GEMEENTE DEERLIJK

RUP BARAKKE

LEIE DAL

voorlopig vastgesteld, december 2018

COLOFON

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

Ontwerpers:
Aurelie Van Obbergen

In samenwerking met:
Bram Lattré

Opdrachtgever:
Gemeente Deerlijk

De Burgemeester:
Claude Croes

Voorzitter gemeenteraad:
Claude Croes

Algemeen Directeur:
Katlijn Copriau

FORMELE PROCEDURE

Plenaire vergadering voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: 1/10/2018

Voorlopige vaststelling van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van: 13/12/2018

Openbaar onderzoek van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: 16 januari 2019 t.e.m. 16 maart 2019

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

Definitieve vaststelling van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van:

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. KNELPUNTEN EN POTENTIES 15

3. JURIDISCHE TOESTAND. 16

4. PLANNINGSCONTEXT. 23
4.1. RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN 23
4.2. AFBAKENING REGIONAALSTEDELIJK GEBIED KORTRIJK 25
4.3. PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WEST-VLAANDEREN 25
4.4. GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN 27
4.5. MOBILITEITSPLAN 29
4.6. VERDICHTINGSVISIE EN VERORDENING (IN OPMAAK) 29

5. PLANNINGSOPTIES. 30
5.1. ALGEMENE FILOSOFIE 30
5.2. DOELSTELLINGEN 31
5.3. ONTWIKKELING SITE BARAKKE 33
5.4. INRICHTING HOEK HARELBEKESTRAAT – HOOGSTAAT 39
5.5. INRICHTING BINNENGEBIED VRIJPUTSTRAAT 41

6. TECHNISCHE SCREENING. 42
6.1. SCREENING PLAN-MER 42
6.2. WATERTOETS 47
6.3. RELATIE MET HERBEVESTIGD AGRARISCH GEBIED 49
6.4. TOETS MBT RUIMTELIJK VEILIGHEIDSRAPPORT 49
6.5. BUURTWEGENTOETS 49
6.6. INVENTARIS BOUWKUNDIG ERFGOED 49
6.7. INVENTARIS HOUTIGE BEPLANTINGEN MET ERFGOEDWAARDE 49

7. OP TE HEFFEN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN 52

8. RUIMTEBALANS. 52

9. PLANBATEN, PLANSCHADE, KAPITAALSCHADE OF GEBRUIKERS-COMPENSATIE 53

10. VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN 55

1. SITUERING

1.1. ONDERWERP VAN HET RUP

Dit RUP wordt opgemaakt ter uitvoering van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan, definitief goedgekeurd door de Deputatie van de provincie West-Vlaanderen op 18 oktober 2007.

Via dit ruimtelijk uitvoeringsplan worden volgende elementen behandeld:

- Het mogelijk maken van een bouwproject op de site Barakke op basis van het voorliggende ontwerp en de tegenoverliggende hoek.
- Het meenemen van een beperkt aantal percelen in de onmiddellijke omgeving in functie van het verhogen van de flexibiliteit van de stedenbouwkundige regelgeving.

1.2. LIGGING VAN HET PLANGEBIED

Het plangebied is gelegen ten westen van de kern van Deerlijk, langs de Harelbekestraat. Dit is de invalsweg naar het centrum vanuit Harelbeke.

SITUERING

LEGENDE

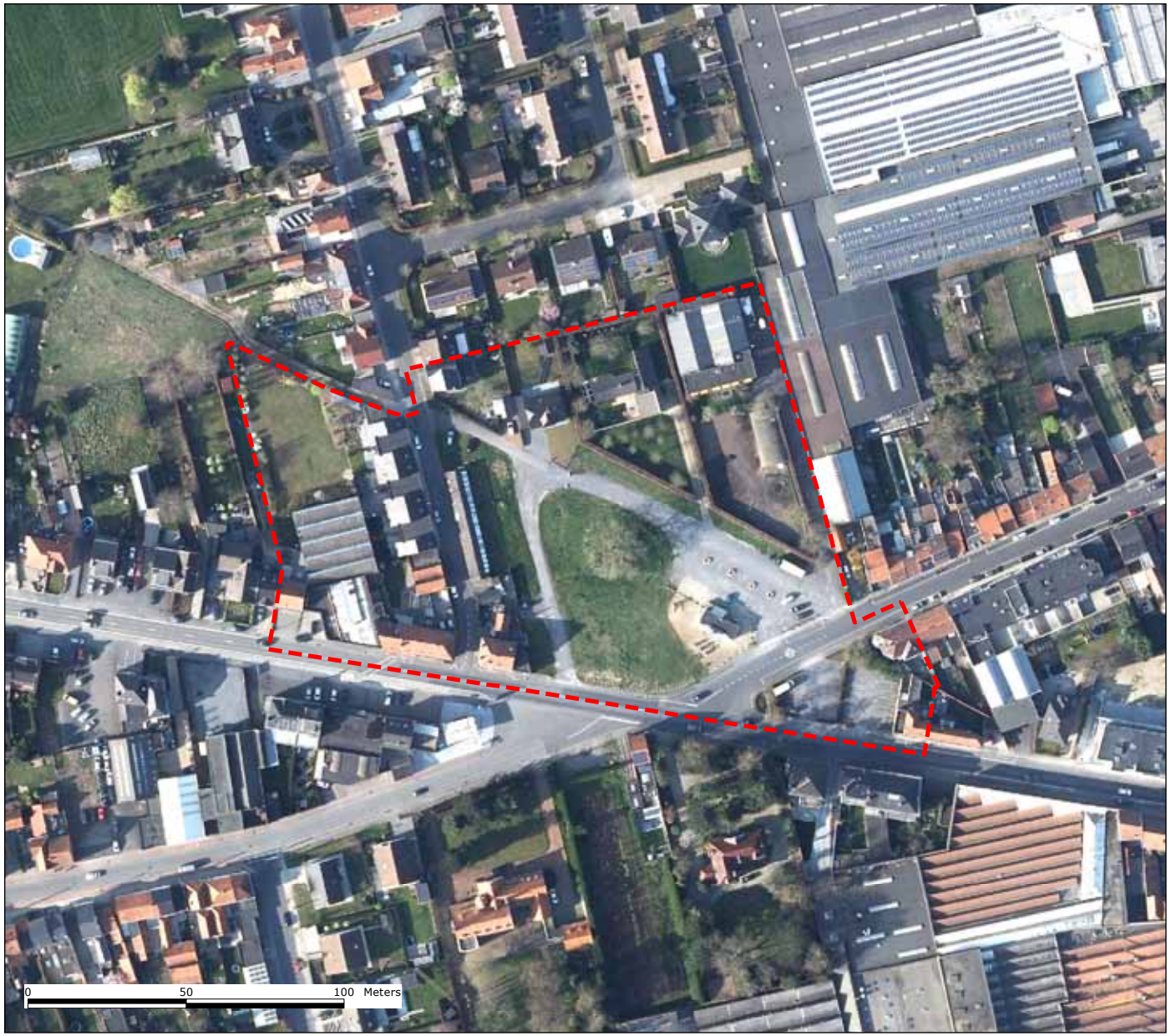
plangebied

Bron: Nationaal Geografisch Instituut (NGI), 1997

1.3. BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED

Het plangebied is begrensd door:

- in het noorden: de garagestraat en de achterperceelsgrenzen van de percelen langs de Droogtestraat
- in het oosten: de zijperceelsgrens van de bestaande loods langs de Hoogstraat en van het 'Kasteeltje'
- in het zuiden: de Harelbekestraat
- in het westen: de zijperceelsgrens van de bestaande loods langs de Harelbekestraat



LUCHTFOTO

LEGENDE

plangebied

2. FEITELIJKE TOESTAND

2.1. RUIMTELIJKE INFORMATIE

2.1.1. Ruimere omgeving: de historische kern van Deerlijk

De historische kern van Deerlijk vormt het centrumgebied van de gemeente. De kern is ontstaan langs twee parallelle wegen, Hoogstraat en Harelbekestraat-Schoolstraat. Deze laatste weg fungeerde vroeger als doortocht. Door de aanleg van de zuidelijke ring in de jaren '80 wordt het doorgaande verkeer omgeleid, wat de leefbaarheid in de kern van Deerlijk ten goede komt.

De Harelbekestraat-Schoolstraat werd, in het kader van opwaardering van het centrumgebied, reeds heraangelegd met brede voetpaden. Smallere dwarsstraten verbinden beide hoofdstraten. Eenrichtingsverkeer dient de centrumstraten, waarlangs ook geparkeerd wordt, te ontlasten.

De structuur van de kern wordt, naast de twee hoofdstraten, gekenmerkt door drie kleine pleinen: parking brandweer annex parkje, Kerkplein en Neunkirchenplein. Alhoewel grote delen van deze pleinen momenteel als parking worden gebruikt, hebben de drie pleinen telkens een ander karakter, bepaald door het gabariet van de bebouwing errond, de vormen van de pleinen en de functies grenzend aan de pleinen.

Algemeen wordt de bebouwingsvorm in het centrum gekenmerkt door aangesloten bebouwing. De laatste decennia wordt een trend van vernieuwbouw vastgesteld, waarbij oude leegstaande fabriekspanden en kleine woningen vervangen worden door grotere woonprojecten, vaak uitgebreid met handelsvoorzieningen. Momenteel treffen we in de kern rijwoningen en burgerwoningen van begin en midden 20e eeuw, afgewisseld met vernieuwbouw in de vorm van appartementsblokken en eigentijdse rijwoningen (gemiddelde bouwhoogte 2 à 3 bouwlagen).

Rondom de historische kern van Deerlijk vindt men gemengde bebouwing (wonen en bedrijvigheid) langs de lokale ontsluitingswegen: de lokale wegen naar de N43 (Beverenstraat, Paanderstraat), richting toenmalig station en Sint-Lodewijk (Stationsstraat), richting Waregem (Waregemstraat) en richting Harelbeke (Harelbekestraat, Kortrijkse Heerweg).

Aan de rand van de historische dorpskern van Deerlijk, tussen de ontsluitingswegen in, zijn de laatste decennia grotere verkavelingen ontwikkeld, vaak binnen de woonuitbreidingsgebieden voorzien op het gewestplan.

Deerlijk kent, ondanks de nabijheid van Kortrijk en Waregem, een zeer goed uitgebouwd voorzieningenapparaat:

- De gemeenschapsvoorzieningen situeren zich voornamelijk langs de twee hoofdstraten in de kern (gemeentehuis, bibliotheek annex cultureel centrum met parking, scholen, rustoord, begraafplaats annex gemeentelijk sportstadion met parking...).
- Een tweede concentratie van gemeenschapsvoorzieningen, vooral sportvoorzieningen (sporthal, zwembad), werd uitgebouwd langs de Ringlaan, op het voormalige domein van het Gaverkasteel.
- Ook het winkelapparaat is goed uitgebouwd, gaande van winkels met een dagdagelijks aanbod tot exclusieve zaken (kledij, privaat indoor sportcentrum). Het merendeel van de kleinhandelszaken bevinden zich in de kern van Deerlijk. De laatste decennia hebben een aantal grootschalige kleinhandelszaken zich gevestigd langs de Vichtesteenweg.

FEITELIJKE TOESTAND

LEGENDE

plangebied

Bron: Gemeente Deerlijk, juni 2015

2.1.2.Bebouwde ruimte

Langsheen de Vrijputstraat zijn een aantal bescheiden nieuwbouwwoningen opgericht. Het binnengebied naast deze nieuwbouwwoningen is nog niet gerealiseerd.
De overige gedeelten van het plangebied zijn quasi volledig gerealiseerd, met nog een beperkt aantal bijkomende bebouwingsmogelijkheden conform het BPA Vrijputstraat (MB 12 september 2000).

2.1.3.Open ruimte

Het plangebied bevat volgende entiteiten (doorsneden door de Vrijputstraat en de Hoogstraat):

- Het oostelijk deel, waar vooral nog ontwikkelingsmogelijkheden zijn op het plein 'de Barakke'.
- Het westelijk deel, waar nog beperkte ontwikkelingsmogelijkheden zijn achteraan de bedrijfswinkel 'Erbelle'.
- Tegenover het plein rest nog een beperkte projectzone, op het hoekpunt Harelbekestraat/Hoekstraat. Deze kan complementair werken.

Het plein 'de Barakke' is een braakliggend terrein, dat als 'poort tot het centrum' belangrijke potenties heeft. Het is enkel bebouwd met een frituur. Er is een markante te behouden boom op 'de Barakke' aanwezig. Het plein werd recent quasi integraal door één eigenaar verworven zodanig dat een integrale ontwikkeling mogelijk is.

2.1.4.Ontsluiting en parkeren

Langsheen de Kortrijkse Heerweg, de Harelbekestraat en de Hoogstraat passeren 2 buslijnen, nl. buslijn 71 Kortrijk-Stasegem-Harelbeke-Deerlijk-Waregem en 72 Kortrijk-Harelbeke-Deerlijk-Vichte-Tiegem-Anzegem. Er is een bushalte op korte afstand van het plangebied. Ook zijn er belbushaltes aanwezig in de omgeving.

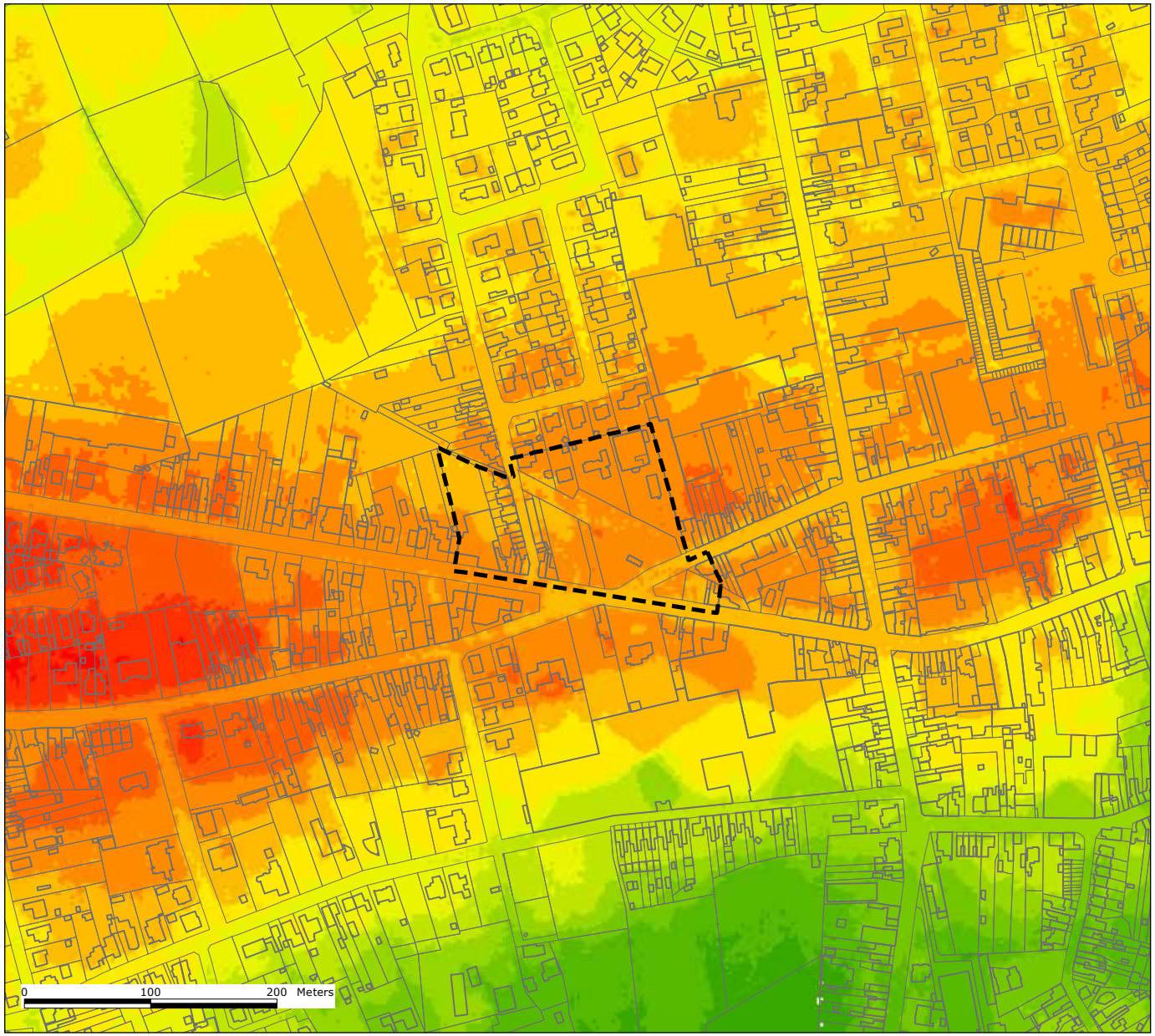
Het plangebied wordt ontsloten door de (inter)gemeentelijke verbindingsroute via gemeentewegen Kortrijkse Heerweg – eenrichtingslus Hoogstraat / Harelbekestraat / Sint-Rochusstraat - Waregemstraat.
Het gebied de Barakke kan op vandaag ontsloten worden vanaf zowel de Vrijputstraat, de Hoogstraat als de Harelbekestraat.

