p><b>Ontsluiting</b></p> <p>De hoofdontsluiting van de bedrijven binnen deze zone dient te gebeuren via de Vaarnewijkstraat.</p>	<p>Voor bedrijven die op vandaag geen ontsluiting richting de Vaarnewijkstraat hebben, blijft ontsluiting via de huidige route toegelaten. Van zodra ontsluiting van het bedrijfspervel via de Vaarnewijkstraat mogelijk wordt (bvb. door aankoop, huur, gebruiksrecht...), dient dit de hoofdontsluiting te worden en is (vracht-)verkeer via andere routes niet langer toegelaten.</p>


VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
<b>7 zone voor wisselbestemming: bedrijvigheid of watergebonden bedrijvigheid</b> 		hoofdcategorie: bedrijvigheid
7.1	Waar de wisselbestemming tussen zone 5 en zone 6 van toepassing is, moet een keuze worden gemaakt tussen de voorschriften van zone 5 of zone 6. De keuze voor zone 5 of zone 6 is van toepassing op de volledige zone.	
7.2	Voor de bestemmingsvoorschriften wordt verwezen naar de voorschriften van de desbetreffende zones.	
<b>8 zone voor nabestemming: wonen met beperkte nevenfuncties, nabestemming watergebonden bedrijvigheid</b> 		hoofdcategorie: wonen
8.1	Deze zone is bestemd voor wonen met beperkte nevenfuncties.  De nabestemming gaat in bij stopzetting van woonbestemming. De vrijgekomen ruimte moet dan in gebruik worden genomen voor watergebonden bedrijvigheid, in functie van het aangrenzende bedrijf. Hierbij dienen de percelen binnen deze zone te worden geïntegreerd in de inrichting van de bedrijfssite.	Dit RUP wil de woonfunctie binnen deze zone een uitdovend karakter geven.  De wisselbestemming kan in werking treden bij de stopzetting van de woonactiviteiten. Dit kan bvb. gebeuren bij een verkoop van de percelen, waarbij het meest plausibel is dat de percelen verkocht worden aan het bedrijf Geldof, dat alle omliggende percelen in gebruik heeft.  Gezien de zeer beperkte oppervlakte van de percelen binnen deze zone, is het niet mogelijk deze aan te wenden voor een autonoom bedrijf, dat niet gelinkt is aan het bestaande bedrijf Geldof.
8.2	Voor de bestemming wonen met beperkte nevenfuncties wordt verwezen naar de voorschriften van de desbetreffende zone.	
8.3	Voor de bestemming watergebonden bedrijvigheid wordt verwezen naar de voorschriften van de desbetreffende zone.  Bij het in werking treden van de nabestemming moet t.o.v. de Broelstraat een groenbuffer met een breedte van 10 m worden aangelegd, conform de voorschriften 11.2 en 11.5.	
<b>9 zone voor waterweg en aanhorigheden</b> 		hoofdcategorie: lijninfrastructuur
9.1	Deze bestemming zoneert de bedding van de Leie, de kade en de zone van het jaagpad in functie van de inrichting en het onderhoud van de waterweg.  Binnen deze bestemmingszone zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor het functioneren en de aanpassing van de waterweg, de aangrenzende openbare wegeninfrastructuur en de aanhorigheden.  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.	De werken aan de Leiekaaien kunnen ertoe leiden dat de kade en de zone van het jaagpad dienen te worden geherprofileerd. De juiste breedte van de wegenis is dus nog niet gekend. Vandaar dat de zone een dubbele bestemming krijgt, in functie van de waterwegenwerken en de daaraan gekoppelde heraanleg van de kade en de zone van het jaagpad.
9.2	Binnen deze zone is de bouw van inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang inbegrepen en toegelaten.  Waar door middel van een overdruk voetgangers- en fietserverbindingen aangeduid werden, gelden bijkomende voorschriften. (zie "16 overdruk: voetgangers- en fietsersverbinding (indicatief)").	
