

Kuurne
RUP 5-1 Krekel



mei 2014, **definitieve vaststelling**

Colofon

Dit document is een publicatie van:

Intercommunale Leiedal
President Kennedypark 10 - BE-8500 Kortrijk
tel +32 56 24 16 16 - fax +32 56 22 89 03
stedenbouw@leiedal.be

Ontwerpers:

Nele Vandaele

In samenwerking met:

Bart Willaert, Adoplan

Opdrachtgever:

Gemeente Kuurne

De Burgemeester:

Francis Benoit

De Schepen van Ruimtelijke Ordening:

Ann Messelier

De Gemeentesecretaris:

Veronique Vanhoute

Formele procedure

Plenaire vergadering voorontwerp gemeentelijk
ruimtelijk uitvoeringsplan: 21 mei 2012

Voorlopige vaststelling van ontwerp gemeentelijk
ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting
van: 19 september 2013

Openbaar onderzoek van ontwerp gemeentelijk
ruimtelijk uitvoeringsplan: 21 oktober tot en met
19 december 2013

Advies van de gemeentelijke commissie voor
ruimtelijke ordening (GECORO): 11 februari 2014

Definitieve vaststelling van gemeentelijk ruimtelijk
uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van:

Definitieve goedkeuring van gemeentelijk ruimtelijk
uitvoeringsplan:

Inhoudsopgave

1. Situering	4
1.1. Onderwerp van het RUP	4
1.2. Ligging van het plangebied	4
1.3. Begrenzing van het plangebied	6
2. Feitelijke toestand	8
2.1. Ruimtelijke informatie	8
2.2. Sfeerbeelden	12
2.3. Knelpunten en potenties	17
3. Juridische toestand	18
4. Planningscontext	27
4.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen	27
4.2 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen	27
4.3 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan	27
4.3 Woonpark Harelbeke-Kuurne	30
4.4 Groenvisie	30
4.5 Afbakening regionaalstedelijk gebied Kortrijk	30
5. De gewenste ruimtelijke structuur	32
5.1. Visie	32
5.2. Concepten	34
5.3. Ontwerpend onderzoek	36

6. Technische screening	42
6.1. Buurtwegentoets	42
6.2. Screening plan-MER	42
6.3. Watertoets	47
6.4. Inventaris bouwkundig erfgoed	50

7. Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften 61

8. Ruimtebalans 61

9. Planbaten - planschade 62

9.1 Percelen die in aanmerking kunnen komen voor planbaten	62
9.2 Percelen die in aanmerking kunnen komen voor planschade	62
9.3 Percelen die in aanmerking kunnen komen voor kapitaalschade of gebruikerscompensatie	62

10. Verordenend grafisch plan en verordenende stedenbouwkundige voorschriften 65

Figurenindex

figuur 01: Situering	5
figuur 02: Orthofoto	7
figuur 03: Functiekaart	9
figuur 04: Onbebouwde Ruimte	11
figuur 05: Ontsluiting	13
figuur 06: Fotoreportage	14
figuur 06: Fotoreportage	15
figuur 07: Gewestplan	20
figuur 08: Bestaand BPA 18: Krekelweg	21
figuur 09: RUP Groeninghe Ververij	22
figuur 10: Verkavelingen	23
figuur 11: Beschermingen	24
figuur 12: Milieuvergunningen	25
figuur 13: Bouwkundig erfgoed	26
figuur 14: De gewenste ruimtelijke structuur	29
figuur 15: Ontwerp woonpark Harelbeke-Kuurne	31
figuur 16: Buurtwegentoets	43
figuur 17: Screening Plan-MER	45
figuur 18: Screening Plan-MER (2)	46
figuur 19: Waterhoofdstuk	49
figuur 20: Grafisch register van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die kan aanleiding geven tot planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikersschade	63

1. Situering

1.1. Onderwerp van het RUP

Dit ruimtelijk uitvoeringsplan wordt opgemaakt om een aantal (juridische) problemen op te lossen binnen het BPA Krekelweg. Het betreffen o.a. volgende knelpunten:

- Het buurthuis 'de Krekel' ligt binnen een zone met hoofdbestemming 'wonen' waardoor een uitbreiding niet mogelijk is
- Een herbestemming op termijn van de gemeentelijke loods moet mogelijk zijn. Het terrein kan geïntegreerd worden in een woonproject
- Algemene screening van de voorschriften waarbij uniformiteit maar ook flexibiliteit wenselijk is

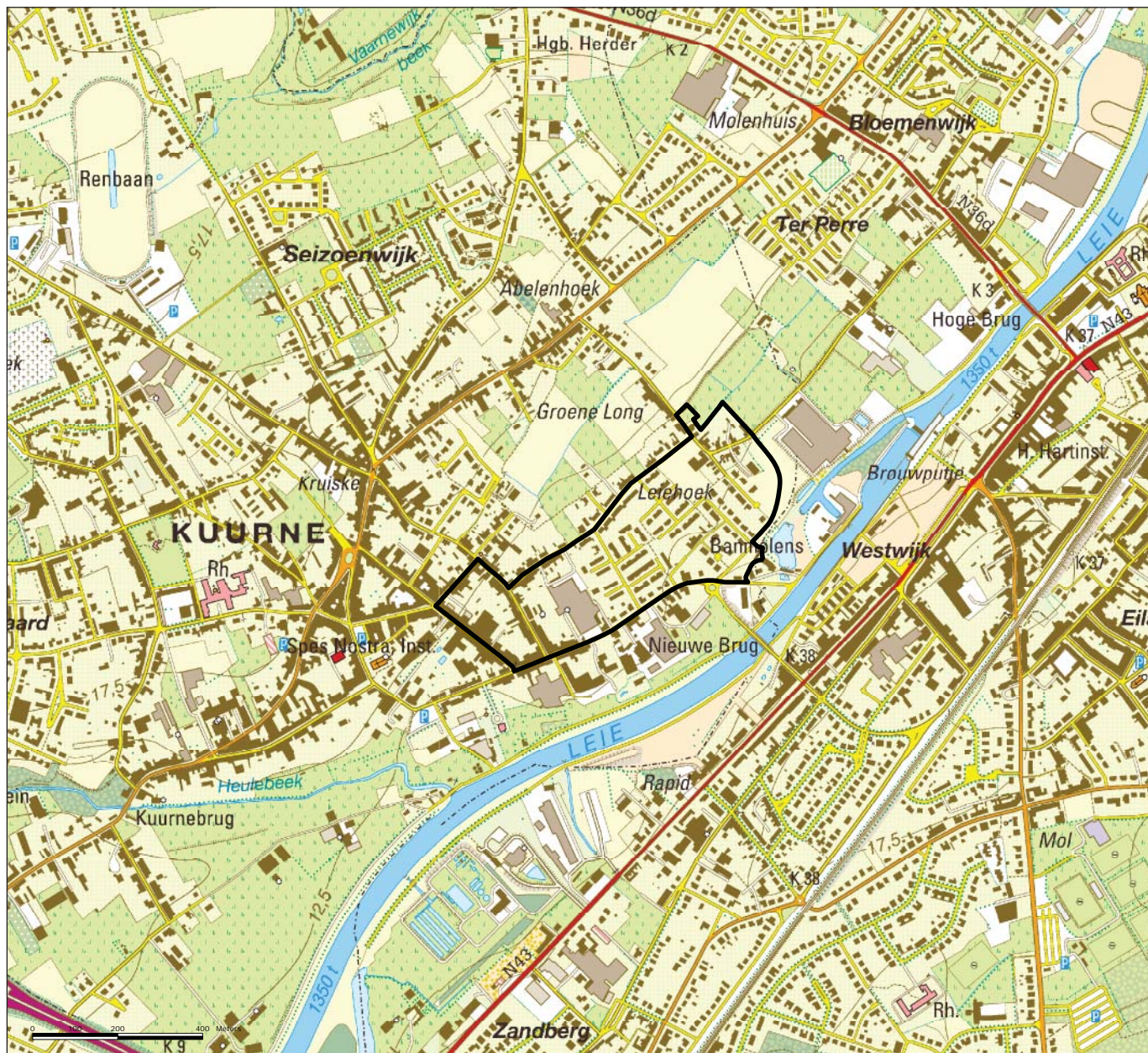
Het plangebied van het oorspronkelijk BPA wordt uitgebreid in westelijke richting om ook hier een aantal knelpunten en potenties mee op te nemen:

- Herbestemming van bedrijvigheid tussen Harelbeeksestraat en Weidenstraat
- Onderzoek naar mogelijkheden voor leegstaande loodsen in de Leiestraat en Koning Albertstraat

1.2. Ligging van het plangebied


Het plangebied situeert zich aansluitend op de kern van Kuurne. Kuurne maakt deel uit van de verstedelijkte band die zich heeft ontwikkeld langs de Leievallei in Zuid-West-Vlaanderen. Het ligt binnen de directe invloedssfeer van Kortrijk. De kern Kuurne heeft zich ontwikkeld op de rand van de vallei van de Leie. De dicht bebouwde kern van Kuurne is omsloten door een aantal grootschalige infrastructuren met name de R8, de N50 (Kortrijk-Brugge) en de Leie. Deze infrastructuren zorgen voor een sterke aantrekking van handelszaken en bedrijven. Het

plangebied ligt tussen het centrum van Kuurne en de Leie. Ten noorden van het plangebied bevindt zich de Groene Long van Kuurne en ten noordwesten bevindt zich nog een versnipperde open ruimte tussen de kernen van Kuurne en Harelbeke waar een grootschalige woonproject gepland is.



figuur 01: Situering

Legende

 plangebied




1.3. Begrenzing van het plangebied

Het plangebied wordt in het noorden begrensd door de Weidenstraat en de Koning Leopold III-straat. De Harelbeeksestraat vormt de grens in het zuiden. De westelijke grens wordt gevormd door de Koning Albertstraat. De oostelijke grens valt samen met het RUP 'Groeninghe Ververij'. Deze grens wordt gevormd door de nieuw aan te leggen wijkverzamelweg. Hiervan is t.h.v. de rotonde aan de Harelbeeksestraat de aanzet al gegeven.



figuur 02: Orthofoto

Legende

 plangebied



2. Feitelijke toestand

2.1. Ruimtelijke informatie

Bebouwde ruimte

Het plangebied heeft een dense bebouwing. De ouderdom en de typologie van de bebouwing verloopt gradueel vanaf het centrum richting Harelbeke. Het plangebied is op te splitsen in 3 delen:

- Historisch gegroeide bebouwing in het westen van het plangebied
- Een bedrijvencuster in het middenste deel van het plangebied
- Woonwijk aangelegd en gebouwd volgens een planmatige aanpak

Historisch gegroeide bebouwing

Aansluitend bij het centrum vinden we voornamelijk oudere bebouwing terug (begin 20ste eeuw). Het betreffen de Koning Albertstraat, Leiestraat, Koning Leopold III-straat, Harelbeeksestraat en het begin van de Weidestraat. In deze straten bestaat de bebouwing hoofdzakelijk uit gesloten bebouwing met twee bouwlagen en een hellend dak. De bebouwing wordt onderbroken door loodsen waar ambachtelijke bedrijfjes gevestigd zijn.

Nu is er dikwijls leegstand te merken of worden ze gebruikt als parkeerruimte voor 'Huis van Wonterghem' (horeca-feestzalen). Op de hoek van de Koning Leopold III-straat met de Koning Albertstraat bevindt zich een ruime parking voor het 'Huis van Wonterghem'. Ook verderop in de Koning Leopold III-straat bevindt zich een recent aangelegde en afgesloten parking. Binnen dit deel van het plangebied bevinden zich een beperkt aantal kleine handelszaken waaronder een kledingszaak, een slagerij en een café. Net buiten dit deel van het plangebied bevinden zich een school 'Spes Nostra' en enkele feestzalen van 'Huis van Wonterghem'.

Bedrijvencuster

Ten oosten van de Leiestraat bevindt zich binnen het woongebied een bedrijvencuster die ontstaan is door de herinvulling en opsplitsing van de bestaande site na stopzetting van de toenmalige activiteiten:

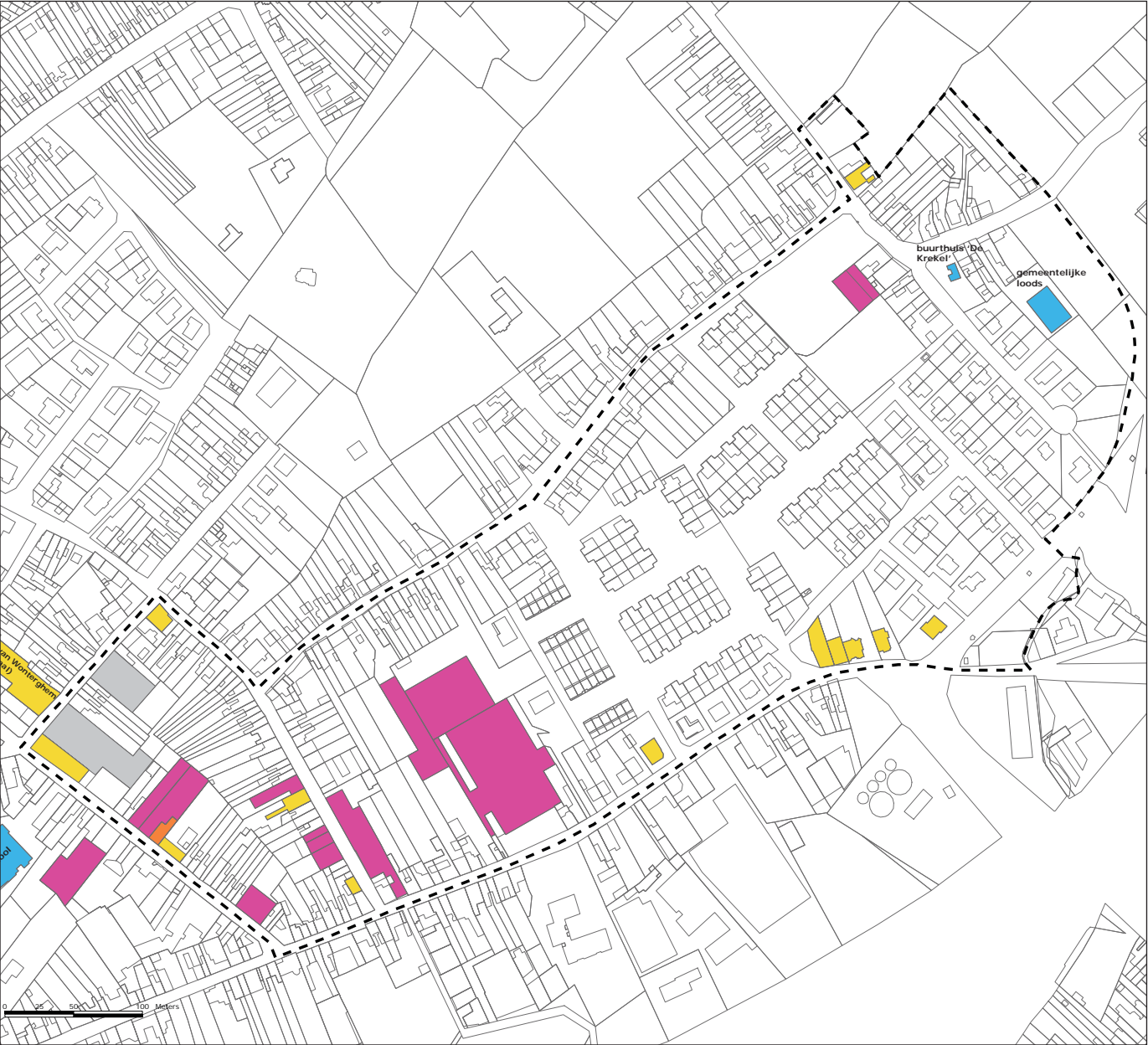
- Twee loodsen worden ontsloten via de Weidenstraat en worden gebruikt door Voedselbank West-Vlaanderen vzw
- Een garagist (Didier Bouckaert)
- Een grote loods met kantoren die toebehoort aan Roomcentrale De Neve, maar waarvan de kantoren en loodsen ook deels verhuurd worden aan verschillende andere bedrijven/verenigingen waaronder Hays en "De Samenkomst"

Woonwijk







De woonwijk werd in 4 fasen/delen aangelegd van west naar oost:

- Fase 1 bestaat uit een 25-tal woningen in de Grasbloem en Grashalm met 3 bouwlagen en een hellend dak (gesloten woontypologie, bel-etage-woningen).
- Fase 2 bestaat uit een 50-tal woningen rond Graskant en Grasplein. Ze bestaan uit een gesloten woontypologie met 2 bouwlagen en een hellend dak. De ontsluiting van deze twee delen gebeurt via de Beemdenlaan naar de Weidenstraat of de Harelbeeksestraat.
- Fase 3 bestaat uit een 50-tal woningen rond Grasveld. Ook deze woningen bestaan uit een gesloten woontypologie bestaande uit 2 bouwlagen en een hellend dak. Deze woonwijk wordt enkel ontsloten naar de Weidenstraat.
- In fase 4 is de typologie meer open (voornamelijk halfopen en open bebouwing). De 45 woningen zijn gelegen langs de Mierendreef (ontsluiting richting Harelbeeksestraat) en de Steenbakkerijstraat (ontsluiting richting Steenovenstraat). De woningen bestaan hoofdzakelijk uit 1 bouwlaag en een bouwlaag ingericht onder het hellend dak.

figuur 03: Functiekaart



Legende

-  plangebied
-  horeca/handel/diensten
-  bedrijvigheid/opslag/loodsen
-  wonen
-  gemeenschapsvoorzieningen
-  parking



In de Krekelstraat en de Steenovenstraat bevinden zich woningen die typologisch gezien niet tot de woonwijk behoren maar die al vroeger gebouwd werden.

In de Steenovenstraat bevinden zich eveneens:

- Een voormalige schrijnwerkerij, eveneens op vandaag in verschillende delen gebruikt/verhuurd
- Het buurthuis 'De Krekel'
- Een loods gebruikt door de technische dienst van de gemeente gesitueerd achter de woningen van de Steenovenstraat en Steenbakkerijstraat

In de woonwijk bevinden zich geen andere functies dan de woonfunctie. We vinden deze wel aan de rand, langs de Harelbeeksestraat met name een slager (staat te koop), een café (staat te koop), een wellnesscentrum en een handelzaak in pralines.

In de Steenovenstraat bevindt zich nog een café.

Woondichtheden:

De bedrijvencuster en de omliggende woonlinten (Harelbeeksestraat, Weidenstraat en Leiestraat) hebben een dichtheid van 12 woningen per ha. Indien we enkel de woonlinten in rekening brengen en niet de bedrijvencuster, is er een dichtheid van 28 woningen/ha.

De gemiddelde dichtheid van de woonwijk tussen Harelbeeksestraat en Weidenstraat (ten oosten van de bedrijvencuster) bedraagt 21,5 woningen per ha.