Achter de plint aan de Harelbekestraat bevindt zich ter hoogte van de bedrijfswinkel 'Erbelle' nog een niet gerealiseerd binnengebied, hetwelk zich leent voor een kleinschalig verdichtingsproject, dat ontsloten wordt via de Harelbekestraat. De plint aan de Harelbekestraat dient daarbij te worden gevrijwaard, zodanig dat met een 'onderdoorgang' dient te worden gewerkt.

2.1.5.Functies

De omgeving 'Vrijputstraat' omvat:

- Nieuwbouwwoningen aan de Vrijputstraat.
- Een grotendeels gesloten plint aan de Harelbekestraat: een KMO (garage), rijwoningen en zeer beperkt open en halfopen woningen en de bedrijfswinkel 'Erbelle'.



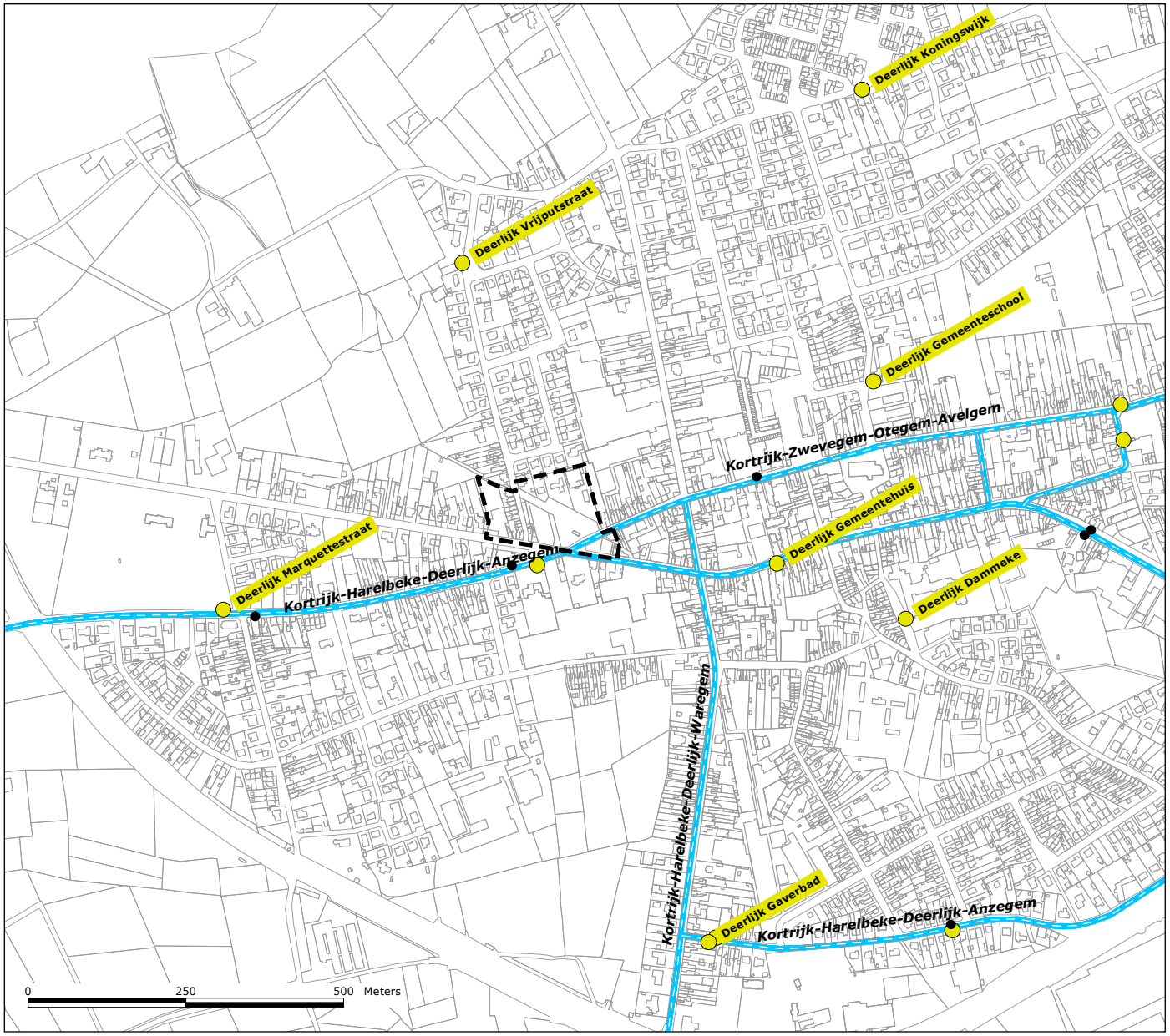
RELIËF

LEGENDE

plangebied

14 - 14,5
14,51 - 15
15,01 - 15,5
15,51 - 16
16,01 - 16,5
16,51 - 17
17,01 - 17,5
17,51 - 18
18,01 - 18,5
18,51 - 19
19,01 - 19,5
19,51 - 20

Bron: VMM/AGIV, mei 2004



LEGENDE

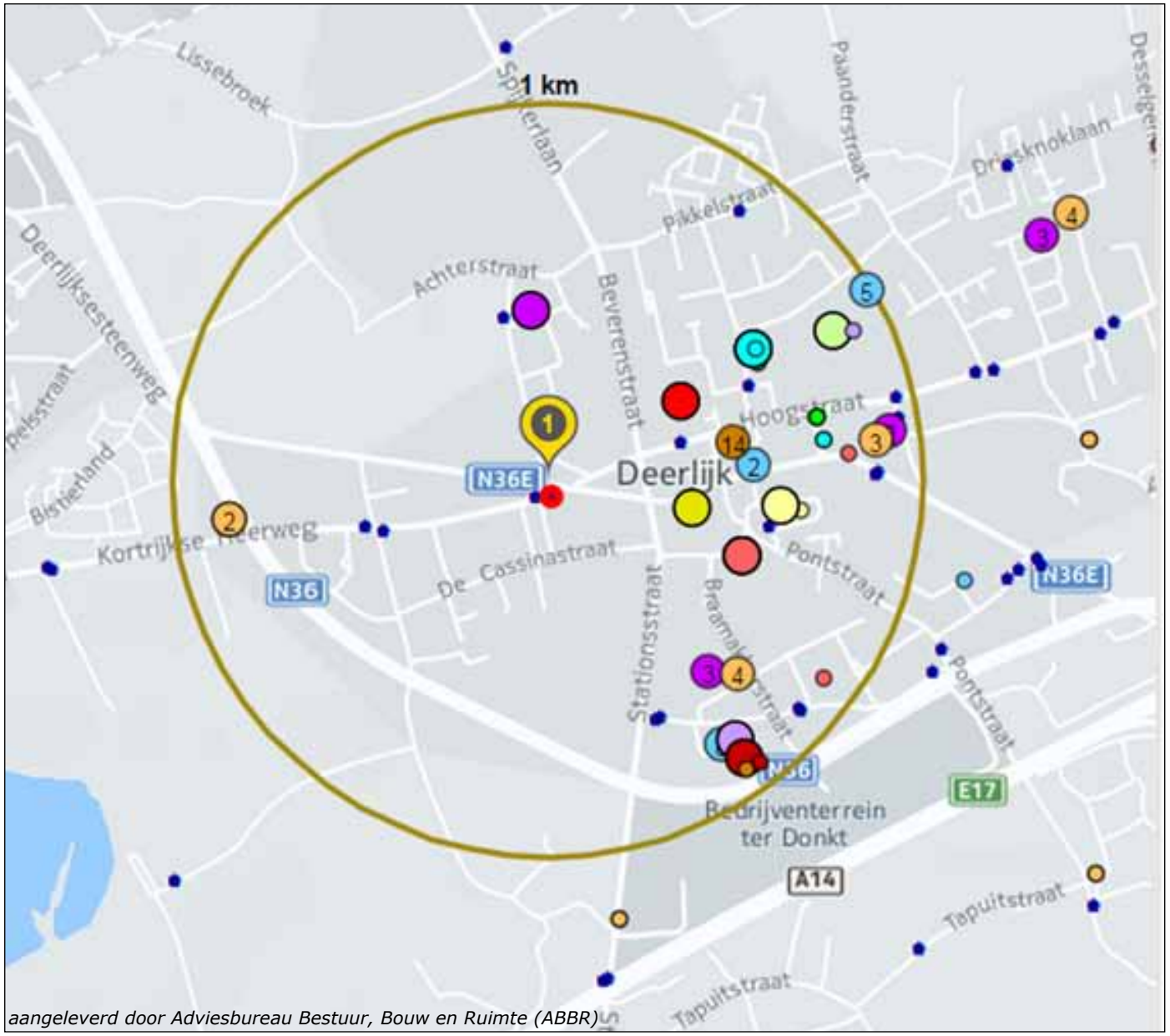
plangebied

buslijnen

haltes

belbushaltes

Bron: De Lijn/AGIV, juni 2014



aangeleverd door Adviesbureau Bestuur, Bouw en Ruimte (ABBR)

FUNCTIES

LEGENDE

Mijn plaatsen

- Stad- of gemeentehuis
- Sportlokaal
- Sporthal
- Sportcentrum
- Openlucht sportveld
- Atletiekpiste
- Ouderenvoorziening
- Buitenschoolse opvang
- Groepsopvang baby's en peuters
- Gezinsopvang baby's en peuters
- Buitengewoon lager onderwijs
- Gewoon lager onderwijs
- Buitengewoon kleuteronderwijs
- Harelbekestraat 54, Deerlijk
- Gewoon kleuteronderwijs
- Bibliotheek

Mijn kaarten

Halte De Lijn

- halte

ZICHT OP ‘DE BARAKKE’ VANUIT DE HARELBEKESTRAAT (VANAF CENTRUM)

ZICHT OP ‘DE BARAKKE’ VANUIT DE HARELBEKESTRAAT (RICHTING CENTRUM)

ZICHT OP ‘DE BARAKKE’ VANUIT DE KORTRIJKSE HEERWEG

ZICHT OP ‘DE BARAKKE’ VANUIT DE HOOGSTRAAT

TERREIN HOEK HOOGSTRAAT – HARELBEKESTRAAT

VRIJPUTSTRAAT (ZICHT VANAF DE HARELBEKESTRAAT)

2.2. KNELPUNTEN EN POTENTIES

2.2.1.Knelpunten

De visievorming die ten grondslag lag aan het BPA 'Vrijputstraat' is vanuit stedenbouwkundig oogpunt verouderd:

- De zeer extensieve oppervlakten voor interne wegenis ('plein 'Barakke') zijn niet verenigbaar met hedendaagse eisen inzake duurzaam ruimtegebruik en verdichting.
- De voorgeschreven normen inzake volumetrie en gabariet laten geen vernieuwende woontypologieën toe.
- Er is niet voorzien in voorschriften omtrent kwalitatief stedelijk groen.

Binnen deze voorschriften kan geen 'poort op het centrum' worden gecreëerd die in overeenstemming is met de geciteerde bepalingen van het GRS en die rekening houdt met de ligging in het regionaalstedelijk gebied, waar moet worden ingezet op het differentiëren en verbeteren van de woningvoorraad, het versterken van multifunctionaliteit en het behoud en de ontwikkeling van stedelijke natuurelementen.

2.2.2.Potenties

Het plein 'Barakke' werd recent quasi integraal door één eigenaar verworven zodanig dat een integrale ontwikkeling mogelijk is. Hierbij kan een kwalitatieve poort tot het centrum gerealiseerd worden, met aandacht voor zachte weggebruikers, groen en beeldkwaliteit.

Het terrein op de hoek van de Harelbekestraat en de Hoogstraat biedt potenties om een kwalitatieve hoekafwerking te voorzien.

3. JURIDISCHE TOESTAND

Type plan	Referentie
Gewestplan	Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) deelt het plangebied grotendeels in onder: • woongebied
BPA	BPA nr. 12a Vrijputstraat (goedgekeurd 12/09/2000)
RUP	Gewestelijk RUP Afbakening Regionaalstedelijk Gebied Kortrijk: • het plangebied is gelegen binnen het regionaalstedelijk gebied Kortrijk
Goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen	VK0077.4/2006.13 VK00236/1982.4
Milieuvergunningen	Harelbekestraat nr. 56 Harelbekestraat nr. 66-68 ('Erbelle') Hoogstraat 200
Beschermde monumenten, landschappen, beschermde stads- en dorpsgezichten	Geen in het plangebied
Vogelrichtlijngebied Habitatrichtlijngebied Ruimtelijk kwetsbaar gebied	/
Buurtwegen	Chemin n°1, incl. wijziging (opgenomen in huidige Hoogstraat) Chemin n°6 (opgenomen in huidige Harelbekestraat) Sentier n°52 (opgenomen in huidige Vrijputstraat)
Waterlopen (categorisering)	/
VEN-gebied, IVON-gebied	/ Het GEN-gebied 'Vallei van de Kasselrijbeek' (Waregem) is gelegen op 3,4 km ten oosten van het plangebied.