9.3	Ontsluiting van bedrijfspcelen via de zone voor waterweg en aanhorigheden is enkel toegelaten in functie van het gebruik van de (eigen of collectieve) laadkades. De ontsluiting naar deze laadkades is enkel mogelijk: • via de aansluiting op de Vaarnewijkstraat over een maximale breedte van 25 m of • via één van de locaties, aangeduid d.m.v. een overdruk (zie "23 overdruk: toegang tot kade (indicatief)").	Het aantal aansluitingen op de kades wordt beperkt omwille van de veiligheid. Het aantal potentiële kruisingen tussen vrachtverkeer richting de kades en fietsverkeer op het jaagpad wordt zo teruggebracht tot 3 locaties.



VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
9.4	<p>De zone maakt deel uit van de herinrichting van de waterweg, de kade en de zone van het jaagpad naar aanleiding van de heraanleg van de Leiekaaien. Er moet voldoende aandacht worden besteed aan ruimte voor de zachte weggebruiker en groen in functie van de toeristisch-recreatieve beleving van de waterweg in deze omgeving.</p> <p>Bij de herinrichting van de Broelkaai en omgeving moet gebruik worden gemaakt van kwalitatieve materialen. De aanleg moet één geheel vormen met de rest van het openbaar domein en moet kaderen binnen een integraal plan voor het openbaar domein.</p> <p>De aanleg van de Broelkaai en omgeving moet zoveel als mogelijk de niveaoverschillen in het openbaar domein minimaliseren, om zo een voor voetgangers en fietsers optimale doorstroming langsheen de Leie en over de Hogebrug mogelijk te maken.</p>	<p>Visienota waterwegbeheerders m.b.t. gedeeld gebruik jaagpaden:</p> <p><i>“Bij de heroriëntatie van een bestaand bedrijventerrein naar een watergebonden bedrijventerrein, bij de bouw van een kaaimuur, dient een omleiding van het fietsverkeer van geval tot geval in het concept te worden overwogen. Bij het ontwerp van een omleiding dient maximaal aandacht te worden geschonken aan het creëren van een veilige omleiding waarbij het gemotoriseerd verkeer en het fietsverkeer in de mate van het mogelijke van elkaar worden gescheiden.”</i></p>

<b>10 zone voor openbare wegenis</b>		hoofdcategorie: lijninfrastructuur
10.1	<p>Deze zone is bestemd voor openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden, verharde en/of groene ruimte met een publiek karakter.</p> <p>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.</p>	<p>Onder aanhorigheden van wegeninfrastructuur wordt onder andere verstaan:</p> <p>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, ...</p>
10.2	<p>Terrassen of andere aanhorigheden bij aanpalende horecazaken zijn toegelaten voor zover ze</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijden</li> <li>• een vlotte doorgang voor gemotoriseerd en niet-gemotoriseerd verkeer niet verhinderen</li> </ul> <p>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 het stadscentrum van Harelbeke. De vergunningverlenende overheid kan specifieke maatregelen opleggen om dit te bekomen.</p>	<p>Het plaatsen van terrassen/bloembakken/straatmeubilair voor aanpalende horecazaken is toegelaten.</p> <p>Er is een stedenbouwkundige verordening van toepassing inzake terrassen openbaar domein.</p>
10.3	Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, kruisende infrastructures, leidingen, telecommunicatie-infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.	Alle werken van natuurtechnische milieubouw kunnen gerealiseerd worden.
10.4	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.	<p>Kleine inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang zijn ondermeer bushokjes, telefooncel, nutscabines, fietsenstallingen, infobord.</p> <p>Kleine recreatieve inrichtingen en constructies zijn bvb. een kaartershuisje.</p>
10.5	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.	