Onbebouwde ruimte

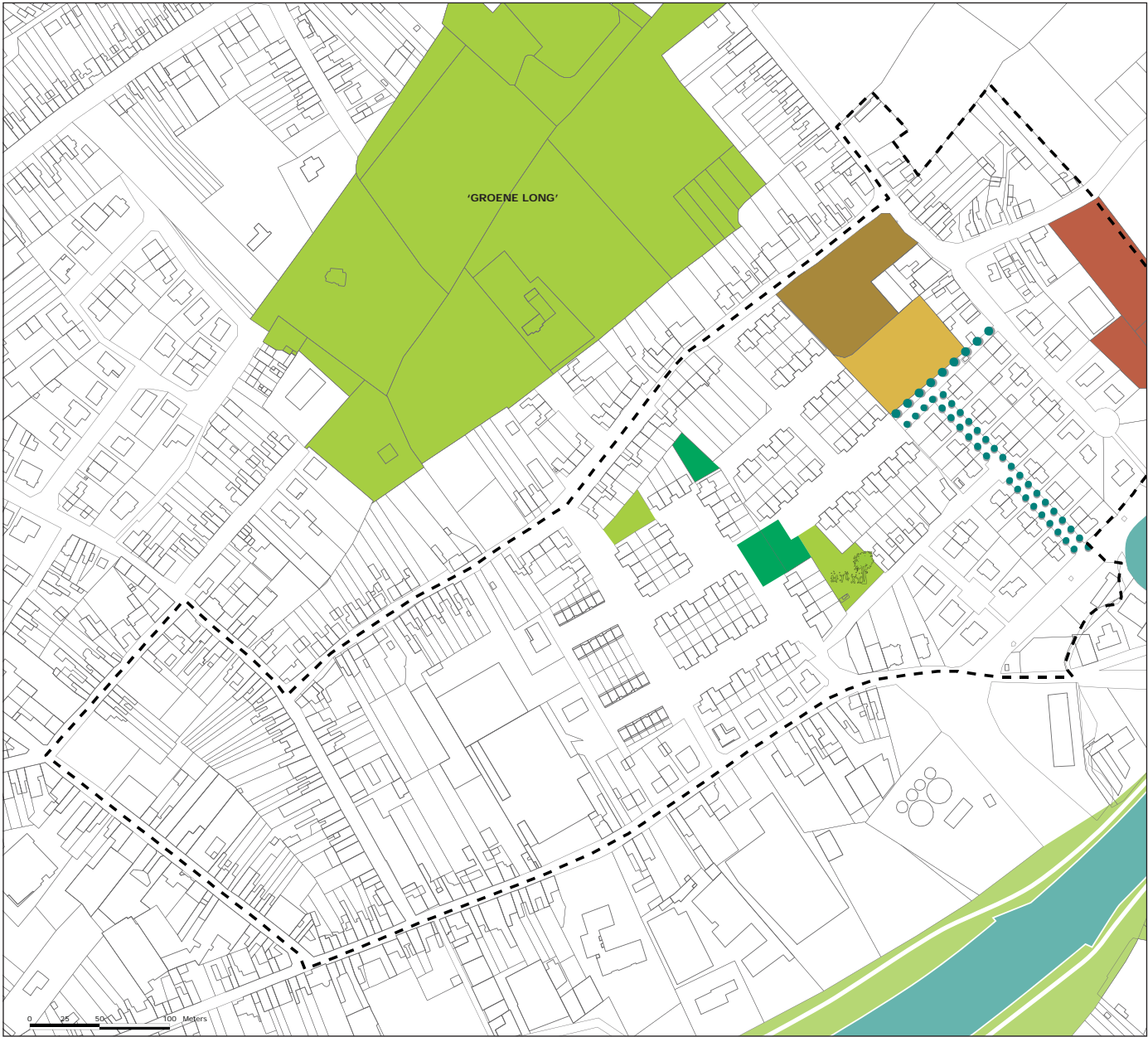
Gelet op de ligging binnen de kern van Kuurne is de open ruimte schaars. De onbebouwde delen binnen het plangebied bestaan uit een perceel op de hoek van de Steenovenstraat en de Weidenstraat en de gronden achter de gemeentelijke loods. De percelen t.h.v. de Steenovenstraat/Weidenstraat bestaan uit een akkerland en uit een weide (begraasd door paarden). De gronden achter de gemeentelijke loods liggen braak.

De woonwijk heeft door de aanwezigheid van gemeenschappelijk groen, de voortuinen en de tuinen een aangenaam karakter.

Ten noorden van het plangebied bevindt zich de Groene Long. Het is een gebied van 7 hectare die in de laatste 10 jaar ingericht werd tot een ecologische groenzone voor Kuurne. Het is een natuurlijk park met ruimte voor spel, educatie, wandelen en andere vormen van passieve recreatie. Het is toegankelijk vanuit het plangebied vanuit de Weidestraat, de Dageraadstraat en vanuit de Steenovenstraat.

Ten zuidoosten van het plangebied bevinden zich de Banmolens die ingericht werden als lofts. Tussen het plangebied van dit RUP en Banmolens bevindt zich een waterplas die ontstaan is uit een afgesneden Leie-meander.

figuur 04: Onbebouwde Ruimte



Legende

-  speelplein
-  groenzone
-  bomen
-  akkerland
-  weiland
-  braakliggend terrein
-  afgesneden Leie meander
-  lineair groen



Ontsluiting

De ontsluiting van het plangebied naar het centrum van Kuurne en naar het hogere wegennet (N43) gebeurt via de Harelbeeksestraat. Deze weg werd geselecteerd als lokale weg type II. Ook de aan te leggen wijkverzamelweg tussen de rotonde van de Harelbeeksestraat naar de Bavikhoofsestraat werd aangeduid als lokale weg type II.

In het plangebied vormen de Koning Albertstraat, de Koning Leopold III-straat en de Leiestraat centrumstraten. Ze zijn gekenmerkt door de aanwezigheid van voetpaden langs beide kanten van de weg, een rijweg in asfalt en een parkeerstrook langs 1 zijde van de weg.

De woonwijk wordt ontsloten naar de Weidestraat (fase 1, 2 en 3) en de Harelbeeksestraat (fase 1, 2 en 4). Een klein deel wordt ontsloten richting Steenovenstraat (deel van fase 4). De verschillende delen van de woonwijk zijn onderling, voor voertuigen, niet verbonden met elkaar. Dit is wel het geval voor fietsers en voetgangers.

Reliëf

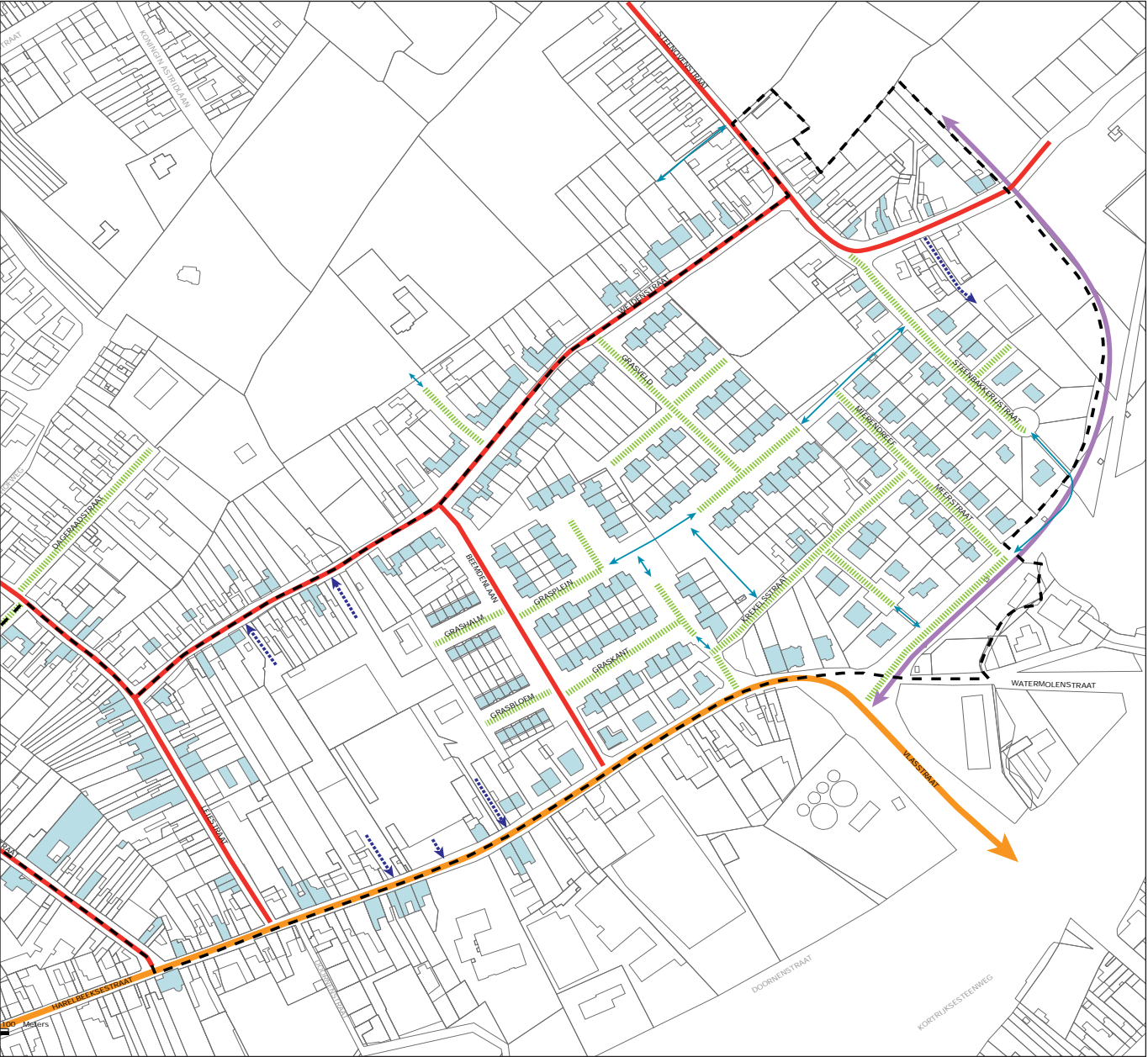
Het reliëf in het plangebied is nagenoeg vlak en heeft geen invloed op de ruimtelijke inrichting van het gebied. Enkel de braakliggende gronden achter de gemeentelijke loods liggen 1 à 2 m lager dan het niveau van de Steenovenstraat.

De achtertuinen van de Leiestraat zijn een stuk dieper gelegen (1 à 2m) dan het straatpeil van de Leiestraat.

2.2. Sfeerbeelden

Op volgende pagina's werd een fotoreportage van het plangebied ingevoegd.

figuur 05: Ontsluiting



Legende

-  plangebied
-  verbindingsweg
-  buurt/wijk ontsluiting
-  erfontsluiting
-  fietspaden
-  ontsluiting bedrijven/loodsen
-  woningen met garages
-  geplande wijkverzamelweg



figuur 06: Fotoreportage



Deel 1 van de woonwijk bestaande uit woningen met 3 bouwlagen.



Deel 2 van de woonwijk t.h.v. Grasplein.



Deel 3 van de woonwijk t.h.v. Grasveld



Deel 4 van de woonwijk t.h.v. Mierendreef. Hier is er aanwezigheid van laanbomen.



Akkerland op de hoek van de Weidenstraat en de Steenovenstraat. Rechts ziet men de woonwijk (fase 3) en links ziet men de schrijnwerkerij.



Buurthuis 'De Krekel' met tuin.

figuur 06: Fotoreportage



Zicht op de Koning-Albertstraat. De woningen links behoren tot het plangebied.



Zicht op de Harelbeeksestraat richting Harelbeke. De woningen links behoren tot het plangebied.



De kantoren van de bedrijvencuster gesitueerd in de Harelbeeksestraat. Voorliggend ligt een bedrijfsparking.



Toegang tot de bedrijvencuster vanaf de Weidenstraat.



Zicht op de Lelestraat. Beide rijen woningen behoren tot het plangebied. Rechts bevindt zich een slager/traiteur.



Zicht op de toegang tot de gemeentelijke loods vanuit de Steenovenstraat.

2.3. Knelpunten en potenties

Ruimtelijk knelpunten

- Zeer dense bebouwing tussen Leiestraat en Koning Albertstraat bestaande uit voornamelijk smalle, lange woonpercelen gecombineerd met percelen van historisch gegroeide ambachtelijke bedrijven met gebouwen tot op de perceelsgrenzen.
- Grootschalige bedrijfsgebouwen tussen Weidenstraat en Harelbeeksestraat die opgesplitst zijn en in gebruik zijn door meerdere bedrijven. De typologie is in strijd met het residentiële karakter van de aangrenzende woonwijk.
- Het openbaar domein in de Koning Albertstraat, Koning Leopold-III straat, Leiestraat en Harelbeeksestraat biedt geen meerwaarde aan de woonomgeving.
- Er is een sterke parkeerdruk in het westelijk deel van het plangebied door de aanwezigheid van de feestzaal 'Huis van Wonterghem', van een school en door een ambachtelijk bedrijf. Bovendien hebben een groot aantal woningen in de Koning Albertstraat, Leiestraat en deels in de Harelbekestraat en Weidenstraat geen garage. Dit verhoogt de parkeerdruk in deze straten.

Juridische knelpunten

De juridische knelpunten situeren zich voornamelijk binnen de contouren van het BPA. Het BPA zorgt door de gedetailleerde intekening van het bestemmingsplan en door de strikte voorschriften voor weinig flexibiliteit. Dit uit zich o.a. in volgende gevallen:

- Het Krekelhuis kan niet uitbreiden doordat wonen de hoofdbestemming moet zijn.
- De gemeentelijke loods is op termijn niet meer wenselijk op deze plek.
- In het BPA zijn uitbreidingsmogelijkheden voorzien voor de schrijnwerkerij. Er is echter geen vraag naar uitbreiding van het bedrijf.

Potenties

- Bestaande (leegstaande) bedrijfsgebouwen die verweven zitten in het woonweefsel bieden mogelijkheden om bijkomende woonvoorraad te voorzien.
- Dit kan gecombineerd worden met het 'verluchten' van de bouwblokken wat de leefkwaliteit van de bestaande woningen ook ten goede komt.
- Het creëren van bijkomend groen binnen deze zones, kan eveneens het woonklimaat verbeteren.
- Leegstaande bedrijfsgebouwen kunnen ingezet worden om de parkeerdruk op te vangen (hergebruik of afbraak).
- Bij realisatie van woonprojecten kunnen garagewegen aangelegd worden, waardoor een meerwaarde voor de buurt gecreëerd wordt.
- De terreinen op de hoek van de Weidenstraat met de Steenovenstraat kunnen ingezet worden om de woonvoorraad te verruimen.
- De aanleg van de wijkverzamelweg ontlast het verkeer uit het plangebied.
- De nabijheid van de Leie en de Groene Long bieden een meerwaarde voor de woonomgeving. Ook de realisatie van het woonproject 'Groeninghe Ververij' en woonpark Kuurne-Harelbeke zal een meerwaarde betekenen.

3. Juridische toestand

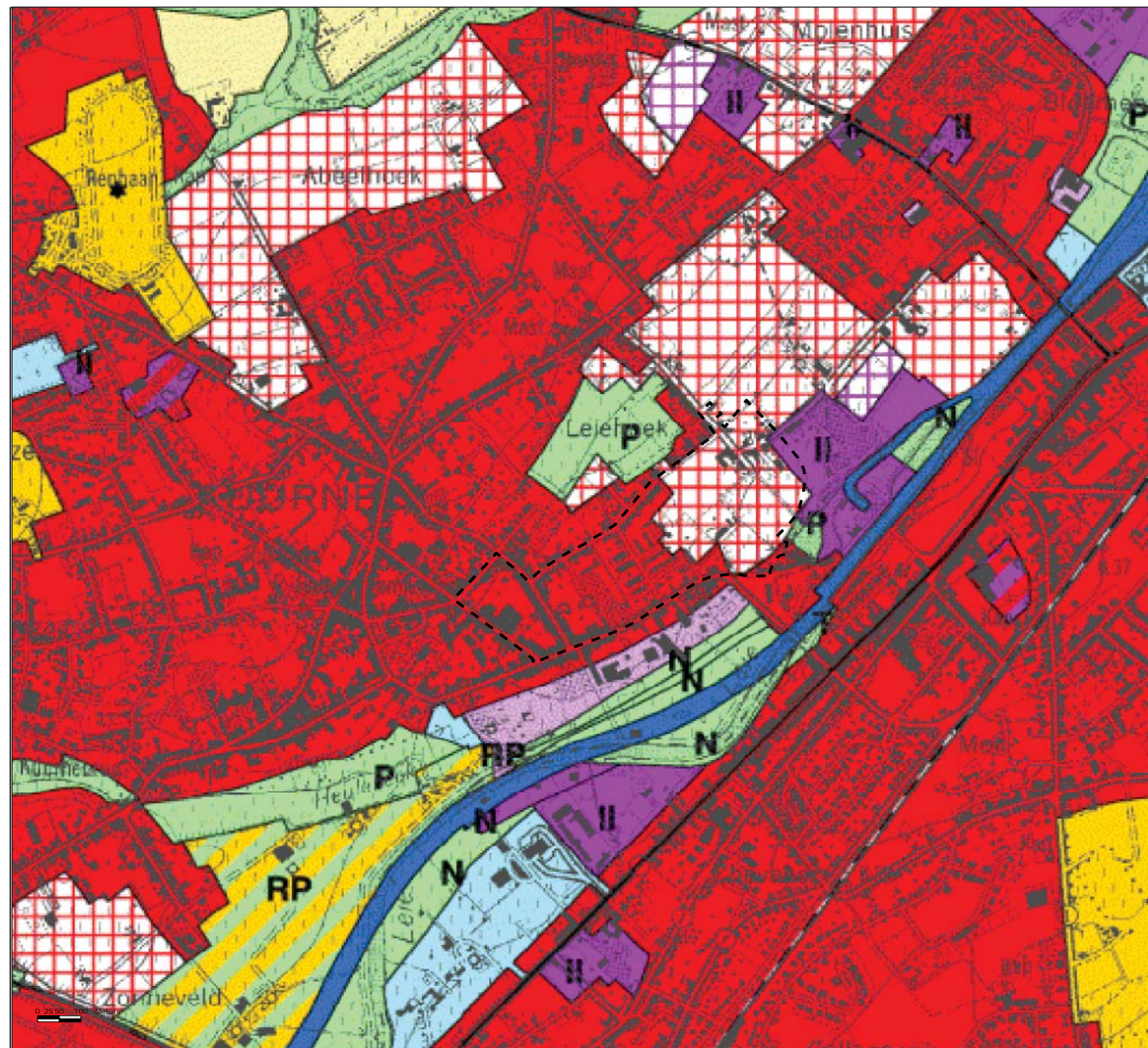
Type plan	Referentie
Gewestplan	Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) deelt het plangebied grotendeels in onder: <ul style="list-style-type: none"> • Woongebied • Woonuitbreidingsgebied • Gebied voor milieubelastende industrie
BPA	In het oostelijk deel van het plangebied is het BPA nr. 18 Krekelweg, MB 16 mei 1990 van kracht. De woningen rond Grasveld, Grasplein en Graskant werden bij goedkeuring uit het BPA gesloten.
RUP	<ul style="list-style-type: none"> • Aangrenzend bevindt zich het RUP 'Groeninghe Ververij'. Dit RUP ligt zowel op het grondgebied van Kuurne als van Harelbeke. Het deel van Kuurne werd goedgekeurd door deputatie op 01/09/2011. • Ten noorden van de Steenovenstraat is een Gewestelijk RUP gesitueerd met name 'Stedelijk woongebied Ter Perre' Dit RUP werd opgesteld in het kader van de afbakening van het stedelijk gebied Kortrijk (definitief vastgesteld door Vlaamse Regering op 20 januari 2006) • Het gebied tussen de Harelbeeksestraat en de Leie werd geordenend via het RUP Leieboorden (goedkeuring door deputatie op 01/09/2011, maar ondertussen vernietigd door de Raad Van State. Hierdoor is opnieuw het BPA Bonaerde van toepassing.
Goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen	Zie plan
Milieuvergunningen	Zie plan