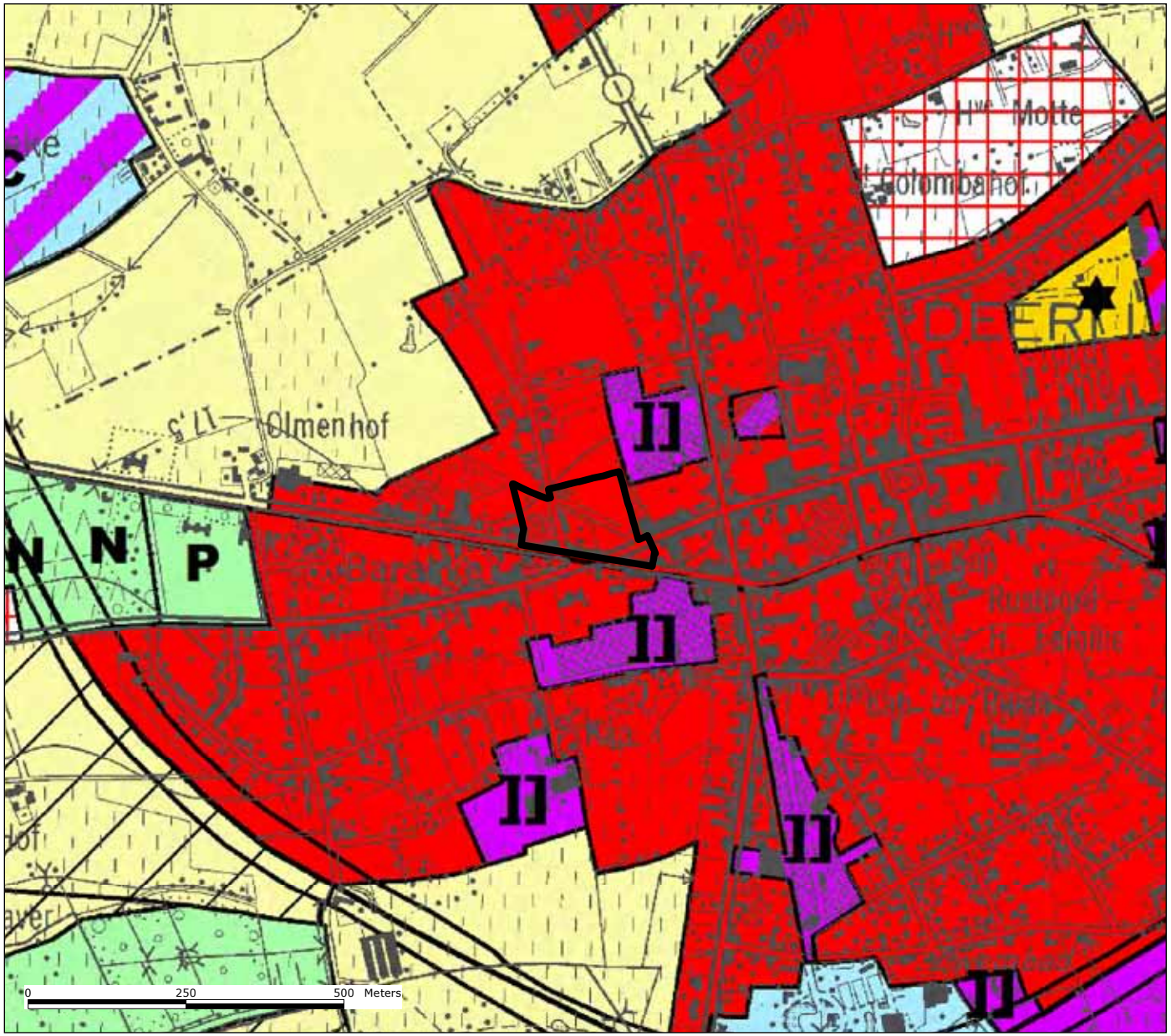
(Herbevestigd) agrarisch gebied	/
Gewestelijke verordeningen	• Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater • Gewestelijke verordening toegankelijkheid • Algemene verordening inzake wegen voor voetgangersverkeer
Gemeentelijke verordeningen	• Politieverordening inzake ruimtelijke ordening en natuurbescherming (vellen van hoogstammige bomen)
Andere	/

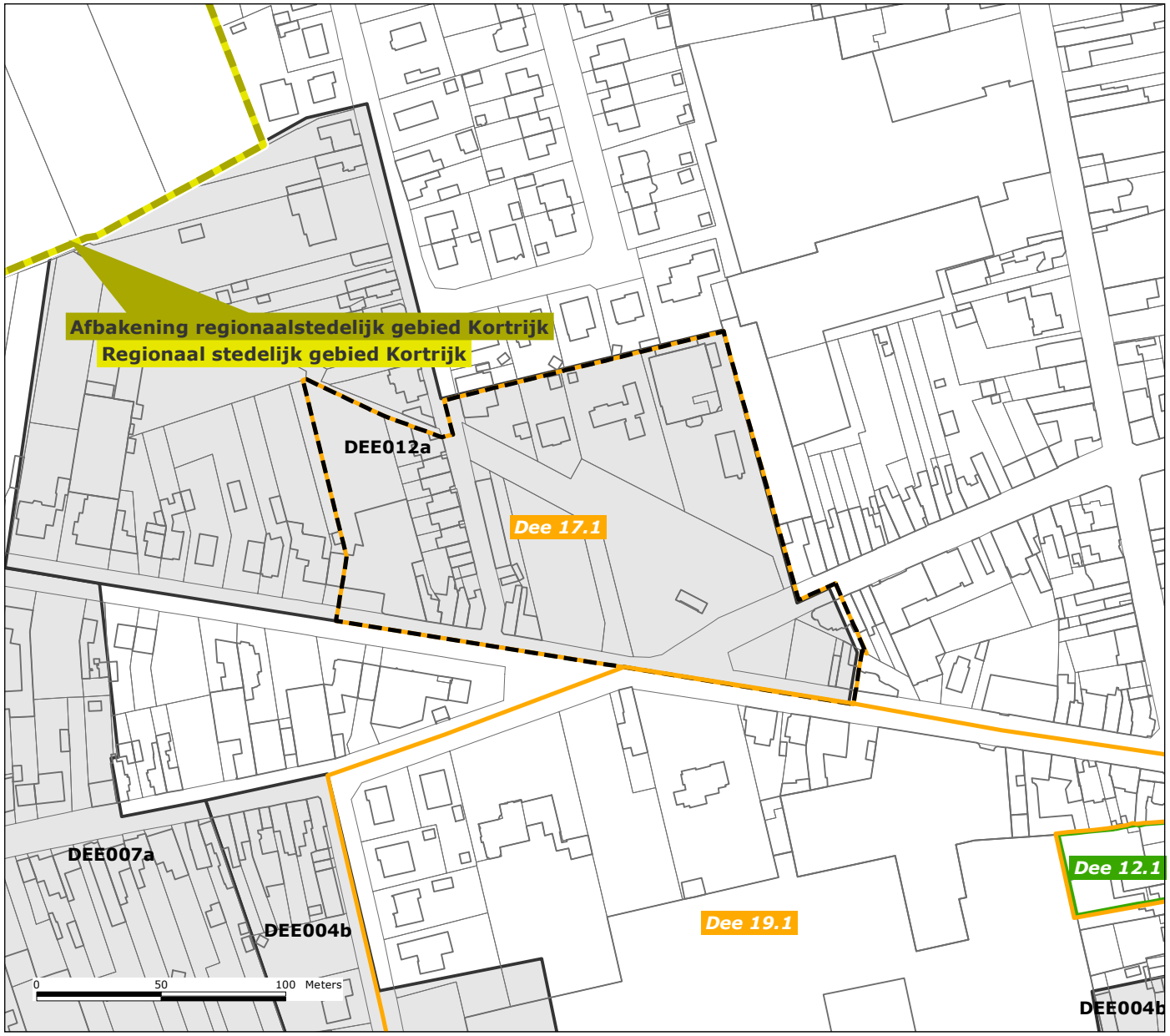
GEWESTPLAN

LEGENDE

- plangebied
- woongebieden
- woonuitbreidingsgebieden
- gemengde woon- en industriegebieden
- gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
- gebieden voor dagrecreatie
- parkgebieden
- natuurgebieden
- agrarische gebieden
- landschappelijk waardevolle agrarische gebieden
- industriegebieden
- milieubelastende industrieen
- ontginningsgebieden; grondkleur gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
- bestaande hoofdverkeerswegen
- bestaande hoogspanningsleidingen

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





OVERZICHT BPA'S EN RUP'S

Aan de rand van het plangebied, of in de directe omgeving in opmaak of reeds afgerond:

- RUP 19.1 Deknudt-Decora

LEGENDE

plangebied

RUP's

Gemeentelijke RUP's - in opmaak

Gemeentelijke RUP's - besluit of definitief vastgesteld

Provinciale RUP's - contouren

Provinciale RUP's - deelgebieden

Gewestelijke RUP's - contouren

Gewestelijke RUP's - deelgebieden

BPA's

MB of KB

Bron:
Gem. RUP's & BPA's/ Leiedal, november 2018
Gewestelijke en Provinciale RUP's/ GISWEST

BPA NR. 12A VRIJPUTSTRAAT
(GOEDGEKEURD 12/09/2000)

LEGENDE

GOEDGEKEURDE, NIET VERVALLEN VERKAVELINGEN

LEGENDE

plangebied

Bron: gemeente Deerlijk, januari 2015

4. PLANNINGSCONTEXT

4.1. RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN

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

De visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Vlaanderen wordt kernachtig verwoord in de metafoor 'Vlaanderen, open en stedelijk'. Het RSV streeft namelijk naar een duidelijk onderscheid tussen openheid en stedelijkheid.

Deze visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Vlaanderen leidt tot vier basisdoelstellingen:

- De selectieve uitbouw van de stedelijke gebieden en het gericht verweven en bundelen van functies en voorzieningen binnen de stedelijke gebieden; waarbij absolute prioriteit gaat naar een zo goed mogelijk gebruik en beheer van de bestaande stedelijke structuur.
- Het behoud en waar mogelijk de versterking van het buitengebied en een bundeling van wonen en werken in de kernen van het buitengebied.
- Concentreren van economische activiteiten in die plaatsen die deel uitmaken van de bestaande economische structuur van Vlaanderen.
- Optimaliseren van de bestaande verkeers- en vervoersinfrastructuur waarbij de ruimtelijke condities worden gecreëerd voor het verbeteren van het collectief vervoer en de organisatie van vervoersgenererende activiteiten op punten die ontsloten worden door openbaar vervoer.

Deze vier doelstellingen worden in het RSV vertaald in een gewenste ruimtelijke structuur en bindende bepalingen voor vier structuurbepalende componenten:

- De stedelijke gebieden
- Het buitengebied
- De gebieden voor economische activiteiten
- De lijninfrastructuren

Gebieden worden als 'stedelijk' beschouwd, wanneer een intense ruimtelijke, culturele en socio-economische samenhang en verweving bestaat tussen de verschillende menselijke activiteiten (wonen, werken, recreëren...), de dichte bebouwing overheerst en het wenselijk is ontwikkelingen te stimuleren en te concentreren. Het RSV stelt voor stedelijke gebieden de volgende beleidsmatige benadering voorop:

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

4.1.1.Toetsing van het RUP aan het RSV

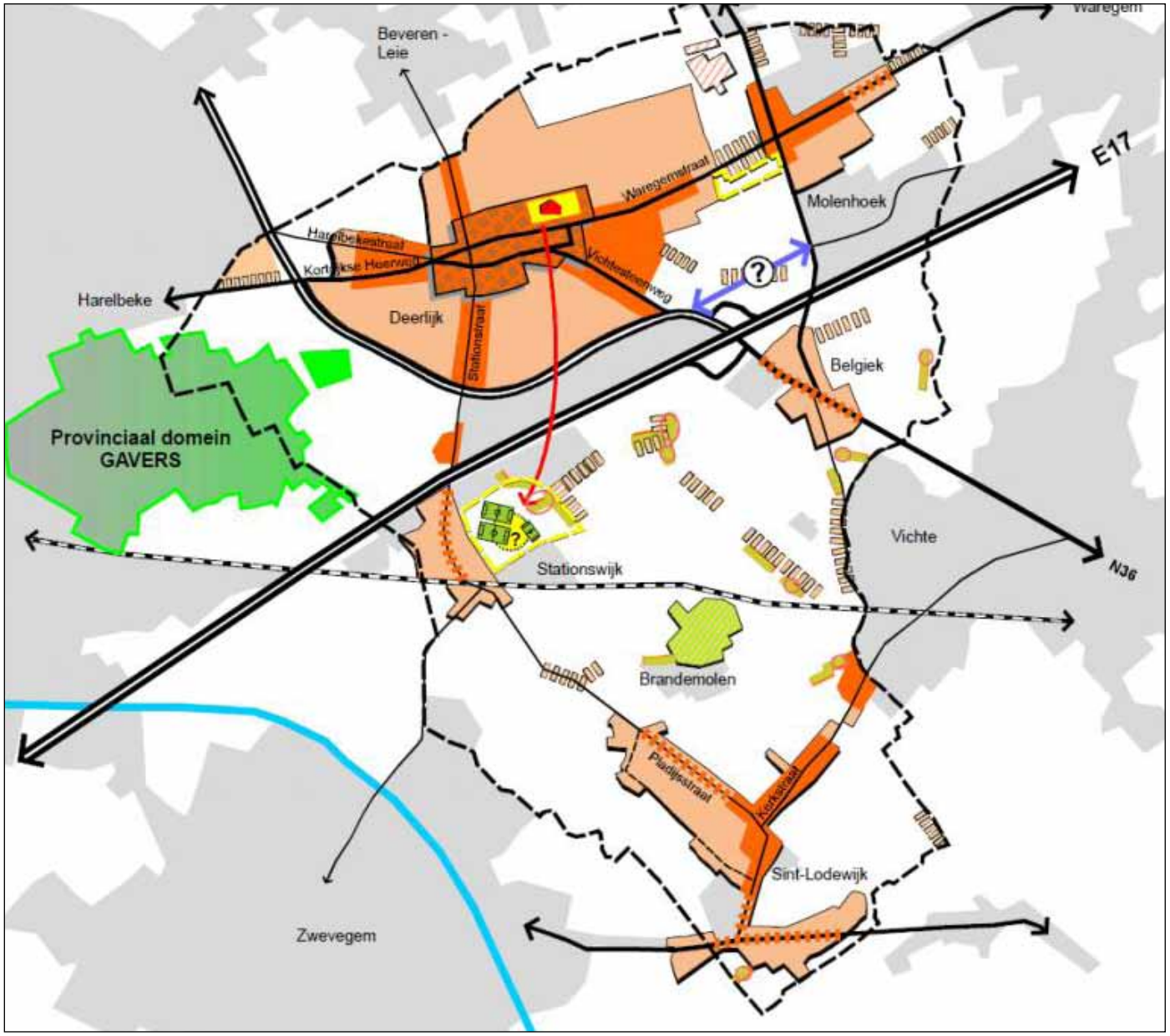
De locatie wordt afgewogen op basis van de criteria die het RSV voorop stelt:

- Integrale gebiedsontwikkeling
  Het RUP stimuleert en concentreert activiteiten (wonen, kantoor en kleinschalige detailhandel) in het centrumgebied, via een globale aanpak van een 'restgrond' die een poortfunctie tot het centrum vervult.
- Vernieuwen woonstructuren
  Het RUP laat vernieuwende woontypologieën toe waarbij

GEWENSTE RUIMTELIJKE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR [GRS DEERLIJK, KAARTNR. 5]

LEGENDE

- Centrumgebied
- Gemengd woongebied
- Verblijfsgebied
- Woningengroep Boshoek
- Woningengroep Brandemolen
- Bevriezen van woonuitbreidings-gebied voor woonfuncties op lange termijn
- Lintbebouwing (landelijk woongebied volgens gewestplan)
- Bestaande zonevreemde woonlinten omvormen tot landelijke woonlinten, (perceelsgewijze afbakening)
- Goedgekeurde verkavelingen in het buitengebied
- Herbestemming van het gebied voor openbare sportvoorzieningen naar stedelijk woongebied (lange termijn)
- Zoeklocatie voor het nieuwe sportcomplex (nader te onderzoeken)
- Hoofdweg
- Primaire weg II
- Lokale wegen I
- Lokale wegen II
- Lokale weg II - wijkverzamelweg
- Spoorweg
- Nieuwe ontsluitingsweg voor de regionale bedrijventerreinen - juiste ligging nog nader te bepalen
- Grens Deerlijk
- Bebouwde ruimte



de toegang tot het centrum kan worden afgebakend via een kwalitatieve 'landmark'.

- Locatiebeleid
  Economische woonbehoeften worden opgevangen op een strategische on(der)benutte locatie, via een integraal kernversterkend project, zodat het uitzwermen van functies buiten de stedelijke kern tegengegaan wordt.

4.2. AFBAKENING REGIONAALSTEDELIJK GEBIED KORTRIJK

De Vlaamse regering heeft op 20 januari 2006 het gewestelijk RUP Afbakening Regionaalstedelijk Gebied Kortrijk definitief vastgesteld.
Met dit plan geeft de Vlaamse Regering aan binnen welke afbakeningslijn zij het stedelijk gebied Kortrijk wil zien ontwikkelen. Bovendien maakt zij bestemmingswijzigingen en inrichtingsvoorschriften voor een groot aantal stedelijke projecten. Het gaat om nieuwe ruimte voor wonen, werken, verkeersinfrastructuur en groengebieden.

De regionaalstedelijke gebieden nemen omwille van hun verzorgingsniveau, hun stedelijke voorzieningen en hun economische structuur een belangrijke plaats in in de ruimtelijke structuur van Vlaanderen. Het beleid in de regionaalstedelijke gebieden is gericht op het maximaal benutten van de bestaande en toekomstige stedelijke potenties. Net zoals de grootstedelijke gebieden hebben regionaalstedelijke gebieden – weliswaar op een lager niveau – in kwantitatief en kwalitatief opzicht grote potenties om een belangrijk aandeel van de groei inzake bijkomende woongelegenheden, stedelijke voorzieningen en ruimte voor economische activiteiten op te vangen. Dit houdt ook in dat een aanbodbeleid moet gevoerd worden om, behalve de stedelijke ontwikkeling te stimuleren, ook de lintontwikkeling te stoppen en het buitengebied van stedelijke ontwikkeling te vrijwaren (Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV), p. 341).