<b>11 zone voor groenbuffer</b>		hoofdcategorie: bedrijvigheid
11.1	Deze zone is bestemd voor de verplichte aanleg van een groenscherm.	


VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
11.2	<p>Het groenscherm moet voldoen aan volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het groenscherm dient minstens 10 m breed te zijn. Waar de ingetekende zone voor groenbuffer smaller dan 10 m is, geldt de ingetekende breedte van de zone als minimumbreedte voor het groenscherm.</li> <li>• Een streekeigen gemengd bestand van hoogstammige bomen en struiken. Enkel waar aangeduid door de overdruk is geen hoogstammige beplanting toegelaten. (zie "18 overdruk: erfdienstbaarheid")</li> <li>• Het groenscherm moet aangeduid worden op een inrichtingsplan bijgevoegd bij elke aanvraag voor een omgevingsvergunning.</li> <li>• Het groenscherm t.h.v. een perceel moet ten laatste gerealiseerd worden in het plantseizoen volgend op het jaar waarin een omgevingsvergunning werd goedgekeurd voor realisatie, renovatie of verbouwing van een bedrijf, bedrijfswoning en/of verharding op dit perceel.</li> </ul>	
11.3	Binnen deze zone zijn geen nieuwe gebouwen of constructies toegelaten.	
11.4	<p>Doorgangen doorheen de groenbuffer zijn toegelaten</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• i.f.v. het bereiken van de openbare weg vanaf de bedrijfspcelen</li> <li>of</li> <li>• t.h.v. de overdrukken die toegangen tot de kade markeren (zie "23 overdruk: toegang tot kade (indicatief)").</li> </ul> <p>Deze doorgangen moeten zo beperkt mogelijk blijven, teneinde de bufferende functie van de groenstrook niet teniet te doen.</p> <p>Waar door middel van een overdruk aangeduid, zijn geen erfentoeslutingen toegelaten. (zie "21 overdruk: verbod op erfentoeslutingen")</p>	<p>Beperkte doorgangen doorheen de groenbuffer zijn toegelaten wanneer deze noodzakelijk zijn om de openbare weg of de kade te bereiken. Bij nieuwe ontwikkelingen moeten deze doorgangen beperkt blijven tot een minimale onderbreking van de buffer, noodzakelijk om deze buffer dwars door te steken. Voor de bestaande ontwikkelingen is langsverkeer doorheen een stuk van de groenbuffer mogelijk voor zover deze doorsteek strikt noodzakelijk is voor de interne circulatie en voor zover de aanwezige bufferende functie behouden blijft.</p>
11.5	<p>Kwalitatieve overgang</p> <p>Bij groenbuffers grenzend aan de openbare wegnis van de Broelstraat moet er een bijzondere aandacht zijn voor de inrichting ter hoogte van de scheiding tussen publiek en privaat domein en de overgangsruidtes tussen het publiek domein en de bebouwing op het privaat domein. Hierbij dient een hoge beeldkwaliteit te worden nagestreefd en dient er een zekere interactie te zijn tussen het publiek en privaat domein.</p>	<p>Met 'een zekere interactie tussen het publiek en privaat domein' wordt bijvoorbeeld bedoeld dat er geen hoge hagen over een grote lengte opgericht worden. Achterliggende gebouwen en inrichtingen dienen zich naar de straat te richten.</p>

12 overdruk: kantoorgebouw (indicatief)		
12.1	<p>T.h.v. deze overdruk is een bestemming als autonome kantoren toegelaten.</p> <p>T.h.v. deze overdruk zijn meergezinswoningen toegelaten.</p> <p>De inplanting van dit kantoorgebouw of meergezinswoning moet de zichtrelatie met het nieuwe Marktpllein respecteren en versterken.</p>	
12.2	<p><b>Bouwvoorschriften</b></p> <p>T.h.v. deze overdruk geldt een maximale bouwhoogte van 4 bouwlagen.</p> <p>Enkel de bovengrondse ruidtes tellen mee als bouwlaag. Bouwlaag is de ruidte tussen twee vloeren van een gebouw.</p> <p>De kroonlijsthoogte is maximaal 15 m. Een plat dak is verplicht.</p> <p>De bebouwde oppervlakte is beperkt tot max. 700 m<sup>2</sup>.</p>	

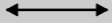




VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