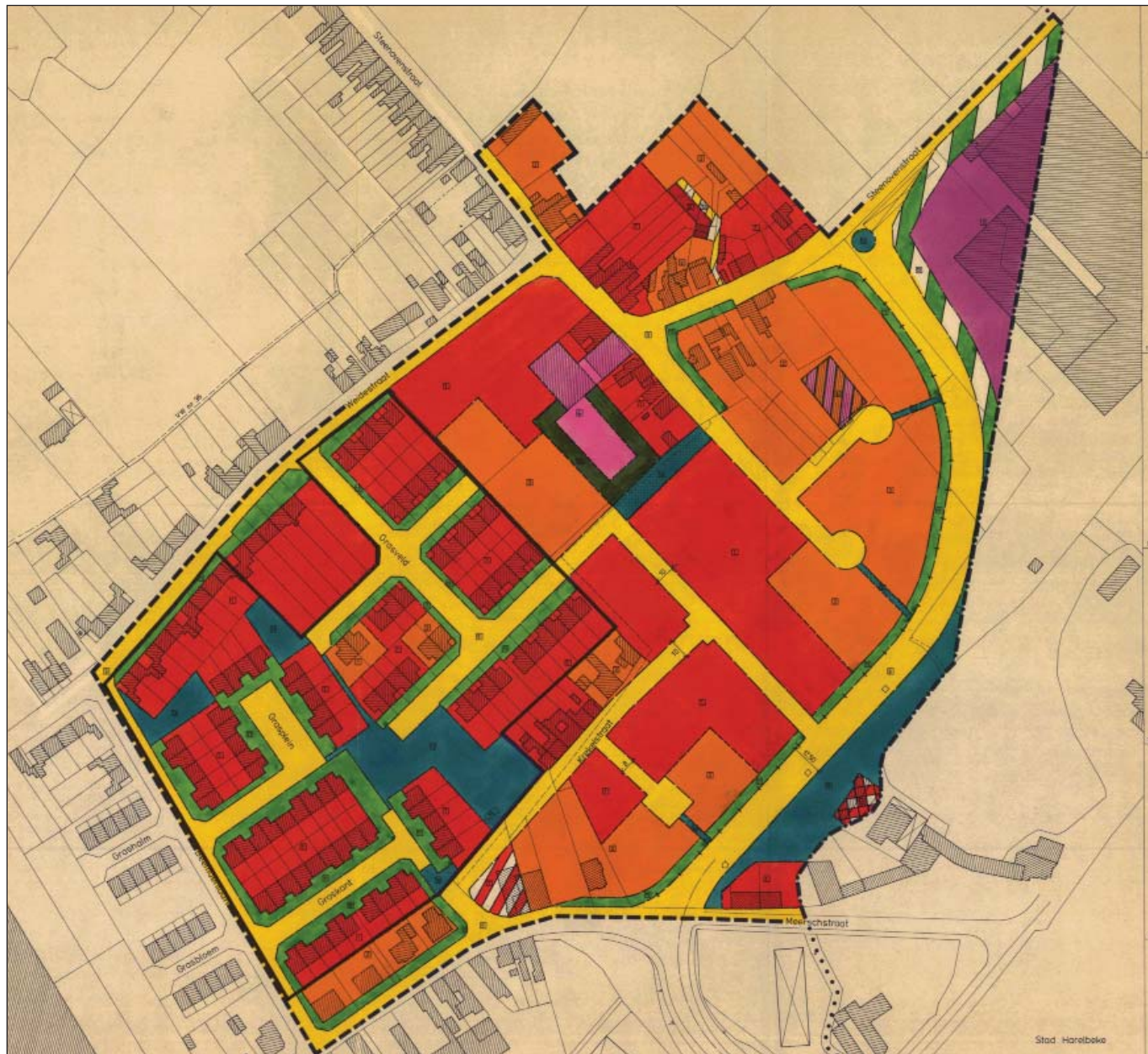
Beschermde monumenten, landschappen, beschermde stads- en dorpsgezichten	De voormalige industriële maalderij met waterturbine 'de oude molens' of de 'Banmolens' (M.B. 14.07.1998) werden beschermd als monument en stadsgezicht. Deze zijn gesitueerd in de Watermolenstraat 44, Harelbeke. De site grenst aan het plangebied.
Vogelrichtlijngebied Habitatrichtlijngebied	Geen
Buurtwegen	Steenovenstraat: buurtweg nr. 6 en 11 Weidenstraat: buurtweg nr. 6 Harelbeeksestraat: buurtweg nr. 2 Beemdenlaan: buurtweg nr. 11 Leiestraat: buurtweg nr. 6 / voetweg nr. 44 Voetweg nr. 38 gewijzigd en verdwenen bij aanleg woonwijk.
Waterlopen (categorisering)	Geen gecategoriseerde waterlopen
VEN-gebied, IVON-gebied	Geen
Gemeentelijke verordeningen	Geen
Andere	

figuur 07: Gewestplan

Legende

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





figuur 08: Bestand BPA 18: Krekelweg

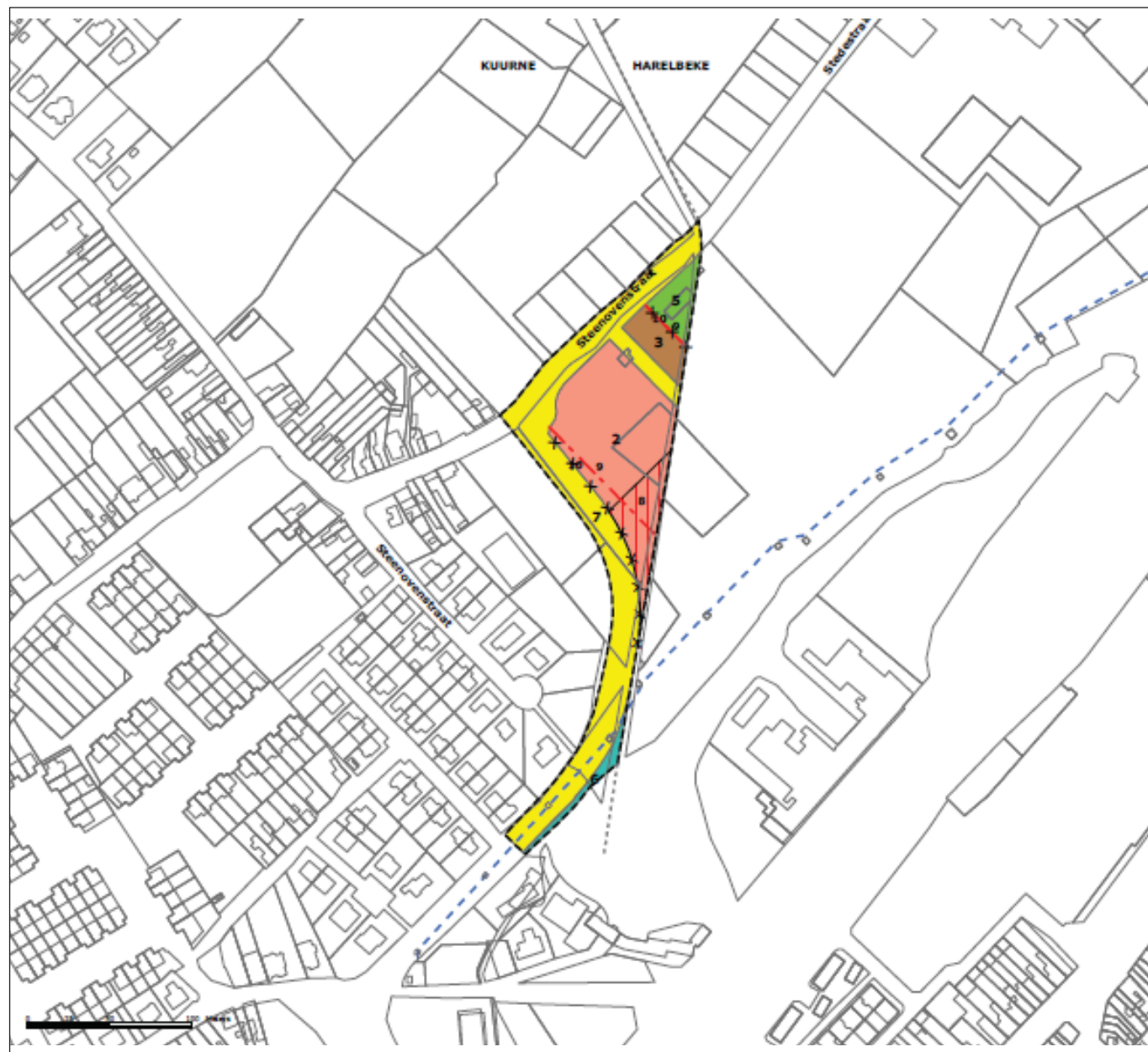
figuur 09: RUP Groeninghe Ververij

Legende

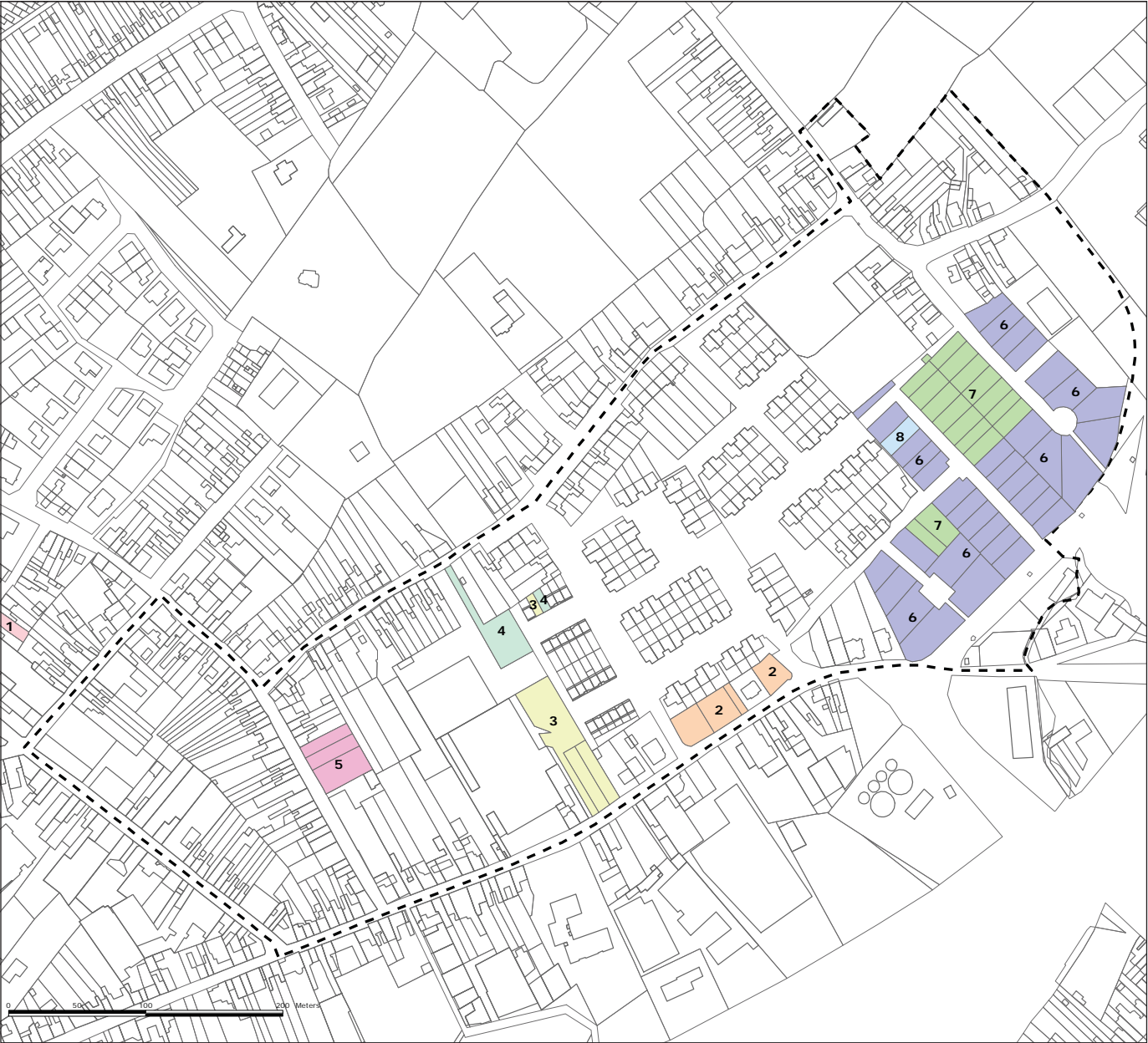
-  plangebied
-  gemeentegrens
-  leiding aquafin

- zones**
- 1**  zone voor wonen met beperkte nevenfuncties
niet van toepassing voor Kuurne
- 2**  zone voor residentieel woonproject
- 3**  zone voor appartementsbouw,
maximum 5 bouwlagen
- 4**  zone voor appartementsbouw,
maximum 8 bouwlagen
niet van toepassing voor Kuurne
- 5**  zone voor openbaar park
- 6**  zone voor waterweg en aanhorigheden
- 7**  zone voor openbare wegeninfrastructuur










- overdrukken**
- 8**  zone voor rust- en zorgcentrum
- 9**  verplichte bouwlijn
- 10**  verboden toegang



figuur 10: Verkavelingen







Legende

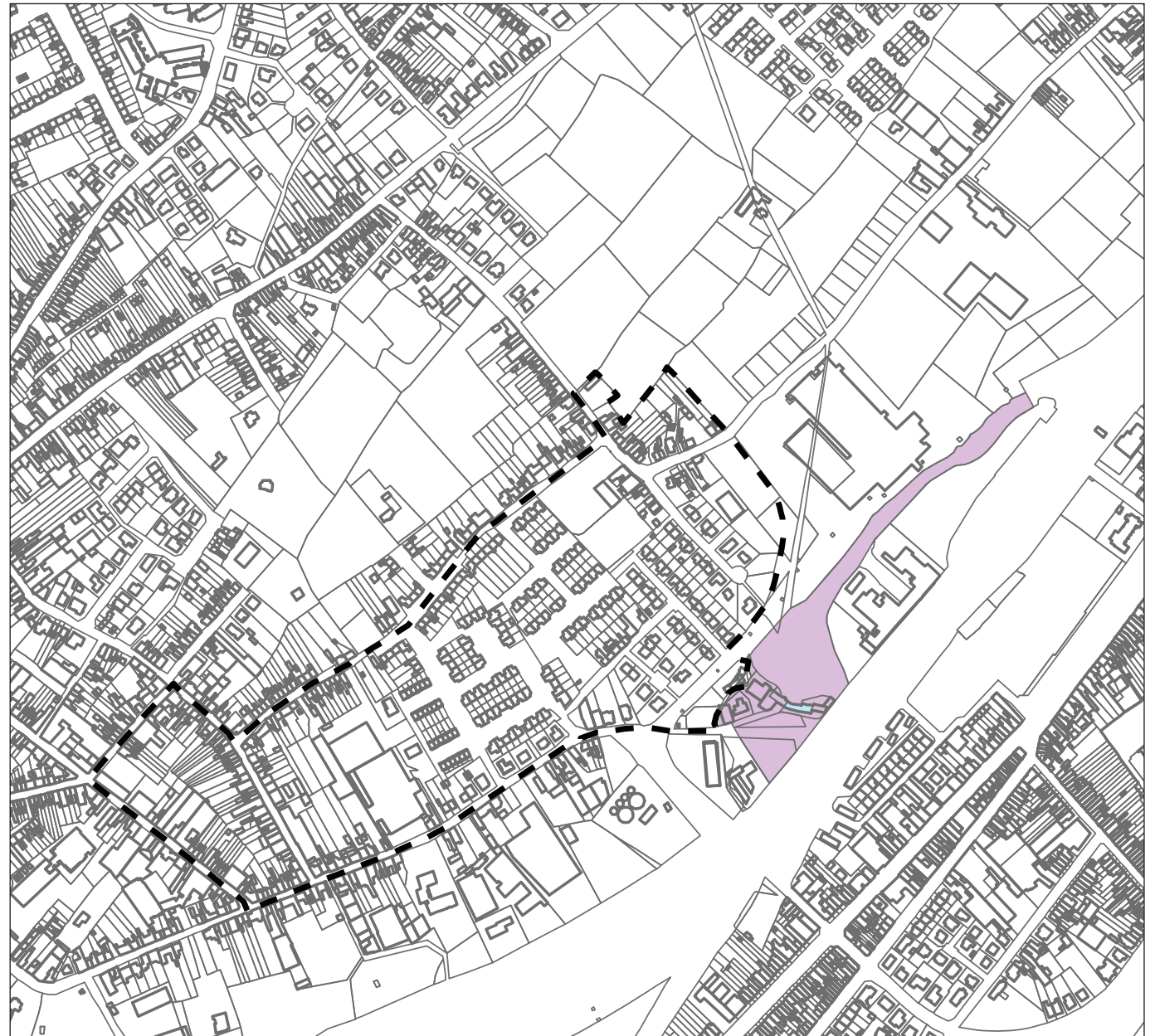
-  plangebied
- 1  5.00 /1964/0002/01
- 2  5.00 /1976/0003/01
- 3  5.00 /1978/0004/02
- 4  5.00 /1980/0001/01
- 5  5.00 /1984/0002/02
- 6  5.00 /1987/0002/01
- 7  5.00 /1987/0002/02
- 8  5.00 /1987/0002/03