Volgende ontwikkelingsperspectieven voor stedelijke gebieden staan voorop (RSV p. 354-373):

- Realiseren van een groter aandeel bijkomende woongelegenheden
- Streven naar minimale woningdichtheden
- Differentiëren en verbeteren van de woningvoorraad
- Versterken van de multifunctionaliteit
- Concentreren van kantoren aan knooppunten van het openbaar vervoer (station…)
- Inplanten van (stedelijke) voorzieningen afgestemd op het belang van het regionaalstedelijk gebied
- Bundelen van kleinhandel op binnenstedelijke locaties en op kleinhandelszones
- Verzorgen van collectieve en openbare ruimten
- Behoud en ontwikkeling van stedelijke natuurelementen en randstedelijke groengebieden

Het grondgebied van de gemeente Deerlijk behoort deels tot het regionaalstedelijk gebied Kortrijk. Het plangebied is volledig in het afgebakend regionaalstedelijk gebied Kortrijk.

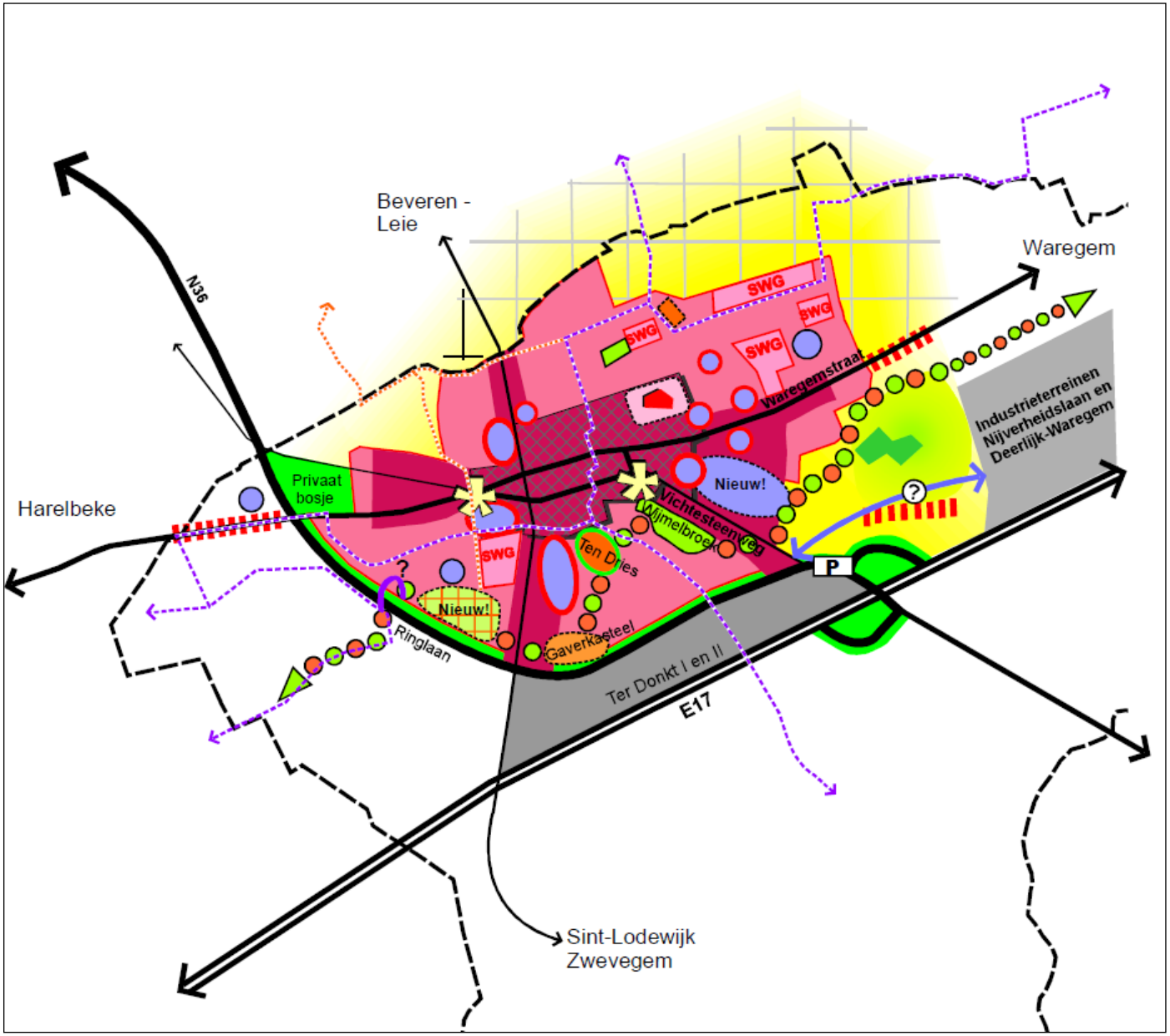
4.3. PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WEST–VLAANDEREN

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

GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR VAN DE WOONKERN [GRS DEERLIJK, KAARTNR. 13]

LEGENDE

- Centrumgebied
- Gemengd woongebied
- Verblijfsgebied
- SWG Stedelijk woongebieden (ASK)
- Lintbebouwing
- Poort tot het centumgebied
- Agrarisch gebied in ruime zin
- Agrarisch gebied met landschappelijke waarde
- Groene natuurlijke pool
- Recreatieve pool
- Lokale groene, recreatieve as
- Lokaal bedrijventerrein
- Verruiming van de bestemming van bedrijfseilanden in de kern
- Nieuw stedelijk woonproject (beleidsoptie op lange termijn)
- ? Ongelijkvloerse oversteek voor zwakke weggebruikers (**Suggestie**)
- P Aanleg carpoolparking nabij E17
- Zoeken naar een nieuwe onsluiting bedrijventerreinen
- Hoofdweg
- Primaire weg II
- Lokale wegen I
- Lokale wegen II
- Fietsroute in Leieactieplan
- Lokaal netwerk trage wegen



de gedeeltelijke herziening van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan goedgekeurd.

Het PRS-WV hanteert een aantal ruimtelijke principes. Deze principes vormen de basis voor het verder uitwerken van de deelstructuren en de deelruimten. De ruimtelijke principes zijn:

- Fysisch systeem als drager voor verscheidenheid
- Selectieve ontwikkeling van hoogdynamische activiteiten in gedifferentieerd kernenpatroon
- Gebiedsgericht netwerk van lijninfrastructuur
- Deelruimten als bevestiging van diversiteit

De gewenste ruimtelijke structuur wordt uitgewerkt aan de hand van acht deelstructuren en elf deelruimtes. Daarnaast worden enkele maatregelen en acties alsook enkele specifieke beleidskaders vooropgesteld.

Het plangebied is opgenomen binnen de Leieruimte.

Deze ruimte omvat de verstedelijkte Leieband tussen Wervik en Waregem. De parallelle lijninfrastructuur van de gekanaliseerde Leie, de spoorlijn, de autoweg E17 en de steenweg N43 bepalen in grote mate deze lineaire ontwikkeling.

Volgende elementen zijn onder meer beleidsbepalend voor deze ruimte:

- De stedelijke gebieden Kortrijk, Waregem en Menen als knooppunten voor ontwikkeling ondersteunen, waarbij extra aandacht dient te worden besteed naar de inrichting van het openbaar domein en naar groen in de stedelijke omgeving.
- De groene longen in de Leieband vrijwaren. De schaarse aaneengesloten open ruimten moeten strikt gevrijwaard blijven van bebouwing. Daartoe dient in de stedelijke gebieden een aanbodbeleid te worden gevoerd.

4.3.1.Toetsing van het RUP aan het PRS-WV

Door het RUP kan het gebied evolueren naar een complementair gebied met hoge woonkwaliteit en verwevenheid van functies. Kwalitatieve ontwikkeling van de stedelijke woonomgeving staat voorop. Dit betekent dat er specifieke aandacht gaat naar een gericht (locatie en niveau) mogelijk maken van aan het wonen verwante activiteiten, naar de aanleg van het openbaar domein, naar fiets- en voetgangersverbindingen met de directe omgeving, naar voldoende, kwalitatieve en toegankelijke open ruimte…

Een hogere dichtheid hoeft niet noodzakelijk een hoog percentage bebouwde oppervlakte te betekenen. Door concentreren van wooneenheden (bv. stapelen) kan onbebouwde ruimte vrijgehouden worden.

4.4. GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN

Onderhavig ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) wordt opgemaakt in uitvoering van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) (Deputatie 18 oktober 2007, BS 6 november 2007).

Op p. 6 van het bindend gedeelte van het GRS wordt verwezen naar: "het doordacht injecteren van het centrumgebied met nieuwe kernactiviteiten en de uitbouw van twee centrumpoorten t.h.v. de Barakke en op het kruispunt van de Vichtesteenweg met de Sint-Rochusstraat", waarbij de opwaardering van het publieke domein voorop staat:
"Het gemeentebestuur van Deerlijk zal werken aan een opwaardering van het publieke domein in de kern van Deerlijk, gebaseerd op de inrichtingsprincipes van het kwaliteitsplan. Het is van essentieel belang om deze opwaardering te koppelen aan de andere ruimtelijke beleidsopties voor het centrumgebied, zoals

FUNCTIONEEL & RECREATIEF FIETSROUTENETWERK [MOBILITEITSPLAN DEERLIJK, FIGUUR 14]

LEGENDE

plangebied

school

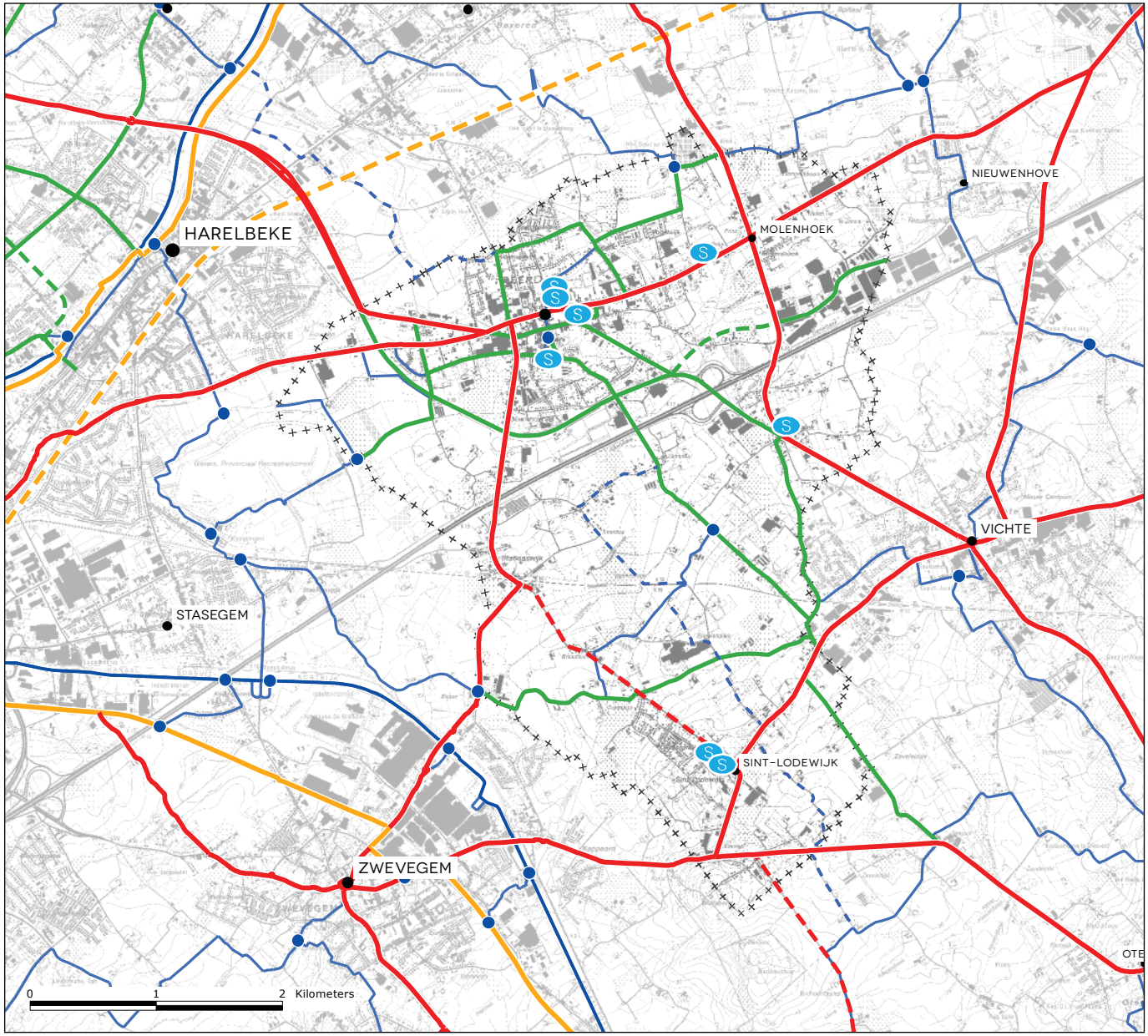
functioneel fietsroutenetwerk

- hoofdfietsroute
- voorstel hoofdfietsroute langs spoorlijn Kortrijk-Waregem
- bovenlokale fietsroute
- voorstel om Pladijsstraat en Heestertsesteenweg op te nemen in bovenlokaal fietsroutenetwerk
- lokale fietsroutes & omliggende netwerken
- lokale fietsroute op lange termijn

recreatief fietsroutenetwerk

- primaire fietswegen
- knooppuntennetwerk
- lokale fietsroutes

Bron:
Functioneel netwerk, Provincie West-Vlaanderen, 2012
Recreatief netwerk, Westtour, januari 2014



het doordacht injecteren van het centrumgebied met nieuwe kernactiviteiten en de uitbouw van twee centrumpoorten t.h.v. de Barakke en op het kruispunt van de Vichtesteenweg met de Sint-Rochusstraat. " (GRS p. 6)

Op p. 66 van het richtinggevend gedeelte van het GRS wordt het volgende naar voor geschoven: "Er worden ook een tweetal poorten tot het centrumgebied uitgebouwd. De plaatsen die in aanmerking komen als poort zijn de omgeving van de Barakke en het kruispunt ter hoogte van Vichtesteenweg met Sint-Rochusstraat. Omwille van de ruimtelijke mogelijkheden zijn deze twee plekken uitgelezen omgevingen om kernversterkende activiteiten in te planten."

Nopens de Gemengde woongebieden wordt op p. 67 van het richtinggevend deel gesteld als volgt: "In de gemengde woongebieden is ruimtelijke herstructurering van essentieel belang. Onder ruimtelijk herstructureren wordt verstaan: het verbeteren van de bestaande ruimtelijke samenhang en relaties tussen de verschillende functies, het verhogen van de verkeersleefbaarheid en directe verkeersontsluiting, het kwalitatief inplanten van parkeervoorzieningen en het creëren van een hogere beeldwaarde."

P. 77 van het informatief deel van het GRS stelt omtrent het plangebied: "Het centrum moet een begin en einde hebben. Dit kan gerealiseerd worden door het aanbrengen van accenten t.h.v. het kruispunt Vichtsesteenweg-Sint Rochusweg, t.h.v. het kerkhof in de Hoogstraat en aan het kruispunt 'de Barakke'."

Het plangebied vormt inderdaad een 'poort' tot het centrumgebied, omwille van de onmiddellijke zichtbaarheid bij het inrijden van het centrum vanuit de Kortrijkse Heerweg, komende vanaf de N36 ('Rijksweg').

4.5. MOBILITEITSPLAN

Het mobiliteitsplan van Deerlijk dateert van 2008, maar werd in 2014-2015 in beperkte mate herzien.

4.5.1.Voetgangers en fietsers

De Hoogstraat en een deel van de Harelbekestraat (vanaf de Hoogstraat richting N36) zijn in het mobiliteitsplan aangeduid als bovenlokale fietsroute. [mobiliteitsplan Deerlijk 2015, p. 49]

De Harelbekestraat ter hoogte van het centrum is aangeduid als lokale functionele fietsroute.