12.3	<p><b>Beoordelingscriteria</b></p> <p>Elke aanvraag voor een omgevingsvergunning zal worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zorgvuldig ruimtegebruik</li> <li>• een kwaliteitsvolle aanleg van de omgeving en afwerking van de gebouwen</li> <li>• voldoende ruimte voor het parkeren, stationeren en manoeuvreren van personeel, bewoners en/of bezoekers op privaat terrein of gegroepeerd in de nabijheid van het gebouw</li> <li>• maatregelen voor het behoud van het waterbergend vermogen</li> <li>• impact op de mobiliteit en verkeersleefbaarheid</li> </ul>	
<b>13 overdruk: extra bouwlaag</b>		
13.1	<p>Op percelen t.h.v. deze overdruk mag voor het hoofdvolume een extra bouwlaag gerealiseerd worden t.o.v. het aantal bouwlagen dat toegelaten wordt in de onderliggende zone.</p> <p>T.h.v. deze overdruk mogen meergezinswoningen gerealiseerd worden.</p> <p>Verder blijven alle voorschriften van de onderliggende zone van kracht.</p>	<p>Aan het Rode-Kruisplein is het in bepaalde gevallen ruimtelijk wenselijk om een groter aantal bouwlagen toe te laten dan in de rest van het plangebied. Dit i.f.v. het creëren van wanden rondom het Rode-Kruisplein.</p>
<b>14 overdruk: verplichte voorbouwlijn</b>		
14.1	<p>Op de percelen waarop deze overdruk betrekking heeft, moet de bebouwing van het hoofdvolume verplicht op de aangeduide voorbouwlijn geplaatst worden.</p> <p>Bebouwing in de voortuinstrook (tussen de verplichte voorbouwlijn en de rooilijn) is niet toegelaten.</p>	
<b>15 overdruk: projectgebied</b>		
15.1	<p>Het gebied binnen deze overdruk moet beschouwd worden als één woonproject. Het project dient op een integrale wijze te worden ontwikkeld.</p>	<p>Een inrichtingsstudie is vereist, zoals vastgelegd in de voorschriften van de onderliggende zone(s). (zie "1 zone voor gemengde functies") (zie "2 zone voor wonen met beperkte nevenfuncties")</p>
15.2	<p>Binnen dit gebied dient voorzien te worden in</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• minstens 50 publieke parkeerplaatsen, op een kwalitatieve wijze geïntegreerd in het publiek domein</li> <li>• een afwerking van de bestaande bebouwing</li> <li>• een kwalitatief plein in relatie met de Leie</li> <li>• een groenzone en</li> <li>• een aansluiting op het jaagpad voor zachte weggebruikers</li> </ul>	<p>Parkeerplaatsen kunnen op kwalitatieve wijze geïntegreerd worden in het publieke domein door ze bvb. te organiseren langs bestaande wegen en door parkeerplaatsen op regelmatige tussenafstanden af te wisselen met groene zones. Aaneengesloten parkeervlakken die de publieke ruimte domineren worden niet beschouwd als een kwalitatieve uitvoering.</p> <p>Dit projectgebied grenst aan de achterkavelgrens van een aantal woningen langs de Overleiestraat (en omvat tevens één private woning). Een nieuwe invulling van het gebied schept de mogelijkheid om de verschillende achterkanten van de woningen af te werken, waardoor deze niet meer aan het openbaar domein grenzen. Bij de inplanting van nieuwe woningen dient echter ook rekening gehouden te worden met de privacy en lichttoetreding van de bestaande woningen. Typologieën met twee voorkanten zijn eveneens mogelijk.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
15.3	<p>Binnen het gebied, aangeduid door deze overdruk, is een bijkomende bouwlaag toegelaten, wanneer deze derde bouwlaag de privacy en daglichttoetreding van de bestaande woningen niet schaadt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Voor gebouwen binnen de zone voor gemengde functies (zie "1 zone voor gemengde functies") zijn 3 bouwlagen + een bewoonbare bouwlaag in het dakvolume toegelaten.</li> <li>Voor gebouwen binnen de zone voor wonen met beperkte nevenfuncties (zie "2 zone voor wonen met beperkte nevenfuncties") zijn 3 bouwlagen toegelaten. Een plat dak is verplicht indien voor 3 bouwlagen gekozen wordt.</li> </ul> <p>De kroonlijst is maximum 10 m hoog.