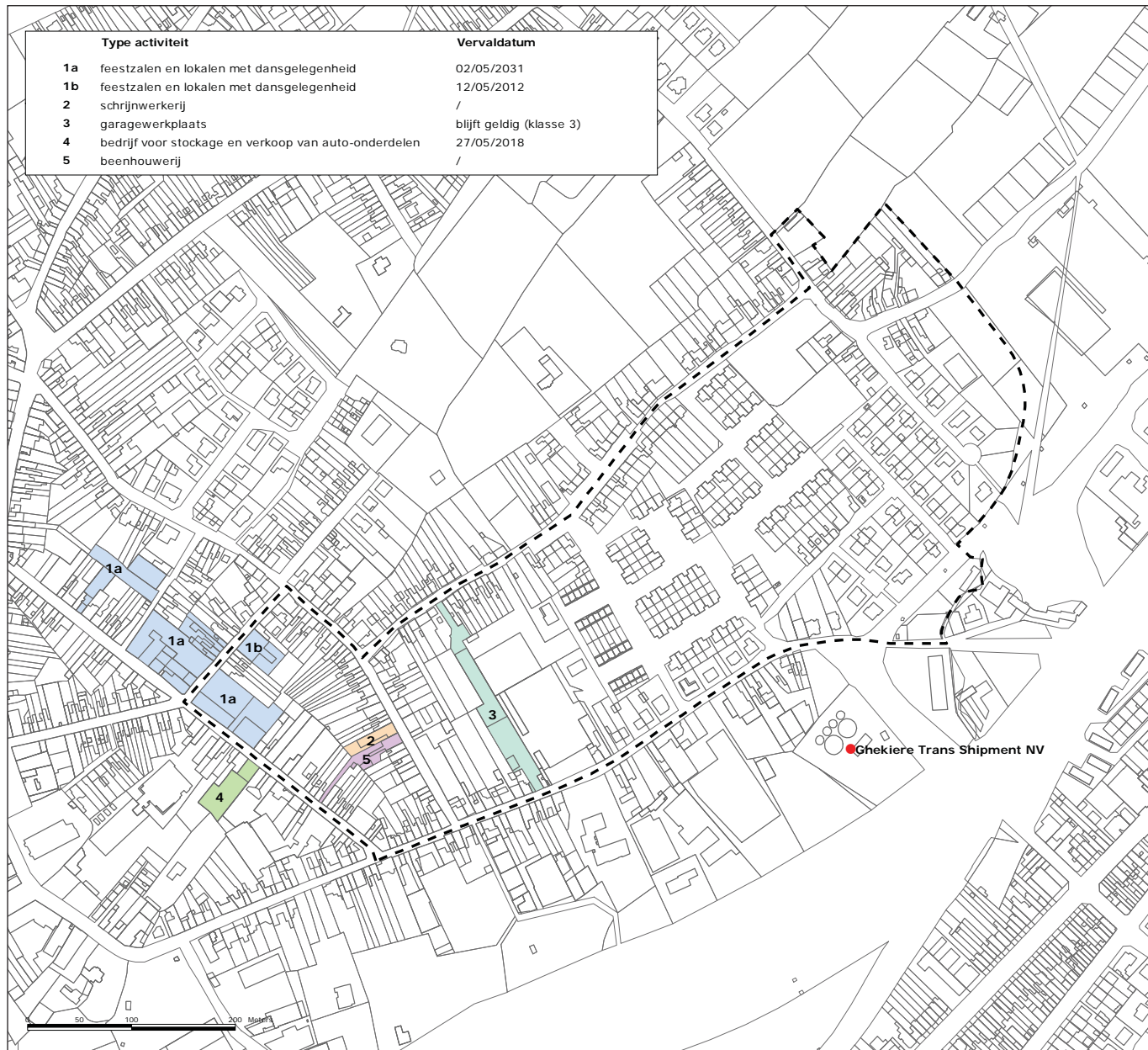
figuur 11: Beschermingen

Legende


-  plangebied
-  monument
-  stads- en dorpsgezichten
-  landschappen



figuur 12: Milieuvergunningen



Legende

 plangebied

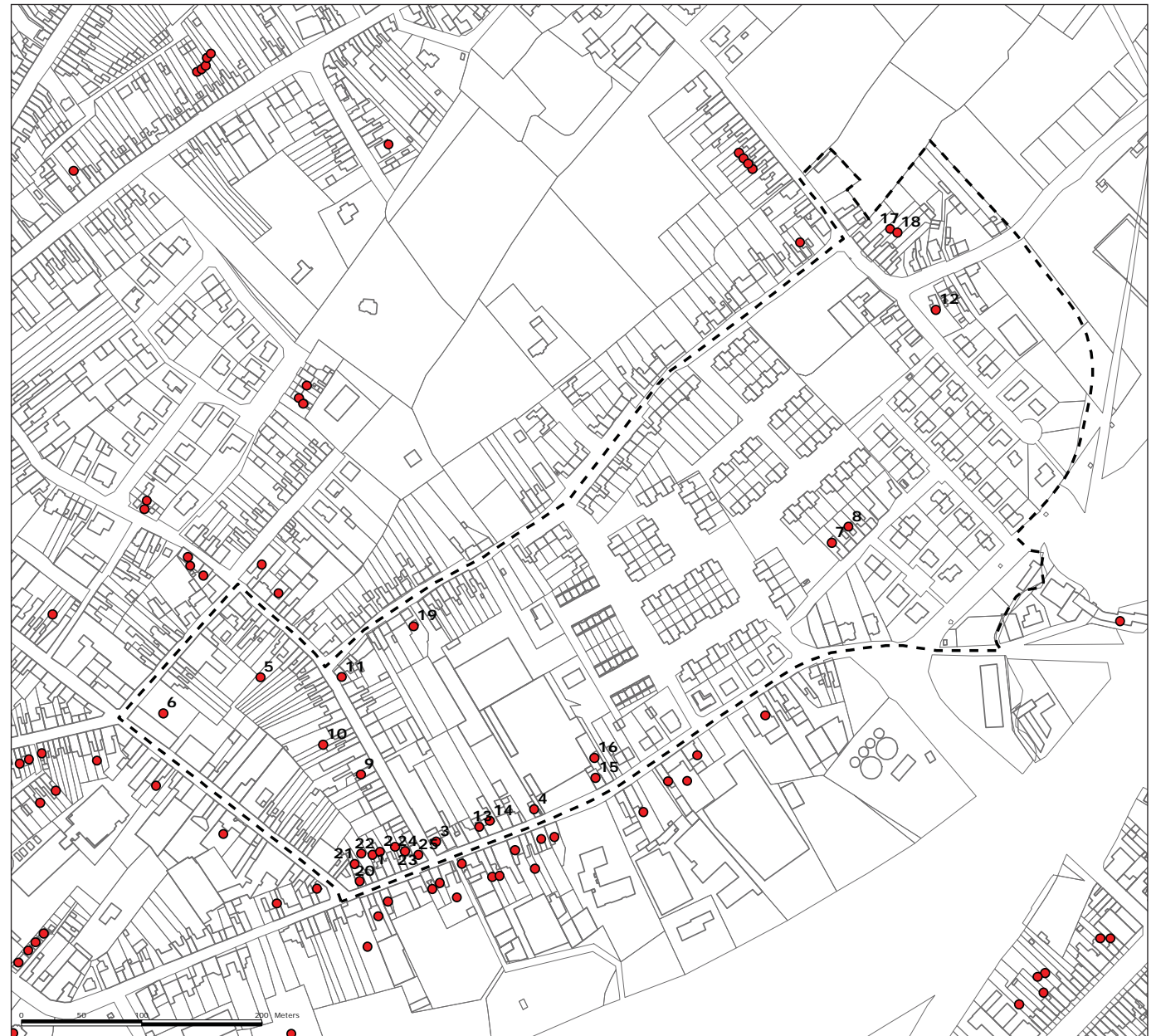


figuur 13: Bouwkundig erfgoed

Legende

 plangebied

1	Vermoedelijk voormalige vlasserswoning met magazijn
2	Enkelhuis
3	Voormalige herberg-afspanning "In de Afspanning"
4	Voormalige herberg "Golden River"
5	Voormalige vlasarbeiderswoning
6	Voormalige brouwerij "Flandria"
7	Arbeiderswoning
8	Vlasarbeiderswoning
9	Burgerwoning
10	Eenvoudige arbeiderswoning
11	Voormalige vlasarbeiderswoning
12	Recente wegkapel gelegen bij buurthuis "De Krekel"
13	Samenstel van twee vlasserswoningen en bijhorend magazijn
14	Samenstel van twee vlasserswoningen en bijhorend magazijn
15	Opvallende burgerwoning van 1926
16	Opvallende burgerwoning van 1926
17	Twee enkelhuizen
18	Twee enkelhuizen
19	Voormalige vlasarbeiderswoning
20	Burgerwoning
21	Burgerwoning
22	Burgerwoning
23	Samenstel van drie woningen gedateerd "1902"
24	Samenstel van drie woningen gedateerd "1902"
25	Samenstel van drie woningen gedateerd "1902"



4. Planningscontext

4.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Het plangebied is gelegen in een stedelijk gebied: het regionaalstedelijk gebied Kortrijk. Volgende ontwikkelingsperspectieven (RSV pg. 354-373) voor stedelijke gebieden, relevant voor het plangebied, staan voorop:

- Realiseren van een groter aandeel bijkomende woningen
- Streven naar een rictdichtheid van 25 woongelegenheden per hectare
- Differentiëren en verbeteren van de woonvoorraad
- Versterken van de multifunctionaliteit
- Inplanten van (stedelijke) voorzieningen afgestemd op het belang van het regionaalstedelijk gebied
- Bundelen van kleinhandel op binnenstedelijke locaties en op kleinhandelszones
- Optimaliseren van de aanwezige recreatieve en toeristische voorzieningen
- Verzorgen van collectieve en openbare ruimten
- Behoud en ontwikkeling van stedelijke natuurelementen en randstedelijke groengebieden

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

Binnen de provinciale planningscontext maakt het plangebied deel uit de deelruimte 'Leieruimte'. 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.

Volgende elementen zijn bepalend voor deze ruimte en het ruimtelijk beleid:

- De Leie als multifunctionele drager
- Wegeninfrastructuur als economische drager
- Stedelijke gebieden Kortrijk-Waregem-Menen als knooppunten van ontwikkeling
- Open-ruimteverbindingen als groene longen in de Leieband

4.3 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan

Het GRS werd goedgekeurd door deputatie op 5 juni 2007. Volgend beleid wordt vooropgesteld:

Wonen (RD pg. 14-16)

In het woonbeleid wordt een onderscheid gemaakt tussen het centrumgebied, een gemengd woongebied en verblijfsgebied. De straten met historisch gegroeide bebouwing in het plangebied van dit RUP met name de Koning Albertstraat, Koning Leopold-III straat, Leiestraat en Harelbeeksestraat behoren tot het gemengd woongebied. De residentiële woonwijken behoren tot de verblijfsgebieden. Binnen de gemengde woongebieden wordt een beleid gevoerd van stedelijke verdichting en van multifunctionaliteit.

Naast wonen, kleinhandel en diensten kan er ook lokale ambachtelijke bedrijvigheid voorkomen. Belangrijkste voorwaarde is dat deze bedrijfsactiviteit niet storend is voor de woonomgeving. Ruimtelijke herstructurering is van essentieel belang. Na de uitdoving van de huidige activiteiten mogen zich bijgevolg geen nieuwe activiteiten in bedrijfsgebouwen vestigen als de draagkracht van het gebied wordt overschreden.

Het verblijfsgebied is de gordel van woonwijken rond het oude centrumgebied. Deze gordel van woonwijken met meer open en halfopen bebouwing moet plaats bieden voor residentieel wonen in ruime zin. Een groen openbaar domein dient te worden nagestreefd. Het geheel van deze gebieden wordt gekenmerkt door een grote diversiteit naar dichtheid, woningtypes, ouderdom van woningen en voorzieningen. Het woonweefsel van de verblijfsgebieden wordt aangevuld met gemeenschapsvoorzieningen en kleinschalige handelsfuncties op buurtniveau.

Bestaande bedrijven binnen het bebouwde weefsel (RD pg. 27)

In de kerngebieden en gemengde woongebieden kunnen in principe bedrijven verweven in het bebouwd weefsel voorkomen. Wel dient er voldoende aandacht geschonken te worden aan de verkeersleefbaarheid en directe verkeersontsluiting, het inplanten van parkeervoorzieningen en het creëren van een hogere beeldwaarde.

In Kuurne-centrum moeten kleine bijkomende bedrijven kunnen worden opgericht in het kerngebied of het gemengd gebied. Iets gevoeliger ligt de overweging voor de grootschalige bedrijven in o.a. de Harelbeeksestraat en Koning Albertstraat. Omdat deze bedrijven daar historisch gegroeid zijn, worden ze ook in de toekomst getolereerd in het woonweefsel. Bij uitbreiding of verandering van activiteit zal steeds de draagkracht van de omgeving in acht genomen moeten worden. In het geval dat zij zou overschreden

worden, zal herlokalisatie van het bedrijf aangewezen zijn.

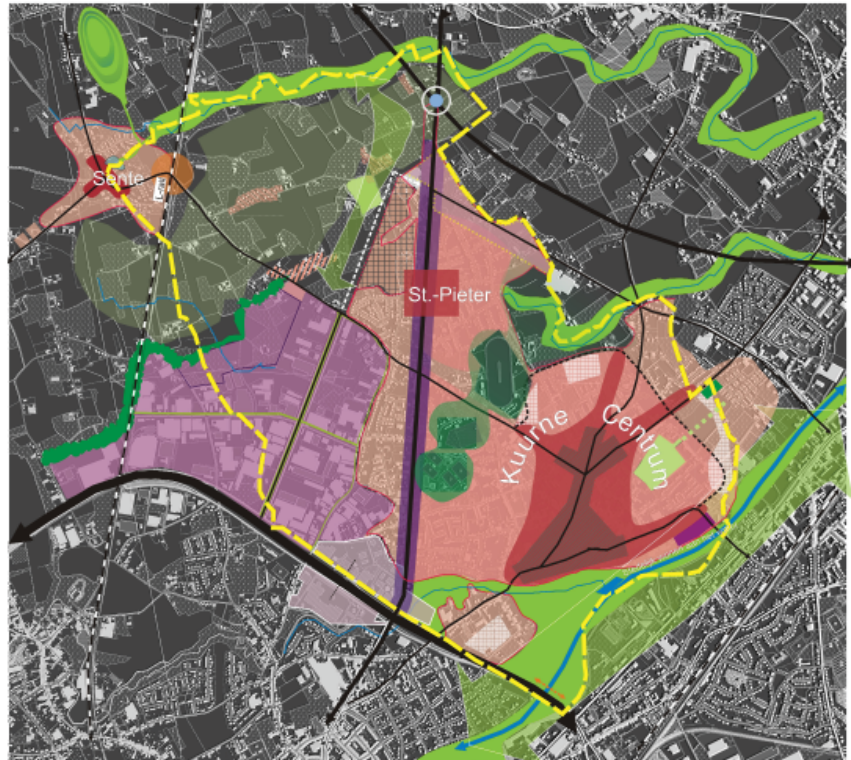
Voor de bestaande bedrijvencluster tussen Weidestraat en Harelbeeksestraat dreigt een overschrijding van de draagkracht voor de woonomgeving. In het verleden werden delen van de loodsen door een transportbedrijf gebruikt, wat heel wat overlast veroorzaakte. Voor deze cluster wordt geopteerd voor een uitdovend karakter.

Deelruimte centrum (RD pg. 63)

Het gemengd woongebied behoort niet tot de echte historische kern van de gemeente. Toch dient er eenzelfde beleid van stedelijke verdichting en van multifunctionaliteit gevoerd te worden. Bedrijvigheid in deze gebieden moet kunnen, zolang de draagkracht van het gebied niet wordt overschreden. Op terreinen waar zich uitgedoofde of te herlokaliseren bedrijven bevinden, dient gezocht te worden naar een gepaste bestemming zoals wonen, ambachtelijke bedrijvigheid, handel, (openbare) diensten enz. Andere bestemming dan wonen kunnen er voorkomen zolang de draagkracht niet wordt overschreden, en zolang er een degelijke ontsluiting mogelijk is.

In de residentiële woonwijken (verblijfsgebieden) is de hoofdfunctie wonen. Alle andere activiteiten zijn dan ook ondergeschikt. De belangrijkste doelstelling voor deze gebieden is een aangenaam woonklimaat creëren. Omdat de kern Kuurne binnen het regionaalstedelijk gebied Kortrijk gelegen is, moet men wel rekening houden met bepaalde dichtheden. De nieuwe woonzones dienen dan ook met voldoende dichtheid en diversiteit te worden ontwikkeld. Het richtinggevend deel (pg. 65) geeft aan dat voor het gemengd woongebied een dichtheid van 25 we/ha gerealiseerd dient te worden en voor de residentiële woonwijken binnen het plangebied 20 tot 25 we/ha.

Er dient bijzonder aandacht besteed te worden aan voldoende openbaar groen, zoals buurtparkjes, speelpleintjes en sportvelden.



- Legende**
- | | | |
|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Verblijfsgebied buiten de centra Verblijfsgebied binnen de centra Gemengd woongebied (kleinhandel - kantoren - kleinschalige bedrijven) Historisch kerngebied: concentratie van kleinhandel en horeca in Kuurne-centrum Gemengd wonen langs de N50 (kleinhandel - bedrijvigheid - horeca) Prioritair aan te rijden woonuitbreidingsgebied Aan te snijden woonuitbreidingsgebied op lange termijn Afbakening van het woongebied Afbakening van het woongebied op lange termijn Woonlinten en de open ruimte Industriezone Kortrijk-Noord Lokaal bedrijventerrein - 1 ha (ASK) Kleinhandelszone - 43 ha (ASK) Uitbreiding industriezone Kortrijk-Noord - 23 ha (ASK) Ambachtelijke bedrijvigheid langs de Leie | <ul style="list-style-type: none"> Kruispunt N50-N36 Zone met menging van wonen en werken (o.a. lokaal bedrijventerrein (+/- 4 ha)) Openbaar domein met groen karakter Openbaar domein met groen karakter (o.a. recreatie, groenzone, waterbuffering) Lokale weg II Secundaire weg I (N50 - N36) Primaire weg II (R6) Wijkverzamelweg - lokaal II (schematische weergave) realisatie op lange termijn, in functie van de ontwikkeling woonwijken Spoorweg met mogelijkheid tot light-rail op lange termijn Belangrijk knooppunt voor openbaar vervoer Passerelle voor fietsers en voetgangers Beschikbaar, Leievallie, Leiemeeusen Recreatieve voetgangers- en fietserscircuit | <ul style="list-style-type: none"> Groene buffer industriezone Heule - Kuurne Open ruimte Nieuw boscomplex, Goene Long, hoeve Geldel De Bergkapel (Lendelede) Groene insteek in Sente, vanuit de Bergkapel en de Hazebekvallei Ruimtelijke verbinding tussen verschillende natuurlijke elementen Sportterreinen Kerkhof Rennbaan Bekken De Leie Gemeentegrens Kuurne |
|--|---|---|



figuur 14: De gewenste ruimtelijke structuur

4.3 Woonpark Harelbeke-Kuurne

Dit project, dat grenst aan het RUP Krekelweg, kwam tot stand als resultaat van een ontwerpend onderzoek, uitgevoerd in kader van de workshop 'verbeelding van de Leievallei'. De workshop had tot doel om een duidelijk en samenhangend beeld van de Leievallei te schetsen tussen Kortrijk en Waregem. Hiervoor werden een aantal strategische plekken onderzocht die de relatie tussen Leie en haar oevers opnieuw kunnen versterken.

Er werd ondermeer gefocust op het verstedelijkte Leiegebied tussen Harelbeke en Kuurne, waarbij een inrichtingsvoorstel werd uitgewerkt voor het onbebouwde gebied, gelegen tussen de N43 en de Bavikhoofsestraat. Het is een krachtig voorstel voor een nieuwe woonomgeving t.h.v. de sluis met als belangrijkste conceptelementen:
Het creëren van een park op schaal van de stad;
de invulling van het stedelijk woongebied met:
de doorstreking van de bestaande woonstructuur,
de afwerking van de parkranden met een hogere bebouwing,
een gedifferentieerde invulling van het park uitgaande van de niveauverschillen;
het inzetten van een bomenstructuur als scherm tussen wonen (privaat) en park (publiek).
Het ontwerp geeft niet enkel een nieuwe betekenis aan wonen in het Leielandschap maar plaatst de Leie centraal in een nieuw park dat het stedelijk wonen versterkt.

Het voorstel werd geconcretiseerd in de vorm van een inrichtingsplan (zie hiernaast). Het inrichtingsplan werd deels juridisch verankerd in een RUP. Op het grondgebied van Kuurne is dit het RUP 'Groeningheververij' (01/09/2011).

4.4 Groenvisie

In 2010 werd een onderzoek uitgevoerd naar 7 belangrijke groengebieden in de gemeente Kuurne. Er werd onderzocht welke ingrepen nodig en wenselijk zijn om deze groengebieden in relatie tot hun omgeving te optimaliseren. Dit document vormt een basis voor gerichte acties de komende jaren. Eén van deze groenzones is het gebied de Groene Long, gelegen ten noorden van het plangebied. Een ander is de Leiemeersen en in het verlengde hiervan de Leieboorden met jaagpad.

In deze context is vooral het verbindend circuit van belang. Zowel in het GRS van Kuurne als in het document 'groenzones Kuurne' wordt een circuit voorgesteld dat de verschillende groenzones kan verbinden. Op dit circuit worden missing links en belangrijke kruispunten aangeduid. Het circuit gaat door het plangebied en verbindt er de Leie en jaagpad met de Groene Long. De Harelbekestraat wordt als aandachtsgebied aangeduid voor de inrichting van een veilige oversteekplaats.

4.5 Afbakening regionaalstedelijk gebied Kortrijk

Het plangebied is geleege binnen het gewestelijk RUP voor de afbakening van het regionaalstedelijk gebied van Kortrijk, zonder dat voor deze locatie in een bestemmingswijziging werd voorzien.



figuur 15: Ontwerp woonpark
Harelbeke-Kuurne

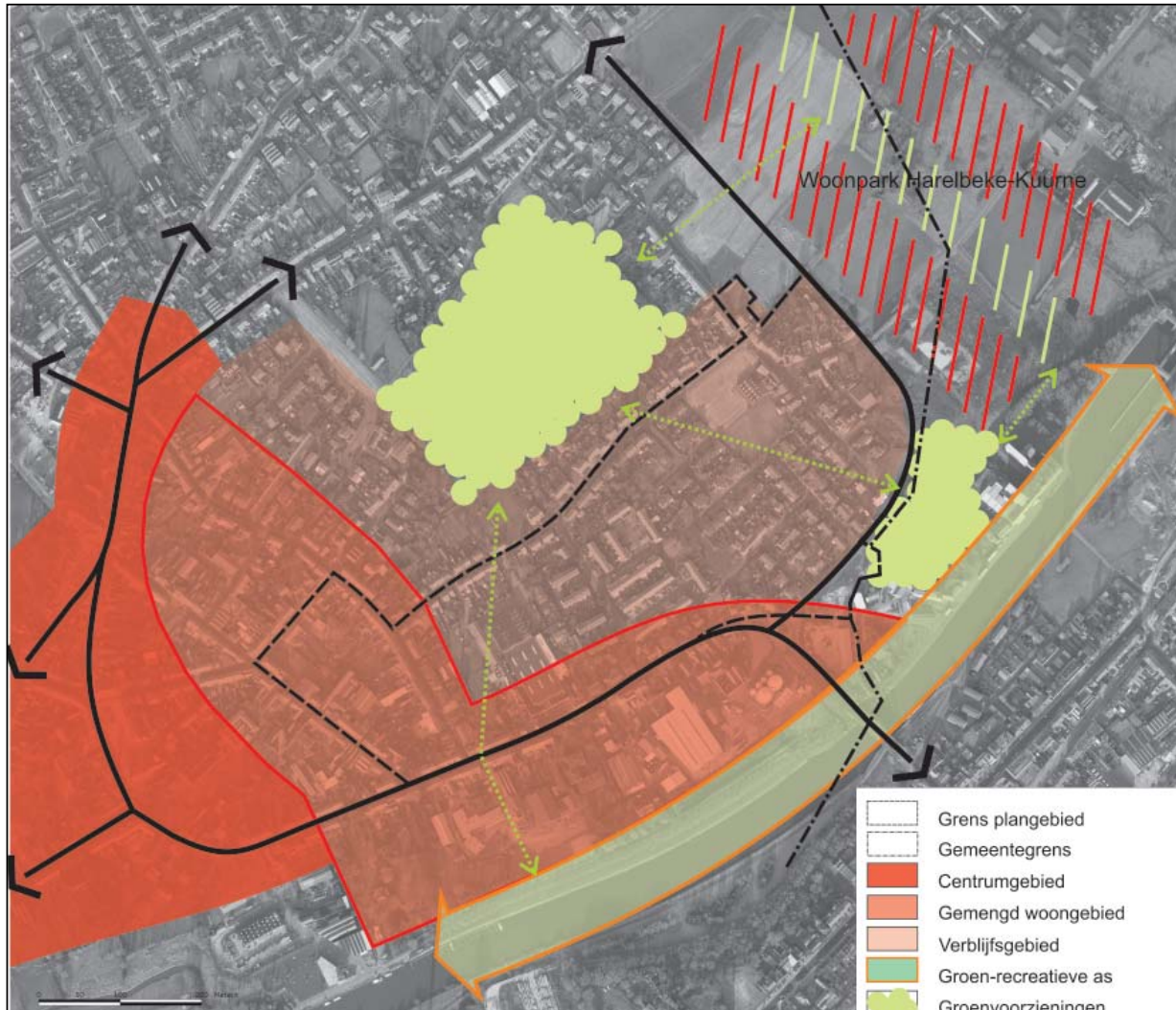
5. De gewenste ruimtelijke structuur

5.1. Visie

Het plangebied maakt deel uit van de kern van Kuurne. Deze wordt cfr. het structuurplan ingedeeld in een centrumgebied, een gemengd woongebied en verblijfsgebied. Binnen het plangebied worden de Koning Albertstraat, Koning Leopold III-straat, Leiestraat en Harelbekestraat ingedeeld binnen het gemengd woongebied. Deze straten hebben naast de woonfunctie ook nog een belangrijk aandeel andere functies waaronder handel, horeca en lokale ambachtelijke bedrijvigheid. Het overige deel van het plangebied behoort tot het verblijfsgebied.