4.5.2.Autoverkeer

De poort tot het centrumgebied, zoals o.a. ter hoogte van de Barakke is aangeduid in het GRS, is ook in het mobiliteitsplan aangeduid als uit te werken poort tot het centrumgebied. [mobiliteitsplan Deerlijk 2015, p. 39-40]

In het mobiliteitsplan is de Oost-west as Kortrijkse Heerweg – Hoogstraat – Waregemstraat geselecteerd als lokale weg I. Wegens de verkeerscirculatie in het centrum is hierbij ook de as Harelbekestraat (vanaf de Barakke) – Schoolstraat – Sint-Rochusstraat opgenomen.
De Harelbekestraat vanaf de Barakke tot de grens met Harelbeke is aangeduid als lokale weg type II (ontsluiting of verzamelweg op gemeentelijk niveau).

4.6. VERDICHTINGSVISIE EN VERORDENING (IN OPMAAK)

Op verschillende plaatsen in de kern van Deerlijk worden grondgebonden woningen vervangen door meersgezinswoningen. Deze verappartementisering heeft zowel een ruimtelijke als financiële impact op de omgevingskwaliteit en de betaalbaarheid van het woonaanbod in het centrum.

Om deze aan de gang zijnde verdichting ruimtelijk te structureren ontbreekt de gemeente op vandaag een overkoepelende visie. Zo werd naar aanleiding van de plenaire vergadering voor het RUP Barakke een ongunstig advies uitgereikt door een aantal adviesinstanties en werd voor het verderzetten van het planningsproces gevraagd om de ontwikkelingen op de Barakke ruimer te kaderen binnen een algemene visie op verdichting voor het centrum van Deerlijk.

Deze verdichtingsvisie is momenteel in opmaak, en zal als beleidsdocument bekrachtigd worden op de gemeenteraad. Uit deze verdichtingsvisie volgt ook een verordening wonen, die het geëigende traject zal doorlopen tot goedkeuring.
Het traject van beide documenten loopt deels samen met de opmaak van dit RUP, en de conclusies uit beide documenten worden meegenomen in dit RUP.

5. PLANNINGSOPTIES

5.1. ALGEMENE FILOSOFIE

Het RSV streeft naar meer open ruimte en gedeconcentreerde bundeling van functies. Dit laatste is een ruimtelijk principe waarbij 'bundeling' staat voor het selectief concentreren van de groei van het wonen, het werken en de andere maatschappelijke functies in de steden en kernen. 'Gedeconcentreerd' houdt rekening met het bestaande spreidingspatroon en met de gespreid voorkomende dynamiek van de functies in Vlaanderen. Inbreidingsgerichte projecten en verdichting van kernen vormen de neerslag van deze visie.

Bij de herziening van het RSV (2011) wordt gepleit voor een 'dichtheidsbeheer' met een evenwicht tussen verdichting, ontdichting en het vrijwaren van gebieden.
Volgende algemene principes zullen daarom in het plangebied nagestreefd worden:

- Voorkomen van onnodig ruimtegebruik
- Verstandig omgaan met de beschikbare ruimte
- Evenwichtige ontwikkeling als portaal naar het Centrum

De gemeente zet blijkens het GRS in op:

- Het voeren van een aanbodbeleid van woningen in de stedelijke kern
- Het scheppen van kwalitatieve woonomgevingen
- Een gedifferentieerd woonaanbod

In het GRS is een visie en zijn er concepten opgenomen specifiek met betrekking tot het centrum. Deze zijn van toepassing op het plangebied. De verstedelijkte kern moet uitgroeien tot de motor van Deerlijk. De centrale en dynamische rol van de bebouwde kern van Deerlijk moet verder worden uitgebouwd door het voeren

van een actief aanbodbeleid. Er moeten voldoende ruimte en mogelijkheden geboden worden om te werken en te leven in het stedelijk gebied van Deerlijk.

Het centrumgebied heeft een bovenlokaal verzorgende functie voor de hele gemeente. Deze bovenlokale en verzorgende rol moet zich uiten in een gedifferentieerd en uitgebreid woningaanbod, het voorzien van diverse handels- en gemeenschapsfuncties en een economische dynamiek.

5.2. DOELSTELLINGEN

5.2.1.Strategisch

Door het RUP kan een belangrijke reconversie worden gecreëerd van het terrein 'Barakke' dat, hoewel het op een boogscheut ligt van het Deerlijkse centrum, reeds decennialang on(der)benut is. Via het RUP kunnen de 'Barakke' en omgeving terug ter beschikking worden gesteld als woon- en werkgebied. Daarbij worden een aantal mogelijkheden geboden voor de invulling van de tegenover het plein 'Barakke' gelegen kleine projectzone en voor de opvulling van het binnengebied aantakkend bij de Vrijputstraat.

5.2.2.Operationeel

Het RUP wil het gebied heractiveren tot een levendig residentieel georiënteerd stadsinbreidingsproject met economische nevenfuncties en met goede connecties naar het centrum en het openbaar vervoer.

De economische functies betreffen kleinschalige detailhandel met een lokaal bedienende rol en dienstenfuncties.

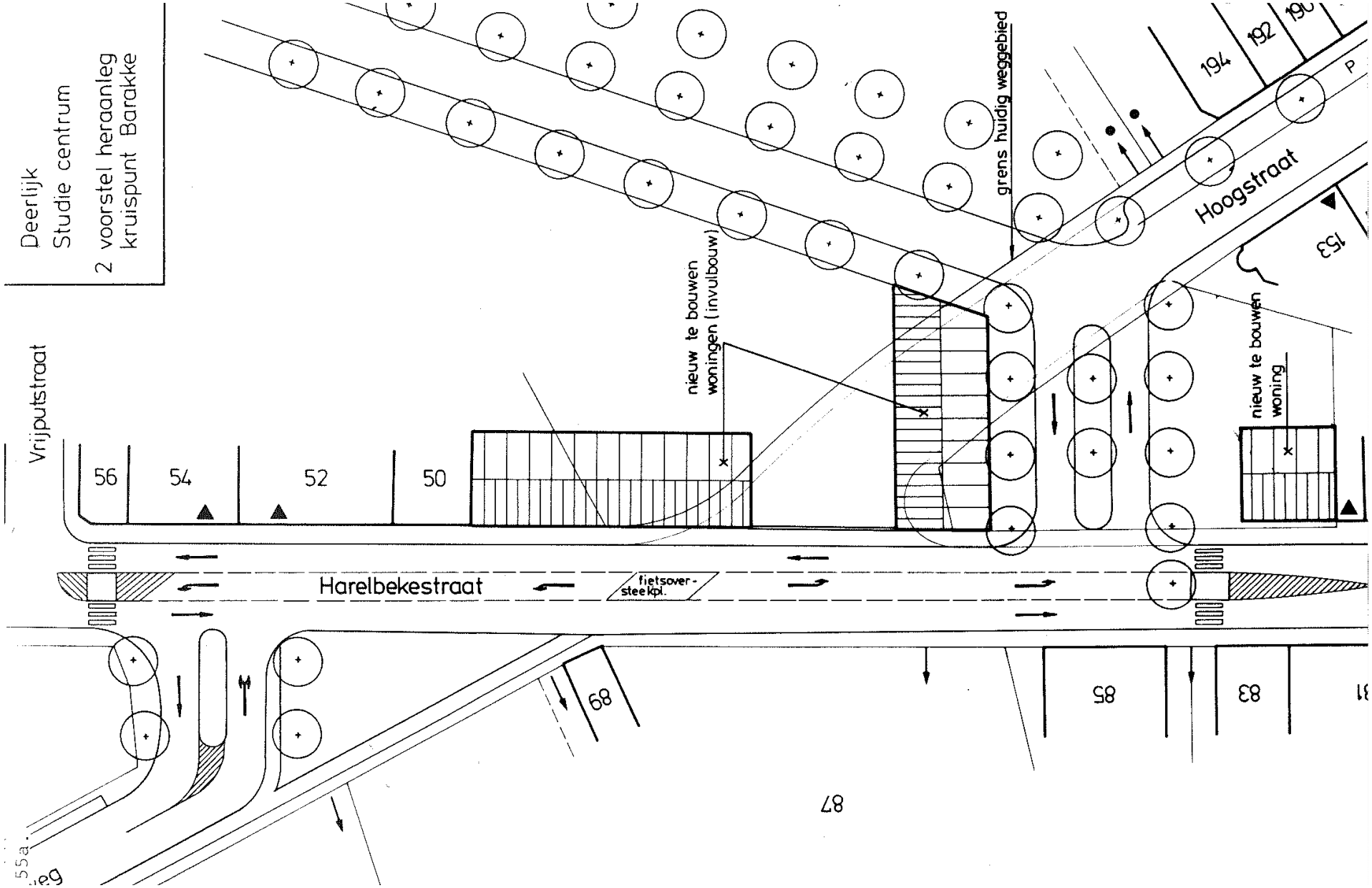
De ontwikkeling dient uit te gaan van hoge duurzaamheidsambities op vlak van sociale duurzaamheid, programmatische diversiteit, ruimtegebruik etc. Daarom worden de principes van duurzame stedenbouw toegepast (oog voor de oriëntatie en de compactheid van de volumes, belang van openbaar domein en publiek gebruiksgroen, functionele en maatschappelijke mix, stedelijke densiteit, duurzaam materiaalgebruik, kwalitatieve architectuur...).

De voorgestelde strategische uitwerking past in het GRS, dat inzet op het koppelen van wonen en economische functies.
Er wordt dan ook gestreefd naar een typologie van gestapeld bouwen met een geringe footprint, hetgeen toelaat woningen, kantoren en kleinschalige detailhandel… te concentreren ten voordele van groen en parkeergelegenheid.

Natuur in Vlaanderen wordt gekenmerkt door een grote versnippering. Er is slechts een beperkte ruimte voor natuur, waarbij de resterende plaatsen geïsoleerd van elkaar liggen omdat lijn- en puntvormige landschapselementen die voor verbinding zorgen, verdwijnen.
Niettegenstaande het plangebied niet gelegen is binnen of aansluitend bij een speciale beschermingszone, een groenzone of een bijzonder landschap worden in het project toch volgende algemene principes nagestreefd:

- Creëren van ruimte voor groen
- Gebruik van streekeigen soorten
- Kwalitatief beheren, met het integreren van groen- en wateraspecten in de planopmaak

VROEGER VOORSTEL HERINRICHTING
KRUISPUNT BARAKKE



5.3. ONTWIKKELING SITE BARAKKE

Ter hoogte van het plein Barakke wordt een woonontwikkeling mogelijk gemaakt. Dit biedt enerzijds de mogelijkheid om op deze locatie een poort tot het centrum te creëren. Anderzijds zorgen een aantal functies op het gelijkvloers (kleinhandel, buurtwinkel, kledingzaak...) ook voor het opladen van deze plek.

5.3.1.Ontsluiting

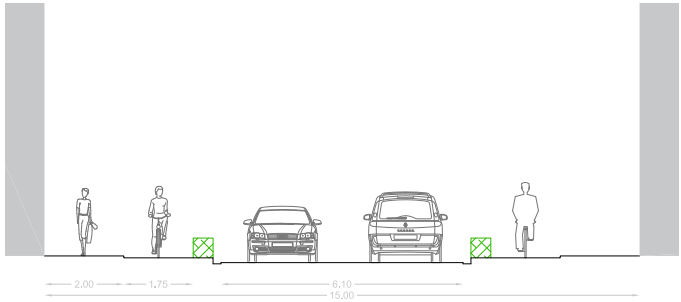
Een ontwikkeling ter hoogte van het plein Barakke kan ontsloten worden via de Hoogstraat. Een ontsluiting rechtstreeks op de Harelbekestraat is niet wenselijk omwille van de verkeersveiligheid. Tevens moeten eventuele ontsluitingen naar de Hoogstraat zo ver mogelijk van de kruispunten met de Harelbekestraat liggen (i.f.v. de verkeersveiligheid).

Een ontsluiting van het volledige binnengebied richting de Vrijputstraat is op vandaag niet wenselijk, aangezien het kruispunt van de Vrijputstraat met de Harelbekestraat op vandaag niet voldoende ruim is om als toegang voor veel bijkomend verkeer te dienen. Wel kan de Vrijputstraat dienen voor de ontsluiting van een beperkt aantal bijkomende, langs deze straat gelegen woningen.

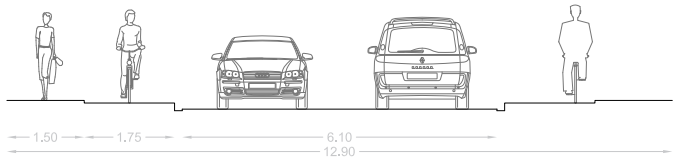
Hiertoe dient de Vrijputstraat evenwel eerst verbreed te worden, aangezien de breedte op vandaag te beperkt is (slechts 7,9 m tussen de rooilijnen ter hoogte van het kruispunt) om het bijkomende verkeer veilig hierlangs richting Harelbekestraat te sturen. Een breedte van 12,9 m is noodzakelijk om bij een snelheidsregime van 50 km/h te kunnen voorzien in een veilig wegprofiel met aanliggende fietspaden en voldoende ruime voetpaden.
Op vandaag worden een aantal van de achterliggende percelen ontsloten via het plein. Deze ontsluiting voor aangelanden moet behouden blijven, en wordt best geïntegreerd in de algemene aanleg van de nieuwe ontwikkeling.

5.3.2.Kruispunt Harelbekestraat-Hoogstraat

Het kruispunt van de Hoogstraat met de Harelbekestraat maakt op vandaag een scherpe hoek, wat negatief is op vlak van zichtbaarheid en verkeersveiligheid. Tevens zorgen de benodigde draaicirkels ervoor dat een zeer groot kruispunt ontstaat met weinig beeldkwaliteit. In het verleden werd reeds overwogen om dit kruispunt ooit her in te richten en het kruispunt uit te splitsen in 2 loodrechte T-kruispunten (Harelbekestraat-Kortrijkse Heerweg en Harelbekestraat-Hoogstraat). Deze mogelijkheid tot heraanleg blijft tot op vandaag relevant, en moet gevrijwaard worden bij een ontwikkeling van Barakke. Alternatieve wegprofielen voor het nieuw aan te leggen deel van de Hoogstraat kunnen verder onderzocht worden, i.f.v. een kwalitatief ontwerp voor de publieke ruimte ter hoogte van de nieuwe ontwikkeling(en).



MOGELIJK PROFIEL VOOR HOOGSTRAAT



MOGELIJK MINIMAAL PROFIEL VOOR VRIJPUTSTRAAT

5.3.3.Typologieën

In beide scenario's is een menging van typologieën mogelijk: zowel grondgebonden als meergezinswoningen kunnen binnen deze layout ingepast worden.

(Tijdens de workshop werd kort nog een derde scenario mee uitgewerkt. Binnen dit scenario zijn grondgebonden woningen echter niet realiseerbaar. Aangezien er beslist werd om een mix van woningtypologieën na te streven, werd dit derde scenario niet verder weerhouden in deze RUP-bundel.)

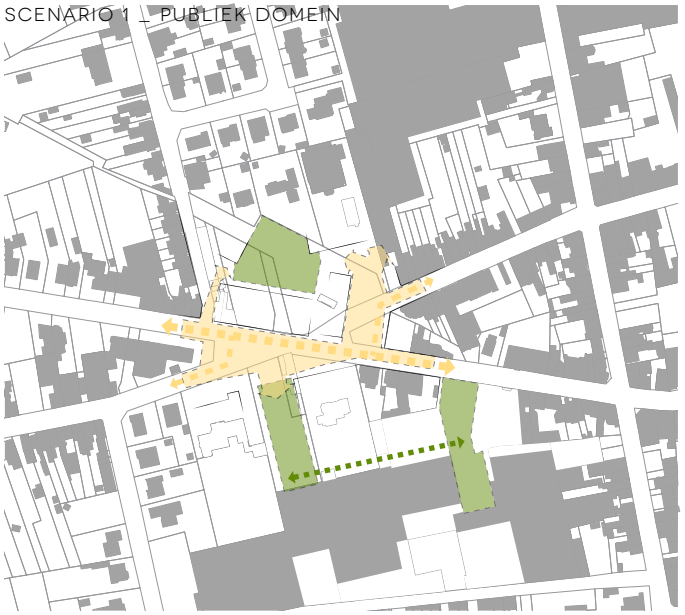
5.3.4.Publiek domein

In de verschillende scenario's die tijdens de workshop uitgewerkt werden voor de omgeving Barakke (zowel site Barakke zelf als de ertegenover liggende site Deknudt-Decora), speelt een opeenvolging van publieke ruimtes een belangrijke structurerende rol in het geheel.