</p>	<p>In dit gebied wordt plaatselijk een extra bouwlaag toegelaten t.o.v. de rest van de woonzone (nl. 3 bouwlagen met plat dak t.o.v. 2 bouwlagen met hellend dak). Het is echter noodzakelijk om hierbij rekening te houden met de privacy en daglichttoetreding van de bestaande woningen, voornamelijk deze langs de Overleiestraat. Waar 3 bouwlagen (met een plat dak) niet mogelijk zijn omwille van privacy en daglichttoetreding van omwonenden, gelden de voorschriften van de onderliggende zone voor wonen met beperkte nevenfuncties, nl. 2 bouwlagen met een hellend dak.</p>

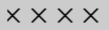




16 overdruk: voetgangers- en fietsersverbinding (indicatief)		
16.1	<p>Het symbool geeft aan waar doorsteken moeten worden voorzien voor voetgangers en fietsers.</p> <p>De pijlen leggen het begin- en eindpunt van deze verbinding vast; de exacte ligging van het tracé is vrij te bepalen.</p> <p>De doorsteek is niet toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer.</p> <p>De doorsteek mag in geval van nood wel door de brandweer en andere nooddiensten worden gebruikt.</p> <p>Voor zover de overdruk zich bevindt op een jaagpad, mag deze doorsteek ook gebruikt worden door gemotoriseerd verkeer i.f.v. het onderhoud van de waterweg en aanhorigheden, en in functie van kruisend verkeer richting de kade.</p> <p>Ter hoogte van deze overdruk zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van de fietsers- en voetgangersdoorsteek en aanhorigheden.</p>	<p>Kruisend verkeer richting de kade kan plaatsvinden in het verlengde van de Vaarnewijkstraat en/of ter hoogte van de aangeduide overdrukken. (zie "22 overdruk: toegang tot kade (indicatief)" op pag. 79)</p> <p>Onder aanhorigheden wordt onder andere verstaan: taluds, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplantingen, de plaatsing van zitbanken, muurtjes, kunstwerken, straatmeubilair.</p>
16.2	<p>De doorsteek heeft een openbaar karakter.</p>	<p>Een openbaar karakter hebben betekent dat de doorsteek voor iedereen toegankelijk moet zijn. Dit betekent niet dat de doorsteek niet op bepaalde tijdstippen kan worden afgesloten (cfr. een park is openbaar maar kan van zonsopgang tot zonsondergang afgesloten worden voor de veiligheid).</p>
16.3	<p>De vrije hoogte en breedte van de doorsteek moeten minimum 4 m bedragen en de doorsteek heeft een minimale verharde breedte van 1,5 m. Voor zover de overdruk zich bevindt op een jaagpad, is de minimale verharde breedte 3 m.</p>	
16.4	<p>De continuïteit van doorgang voor voetgangers- en fietsersverbinding langs de Leie moet gewaarborgd blijven.</p>	<p>Het jaagpad/diensttoegang van de Vlaamse Waterweg langs de Leie werd aangeduid als hoofdroute binnen het provinciale fietsroutenetwerk. Om de continuïteit voor voetgangers en fietsers langs de Leie te garanderen kan worden gewerkt met een overkapping (portieken of luifels), als bescherming t.o.v. los- en laadactiviteiten die bv. met kranen wordt uitgevoerd. Er kan ook worden gewerkt met barrières, die het fietspad tijdelijk en voor een beperkte duur afsluiten wanneer bv. heel grote ladingen worden gelost via de kade. Dit is nu onder meer van toepassing bij het bedrijf Geldof.</p>



VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
<b>17 overdruk: ontsluiting (indicatief)</b>		
17.1	<p>Het symbool geeft aan waar ontsluiting moet worden voorzien voor garages en parkeervoorzieningen van aangelanden.</p> <p>De pijlen leggen het begin- en eindpunt van deze verbinding vast; de exacte ligging van het tracé is vrij te bepalen.</p> <p>De doorsteek is toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer. De doorsteek mag in geval van nood door de brandweer en andere nooddiensten worden gebruikt.</p> <p>In deze zone zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van de ontsluiting en aanhorigheden.</p>	