In het gemengd woongebied wordt multifunctionaliteit nagestreefd. Dit betekent dat naast de woonfuncties ook centrumfuncties kunnen toegelaten worden op voorwaarde dat deze activiteiten verenigbaar zijn in het woonweefsel en gekoppeld zijn met een wooneenheid. De verenigbaarheid van een activiteit hangt af van zijn milieu-impact (dit wordt geregeld via milieuvergunningen) en van de ruimtelijke impact. Andere activiteiten dan wonen dienen zich dus ook ruimtelijk te integreren binnen het weefsel van meestal smalle percelen van gesloten bebouwing. Samenvoegen van woonpercelen voor het oprichten van bvb. bedrijfsloodsen of het oprichten van bedrijfsloodsen voorbij de normale bouwdiepte kunnen niet als ruimtelijk integreerbaar beschouwd worden. Kleinschalige bedrijvigheid, handel, horeca en diensten zijn wel verweefbaar.

In het verblijfsgebied ligt de nadruk op de woonfunctie. Dit betekent dat binnen deze woonwijken de woonfunctie moet primeren. Andere functies kunnen enkel als nevenfunctie



toegelaten worden en op voorwaarde dat ze gekoppeld zijn aan een woonfunctie (bvb. kapper, verzekeringsmakelaar,...).

Hierop wordt een uitzondering gemaakt voor voorzieningen die ten dienste staan van de woonwijk of het algemeen belang (bvb. buurthuis).

De bedrijvencluster die gesitueerd is tussen Harelbeeksestraat en Weidenstraat is, gelet op de grootschaligheid, moeilijk verweefbaar binnen het verblijfsgebied. Deze bedrijvencluster krijgt een uitdovend karakter en kan op termijn verkaveld worden voor woongelegenheden. Dit betekent dat de huidige vergunde activiteiten kunnen verdergezet worden maar dat er geen nieuwe activiteiten kunnen plaatsvinden.

Het verkeer binnen het plangebied dient verzameld te worden op de Harelbeeksestraat en de nieuw aan te leggen wijkverzamelweg. Ze zijn beiden geselecteerd als een lokale weg type II (gemeentelijke verzamelweg). De Harelbeeksestraat moet het verkeer naar het hogere wegennet leiden (richting Harelbeke). De wijkverzamelweg is enkel ter ontsluiting van de omliggende woonwijken en krijgt bij een volledige realisatie een selectie in het lokale wegennet als lokale weg type II.

Grootschalige groenstructuren zijn binnen het plangebied niet aanwezig. Het plangebied heeft hiertoe ook geen potentie. Rondom het plangebied zijn verscheidene grote en kwalitatieve groenstructuren aanwezig. Het betreft in het zuiden de groen-recreatieve as van de Leie inclusief de oude Leie-meanders. In het noorden bevindt zich de Groene Long van Kuurne, een grootschalig ecologisch groengebied. Vanuit het plangebied is het wenselijk om voldoende kwalitatieve verbindingen voor wandelaars en fietsers te realiseren. Voor de Leie dient de verbinding via de Doornstraat uitgewerkt worden. Voor de Groene Long is de toegang vanaf de

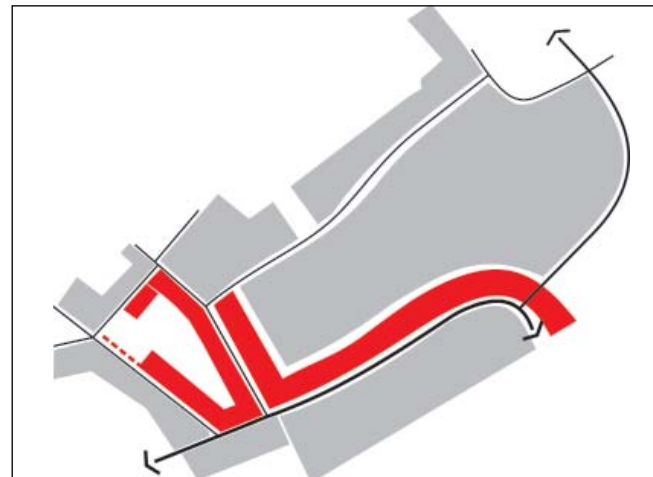
Weidenstraat van belang voor het plangebied en de verbinding met de Leie

5.2. Concepten

Gemengd gebied als een dense en multifunctionele zone

De woonlinten van de Harelbeeksestraat, Leiestraat, de Koning Leopold III straat en de Koning Albertstraat behouden hun typologie van een hoofdzakelijk gesloten bebouwingstypologie waar wonen afgewisseld kan worden met centrumfuncties waaronder handel, horeca, diensten en kleinschalige bedrijvigheid. Het is wenselijk het gesloten straatbeeld als onderdeel van de kern te behouden.

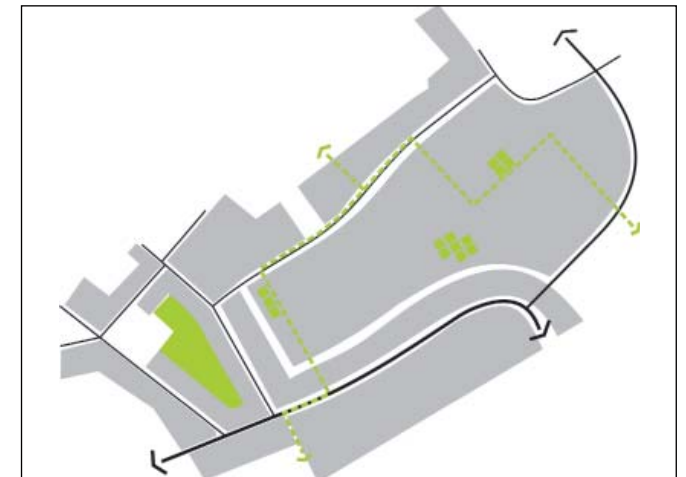
Het bouwblok tussen Leiestraat en Koning Albertstraat en Leopold III straat behoudt langs deze straten zijn gesloten karakter. Indien gebouwen verdwijnen ten behoeve van parkeergelegenheden dient langs de Koning Albertstraat een alternatief gezocht te worden in de vorm van een façade die het parkeergebeuren afschermt en die de gesloten bebouwingstypologie respecteert.



Privaat en publiek groen t.b.v. de woonkwaliteit

In het bouwblok tussen Leiestraat en Koning Albertstraat en Leopold III straat worden de randen versterkt door enerzijds de gesloten typologie te respecteren en anderzijds door centrumfuncties toe te laten. Het verluchten van het bouwblok moet er toe leiden dat het bouwblok niet dichtslibt waardoor de leefkwaliteit in het gedrang komt. Nieuwe grootschalige bebouwing onder de vorm van loodsen, magazijnen edm. wordt niet toegelaten. Het binnengebied wordt zoveel mogelijk ingericht in functie van tuinen.

Binnen het verblijfsgebied wordt het groene karakter dat gecreëerd wordt door het buurtgroen maar ook in belangrijke mate door de kwalitatieve voortuinstroken, behouden en versterkt. De verharding binnen de voortuinstroken dient zich te beperken tot een toegang tot de woning en dient indien mogelijk ondergeschikt te zijn aan de groene ruimte. Het buurtgroen wordt aangevuld door nieuw buurtgroen in de projectzones.

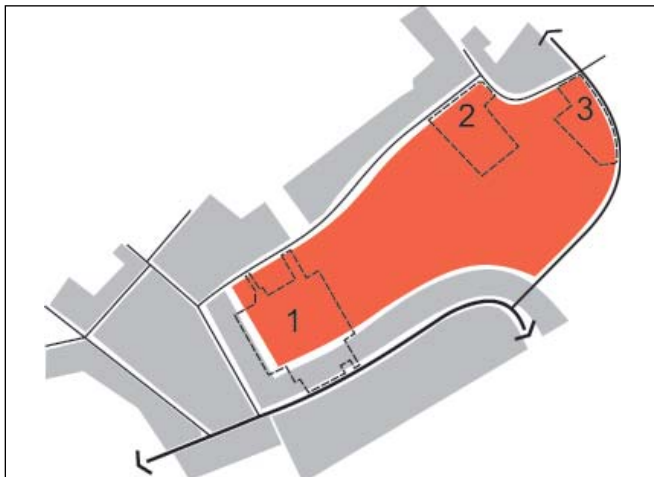


Verblijfsgebied maximaal vrijwaren voor de woonfunctie

De woonfunctie primeert binnen dit gebied. Overige functies zijn ondergeschikt. Naast het behoud van het privaat en publiek groen is het wenselijk de ruimtelijke kwaliteit te bewaken. De wijk bestaat uit een aantal bouwblokken die per bouwblok nog steeds een uniform en homogeen karakter hebben. Het is wenselijk dit ook in de toekomst te bewaren. Binnen het plangebied worden drie projectzones verder uitgewerkt. Het betreft de bedrijvencluster tussen Weidenstraat en Harelbeeksestraat (projectzone 1), een onbebouwd perceel langs de Weidenstraat (projectzone 2) en een onbebouwde ruimte langs de wijkverzamelweg (projectzone 3).

Om een optimale integratie van de nieuwe woonprojecten in de woonwijk toe te laten worden volgende principes vooropgesteld:

- hoofdzakelijk typologie van eengezinswoningen
- voldoende buurtgroen
- fiets- en voetgangersverbindingen



Projectzone 1 wordt, gelet op de grootte, ontsloten naar zowel de Harelbeeksestraat en de Weidenstraat. Projectzone 2 wordt ontsloten naar Grasveld. Een rechtstreekse ontsluiting op de Weidenstraat zorgt ervoor dat de kruispunten op de Weidenstraat elkaar te snel opvolgen. Projectzone 3 wordt ontsloten via de reeds voorziene toegang naar de Steenbakkerijstraat. Op de nieuwe wijkverzamelweg worden zo weinig mogelijk kruispunten en geen erftoegangen getolereerd.

5.3. Ontwerpend onderzoek

Het ontwerpend onderzoek zoomt dieper in op de 3 projectzones en stelt een inrichting voor die richtinggevend is maar die niet definitief is. De concrete randvoorwaarden worden in de stedenbouwkundige voorschriften vastgelegd.

Projectzone 1

Vermits de bedrijfsgebouwen geen erfgoedkundige waarde hebben en dat hergebruik voor woningbouw niet mogelijk en wenselijk is, gaat het ontwerp uit van het feit dat de bedrijfsgebouwen afgebroken worden. Binnen het terrein worden evenwel volgende elementen behouden:

- 2 alleenstaande woning in het oosten. Ze zijn recent van datum (begin jaren 80) en kunnen geïntegreerd worden in het ontwerp
- 2 woningen gelegen langs de Harelbeeksestraat. Deze woningen zijn opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed. De bouwkundige kenmerken zijn nog duidelijk aanwezig. Een afwerking van de wachtgevels is wenselijk. Dit kan leiden tot een betere integratie in de Harelbeeksestraat.

Het ontwerp vertrekt van een wegenis tussen Weidenstraat en Harelbeeksestraat en die parallel is aan de Beemdenlaan en de Leiestraat. De interne bouwblokken worden op dezelfde manier geïntegreerd. Op die manier integreert de projectzone zich binnen de N-Z geïntegreerde wegen en bouwblokken.

De wegenis vertrekt van één toegang vanaf de Harelbeeksestraat. T.h.v. de Weidenstraat zijn er twee toegangen. De smalste toegang t.h.v. de Weidenstraat is gezien de geringe breedte niet geschikt als ontsluiting voor autoverkeer. Ze kan echter wel ingezet worden als een fiets- en voetgangeras. Achter de woningen van de

Weidenstraat en de Leiestraat wordt een garageweg voorzien.

Het groen-grijs gearceerde deel vormt een scharnier tussen het nieuwe woonproject in de Leiestraat en projectzone 1. Hierbinnen kunnen woonondersteunende functies zoals tuinen, garages of een kleinschalige parkeergelegenheid in onder gebracht worden.

Het centrale bouwblok bestaat uit twee parallelle woonlinten bestaande uit gesloten bebouwing. De variatie ontstaat door de al dan niet zongerichte oriëntatie. Het oostelijk lint heeft een zongerichte tuin waardoor geopteerd wordt om de percelen smaller en dieper te voorzien. In het westelijk lint zijn de tuinen naar het noorden geïntegreerd. Dit zorgt er voor dat de voorgevel breder gemaakt wordt teneinde een maximale bezonning te voorzien (type doorzonwoning).

In het westelijk deel wordt gelet op de diepte een andere typologie gehanteerd. De diepte van de percelen is te beperkt om een dubbel bouwblok te voorzien maar is te diep voor een enkel woonlint. Er wordt geopteerd om te werken met geschakelde woningen in 2 lijnen. 1 van de woningen grenst aan de straatzijde. De tuin van deze woning bevindt zich zuidgericht. De twee andere woningen staan in een lijn hierachter opgesteld. De tuinen bevinden zich eveneens Z-W gericht. Deze woningen worden toegankelijk gemaakt door een breed semi-publiek pad waar de auto geparkeerd wordt. Door te variëren in bouwhoogtes (1 tot 2 bouwlagen met plat dak) wordt vermeden dat het geheel als een massieve blok vormgegeven wordt (zie foto's met voorbeeld).

Ter hoogte van de Harelbeeksestraat wordt het woonlint vervolledigd. De wachtgevels van de twee woningen opgenomen in het bouwkundig erfgoed worden afgewerkt. Er wordt een gesloten typologie voorzien. Ter hoogte van de nieuwe wegenis wordt het lint naar binnen toe getrokken. Dit accentueert

de toegang tot de achtergelegen woonwijk. Op het hoekperceel kan een kleinschalige meergezinswoning voorzien worden met eenzelfde kroonlijsthoogte als de naastliggende woningen. Achter dit woonlint bestaat de mogelijkheid om het parkeergebeuren te regelen of om garages voor dit woonlint te voorzien. Aan de overzijde van de nieuwe wegenis wordt de wachtgevel afgewerkt met een halfopen bebouwing. De densiteit langs de Harelbeeksestraat is mogelijk doordat het woonlint opgenomen is binnen het gemengd gebied. Het achterliggend gebied behoort tot het verblijfsgebied.

In het gebied worden een 42-tal wooneenheden voorzien. Het heeft een woondichtheid van 22 woningen per ha.

Het groen wordt voorzien op buurtniveau. Hierbij wordt een groen plein voorzien in de noordwestelijke hoek van de woonwijk. Het is eveneens gelinkt aan het wandel- en fietspad naar de Weidenstraat. Tussen de gesloten rijwoningen centraal in de projectzone wordt een kruiwagenpad voorzien. Hierbij zijn de gesloten rijwoningen ook langs de tuinzijde toegankelijk.

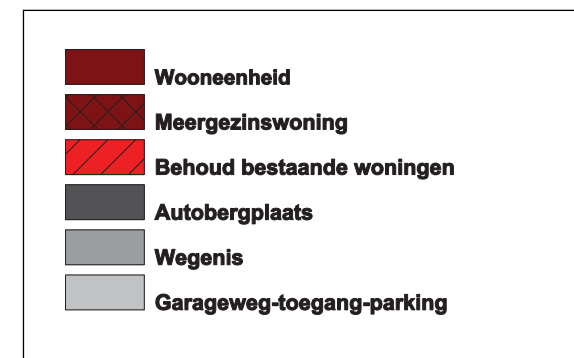
Het parkeren gebeurt deels privaat en deels openbaar. Per woning wordt één garage voorzien. Voor de woontypologie in het westen wordt dit voorzien langs de garageweg. Voor het centrale bouwblok wordt dit deels voorzien in de woning en deels gecentraliseerd. De gegroepeerde garages staan in verbinding met het kruiwagenpad. Voor bezoekersparkeren worden twee gegroepeerde parkeerhavens voorzien. Daarnaast kan langsparkeren ook op bepaalde plaatsen voorzien worden.

Belangrijk bij deze projectzone is de mogelijke fasering. Het bedrijf langs de Harelbeeksestraat zou nog geruime tijd actief blijven. Er zijn immers recente grote investeringen in de gebouwen gedaan. Het moet mogelijk zijn reeds een deel van de projectzone te ontwikkelen los van dit ene bedrijf.



Voorbeeld van typologie voor westelijk deel van projectzone 1
(Herent - sociale huisvesting - Jan Maenhout)

inrichtingsvoorstel voor projectzone 1 bij volledige, integrale ontwikkeling



inrichtingsvoorstel voor projectzone 1 bij gefaseerde ontwikkeling
fase 1: behoud Nv De Neve



Projectzone 2

Projectzone 2 is in tegenstelling tot projectzone 1 minder een afgesloten en alleenstaand geheel. Daarom wordt deze zone zoveel mogelijk in harmonie met de omliggende bebouwing ontworpen. Dit betekent dat er gesloten bebouwing voorzien wordt in het verlengde van de bebouwing van de Weidenstraat en Grasveld. In het verlengde van de bebouwing in de Mierendreef wordt halfopen bebouwing voorzien. De toegankelijkheid van het gebied gebeurt via Grasveld. Een rechtstreekse ontsluiting naar de Weidenstraat is niet wenselijk omwille van de nabijheid van reeds andere kruispunten op de Weidenstraat.

De schrijnwerkerij en de aanpalende woning werden in het ontwerp opgenomen, doch dit is niet noodzakelijk voor het functioneren van het ontwerp. De voorzijde blijft geïntegreerd in het woonlint van de Steenovenstraat. Achteraan worden twee woningen voorzien die ontsloten worden naar de nieuwe erftoegangsweg.

Het project bestaat uit 20 woningen op 0,95 ha of 21 woningen per ha.

Garages worden voorzien in de woningen (net zoals de reeds bestaande aangrenzende woningen). Er worden parkeerplaatsen voorzien voor bezoekers.



Groenvoorzieningen worden centraal ingeplant en bieden een meerwaarde voor zowel de nieuwe woonwijk als de woningen uit de Mierendreef en Grasveld.

dichte woonomgeving vraagt in tegendeel tot het bijkomend voorzien van openbare groenvoorzieningen en voor het ontluchten van de omgeving.

Projectzone 3

De projectzone wordt ontsloten richting de Steenbakkerijstraat via de bestaande reeds aangelegde toegang. Centraal in het gebied wordt een woonerf aangelegd waarrond de woningen opgetrokken worden. Gelet op de ligging aan de rand van de woonwijk en gelet op de omliggende mindere bebouwing, wordt ook hier de woondichtheid beperkt. De typologie bestaat voornamelijk uit open en halfopen bebouwing. Een aantal woningen kunnen op de perceelsrand geplaatst worden. Dit biedt het voordeel dat de woonruimtes en de tuin zongericht kunnen ingericht worden. Bovendien vermijdt men reststroken op het perceel.

Het project bestaat uit 10 woningen op 0,52 ha of een woondichtheid van 19 woningen per ha.

Gemeenschappelijke groenvoorzieningen zijn gelet op de open typologie en de kleinschaligheid van het project niet nodig.

Langsheen de nieuwe wijkverzamelweg worden geen erfontsluitingen toegelaten. Men creëert er een tuinfront met een homogene groene haag. De beeldkwaliteit vanaf de wijkverzamelweg is van belang.

Indien de projectzones zouden ontwikkeld worden zoals hier voorgesteld, zou het plangebied van het RUP een globale dichtheid krijgen van ongeveer 23 w/ ha.