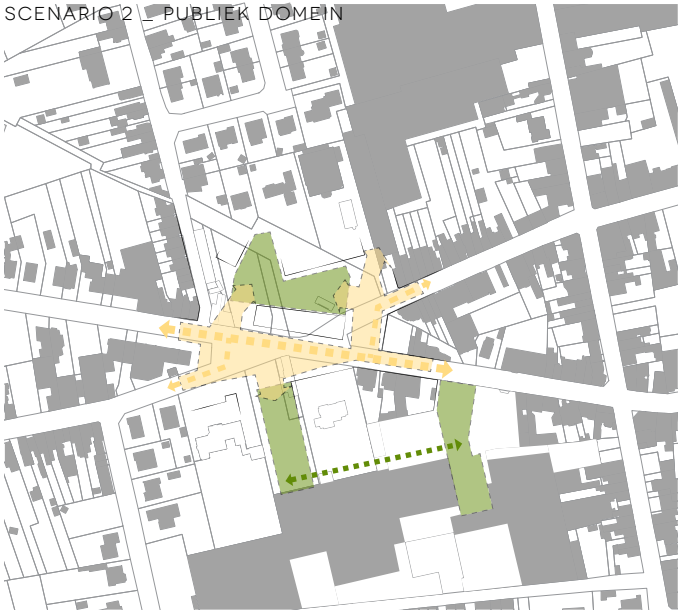
In de eerste plaats wordt er geopteerd voor publieke groene binnengebieden, die teruggetrokken liggen t.o.v. de straat. Dit om een zekere beslotenheid te kunnen creëren, en de verblijfskwaliteit van deze groene open ruimte zo groot mogelijk te maken. Hierbij is het belangrijk om het publieke karakter van deze groene binnenruimtes te versterken door voorkanten van woningen hiernaar te oriënteren. De groene binnengebieden bieden ook kansen om doorsteken voor voetgangers en fietsers te creëren, als alternatief voor de relatief drukke Harelbekestraat.

De groene binnengebieden worden met elkaar verbonden door een opeenvolging van kleinschalige verharde pleintjes, geschakeld aan de Harelbekestraat. Een eerste pleintje accentueert de aansluiting van de Hoogstraat op de Harelbekestraat, en is

SCENARIO 1 _ PUBLIEK DOMEIN



SCENARIO 2 _ PUBLIEK DOMEIN



SCENARIO 1 _ TYPOLOGIEËN

SCENARIO 1 _ VOLUMES

SCENARIO 2 TYPOLOGIEËN

SCENARIO 2 _ VOLUMES

vooral haaks op de Harelbekestraat georiënteerd. Hierdoor wordt vanaf de Harelbekestraat de link gelegd met de dieper gelegen ontwikkelingen. Tevens is hier op termijn de mogelijkheid om de link te leggen met de site Manutti.

Een tweede pleintje is gelegen ten zuiden van de Harelbekestraat, ter hoogte van de aansluiting met de Kortrijkse Heerweg.
Door de herprofilering van het kruispunt Kortrijkse Heerweg - Harelbekestraat kan hier een publieke ruimte gecreëerd worden die de toegang naar de achterliggende site Deknudt aankondigt.

Tussen beide pleintjes is een oversteek voor voetgangers mogelijk. Hierdoor ontstaat een verbinding tussen de beide sites (ten noorden en ten zuiden van de Harelbekestraat) en wordt ook de toegang tot het centrum aangekondigd.

Door te werken met een uitkragend bouwvolume langs het zuidelijke pleintje, wordt hier eveneens een overdekte publieke buitenruimte gecreëerd. Dit biedt perspectieven voor bvb. het uitrusten van een bushalte, het creëren van een aangename verblijfsruimte, ...

5.3.5.Poorteffect

Voor verkeer vanuit richting Harelbeke vormt de omgeving van de site Barakke de aankondiging van het centrum van Deerlijk. Het poorteffect, dat ook in het GRS aangehaald wordt, wordt hier gerealiseerd door een samenspel van publieke ruimte, bebouwde ruimte en een aantal bijkomende functies (vnl. handelszaken).

Ter hoogte van het gebouw Erbelle wordt het wegbeeld op vandaag reeds ingesnoerd door de naar voor springende bebouwing aan de linkerkant van de weg. Deze bouwlijn wordt aangehouden ter hoogte van de site Barakke, waardoor langs één kant van de weg een duidelijke begrenzing gecreëerd wordt. Aan

de andere kant van de weg verbreedt het publiek domein met het pleintje t.h.v. de Kortrijkse Heerweg.

Aan het einde van dit pleintje zorgt een overkragend, hoger bouwvolume voor een afwerking en een insnoering van het wegbeeld.
Vervolgens is hiertegenover, aan de noordkant van de Harelbekestraat, een pleintje voorzien t.h.v. de aansluiting met de Hoogstraat. Ook hierlangs is een hoger volume voorzien.
Beide hogere volumes zorgen enerzijds voor een insnoering van het wegbeeld voor verkeer op de Harelbekestraat, en anderzijds sluiten zij het perspectief af vanuit respectievelijk de Kortrijkse Heerweg en de Hoogstraat.

5.3.6.Handelszaken

De poort naar het centrum van de gemeente kan in beperkte mate ook ruimte bieden aan een aantal bijkomende functies zoals handelszaken.
Door deze te concentreren rond het kruispunt Hoogstraat-Harelbekestraat kunnen deze handelszaken zich schikken rond de publieke verharde ruimte die hier ontworpen werd.

HIerbij is het belangrijk dat een aanbod aan nieuwe handelsruimte niet in concurrentie treedt met het aanbod aan handelsruimte in het centrum. Ook baanwinkels behoren niet tot de gewenste functies op deze plek. Daarom dient de oppervlakte aan handelsruimte per unit beperkt te blijven.

5.3.7.Parkeren

Binnen de verschillende scenario's die tijdens de workshop uitgewerkt werden, werd steeds ook een parkeeroplossing uitgewerkt die bestaat uit zowel ondergrondse als bovengrondse

parkeerplekken:

- Voor de ééngezinswoningen wordt voorzien in collectieve, bovengrondse parkeerplekken, geclusterd in de nabijheid van de woning, en/of een aantal plekken op eigen terrein (bvb. onder de vorm van mogelijkheid tot realisatie van een carport of garage).
- Voor de meergezinswoningen wordt voornamelijk voorzien in ondergrondse parkeerplaatsen. Bovengronds worden een aantal plekken voor bezoekers voorzien.
- Voor handelszaken op de hoek Hoogstraat/Harelbekestraat kan eveneens voorzien worden in een aantal publieke parkeerplaatsen binnen het projectgebied. Hierbij is het van belang dat er - o.w.v. het creëren van nieuwe parkeerhaventjes - zo min mogelijk bestaande parkeerplaatsen langs de weg verdwijnen. (Om de parkeerdruk voor de bestaande bewoners niet op te drijven.)

5.3.8.Integratie deelprojecten

De projectzone, zoals ze bekeken werd in de workshop, bestaat uit een constellatie van één of meerdere grotere percelen (in één eigendom), en een aantal kleinere percelen in de rand/hiertussen. Daarnaast bevinden zich in de randen rondom deze grote percelen ook nog een heel aantal kleinere percelen met een woonfunctie.

Om tot een kwalitatieve, goed ingebedde ontwikkeling te komen is het belangrijk om

1. een goede randafwerking voorzien t.o.v. bestaande, blijvende woningen, bvb.
    - grondgebonden woningen nabij hoek Hoogstraat/ Harelbekestraat
2. private percelen die noodzakelijk zijn voor de kwalitatieve ontwikkeling van het geheel betrekken in een traject van projectregie
3. percelen met ontwikkelingsvragen mee te betrekken in het verhaal, bvb.
    - percelen met woningen (en bedrijfsloods) ten noorden van site Barakke: d.m.v. een herverkaveling kan het voorste deel van deze percelen mee betrokken worden in een nieuwe ontwikkeling zoals geschetst in de workshop.

    Hierbij is het mogelijk te werken met een fasering, waarbij in eerste fase een ontwikkeling op het centrale gebied gerealiseerd wordt, en in tweede fase een aantal bijkomende percelen hierbij betrokken worden. Voorwaarde is evenwel dat de totaalvisie voor het geheel bewaakt kan worden, en dat er een evenwichtige verdeling van lusten en lasten gerealiseerd wordt.

Cfr. de beslissing van het CBS van 23/5/2018 zal voor de site Barakke projectregie gevoerd worden, waar de integratie van deze verschillende (deel)projecten onderdeel van uitmaakt. Tevens dient per project een inrichtingsstudie voorgelegd te worden.

5.4. INRICHTING HOEK HARELBEKESTRAAT – HOOGSTAAT

Op de hoek van de Harelbekestraat en de Hoogstraat liggen een tweetal braakliggende percelen. Het hoekperceel, dat eigendom is van de gemeente en op vandaag ingericht is als parking, zal behouden blijven als open ruimte. In functie van een eventuele heraanleg van de Hoogstraat of de Harelbekestraat kan dit perceel opnieuw ingericht worden.

Het naastliggende perceel biedt de mogelijkheid om deze hoek tussen de Hoogstraat en de Harelbekestraat een ruimtelijke afwerking te geven.

Een ontwikkeling met een klein appartementsgebouw zou op deze hoek mee het poorteffect richting het centrum kunnen benadrukken. Daarbij moet evenwel voorzien worden in een kwalitatieve afwerking en een voldoende afbouw naar de naastgelegen woningen, die vnl. 2 bouwlagen met een hellend dak omvatten.

Op de gelijkvloerse verdieping van het hoekgebouw is een kleinschalige handelszaak of gelijkaardige functie mogelijk en zelfs wenselijk. Een dergelijke ontwikkeling met appartementen en nevenfunctie is echter enkel mogelijk indien een kwalitatieve oplossing voorzien wordt voor het parkeren.

aangeleverd door Wielfaert Architecten

INRICHTINGSVOORSTEL PERCEEL HOEK
HOOGSTRAAT – HARELBEKESTRAAT

aangeleverd door Wielfaert Architecten

aangeleverd door Wielfaert Architecten

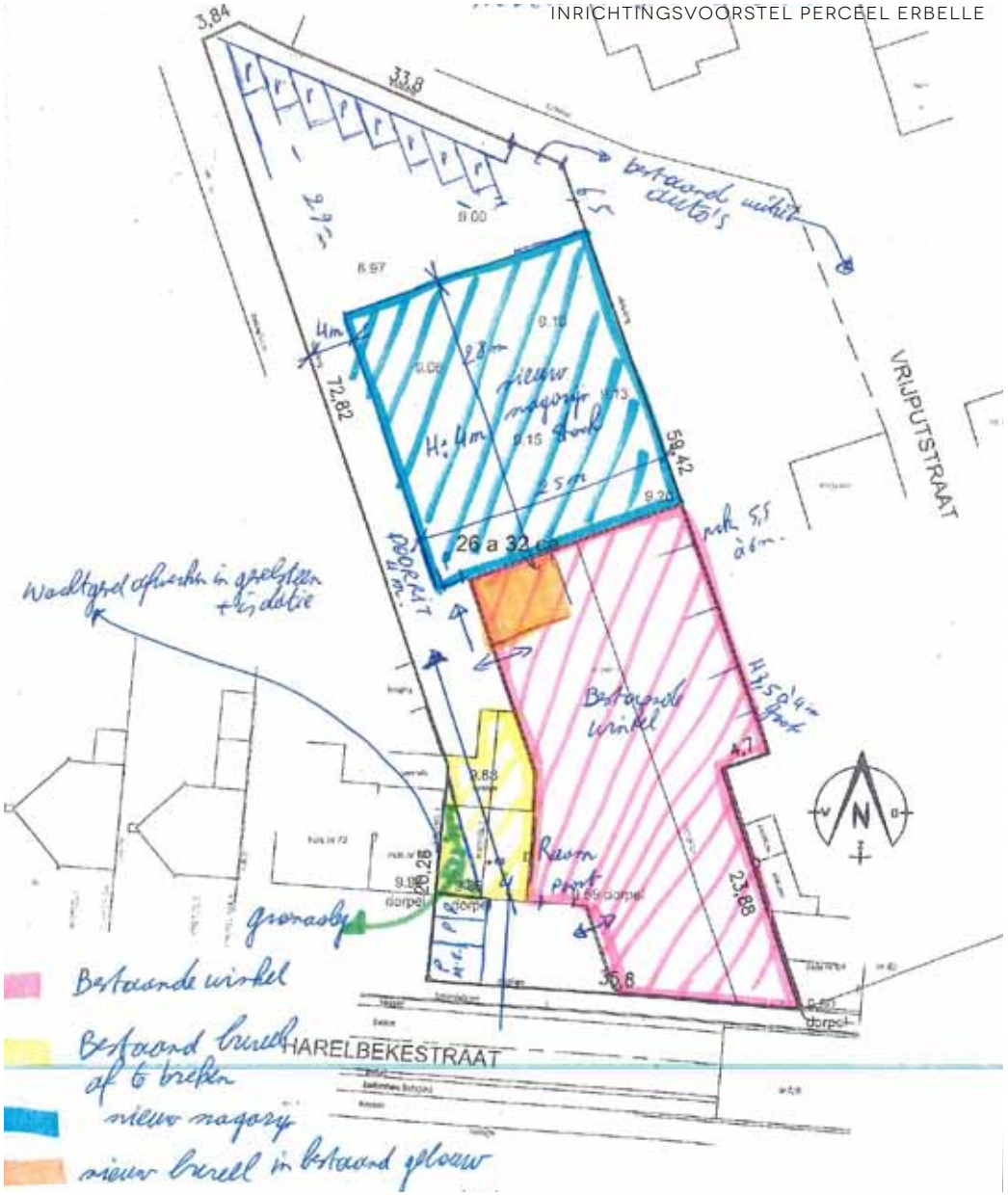
5.5. INRICHTING BINNENGEBIED VRIJPUTSTRAAT

Achter het bestaande bedrijf 'Erbelle' (ontsloten via de Harelbekestraat) en de nieuwe woningen langs de Vrijputstraat bevindt zich nog een onbebouwd binnengebied. Op vandaag is de zone enkel bereikbaar via de bestaande garagestraat (vanuit de Vrijputstraat). Een hoofdontsluiting via deze garagestraat is niet toegelaten.

Dit binnengebied creëert echter wel kansen voor een uitbreiding van de bestaande handelszaak. Mits het vastleggen van een aantal randvoorwaarden, is een uitbreiding van de bestaande handelzaak i.f.v. stockage hier haalbaar. De hoofdontsluiting blijft in dat geval verlopen via de Harelbekestraat.

Indien het bedrijf op langere termijn zou uitdoven, en er geen nieuwe invulling voor het bedrijfspand mogelijk blijkt, is een herinvulling van het perceel als woonproject mogelijk. Daarbij is het belangrijk een totaalvisie voor het - relatief grote - perceel uit te werken, waarin voldoende aandacht gaat naar de relatie met de omliggende percelen.

Dit perceel vormt immers de overgang tussen de aaneengesloten bebouwing ten oosten ervan (langs de Harelbekestraat en Vrijputstraat) en de halfopen bebouwing ten westen. Tevens wordt op deze locatie de overgang gemaakt van een relatief open wegbeeld met achteruitspringende voorbouwlijn (ten westen) naar het dichterbebouwde deel van de Harelbekestraat ten oosten van het perceel. Ter hoogte van dit perceel wordt dus al een eerste, bescheiden poorteffect gecreëerd. Een nieuwe invulling van dit perceel moet terdege rekening houden met deze sleutelpositie en hier een voldoende kwalitatieve ontwikkeling kunnen realiseren met aandacht voor deze overgangen.