17.2	De vrije hoogte en breedte van de doorsteek moet minimum 4 m bedragen.	
<b>18 overdruk: erfdienstbaarheid</b>		
18.1	T.h.v. deze overdruk geldt een erfdienstbaarheid t.a.v. de netbeheerder i.k.v. het beheer en onderhoud van infrastructuur.	T.h.v. de overdruk lopen een aantal ondergrondse kabels en leidingen, horende bij de vroegere elektriciteitscentrale van Infrac. Deze infrastructuur moet bereikbaar zijn en blijven voor de netbeheerder.
18.2	Een strook met een breedte van min. 4 m t.h.v. deze overdruk is bouwvrij en wordt vrijgehouden van hoogstammige beplantingen.	Hoogstammige beplantingen boven de ondergrondse kabels en leidingen zijn niet wenselijk.
<b>19 overdruk: waardevolle gebouwen met hoge locuswaarde</b>		
19.1	Bestaande waardevolle gebouwen, constructies en inrichtingen met een hoge locuswaarde worden met een symbool aangeduid op het verordenend grafisch plan. Gedeelten van het gebouw die geen historische waarde hebben, zijn hierbij niet inbegrepen.	
19.2	<p>Waardevolle gebouwen met een hoge locuswaarde worden steeds behouden en kunnen niet gesloopt worden.</p> <p>Een vergunning voor het (gedeeltelijk) slopen van het pand kan uitzonderlijk verleend worden voor panden die voldoen aan de twee volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• het pand voldoet niet aan de elementaire eisen van stabiliteit of gezondheid, waarbij het probleem niet kan opgelost worden door plaatselijke ingrepen,</li> <li>• de intrinsieke erfgoedwaarde van het pand is kleiner dan de erfgoedwaarde van de omgeving.</li> </ul>	<p>Problemen die ervoor zorgen dat het pand niet voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit zijn bijvoorbeeld: instortingsgevaar van de woning, ernstige verzakkingen...</p> <p>Problemen die ervoor zorgen dat het pand niet voldoet aan de elementaire eisen van gezondheid zijn bijvoorbeeld: aanwezigheid van zwammen en parasieten over grote delen van de woning, ernstige vochtproblemen die zeer moeilijk of niet bestreden kunnen worden...</p> <p>Wanneer de intrinsieke erfgoedwaarde van het pand groter is dan de erfgoedwaarde van de omgeving, betekent dit dat het pand op eender welke locatie een grote erfgoedwaarde heeft. Wanneer de intrinsieke erfgoedwaarde van het pand kleiner is dan de erfgoedwaarde van de omgeving, betekent dit dat het pand voornamelijk een hoge erfgoedwaarde heeft omdat het pand deel uitmaakt van een stads- of dorpsdeel met historische waarde.</p>
19.3	<p>Indien in een hoogst uitzonderlijk geval een aanvraag tot gedeeltelijke sloop wordt ingediend, dan moeten de gesloopte delen van het pand vervangen worden door nieuwe delen met een grotere beeldkwaliteit.</p> <p>Bij een volledige sloop dient het pand te worden vervangen door een nieuw pand met een grotere beeldkwaliteit. Nieuwbouw dient te verwijzen naar het gevelbeeld van het oorspronkelijke gebouw. De beeldkwaliteit moet bij de aanvraag tot omgevingsvergunning duidelijk blijken uit 3D-simulaties. Deze 3D-simulaties zijn informatieve documenten door de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening, de beeldkwaliteit van het project en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.</p>	<p>De beeldkwaliteit van het pand wordt bepaald door de inpassing van de gevel in het globale straatbeeld, de dakvorm, de kleurkeuze, de vormgeving van raam- en deuropeningen...</p> <p>Uiteraard zijn de voorschriften uit de onderliggende zone van toepassing.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
19.4	<p>Bij onderhouds-, instandhoudings- en verbouwingwerken dient het globale karakter en de algemene verschijningsvorm van het bestaande pand, te worden behouden.</p> <p>De waardevolle erfgoedelementen dienen steeds te worden behouden.</p> <p>Bij noodzakelijke vervanging van waardevolle erfgoedelementen wordt hetzelfde materiaal en dezelfde techniek gebruikt, tenzij aangetoond wordt dat er voldaan wordt aan de volgende twee voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• het gebruik van een ander materiaal of techniek bij de vervanging van erfgoedelementen zorgt voor dezelfde of een grotere beeldkwaliteit</li> <li>én</li> <li>• het gebruik van een ander materiaal of andere techniek bij de vervanging van een erfgoedelement heeft een beperkte impact op de erfgoedwaarde van het pand.</li> </ul>	Onder behoud van het karakter en de verschijningsvorm wordt verstaan dat de hoofdeigenschappen die kenmerkend zijn voor het bestaande pand, zoals globaal uitzicht en typologie van de woning, dienen te worden behouden.