Het lijkt ons niet aangewezen in deze omgeving te streven naar een nog hogere dichtheid. De reeds zeer

6. Technische screening

6.1. Buurtwegentoets

Het RUP zal niet leiden tot een aanpassing van bestaande buurt- en voetwegen zoals opgenomen in de atlas van de buurtwegen. Binnen de 3 projectzones worden een aantal nieuwe wegen voorzien die aantakken op de buurtwegen. Dit leidt echter niet tot wijzigingen van bestaande voet- en buurtwegen.

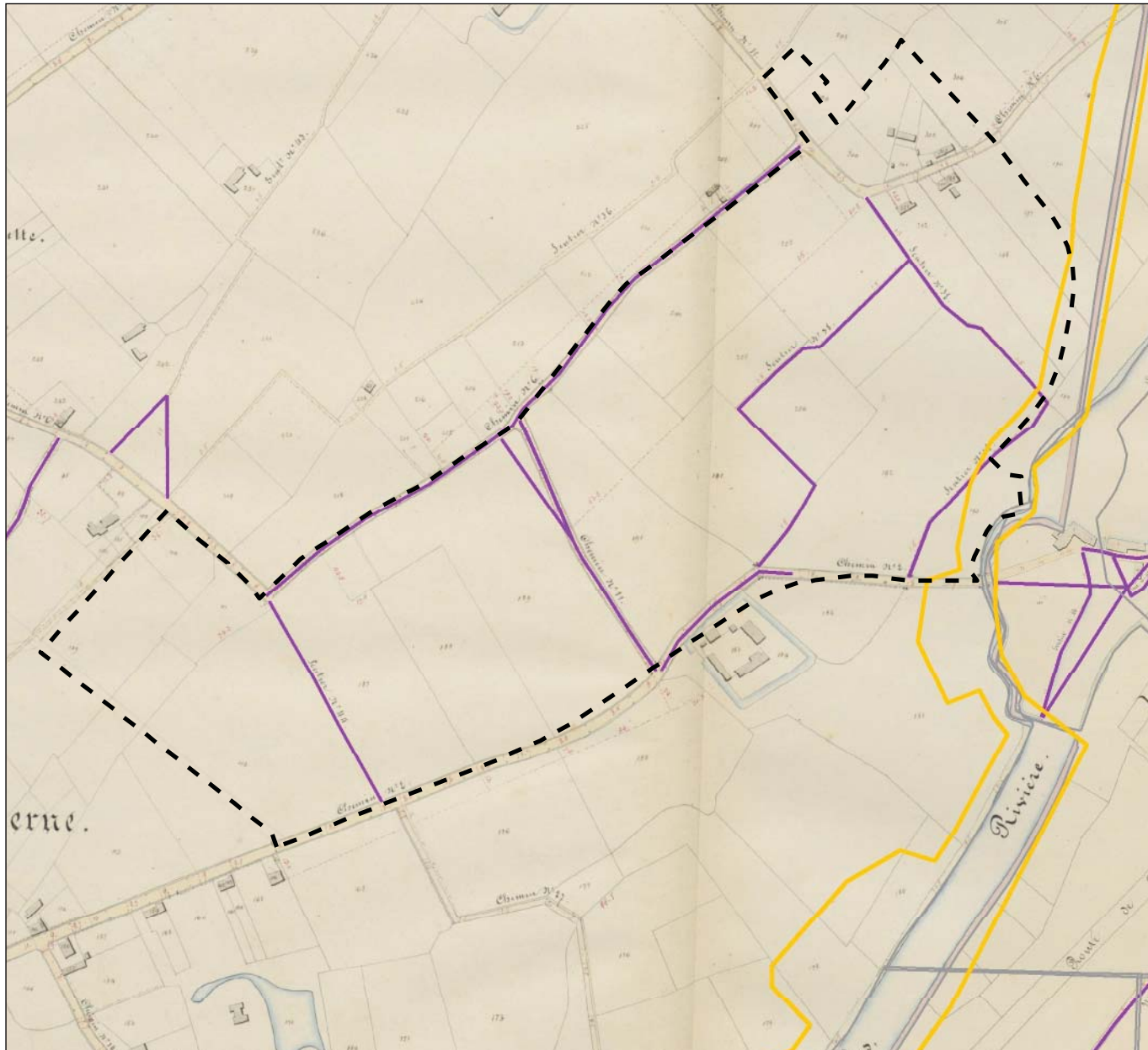
6.2. Screening plan-MER

Situering

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

- 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 waarvoor een projectmer vereist is.
- Het RUP vormt mogelijk het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in de bijlage bij Omzendbrief LNE 2011/1 - 22 juli 2011, namelijk voor de rubriek 10 b) Stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen van bijlage 15.
- Het RUP bepaalt echter het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau (plangebied is ca 15 ha en beperkt zich tot een deel van de gemeente) of en houdt een kleine wijziging in gezien het voorliggend RUP in hoofdzaak de bestaande toestand én bestemming behoudt en is derhalve screeningsgerechtigd.
- Het RUP betreft geen plan, waar gelet op het mogelijk betekenisvolle effect op speciale beschermingszones, een passende beoordeling vereist volgens het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.

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



figuur 16: Buurtwegentoets

Legende

-  plangebied
-  wijzigingen



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.

- Agentschap Ondernemen - Ruimtelijke Economie
- Onroerend Erfgoed
- VMM
- OVAM
- Wonen Vlaanderen

- coördineren van de adviezen,
- einddossier overmaken aan de dienst MER, beslissing dienst MER op 13/06/2012,
- openbaarmaking van de beslissing van de dienst MER.

Verloop procedure

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 13/06/2012 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:
 - Dienst Ruimtelijke Planning
 - LNE - Dienst Veiligheidsrapportering
 - Departement Ruimtelijke Ordening
 - BLOSO
 - Natuur en Bos

figuur 17: Screening Plan-MER

Legende

plangebied

biologische waarderingskaart

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

landschapsatlas

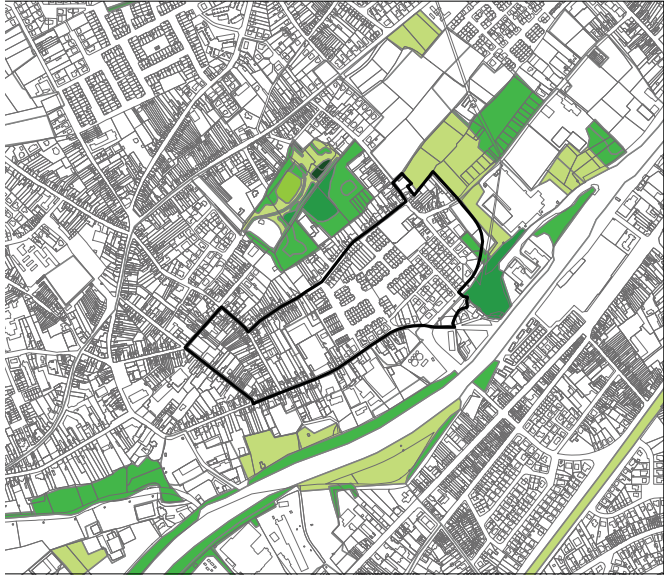
- ankerplaatsen
- lijnrelikten
- puntrelikten
- reliktenzone
- traditionele landschappen

bodemkaart

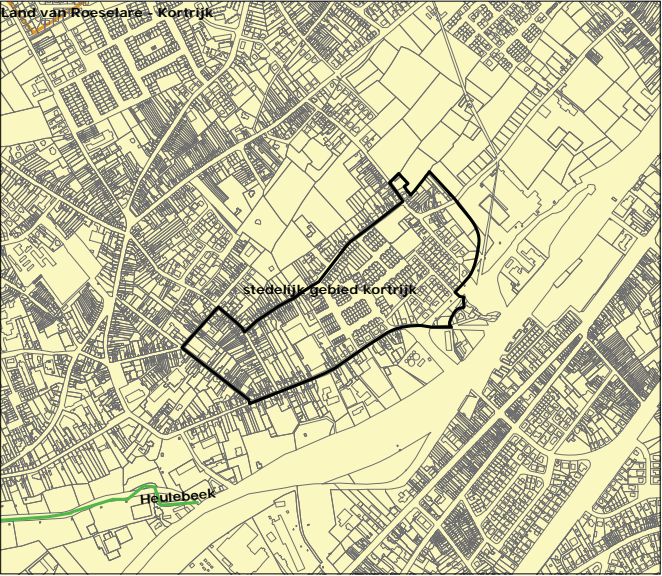
- 01. Antropogeen
- 03. Nat zand
- 04. Vochtig zand
- 05. Droog zand
- 07. Vochtig zand antropogeen
- 09. Nat zandleem
- 10. Vochtig zandleem
- 11. Droge zandleem
- 15. Natte klei
- 16. Vochtige klei

sevesobedrijven

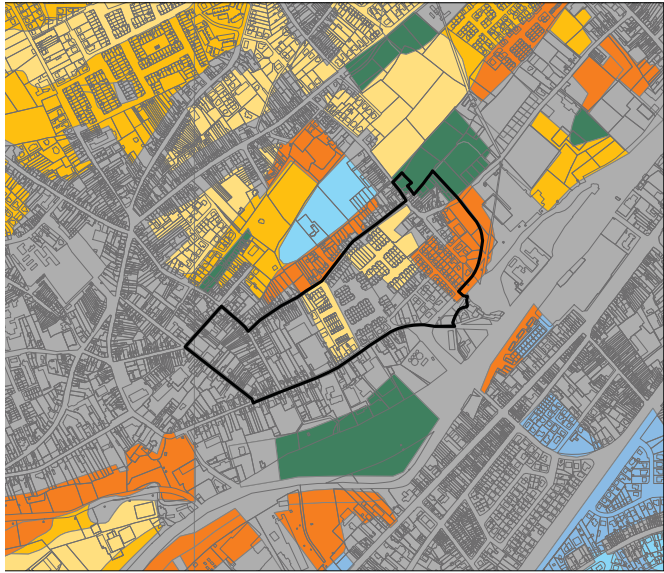
- zie kaart



biologische waarderingskaart



landschapsatlas




bodemkaart
0 125 250 500 Meters








sevesobedrijven

figuur 18: Screening Plan-MER (2)





Legende

 plangebied



waterlopen

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





grondwaterstromingsgevoelige gebieden

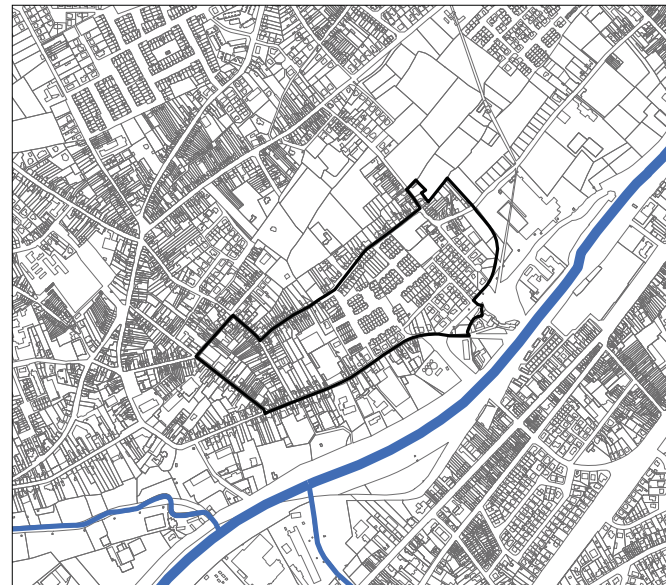
-  geen informatie beschikbaar
-  zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1)
-  matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2)
-  weinig gevoelig voor grondwaterstroming (type 3)

infiltratiegevoelige bodems

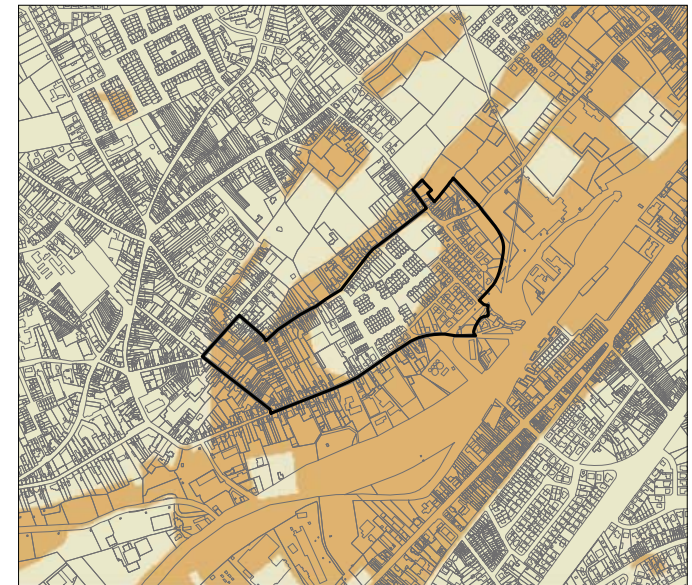
-  niet infiltratiegevoelig
-  infiltratiegevoelig

zoneringsplan

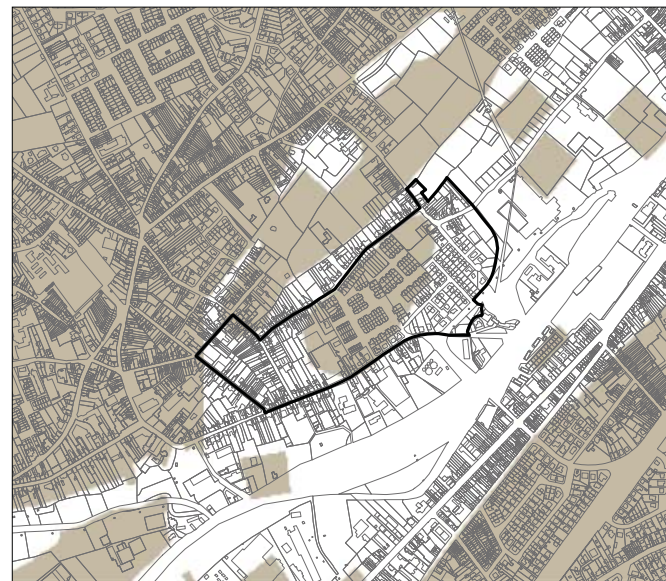
-  centraal gebied (reeds of binnenkort berioleerd en aangesloten op zuiveringsstation)
-  collectief geoptimaliseerd buitengebied (reeds of binnenkort berioleerd en aangesloten op zuiveringsstation)
-  collectief te optimaliseren buitengebied (nog te berioleeren, en/of aan te sluiten op zuiveringsstation)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



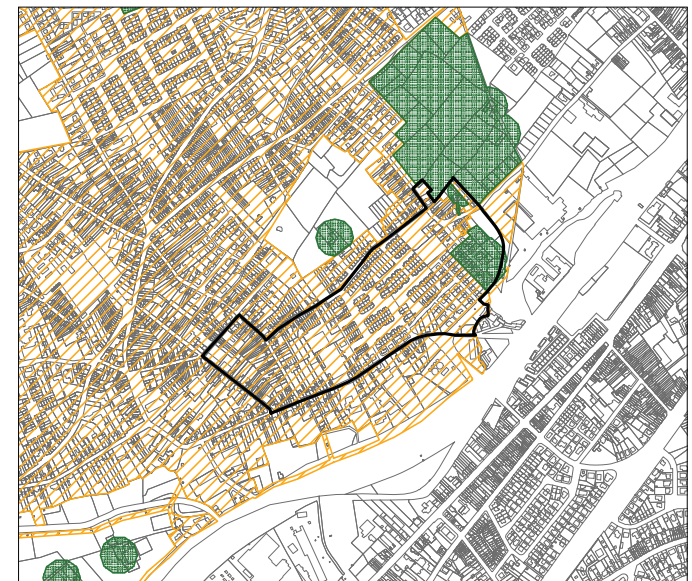
waterlopen



grondwaterstromingsgevoelige gebieden



infiltratiegevoelige bodems



zoneringsplan



6.3. Watertoets

Terreinkenmerken

Het plangebied is gelegen in het Leiebekken. In het plangebied en directe omgeving bevinden zich geen geklasseerde waterlopen. Ten zuiden (ca. 150 m) is de bevaarbare waterloop van de Leie gelegen.

Het plangebied is vrijwel volledig bebouwd of verhard.

Verschillende elementen mbt de waterhuishouding werden afgewogen:

- **Overstromingsgevoelige gebieden:**
Het plangebied is enkel in het uiterste oosten effectief overstromingsgevoelig.
- **Grondwaterstromingsgevoelige gebieden:**
De helft van het plangebied is zeer gevoelig voor grondwaterstroming. De ander helft is slechts matig gevoelig.
- **Infiltratiegevoelige bodems:**
De helft van het plangebied heeft infiltratiegevoelige bodems.
- **Erosiegevoelige gebieden:**
Het plangebied is niet erosiegevoelig met uitzondering van het uiterste oosten.
- **Hellingenkaart:**
Het plangebied is vlak tot licht hellend (0,5 – 5%).
- **Winterbedkaart:**
Het plangebied maakt geen deel uit van het winterbed van een grote rivier.

De percelen zijn volgens het zoneringsplan van de VMM behorend tot het centraal gebied (gerioleerd en aangesloten op de collectieve waterzuivering). Een deel (verlengde Steenbakkersstraat) behoort tot het collectief te optimaliseren buitengebied (groene cluster) waar de riolering nog op de collectieve zuivering wordt aangesloten. De riolering in het

plangebied is meestal van een gemengde riolering. Bij de renovatie van de Weidestraat werd een RWA leiding aangelegd naar de Molenput (oude Leie-arm). De Weidenstraat en de Steenovenstraat (tot Stedenstraat) hebben dus een gescheiden stelsel. Er zijn geen lozingspunten van bedrijfsafvalwater of grondwaterwinningen bekend binnen het plangebied.

Plankenmerken

Het plan zal, met uitzondering van de drie projectzones weinig tot geen invloed hebben op de waterhuishouding. Het RUP zorgt immers enkel voor een verfijning van het gewestplan of aanpassing van het BPA waarbij geen grootschalige ingrepen in het bebouwd weefsel voorzien worden.

In de drie projectzones worden echter wel mogelijkheden gecreëerd tot het verder verdichten en verharderen van het bebouwd weefsel.

Projectzone 1 heeft een oppervlakte van 1,90 ha. De huidige verharde oppervlakte bedraagt ongeveer 1,60 ha (bedrijfsgebouwen en verhardingen). Indien we er van uit gaan dat ongeveer 2/3 van deze projectzone bebouwd of verhard zal worden in functie van een nieuw woonproject, dan betekent dit dat een oppervlakte van ongeveer 1,26 ha verhard zal zijn. De verharde oppervlakte zal m.a.w. lager zijn dan de huidige verharde oppervlakte. Indien we bij het nieuwe woonproject rekening houden met een noodzakelijke buffercapaciteit van 300 m³ per ha verharde oppervlakte, komt dit neer op een noodzakelijke buffercapaciteit van 378 m³. Dit kan individueel gebeuren (bvb. via regenwaterputten) of collectief (retentiebekken, overdimensionering riolering, open grachten,...).

Projectzone 2 heeft een oppervlakte van 1,02 ha. De huidige verharde oppervlakte bedraagt ongeveer 0,14 ha (schrijnwerkerij met woning).

Indien we er van uit gaan dat ongeveer 2/3 van deze projectzone bebouwd of verhard zal worden in functie van een nieuw woonproject, dan betekent dit dat een oppervlakte van ongeveer 0,68 ha verhard zal zijn. Indien we bij het nieuwe woonproject rekening houden met een noodzakelijke buffercapaciteit van 300 m³ per ha verharde oppervlakte, komt dit neer op een noodzakelijke buffercapaciteit van 204 m³. Dit kan individueel gebeuren (bvb. via regenwaterputten) of collectief (retentiebekken, overdimensionering riolering, open grachten,...).

Projectzone 3 heeft een oppervlakte van 0,52 ha. De huidige verharde oppervlakte bedraagt ongeveer 0,15 ha (gemeentelijke loods).

Indien we er van uit gaan dat ongeveer 2/3 van deze projectzone bebouwd of verhard zal worden in functie van een nieuw woonproject, dan betekent dit dat een oppervlakte van ongeveer 0,35 ha verhard zal zijn. Indien we bij het nieuwe woonproject rekening houden met een noodzakelijke buffercapaciteit van 300 m³ per ha verharde oppervlakte, komt dit neer op een noodzakelijke buffercapaciteit van 105 m³. Dit kan individueel gebeuren (bvb. via regenwaterputten) of collectief (retentiebekken, overdimensionering riolering, open grachten,...).