6. TECHNISCHE SCREENING

6.1. SCREENING PLAN–MER

6.1.1.Situering

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

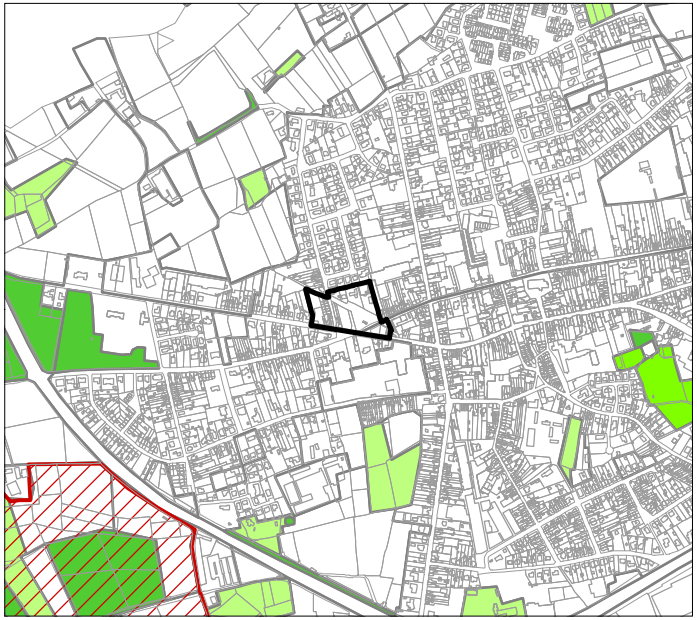
1. Het RUP vormt het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het m.e.r.-besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (zoals gewijzigd op 1 maart 2013), namelijk voor de rubriek 10b 'stadsontwikkeling' van bijlage III. Het RUP bepaalt echter het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau en houdt een kleine wijziging in (het betreft de verdere verfijning van inrichtingsvoorschriften van woongebied). Het RUP is dus screeningsgerechtigd.
2. 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, maar wel screeningsgerechtigd is, wordt voor betreffend plan op basis van een screening geoordeeld of het aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

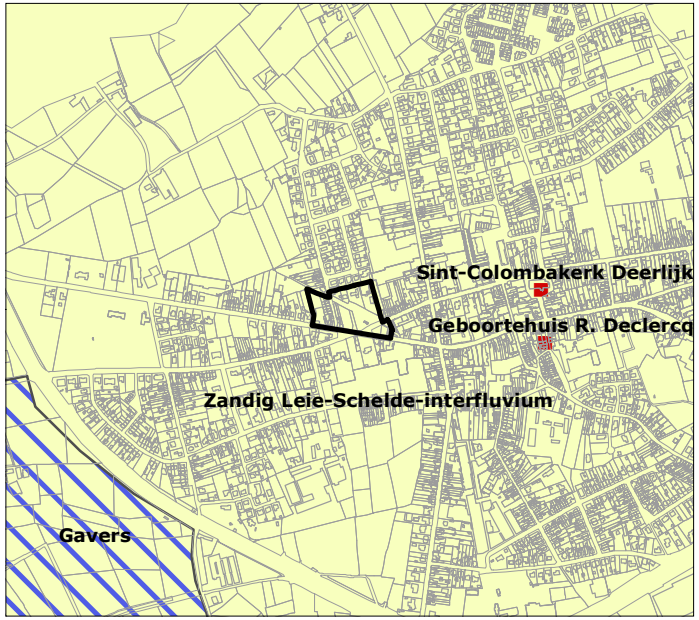
6.1.2.Basisinformatie m.b.t. de screening

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

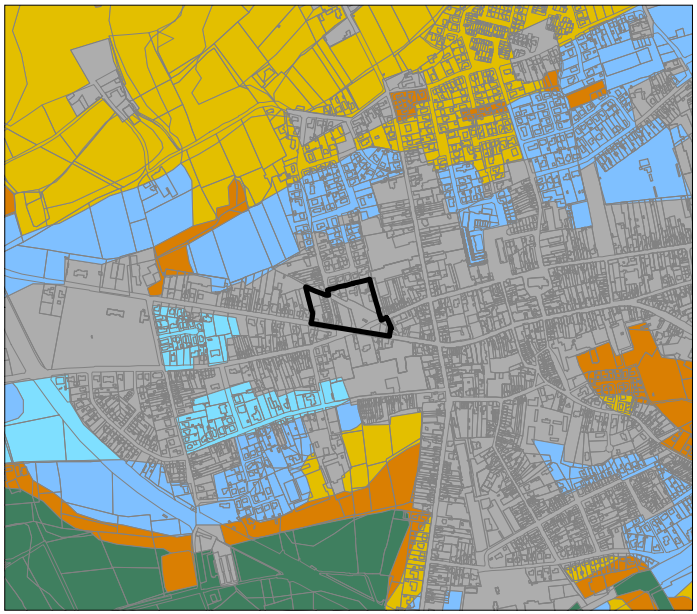
- BWK,
- landschapsatlas: relictzones, ankerplaatsen, lijnrelicten,
- bodemkaart,
- Seveso-bedrijven,
- kaart grondwaterstromingsgevoelige gebieden,
- kaart infiltratiegevoelige bodems,
- kaart waterlopen,
- zoneringsplan.



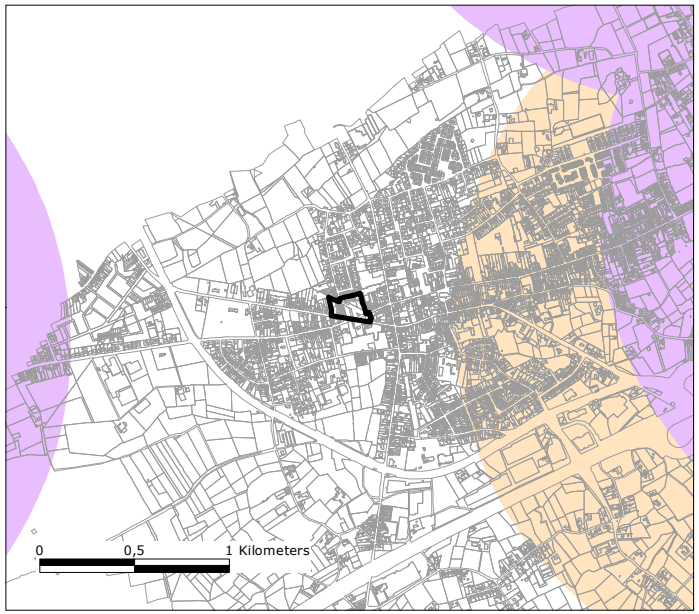
biologische waarderingskaart INBO/AGIV, september 2010



landschapsatlas RWO/AGIV, augustus 2001



bodemkaart VLM/AGIV, 2001



sevesobedrijven LNE, april 2012

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
- 04. Vochtig zand
- 05. Droog zand
- 09. Nat zandleem
- 10. Vochtig zandleem
- 15. Natte klei

sevesobedrijven

- lage drempel
- hoge drempel

SCHAAL 1/20.000

LEGENDE

plangebied

waterlopen (VHA)

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

grondwaterstromingsgevoelige gebieden

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

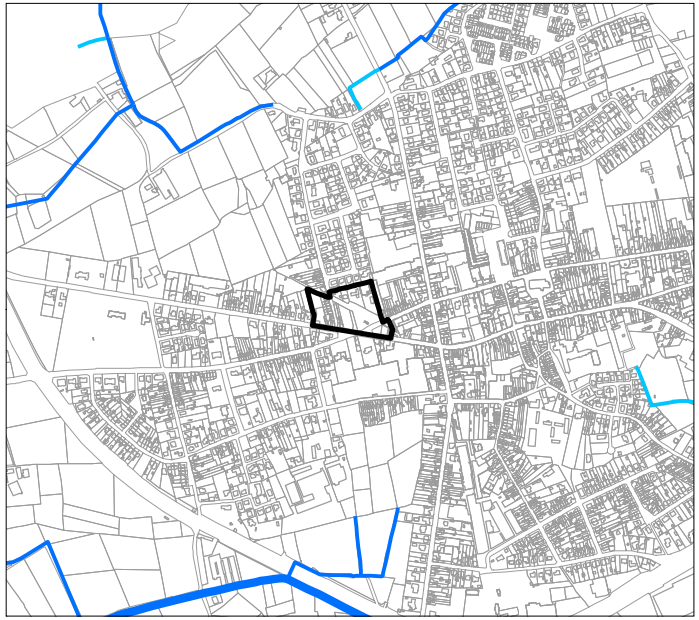
infiltratiegevoelige bodems

- niet infiltratiegevoelig
- infiltratiegevoelig

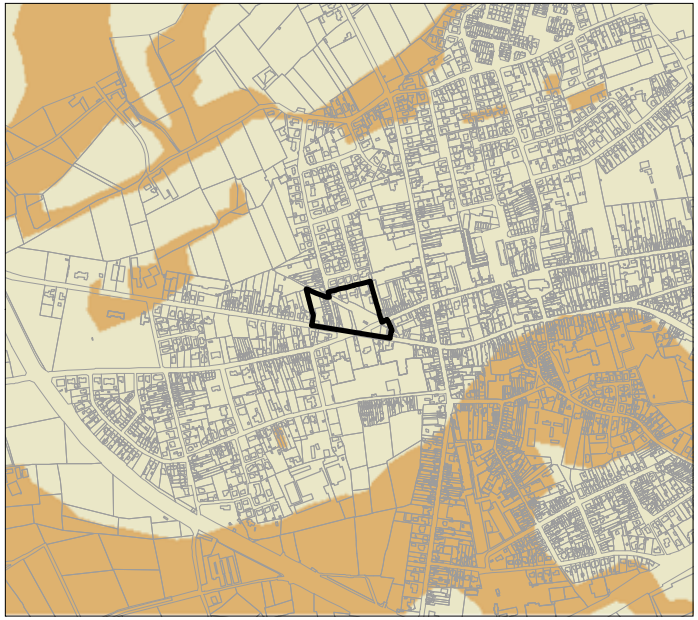
zoneringsplan

- 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 berioleren, en/of aan te sluiten op zuiveringsstation)
- individueel te optimaliseren buitengebied (individuele zuiveringsinstallatie te voorzien op eigen perceel)

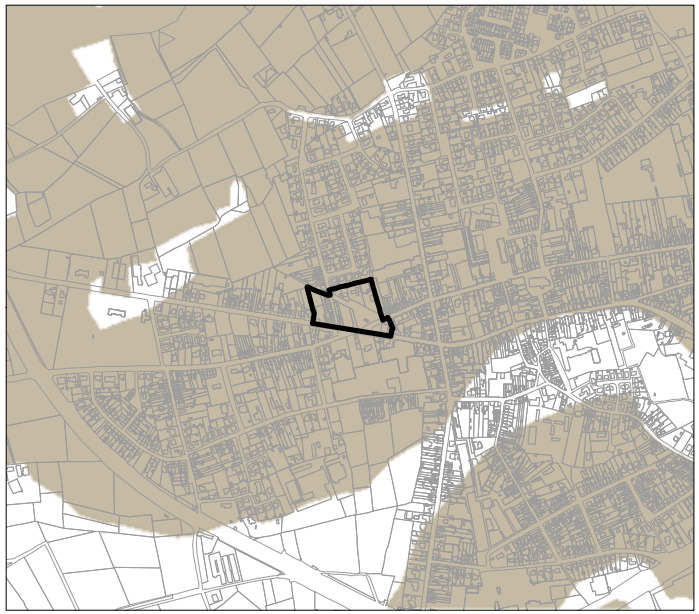
SCHAAL 1/20.000



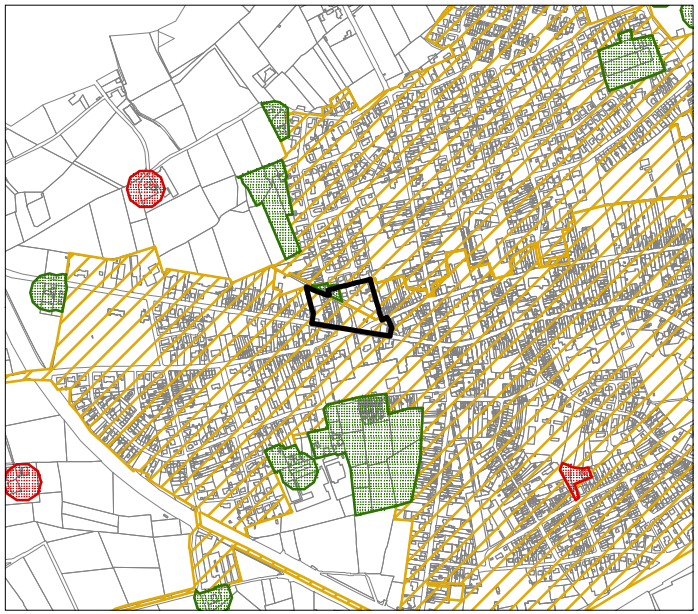
waterlopen VMM/AGIV, juli 2014



grondwaterstromingsgevoelige gebieden VMM/AGIV, juli 2006



infiltratiegevoelige bodems VMM/AGIV, juli 2006



zoneringsplan VMM/Gemeenten, 2009

6.1.3.Verloop procedure

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

De dienst MER heeft op 23/05/2017 formeel beslist dat er geen plan-MER dient opgemaakt te worden.

Volgende stappen werden doorlopen:

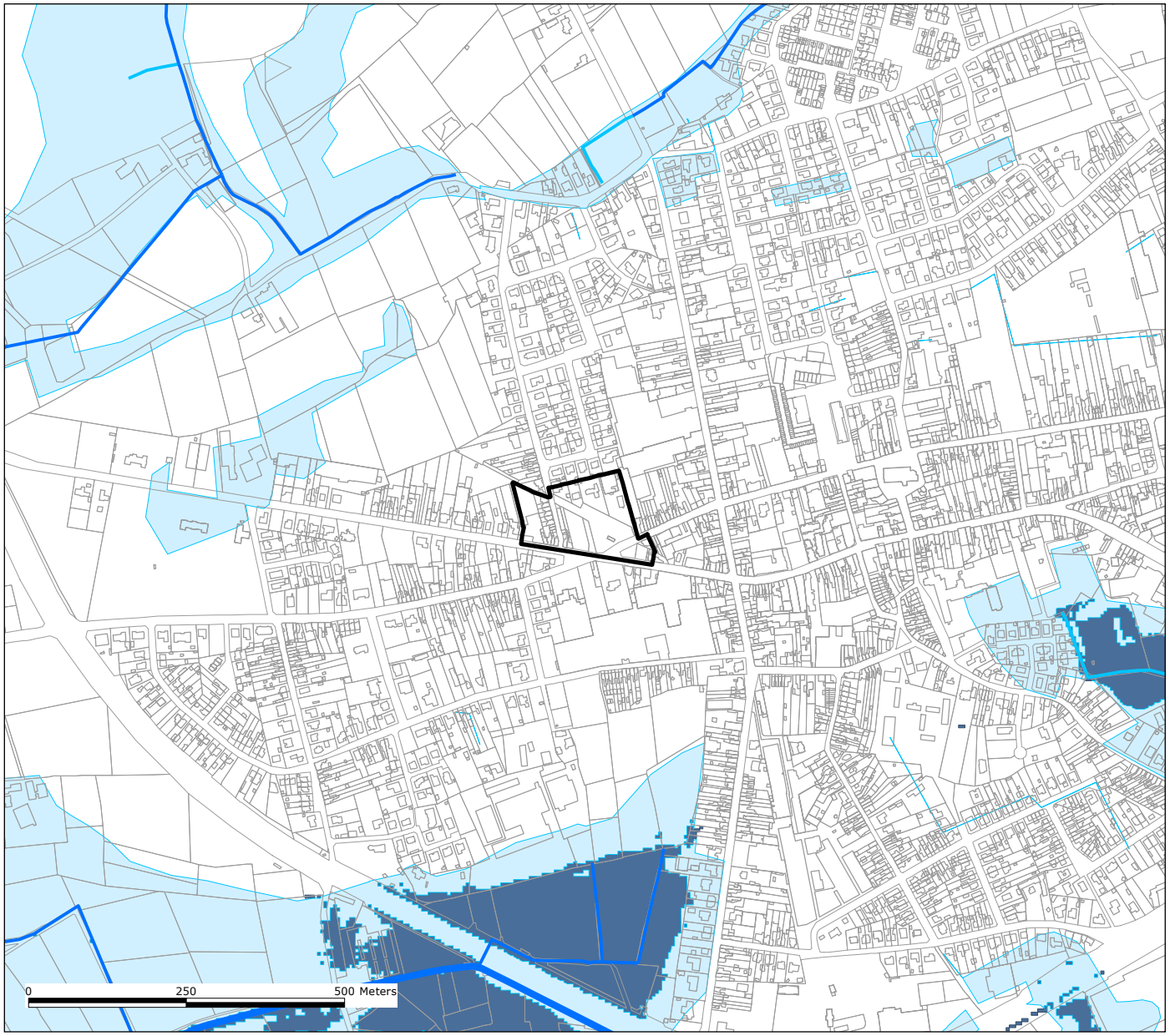
- verzoek tot raadpleging opstellen,
- verzoek tot raadpleging opsturen naar de bevoegde instanties. Volgende instanties werden voor advies gevraagd:
    - Deputatie Provincie West-Vlaanderen, Dienst Ruimtelijke Planning
    - Vlaamse Overheid, Ruimte Vlaanderen, Afdeling Adviseren en Participeren Lokaal West-Vlaanderen
    - Onroerend Erfgoed West-Vlaanderen
    - Departement Mobiliteit en Openbare Werken
    - Agentschap Wonen Vlaanderen, Afdeling Wonen
- coördineren van de adviezen,
- einddossier overmaken aan de dienst MER,
- beslissing dienst MER op 23/05/2017,
- openbaarmaking van de beslissing van de dienst MER.