19.5	Het uitbreiden van een gebouw is toegelaten, zolang dit in respect is met het historische karakter van het gebouw en de omgeving.	Dit sluit niet uit dat voor een uitbreiding een moderne eigentijdse vormtaal en/of materiaalgebruik kan worden gebruikt, mits dit gebeurt in respect met het bestaande pand en de omgeving.
<b>20 overdruk: waardevolle gebouwen met middelhoge locuswaarde</b>		☆
20.1	Bestaande waardevolle gebouwen, constructies en inrichtingen met een middelhoge locuswaarde worden met een symbool aangeduid op het verordenend grafisch plan. Gedeelten van het gebouw die geen historische waarde hebben, zijn hierbij niet inbegrepen.	
20.2	<p>De gebouwen mogen niet worden gesloopt, tenzij bij de vergunningsaanvraag wordt aangetoond dat aan onderstaande voorwaarden voldaan wordt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• het pand voldoet niet aan de elementaire eisen van stabiliteit of gezondheid of aan de minimumcriteria op het vlak van hygiëne, veiligheid en toegankelijkheid, waarbij het probleem niet kan worden opgelost door plaatselijke ingrepen,</li> <li>én</li> <li>• het bestaande pand wordt vervangen door een pand met een grotere beeldkwaliteit. De beeldkwaliteit moet bij de aanvraag tot omgevingsvergunning duidelijk blijken uit 3D-simulaties. Deze 3D-simulaties zijn informatieve documenten door de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening, de beeldkwaliteit van het project en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.</li> </ul>	<p>Problemen die ervoor zorgen dat het pand niet voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit zijn bijvoorbeeld: instortingsgevaar van de woning, ernstige verzakkingen...</p> <p>Problemen die ervoor zorgen dat het pand niet voldoet aan de elementaire eisen van gezondheid zijn bijvoorbeeld: aanwezigheid van zwammen en parasieten over grote delen van de woning, ernstige vochtproblemen die zeer moeilijk of niet bestreden kunnen worden...</p> <p>Problemen die ervoor zorgen dat het pand niet voldoet aan de minimumcriteria op het vlak van hygiëne, veiligheid en toegankelijkheid zijn bijvoorbeeld: te lage plafondhoogtes, onvoldoende verluchtingsmogelijkheden, te weinig ruimte om minimale voorzieningen zoals keuken, toilet, douche en gootsteen in te richten, problemen i.v.m. vrije toegankelijkheid... Deze problemen mogen enkel worden aangewend als reden voor afbraak indien deze niet kunnen opgelost worden via plaatselijke ingrepen.</p> <p>De beeldkwaliteit van het pand wordt bepaald door de inpassing van de gevel in het globale straatbeeld, de dakvorm, de kleurkeuze, de vormgeving van raam- en deuropeningen... Uiteraard zijn de voorschriften uit de onderliggende zone van toepassing.</p>
20.3	Bij onderhouds-, instandhoudings- en verbouwingwerken dient het karakter en de verschijningsvorm van de waardevolle erfgoedelementen steeds behouden te worden. Vervanging van waardevolle erfgoedelementen is toegelaten op voorwaarde dat dit geen grote afbreuk doet aan de erfgoedwaarde van het pand.	Dit betekent dat erfgoedelementen kunnen verbouwd en vernieuwd worden, maar het behoud van het karakter en de verschijningsvorm is wel steeds een voorwaarde. Dit sluit echter niet uit dat bij verbouwing een moderne eigentijdse vormtaal en/of materiaalgebruik kan worden gebruikt, mits dit gebeurt in respect met het bestaande en/of inpasbaar is in de omgeving. Er wordt gestreefd naar behoud van het beeld met inzet van vrije materialen.