Deze laatste projectzone is voor een beperkte oppervlakte gelegen in effectief overstroombaar gebied. Daarom worden een aantal maatregelen genomen: compensatie ophoging verplicht (dit kan eventueel op een plaats buiten het plangebied, zoals het parkgebied van het project Groeningeververij), de ontwikkeling kan pas na de aanleg van de wijkverzamelweg en de daarbij horende infrastructuur voor afwatering, overstromingsvrij bouwen. Dit laatste wordt trouwens ook bepaald voor overstromingsgevoelig gebied.

In het kader van de watertoets van het aanpalend RUP 'Groeningeververij' werd een beperkte watertoets-nota uitgevoerd. De inzichten van dit onderzoek zijn ook van toepassing in dit RUP.

Tijdens het openbaar onderzoek werden signalen gegeven vanuit bewoners omtrent een bestaande wateroverlast in het bouwblok Leiestraat - K. Albertstraat. De achtertuinen liggen een stuk lager dan de Leiestraat zelf. Op de stafkaart van 1964 werd een gracht/beek weergegeven op deze plaats. Er dient door de technische dienst bijkomend onderzoek te gebeuren naar het al dan niet aanwezig zijn van een vroeger beekje en/of bestaande drainagebuizen. Dit kan op basis van vroegere vergunningen nagekeken worden.

Op basis van verschillende getuigenissen/bezwaren blijkt dat de zone achteraan de tuinen als effectief overstroombaar gebied wordt ervaren. HET is wenselijk hiervoor specifieke voorschriften ivf verharding, bebouwing, ophoging op te nemen. Hierop ingaand werd een garagestraat en uitbreiding van parking (die in vroegere planversies aanwezig waren) geschrapt. De tuinzones werden als dusdanig bestemd: hoofdzakelijk onbebouwd en onverhard.

Conclusie


De toepassing van de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater is voldoende om de watertoets te doorstaan.

Flankerend worden volgende elementen in de verordenende voorschriften opgenomen:




- parkeerplaatsen voor personenwagens in waterdoorlatende verharding
- ontwikkeling van projectzone 3 kan pas na de aanleg van de wijkverzamelweg en de daarbij horende infrastructuur voor afwatering
- in mogelijk overstromingsgevoelig gebied (cfr meest recente publieke kaarten) dient overstromingsvrij gebouwd te worden: zie hiervoor de brochure van de VMM: hogere dorpels, overstroombare tuinen, ...
- eventuele ophoging in het effectief

figuur 19: Waterhoofdstuk

Legende

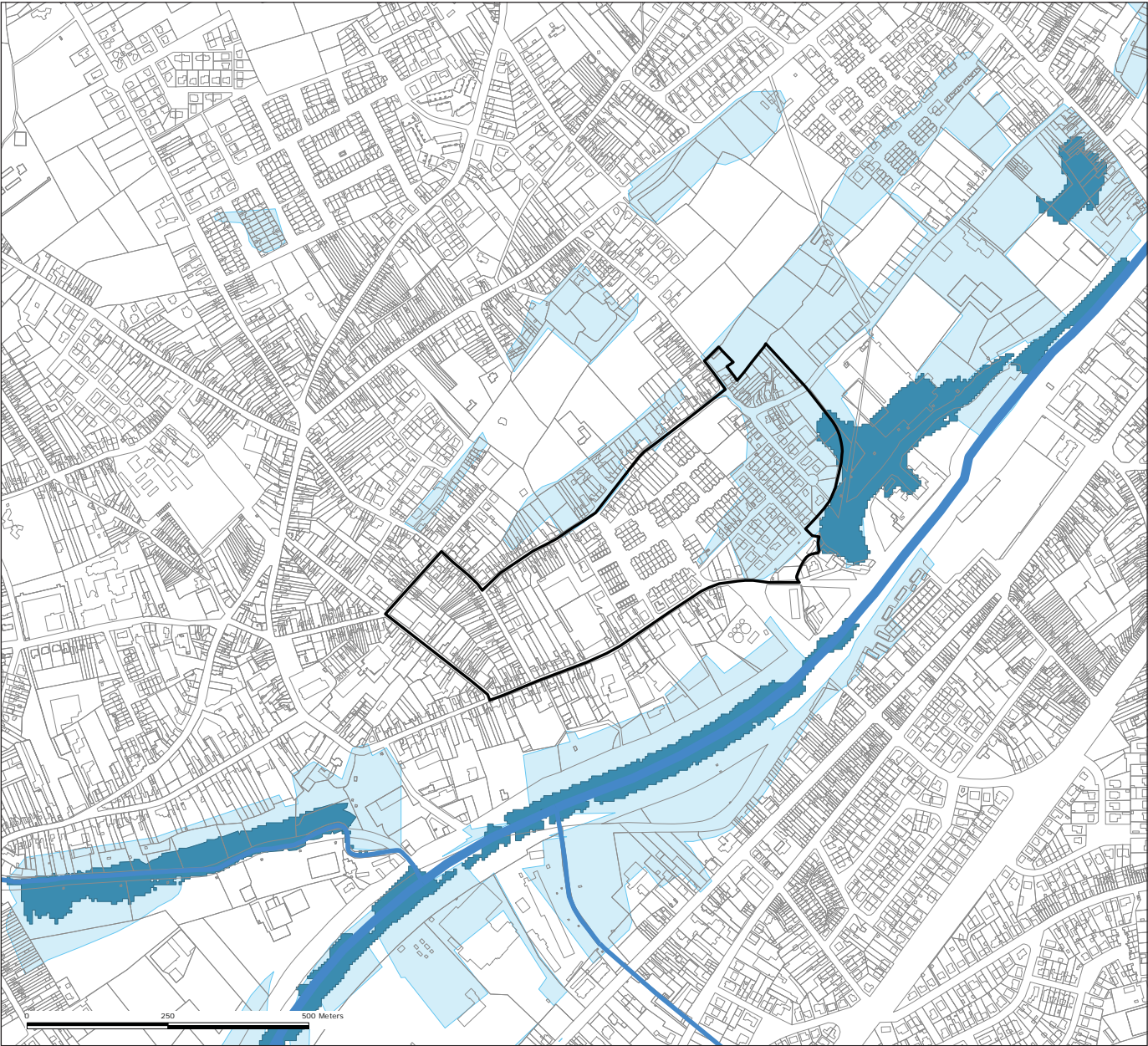
 plangebied

overstromingsgevoelige gebieden

-  niet overstromingsgevoelig
-  effectief overstromingsgevoelig
-  mogelijk overstromingsgevoelig

waterlopen

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



overstromingsgevoelig gebied (cfr meest recente publieke kaarten) dient met een gelijk volume gecompenseerd te worden.

- in de publieke groenzones wordt expliciet de mogelijkheid voorzien voor een bufferbekken.
- de diepe tuinen langs de Leiestraat worden specifiek als tuinzone ingekleurd met bijhorende bepalingen rond bebouwing, verharding, ophoging.

6.4. Inventaris bouwkundig erfgoed

Binnen het plangebied van het RUP zijn heel wat gebouwen gelegen die in de inventaris van het bouwkundig erfgoed opgenomen zijn; geen enkel gebouw is momenteel erkend als beschermd monument.

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

Aangezien de inventaris voor Kuurne recent opgemaakt werd, kunnen we veronderstellen dat de beschreven architecturale kenmerken nog steeds aanwezig zijn.

De afweging gebeurt op **drie parameters**:

1. Onderdeel van samenhangend geheel. Het belang van het behoud van een pand is groter indien het deel uitmaakt van een straat waar meerdere gebouwen uit het bouwkundig erfgoed aanwezig zijn. Hierdoor onderscheidt de straat zich van andere straten. Hierbij is het van belang om het straatbeeld te behouden door de individuele waardevolle panden te behouden. In het plangebied gaat het om de Harelbeeksestraat. Deze straat heeft een kenmerkend straatbeeld door de aanwezigheid van vele waardevolle panden aan weerszijden van de weg. Een uitzondering op het behoud van het pand kan enkel indien duidelijk kan aangetoond worden dat de beeldwaarde voor het samenhangend geheel te beperkt is. Bij twijfel wordt, omwille van de

ligging in een samenhangend deel geopteerd voor het behoud.

2. Indien een pand geen onderdeel uitmaakt van een samenhangend geheel is het behoud er van minder relevant tenzij het uitgesproken kenmerkende waarden heeft. Het gaat hierbij gaan om intrinsieke kenmerken van het pand zoals zeldzaamheid, een gevel die expressief is, typologische kenmerken die kenschetsend zijn voor de gemeente (bvb. vlasserswoning) maar ook om de impact van het pand op de omgeving zoals de typologie van het pand (bvb. hoekpand, grootte van het volume). Deze vormen een sterk motief voor behoud.
3. De bouwfysische toestand van een gebouw vormt eveneens een indicator voor het al dan niet behoud. De aard en mate van verval (al dan niet onomkeerbaar) en het mogelijk hergebruik overeenkomstig de maatvoering zijn van belang. De evaluatie van de bouwfysische toestand is in het kader van dit RUP niet altijd mogelijk (bvb. aanwezigheid van huiszwam, betonrot, ...) en vergt diepgaander onderzoek. Hiervoor wordt in de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen dat er van het behoud kan afgeweken worden indien het gebouw bouwfysisch niet meer geschikt is voor de bestaande of voor een nieuwe functie. De noodzakelijk ingrepen staan niet in verhouding tot de waarde van het gebouw. Hiervoor dient bij de vergunningsaanvraag een motivatie gevoegd te worden. In een klein aantal gevallen wordt de bouwfysische toestand wel in de toelichting hierna besproken. Dit is zo voor gevallen waar dit nu reeds en vanaf de straatzijde duidelijk zichtbaar is. Het gaat hier bijvoorbeeld om te kleine woningen waarbij uitbreidingen en aanpassingen om te voldoen aan de energieprestatie- en comforteisen te ingrijpend zijn waardoor de waarde verloren gaat.

Het resultaat van de bespreking moet leiden tot een categorisering van het bouwkundig erfgoed:

1. Behoud niet noodzakelijk: Indien de beschreven architecturale kenmerken niet meer aanwezig zijn, is het behoud niet langer noodzakelijk. Indien ze wel nog aanwezig zijn maar het pand maakt geen onderdeel uit van een samenhangend geheel én heeft geen uitgesproken kenmerkende waarde, is het niet noodzakelijk het pand te behouden.
2. Behoud typologie: Indien het pand onderdeel uitmaakt van een samenhangend geheel maar de kenmerkende waarde is minder uitgesproken, dan is het wenselijk om de kenmerken van o.a. het volume, de gevel (materiaal), de gevelindeling en kroonlijsthoogte en dakvorm te behouden. Wijzigingen worden echter toegestaan op voorwaarde dat deze integreerbaar zijn in het geveluitzicht of een architecturale meerwaarde bieden. (bvb. wijziging raamopening, creatie dakkapel, wijziging gevelbekleding indien deze niet typerend is,...).
3. Maximaal behoud: Indien het pand onderdeel uitmaakt van een samenhangend geheel én het heeft uitgesproken kenmerkende waarden, dan dient de bestaande toestand behouden te blijven. Dit betekent dat verbouwingen mogelijk moeten blijven, maar dat o.a. de aard van de gebruikte materialen, de gevel- en raamindelingen, kroonlijsthoogte en dakvorm behouden dienen te blijven.

Harelbeeksestraat

*Burgerwoning Harelbeeksestraat nrs. 47-49
(nr. op kaart 20-21-22)*

Burgerwoning gebouwd in 1910 cf. kadastrale gegevens. In 1999 wordt de woning verbouwd tot driegezinwoning. Dubbelhuis met rood bakstenen parement op sokkel van arduin. Verticaliserende, licht vooruitspringende deurtravee. Rechthoekige muuropeningen onder doorgetrokken arduinen latei met erboven ontlastingsboog met arduinen sluit- en aanzetstenen in diamantkopmotief. Bovenvensters met fraai uitgewerkte, decoratieve arduinen borstwering. Centraal bovenvenster met balusterborstwering. Vernieuwde houten vleugel deur met bovenlicht. Portaal geflankeerd door voetschrapers. Links, autobergplaats met woongelegenheden van 1999, ter vervanging van een woning van 1909.

De beschreven architecturale kenmerken zijn behouden. De woning maakt deel uit van een samenhangend geheel van gebouwen met erfgoedwaarde in de Harelbeeksestraat. De kenmerkende waarden zijn niet uitgesproken. De woning wordt ingedeeld in categorie 2.



*Vlasserswoning met magazijn Harelbeeksestraat 51
(nr. op kaart 1)*

Vermoedelijk voormalige vlasserswoning met magazijn volgens de kadastrale gegevens gebouwd in 1922. Pannen zadeldak oorspronkelijk doorbroken door dakvenster met trapgevel cf. oude foto. Enkelhuis met bakstenen parement verfraaid door het gebruik van arduin voor o.m. plint, druiplijstjes, muurbanden, borstwering van de bovenvensters en aanzet- en sluitstenen. Licht getoogde vensteropeningen met schuif- en T-ramen. Bovenvensters met nieuwe rolluikkasten (kunststof). Vleugel deur met smeedijzeren panelen. Rechts, tweede deur, toegang tot achterin gelegen vermoedelijke zwingelarij.

De beschreven architecturale kenmerken zijn behouden. De woning maakt deel uit van een samenhangend geheel van gebouwen met erfgoedwaarde in de Harelbeeksestraat. De kenmerkende waarden zijn niet uitgesproken. De woning wordt ingedeeld in categorie 2.



Enkelhuis Harelbeeksestraat 53
(nr. op kaart 2)

Enkelhuis volgens de kadastrale gegevens gebouwd in 1905. Vermoedelijk voormalige vlasserswoning met opvallend decoratief uitgewerkt bakstenen parement: rijkelijk gebruik van groen- en witgeglazuurde baksteen voor de ontlastingsbogen, muurbanden en borstweringen. Arduin voor plint en sluit- en aanzetstenen. Vooruitspringende venstertravee geflankeerd door twee deurtraveeën. Korbogige vensteropeningen met schuif- en T-ramen. Rechterdeur met smeedijzeren paneel en glas-in-loodbovenlicht. Links, mogelijk toegang tot zwingelarij, erboven blind venster met visgraatmotief.

De beschreven architecturale kenmerken zijn behouden. De woning maakt deel uit van een samenhangend geheel van gebouwen met erfgoedwaarde in de Harelbeeksestraat. De kenmerkende waarden zijn uitgesproken. De woning wordt ingedeeld in categorie 3.



Samenstel van 3 woningen gedateerd "1902"
Harelbeeksestraat nrs. 57-61/Leiestraat nr. 1.
(nr. op kaart 23,24,25)

Nr. 57. Eenvoudig enkelhuis met een met schijnvoegen gecementeerd parement. Smalle deurtravee en brede venstertravee oplopend in trapgevel. Gevarieerde muuropeningen met bewaard houten schrijnwerk. Benedenvenster onder ijzeren I-balk.

Nr. 59. Enkelhuis met fraai bakstenen parement verfraaid door het rijkelijk gebruik van sierbaksteen voor o.m. muurbanden en motieven in het metselwerk. Deurtravee oplopend in versneden puntgevel met jaarsteen "1902". Spaarnis met rechthoekige muuropeningen onder ijzeren I-balk doorlopend in overhoekse muurband van zwarte baksteen. Linker venstertraveeën met getoogde bovenvensters. Oorspronkelijk winkelpui cf. oude foto, aangepast tot twee rechthoekige vensters onder ijzeren I-balk.

Nr. 61/ Leiestraat nr. 1. Voormalige herberg z.g. "Belfast". Oorspronkelijk bakstenen lijstgevel cf. oude foto's, heden witgeschilderd. Typerende afgeschuinde hoektravee oplopend in dakvenster met trapgevel. Korbogige deur- en vensteropeningen met arduinen diamantkopsluitsteen. Aan de zijde Leiestraat vermoedelijk voormalige stallingen of schuur, thans verbouwd tot horeca.



De beschreven architecturale kenmerken zijn behouden. De woningen maken deel uit van een samenhangend geheel van gebouwen met erfgoedwaarde in de Harelbeeksestraat. De kenmerkende waarden zijn niet uitgesproken. De woningen wordt ingedeeld in categorie 2. Bij de hoekwoning is vooral de volumetrie die behouden dient blijven.

*Voormalige herberg-afspanning 'In de Afspanning'
Harelbeeksestraat nr. 63
(nr. op kaart 3)*

Voormalige herberg-afspanning z.g. "In de Afspanning", opgericht in 1866. In 1898 wordt de woning uitgebreid met een magazijn. Vanaf 1924 wordt er geen café meer gehouden en wordt er enkel gewerkt in de vlasnijverheid, later weverij en textielverwerking.

Dubbelhuis met bepleisterde en geschilderde laatclassicistische lijstgevel op plint van arduin. Horizontale gevelbelijning door de vlakke bossage op de begane grond, druiplijstjes, doorgetrokken onderdorpels van de bovenvensters en de panelenfries met cirkelmotief tussen de consoles van de kroonlijst. Getoogde bovenvensters in geprofileerde omlijsting en rechthoekige benedenvensters in oorsprong met persiennes cf. oude prentbriefkaart. Vernieuwd schrijnwerk, gebaseerd op oorspronkelijk model. Vermoedelijk later aangepaste zijgevel met versneden trapgevel en aansluitend pilasters met recente ijzere poort. Rondboognis met arduinen rondboog; Christus aan het kruis.

Aan de Leiestraat, voormalig magazijn van 1898 en later vlasschuur. Verankerde baksteenbouw onder pannen zadeldak; witgeschilderde straatgevel doorbroken door rechthoekige, deels aangepaste, muuropeningen. Tussen de woning en schuur, bakstenen pilasters met recenter ijzere hek.

De beschreven architecturale kenmerken zijn behouden. De woning maakt deel uit van een samenhangend geheel van gebouwen met erfgoedwaarde in de Harelbeeksestraat. De kenmerkende waarden zijn niet uitgesproken. De woning wordt ingedeeld in categorie 2. Het achterliggende magazijn is niet waardevol en kan afgebroken worden.



*Samenstel van twee vlasserswoningen en bijhorend magazijn. Harelbeeksestraat 69-71
(nr. op kaart 13 en 14)*

Gebouwd in 1866. Dieper in gelegen voormalige motorvlaszwingelarij opgetrokken in 1929. Verankerde baksteenbouw onder pannen zadeldak. Eenvoudige lijstgevel van anderhalve bouwlaag geritmeerd door getoogde muuropeningen. Op de begane grond aangepaste muuropeningen. met T-ramen en luiken. Twee opkamertraveeën rechts met eronder vlaskelder. Bovenvensters met doorgetrokken bakstenen onderdorpels, waarvan enkele blind. Boven de rechterdeur (nr. 71), laaddeur naar de vlaszolder. Korbogige poort rechts leidt naar de voormalige zwingelarij. Gaaf bewaarde interieurindeling met deels bewaarde interieuraankleding cf. houten schouwmantels en ingebouwde kasten.



De beschreven architecturale kenmerken zijn behouden. De woning maakt deel uit van een samenhangend geheel van gebouwen met erfgoedwaarde in de Harelbeeksestraat. Omdat het een vlasserswoning betreft die typerend is voor de gemeente maar waarvan de meesten verdwenen zijn en omdat dit pand zeer gaaf gebleven is, betreft het een gebouw met een uitgesproken karakter. De woning wordt ingedeeld in categorie 3.

*Voormalige herberg "Golden River"
Harelbeeksestraat nr. 77
(nr. op kaart 4)*

Voormalige herberg z.g. "Golden River", geopend in 1905 en gesloten in 1963, daarna woonhuis. Verankerde, witgeschilde bakstenen lijstgevel met heden witgeschilde casement. Winkelpui met kroonlijst. Getoogde bovenvensters met T-ramen.



De beschreven architecturale kenmerken zijn behouden. De woning maakt deel uit van een samenhangend geheel van gebouwen met erfgoedwaarde in de Harelbeeksestraat. De beeldwaarde is echter beperkt. De woning onderging ingrijpende wijzigingen (bvb. winkelpui aan voorzijde) zodat zelfs na verbouwing de waarde van het pand beperkt blijft. De woning wordt ingedeeld in categorie 1.

*Opvallende burgerwoning van 1926
Harelbeeksestraat 83-85
(nr. op kaart 15 en 16)*

Thans opgesplitst in twee wooneenheden. Rode baksteenbouw onder mansardedak bekleed met leien en pannen en doorbroken door twee oeils-de-boeuf en centraal dakvenster. Sokkel van arduin. Middenrisaliet oplopend in dakvenster, afgelijnd door twee pilasters bekroond door arduinen palmetten. Halfronde erker rustend op twee als voluten uitgewerkte consoles. Rondbogige en rechthoekige muuropeningen o.m. drielichten. Bovenvensters onder in muurbanden doorgetrokken lateien met erboven ontlastingsboog. Links en rechts twee arduinen balkons. Vleugel deur in geblokte arduinen omlijsting. Bovenlicht met kleine roedeverdeling. Links, gelijkaardige poortdoorgang. Dwars ingeplant magazijn.



De beschreven architecturale kenmerken zijn behouden. De woning maakt deel uit van een samenhangend geheel van gebouwen met erfgoedwaarde in de Harelbeeksestraat. De kenmerkende waarden zijn niet uitgesproken. De woning wordt ingedeeld in categorie 3.



De beschreven architecturale kenmerken zijn behouden. Het gebouw maakt geen deel uit van een samenhangend geheel van gebouwen met erfgoedwaarde. De kenmerkende waarden zijn in zekere mate van belang door de ligging op de hoek en door de grootte van het gebouw. Op basis van de huidige inschatting van de bouwfysische toestand zijn de twee uiterste delen van het pand (hoek en andere uiteinde) te behouden. Dit dient bij een bouwvergunning nader onderzocht te worden. Het pand wordt ingedeeld in categorie 2.

Koning Leopold III-straat

*Voormalige brouwerij 'Flandria'
Koning Leopold III-straat nr. 2
(nr. op kaart 6)*

Voormalige brouwerij "Flandria", gesticht in 1909. Nu in gebruik als feestzaal "Huis Van Wonterghem". Volgens de kadastrale gegevens wordt de brouwerij in 1911 en 1912 o.m. uitgebreid met woonhuis. In 1916 wordt het koper door de Duitse bezetter opgeëist en moet de brouwerij haar deuren sluiten. In 1918 worden de gebouwen door het Duitse leger ingericht als lazaret. Na de oorlog worden nieuwe ketels geïnstalleerd en wordt het productieproces opnieuw opgestart. In 1925 wordt een bottelarij opgericht. In 1934 wordt de brouwerij geïndustrialiseerd en worden de kelders ingericht met tanks om het bier te laten rusten en koelmachines om het bier op temperatuur te houden. In 1936 en 1942 wordt de brouwerij verder uitgebreid. Tijdens de Tweede Wereldoorlog blijft de brouwerij verder werken. Na de Tweede Wereldoorlog wordt een groothandel opgestart die verschillende binnen- en buitenlandse biermerken en limonades verkoopt. In 1969 worden de brouwersactiviteiten stop gezet.

Voormalige brouwerswoning. Rechthoekig bakstenen volume onder pannen schilddak. Dubbelhuis met schijnvoegen bepleisterde en beschilderde lijstgevel. Plint van arduin. Getoogde muuropeningen met T-ramen.

Brouwerij, opgetrokken in 1910. Tweebeukige baksteenbouw onder pannen zadeldaken. Lijstgevels geritmeerd door pilasters met eenvoudig kapiteel. Aflijnende dubbel overhoekse muizentandfries. Getoogde muuropeningen. Onbeschilderde achtergevel, doorbroken door dakvenster met laadluik. Ten oosten ingewerkte ronde schoorsteen.

Leiestraat

*Burgerwoning
Leiestraat nr. 2
(nr. op kaart 9)*

Burgerwoning volgens de kadastrale gegevens gebouwd in 1905. Enkelhuis aanknopend bij de regionale baksteenarchitectuur. Parement van rode baksteen geaccentueerd door het gebruik van gele sierbaksteen voor o.m. de hoek- en muurbanden en de borstweringen. Lijstgevel afgelijnd door dubbel overhoekse muizentandfries. Hoger opgetrokken deurtravee oplopend in trapgevel met arduinen kraagstenen. Voormalig deurvenster, thans aangepast, gevat in rondboognis met arduinen consoles; vernieuwd balkon. Getoogde muuropeningen met arduinen sluit- en aanzetstenen; doorgetrokken arduinen onderdorpels. Vernieuwd schrijnwerk.



De beschreven architecturale kenmerken zijn behouden. De woning maakt geen deel uit van een samenhangend geheel van gebouwen met erfgoedwaarde en de kenmerkende waarden zijn niet uitgesproken. De woning wordt ingedeeld in categorie 1.

*Eenvoudige arbeiderswoning, Leiestraat nr. 23
(nr. op kaart 10)*

Eenvoudige arbeiderswoning, vermoedelijk gebouwd ca. 1900. Bakstenen parement op met schijnvoegen gecementeerde en geschilderde plint. Lijstgevel verfraaid door de aflijnende fries met uitgelengd dropmotief en bakstenen borstweringen met getrapte console van de getoogde vensters onder strek. Vernieuwd schrijnwerk.



De beschreven architecturale kenmerken zijn behouden. De woning maakt geen deel uit van een samenhangend geheel van gebouwen met erfgoedwaarde en de kenmerkende waarden zijn niet uitgesproken. De woning wordt ingedeeld in categorie 1.

*Voormalige vlasarbeiderswoning, Leiestraat nr. 32
(nr. op kaart 11)*

Voormalige vlasarbeiderswoning gebouwd in 1879 cf. kadaster. Eenvoudige verankerde baksteenbouw onder zadeldak, bekleed met Vlaamse pannen. Gecementeerde plint. Dubbelhuis van twee traveeën + één opkamertravee en één bouwlaag. Lijstgevel met horizontaliserend druiplijstje. Licht getoogde muuropeningen met bewaard schrijnwerk. Opkamer met getraliede kelderopening. Gewitte achtergevel eveneens met getoogde muuropeningen met bewaarde T-ramen met roedeverdeling. Zijpuntgevel met laadluikje onder bakstenen druiplijstje.

Dwars ingeplant nutsgebouwtje vermoedelijk met voormalige stallingen en latrine. Gewitte, verankerde baksteenbouw onder pannen zadeldak (Vlaamse pannen). Erf afgezet door betonnen hek.



*Voormalige vlasarbeiderswoning, Leiestraat nr. 53
(nr. op kaart 5)*

Voormalige vlasarbeiderswoning gebouwd in 1902 cf. kadastrale gegevens. Dubbelhuis met eenvoudige bakstenen lijstgevel van drie + een poorttravee en anderhalve bouwlaag, op gecementeerde plint. Licht getoogde muuropeningen met vernieuwd houtwerk. Boven de deur laadluik naar vlaszolder, geflankeerd door twee blinde vensters.



De beschreven architecturale kenmerken zijn behouden. Het gebouw maakt geen deel uit van een samenhangend geheel van gebouwen met erfgoedwaarde. De kenmerkende waarden zijn uitgesproken (typische vlasarbeiderswoning) maar door het beperkte volume en de beperkte oppervlakte van het perceel is het niet mogelijk om het pand te laten voldoen aan de huidige comfort- en energie-eisen. Het pand wordt ingedeeld in categorie 3.

De beschreven architecturale kenmerken zijn behouden. De woning maakt geen deel uit van een samenhangend geheel van gebouwen met erfgoedwaarde. De kenmerkende waarden zijn echter uitgesproken. De woning wordt ingedeeld in categorie 2.

Weidenstraat

*Voormalige vlasarbeiderswoning, Weidenstraat 18
(nr. op kaart 19)*

Voormalige vlasarbeiderswoning. Volgens het kadaster gebouwd in 1898. Dubbelhuisje onder pannen zadeldak. Met schijnvoegen bepleisterde en geschilderde verankerde bakstenen lijstgevel op gepikte plint. Getoogde vensters met bewaarde T-ramen en later toegevoegde rolluikkasten. Boven de deur voormalig laadluik naar de vlaszolder, thans venster.

Dieper in gelegen voormalige vlasschuur, thans opslagplaats voor de voedselbank.



De beschreven architecturale kenmerken zijn behouden. De woning maakt geen deel uit van een samenhangend geheel van gebouwen met erfgoedwaarde en de kenmerkende waarden zijn niet uitgesproken. De woning wordt ingedeeld in categorie 1.

Steenovenstraat

*Twee enkelhuizen, Steenovenstraat 53-55
(nr. op kaart 17 en 18)*

Twee enkelhuizen volgens de kadastrale gegevens opgetrokken in 1929. Oorspronkelijk met bijhorend magazijn, thans verdwenen. In 1941 had het bedrijf 21 vlaswingelmolens.

Parement van rode baksteen op plint van arduin. Korbogige muuropeningen met arduinen sluit- en aanzetstenen. Vernieuwd schrijnwerk.

Nr. 53 verfraaid door drielichten met ranke arduinen deelzuiltjes. Links, tot garagepoort aangepaste deuropening.



De beschreven architecturale kenmerken zijn behouden. De woningen maken geen deel uit van een samenhangend geheel van gebouwen met erfgoedwaarde en de kenmerkende waarden zijn niet uitgesproken. De woning wordt ingedeeld in categorie 1.

Recente wegkapel gelegen bij buurthuis "De Krekel", Steenovenstraat 84 (nr. op kaart 12)

Recente wegkapel gelegen bij buurthuis "De Krekel", vermoedelijk ter vervanging van ouder bedehuisje. Baksteenbouw onder pannen zadeldak, op rechthoekige plattegrond. Asymmetrisch opgevatte puntgevel met rondbogige deuropening met glazen deur.



De beschreven architecturale kenmerken zijn behouden. de kapel maakt geen deel uit van een samenhangend geheel van gebouwen met erfgoedwaarde en de kenmerkende waarden zijn niet uitgesproken. De kapel wordt ingedeeld in categorie 1.

Krekelsstraat

Arbeiderswoning, Krekelsstraat 5 (nr. op kaart 7)

Arbeiderswoning volgens de kadastrale gegevens opgetrokken in 1898. Aangepast parement vermoedelijk uit het tweede kwart van de 20ste eeuw. Dubbelhuis met eenvoudige verankerde bakstenen lijstgevel geritmeerd door rechthoekige muuropeningen onder rechte latei. Boven de deur voormalig laadluik, vermoedelijk naar de vlaszolder, heden venster.

De beschreven architecturale kenmerken zijn behouden. De woningen maken geen deel uit van een samenhangend geheel van gebouwen met erfgoedwaarde en de kenmerkende waarden zijn niet uitgesproken. De woning wordt ingedeeld in categorie 1.

Vlasarbeiderswoning, Krekelsstraat 9 (nr. op kaart 12)

Vlasarbeiderswoning uit het tweede kwart van de 20ste eeuw. Eenvoudige bakstenen lijstgevel geritmeerd door rechthoekige muuropeningen in vlakke omlijsting met oren. Garage rechts met erboven voormalig laadluik naar vlaszolder. Tweede voormalig laadluik tussen deur en venster woonhuis.

De beschreven architecturale kenmerken zijn behouden. De woningen maken geen deel uit van een samenhangend geheel van gebouwen met erfgoedwaarde en de kenmerkende waarden zijn niet uitgesproken. De woning wordt ingedeeld in categorie 1.



Samenvattende tabel

Nummer (zie figuur 12)	Beschrijving	Categorie	Bepalingen in voorschriften
1	Vermoedelijk voormalige vlasserswoning met magazijn	Categorie 2	waardevol gebouw omwille van de gevel
2	Enkelhuis	Categorie 3	zeer waardevol gebouw omwille van de gevel
3	Voormalige herberg-afspanning "In de afspanning"	Categorie 2	waardevol gebouw omwille van de gevel
4	Voormalige herberg "Golden River"	Categorie 1	geen
5	Voormalige vlasarbeiderswoning	Categorie 2	waardevol gebouw omwille van de typologie
6	Voormalige brouwerij 'Flandria'	Categorie 2	waardevol gebouw omwille van de gevel
7	Arbeiderswoning	Categorie 1	geen
8	Vlasarbeiderswoning	Categorie 1	geen
9	Burgerwoning	Categorie 1	geen
10	Eenvoudige arbeiderswoning	Categorie 1	geen
11	Voormalige vlasarbeiderswoning	Categorie 3	zeer waardevol gebouw omwille van de gevel
12	Recente wegkapel gelegen bij buurthuis 'De Krekel'	Categorie 1	geen
13	Samenstel van twee vlasserwoningen en bijhorende magazijn	Categorie 3	zeer waardevol gebouw omwille van de gevel
14	Samenstel van twee vlasserwoningen en bijhorende magazijn	Categorie 3	zeer waardevol gebouw omwille van de gevel
15	Opvallende burgerwoning van 1926	Categorie 3	zeer waardevol gebouw omwille van de gevel
16	Opvallende burgerwoning van 1926	Categorie 3	zeer waardevol gebouw omwille van de gevel
17	Twee enkelhuizen	Categorie 1	geen
18	Twee enkelhuizen	Categorie 1	geen
19	Voormalige vlasarbeiderswoning	Categorie 1	geen
20	Burgerwoning	Categorie 2	waardevol gebouw omwille van de gevel
21	Burgerwoning	Categorie 2	waardevol gebouw omwille van de gevel
22	Burgerwoning	Categorie 2	waardevol gebouw omwille van de gevel
23	Samenstel van drie woning gedateerd 1902	Categorie 2	waardevol gebouw omwille van de gevel
24	Samenstel van drie woning gedateerd 1902	Categorie 2	waardevol gebouw omwille van de gevel
25	Samenstel van drie woning gedateerd 1902	Categorie 2	waardevol gebouw omwille van de gevel

7. Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften

Het verordenend plan en de bijhorende voorschriften van het BPA nr. 18 Krekelweg (M.B. 16 mei 1990) worden integraal opgeheven.

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

Alle gelden verkavelingsvergunningen gelegen binnen het plangebied van het RUP worden integraal opgeheven:

- 5.00/1964/0002/01
- 5.00/1976/0003/01
- 5.00/1978/0004/02
- 5.00/1980/0001/01
- 5.00/1984/0002/02
- 5.00/1987/0002/01
- 5.00/1987/0002/02
- 5.00/1987/0002/03

8. Ruimtebalans

nr	bestemming gewestplan	bestemming RUP	opp (m ²)
1	milieubelastende industrieën	infrastructuur	4.117 m ²

Disclaimer

Deze kaart is het register, zoals bedoeld in artikel 2.2.2. §1, eerste lid, 7° en 8° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie.

Dit register geeft, conform de geciteerde wetgeving, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitsel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

De regeling over de planschade is te vinden in artikel 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De regeling over de planbatenheffing is te vinden in artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De regeling over de kapitaalschade is te vinden in artikel 6.2.1. en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdiensbaarheden tot openbaar nut. De tekst van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het decreet grond- en pandenbeleid kan geraadpleegd worden op www.ruimtelijkeordening.be, rubriek wetgeving. De tekst van het decreet gebruikerscompensatie kan geraadpleegd worden op www.codex.vlaanderen.be, zoekterm "gebruikerscompensatie".

Dit register werd aangemaakt door het plan zoals het gold vóór de bestemmingswijziging digitaal te vergelijken met het huidige plan. In een aantal gevallen verschilt de cartografische ondergrond waarop de bestemmingen werden ingetekend in het oude en het nieuwe plan. Daarom kunnen bij de digitale vergelijking beperkte fouten optreden. Het register moet met dat voorbehoud geraadpleegd worden."

9. Planbaten - planschade

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

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

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

9.1 Percelen die in aanmerking kunnen komen voor planbaten

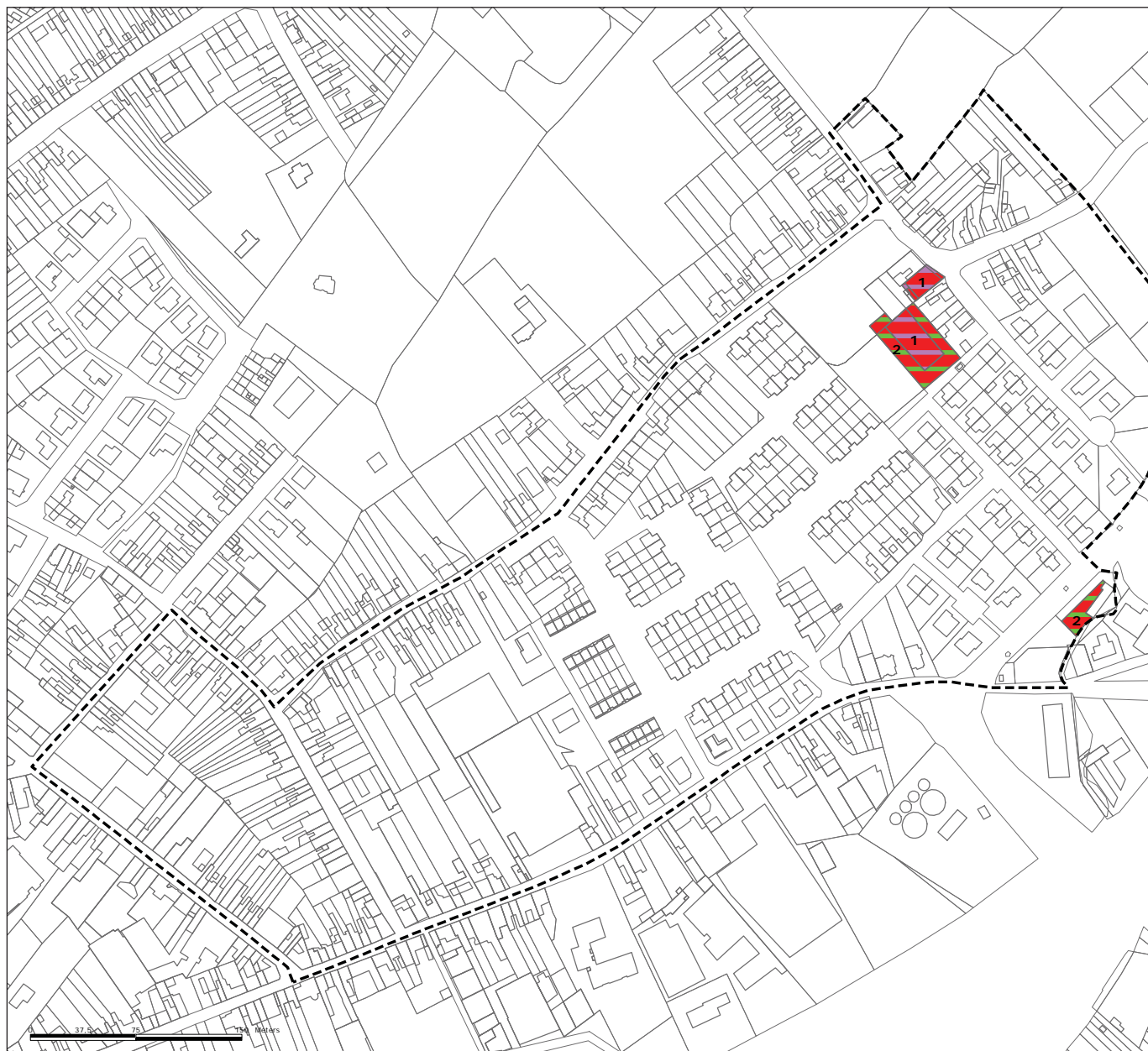
Op basis van de vergelijking van de bestemmingen van het gewestplan en BPA Krekelweg en de bestemmingen in het voorliggende RUP komen twee zeer beperkte delen in aanmerking voor planbaten: van bedrijvigheid naar wonen: van groenbuffer naar wonen:

9.2 Percelen die in aanmerking kunnen komen voor planschade

Op basis van de vergelijking van de bestemmingen van het gewestplan en BPA Krekelweg en de bestemmingen in het voorliggende RUP komen geen percelen in aanmerking voor planschade.

9.3 Percelen die in aanmerking kunnen komen voor kapitaalschade of gebruikerscompensatie



Op basis van de vergelijking van de bestemmingen van het gewestplan en BPA Krekelweg en de bestemmingen in het voorliggende RUP komen geen percelen in aanmerking voor kapitaalschade en/of gebruikerscompensatie



figuur 20: Grafisch register van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die kan aanleiding geven tot planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikersschade

Legende

Percelen die in aanmerking kunnen komen voor planbaten

- 1  van bedrijvigheid naar wonen
- 2  van overig groen naar wonen

Percelen die in aanmerking kunnen komen voor planschade

-

Percelen die in aanmerking kunnen komen voor kapitaalschade of gebruikerscompensatie

-

Disclaimer: zie vorige pagina



www.leiedal.be

bedrijventerreinen
stedenbouw
milieu
informatie- en communicatietechnologie
mobiliteit
herbestemmingsprojecten

intergemeentelijke samenwerking
projectontwikkeling
streekontwikkeling