20.4	Het uitbreiden van het gebouw is toegelaten, zolang dit in respect is met het historische karakter van het gebouw en de omgeving.	Dit sluit niet uit dat voor een uitbreiding een moderne eigentijdse vormtaal en/of materiaalgebruik kan worden gebruikt, mits dit gebeurt in respect met het bestaande pand en de omgeving.



VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
<b>21 overdruk: verbod op erftoegangen</b>		
21.1	Vanaf de zones, waarlangs deze overdruk is aangeduid, mogen geen erftoegangen voor gemotoriseerd verkeer (opritten) tot de aanpalende zones worden aangelegd.	
<b>22 overdruk: af te schaffen verkavelingsvergunningen</b>		
22.1	De in overdruk aangeduide omgevingsvergunningen voor het verkavelen van gronden (voorheen verkavelingsvergunningen) en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften worden opgeheven.	
<b>23 overdruk: toegang tot kade (indicatief)</b>		
23.1	Het symbool geeft aan waar toegangen mogen worden voorzien vanaf de bedrijfspercelen tot de zone voor waterweg en aanhorigheden, en in het bijzonder tot de daarin aanwezige kades.	Het aantal aansluitingen op de kades wordt beperkt omwille van de veiligheid. Het aantal potentiële kruisingen tussen vrachtverkeer richting de kades en fietsverkeer op het jaagpad wordt zo teruggebracht.
23.2	De overdruk is indicatief en kan verschoven worden over een afstand van max. 50 m.	
23.3	De toegangen mogen maximum 25 m breed zijn.	
<b>24 overdruk: groenbuffer (indicatief)</b>		
24.1	De overdruk geeft aan waar een groenbuffer dient te worden voorzien tussen de zone voor bedrijven (zie "5 zone voor bedrijvigheid") en een woonproject binnen het projectgebied (zie "15 overdruk: projectgebied").	
24.2	De overdruk is indicatief en kan verschoven worden over een afstand van max. 2 m.	
24.3	De groenbuffer ter hoogte van deze overdruk heeft een breedte van min. 4 m.  Deze groenbuffer bestaat uit een streekeigen gemengd bestand van hoogstammige bomen en struiken.  Het groenscherm moet aangeduid worden op een inrichtingsplan bijgevoegd bij elke aanvraag voor een omgevingsvergunning.  Het groenscherm moet ten laatste gerealiseerd worden in het plantseizoen volgend op het jaar waarin een omgevingsvergunning werd goedgekeurd voor realisatie, renovatie of verbouwing van een bedrijf, bedrijfswoning en/of verharding op één van de percelen palend aan de overdruk.  De groenbuffer mag onderbroken worden om doorgangen te voorzien tussen de aanpalende zones. Deze onderbrekingen kunnen enkel als de overdruk 12 - kantoorgebouw wordt gekoppeld aan zone 6 - zone voor watergebonden bedrijvigheid. De onderbrekingen in de groenbuffer hebben allen samen een maximum breedte van 15 m.	
<b>25 overdruk: kantoren, parkeren en stapelen</b>		
25.1	Deze overdruk geeft aan waar op zone 6 specifiek ruimte wordt voorzien voor het bouwen van kantoren, parkeren en stapelen (zowel binnen als in de buitenlucht). Enkel deze functies zijn binnen deze overdruk toegelaten. Productie-activiteiten zijn niet toegestaan.	
25.2	De geldende voorschriften van de zone 6 blijven van toepassing, met uitzondering van het zonevoorschrift 6.1.	