De dienst milieueffectrapportage heeft op 23/05/2017 formeel beslist dat er geen plan-MER dient opgemaakt te worden voor de voorgaande fase van het RUP.

De ontheffing werd verleend o.b.v. een plan-MER screening opgemaakt in april 2017. Deze oorspronkelijke screening omvat alle elementen die relevant zijn om de milieueffecten te beoordelen die aan dit voorliggend ontwerp-RUP 'Barakke' verbonden zijn. De wijzigingen t.a.v. de vorige RUP-versies leiden niet tot een toename van de milieueffecten die als potentieel aanzienlijk kunnen beschouwd worden.

De conclusie van de plan-MER-screening dat er geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn en dat de opmaak van een plan-MER niet noodzakelijk is, blijven dan ook geldig. De verleende ontheffing blijft dan ook van kracht.

WATERTOETSKAART



LEGENDE

plangebied

overstromingsgevoelige gebieden

- niet overstromingsgevoelig
- effectief overstromingsgevoelig
- mogelijk overstromingsgevoelig

waterlopen

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

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

SCHAAL 1/10.000

6.2. WATERTOETS

6.2.1.Watertoetskaart

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

Binnen het plangebied liggen geen erkende, gecategoriseerde waterlopen.

Het plangebied bevindt zich evenmin in een NOG-/ROG-gebied.
Het plangebied is in hoofdzaak niet erosiegevoelig.
Het plangebied is volgens de watertoetskaart-grondwaterstromingsgevoelige gebieden gelegen in een zone aangeduid als 'matig'.
Het gehele terrein is infiltratiegevoelig. Dat betekent dat hemelwater makkelijk kan infiltreren.
Het plangebied is niet gelegen in een grondwaterwingebied of een daarbij horende beschermingszone.

6.2.2.Plankenmerken

Het RUP zal een bijkomende verharding genereren.
De opvang van hemelwater dient te gebeuren op eigen terrein.
Hier is de gewestelijk stedenbouwkundige hemelwaterverordening van toepassing.
Verder wordt in het plangebied een zone voorzien voor buffer en waterbuffering. De grootte van de waterbufferbekkens, de afwateringsgrachten en/of waterinfiltratievoorzieningen worden berekend uitgaande van het voorzien van 330 m^3 per ha verharde oppervlakte.

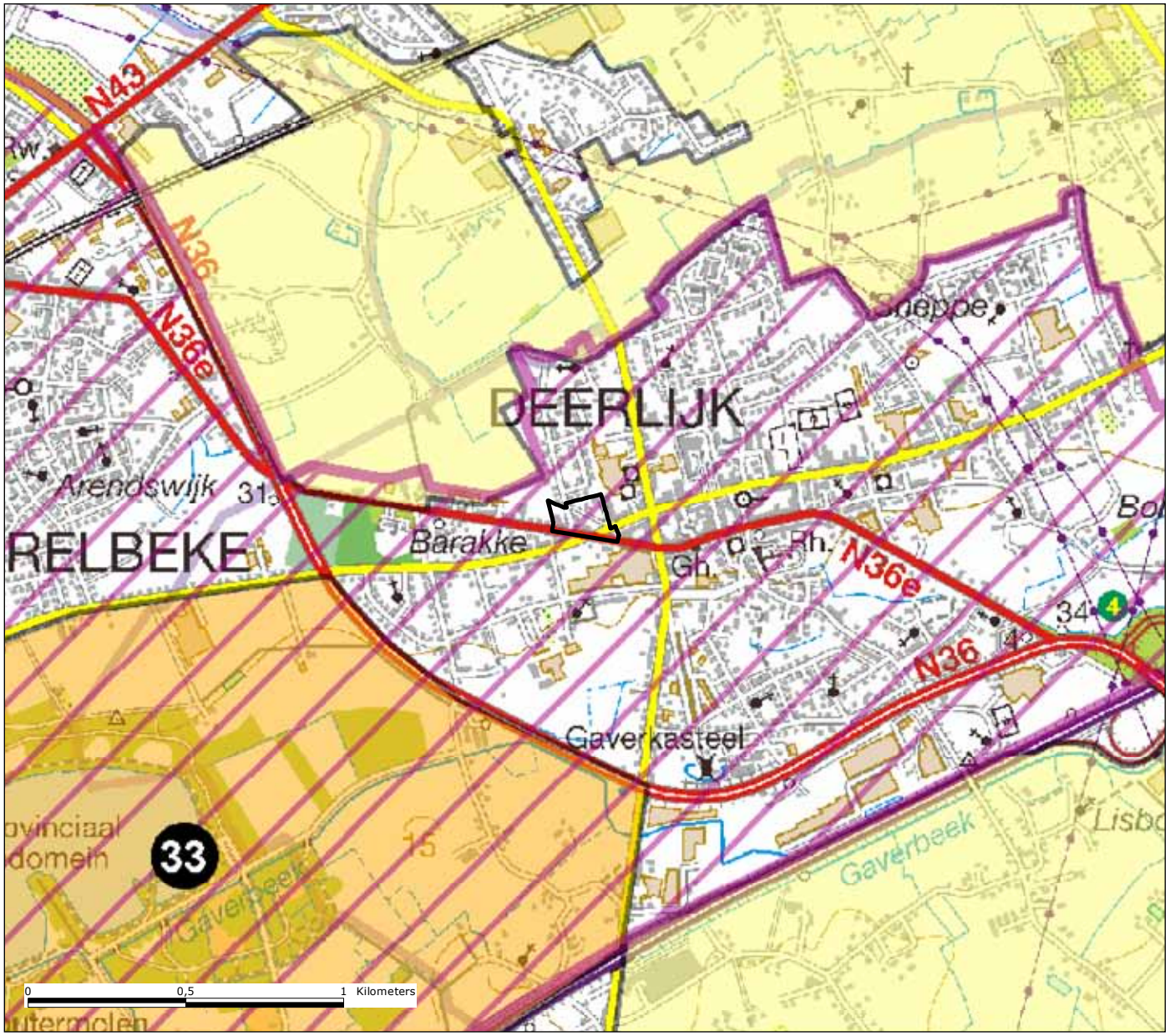
6.2.3.Conclusie

De planopties hebben geen grote gevolgen voor de waterhuishouding.

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

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

AFBAKENING NATUURLIJKE EN AGRARISCHE STRUCTUUR



LEGENDE

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

6.3. RELATIE MET HERBEVESTIGD AGRARISCH GEBIED

Het plangebied is niet gelegen in agrarisch gebied, maar binnen het regionaalstedelijk gebied Kortrijk.

6.4. TOETS MBT RUIMTELIJK VEILIGHEIDSRAPPORT

Er zijn geen Seveso-bedrijven gelegen in de omgeving van het plangebied. Binnen het plangebied zijn ook geen nieuwe Seveso-bedrijven toegelaten.
De opmaak van een ruimtelijk veiligheidsrapport is niet noodzakelijk.

6.5. BUURTWEGENTOETS

Binnen het plangebied zijn een aantal buurtwegen aanwezig:
Chemin n°1, incl. wijziging (opgenomen in huidige Hoogstraat)
Chemin n°6 (opgenomen in huidige Harelbekestraat)
Sentier n°52 (opgenomen in huidige Vrijputstraat)
Deze zijn allemaal opgenomen in het openbaar domein, en zullen behouden blijven.
Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de trage wegen.

6.6. INVENTARIS BOUWKUNDIG ERFGOED

[bron: https://inventaris.onroerenderfgoed.be/]

Er zijn geen elementen in het plangebied gelegen die opgenomen zijn in de inventaris bouwkundig erfgoed.

6.7. INVENTARIS HOUTIGE BEPLANTINGEN MET ERFGOEDWAARDE

Het Agentschap Onroerend Erfgoed gaf volgend advies m.b.t. de bestaande opgaande Japanse honingboom t.h.v. De Barakke:

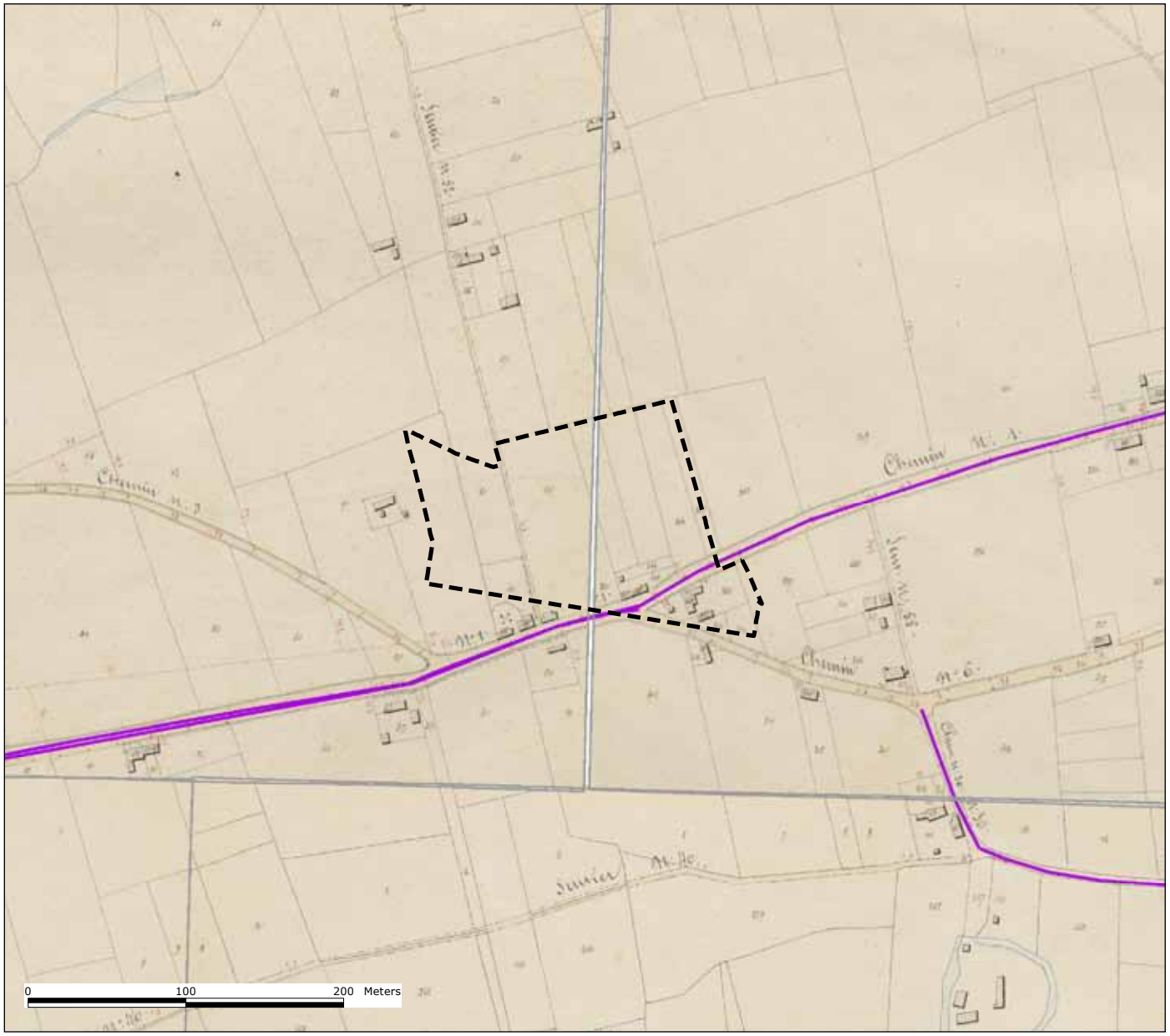
"De boom blijkt recent behoorlijk ingesnoeid, maar is op heden wel nog steeds vitaal.
Ingevolge ons plaatsbezoek van 19 augustus jl. en ons overleg op de werkgroep houtig erfgoed van 30 augustus jl. kunnen wij U laten weten dat de Japanse honingboom (tegenwoordig Staphnolobium japonicum, voorheen Sophora japónica) als waardevol kan worden beschouwd enerzijds omwille van de relatief zeldzame soort die hij vertegenwoordigt en anderzijds omwille van de vrij gave ontwikkeling als solitaire boom. De honingboom bezit daarmee een zekere wetenschappelijke en esthetische waarde. Wij konden voorlopig geen aanwijzingen terugvinden dat de boom ook deel heeft uitgemaakt van een bijzondere tuin of park. Op historisch-topografische kaarten ontbreekt elke informatie in die richting. Op basis van de stamomtrek van de boom (3m01) schatten wij in dat deze terug kan gaan tot de 1ste helft van de 20ste eeuw.

In Vlaanderen komen op basis van onze huidige inventarisgegevens heel weinig Japanse honingbomen voor. In de pastorietuin van Oekene bevindt zich wel een opmerkelijk exemplaar waarvan beweerd wordt dat dit het oudste exemplaar van deze soort in Vlaanderen is. Deze boom bezit hoe dan ook een hogere historische waarde dan het exemplaar in Deerlijk. Ook de context- en ensemblewaarden zijn sterker, onder meer omdat daar ook een pastorie en kerk bij de boom aanwezig zijn. De Japanse honingboom in Oekene is om deze reden ook opgenomen in een reeds gevalideerde lijst voor bescherming als houtig erfgoed.

Na bespreking zijn wij van mening dat de Japanse honingboom in Deerlijk niet zo uitzonderlijk is dat een effectieve bescherming als houtig erfgoed op Vlaams niveau kan worden verantwoord, temeer gezien ons voornemen om van dezelfde soort een exemplaar met een hogere contextwaarde voor te dragen voor bescherming.

Dit betekent natuurlijk niet dat de Japanse honingboom in Deerlijk geen waarde heeft. De boom komt alleen al omwille van zijn soortzeldzaamheid in aanmerking voor opname in de Inventaris Houtige Beplantingen met Erfgoedwaarde (IHBE). Naar analogie met de Inventaris Bouwkundig Erfgoed wordt op termijn voorzien in een vaststelling van houtige erfgoedwaarden.

Rekening houdend met de bestemming van het braakliggend terrein als woongebied, lijken ons de contextwaarden van de solitaire boom bedreigd. Toch vernamen wij bij de diensten van de Gemeente Deerlijk dat bij de recente opmaak van een nieuwe Ruimtelijk Uitvoeringsplan wel aandacht zal uitgaan naar het behoud van de boom. Mits een creatief stedenbouwkundig ontwerp, kan de standplaats van de boom dus verzekerd worden. Wij suggereren hiervoor aan de lokale overheid een ontwerpend onderzoek met voldoende aandacht voor de plantpositie en de beeldwaarde van de boom."
[advies Agentschap Onroerend Erfgoed m.b.t. beschermingsaanvraag, 13/9/2016]

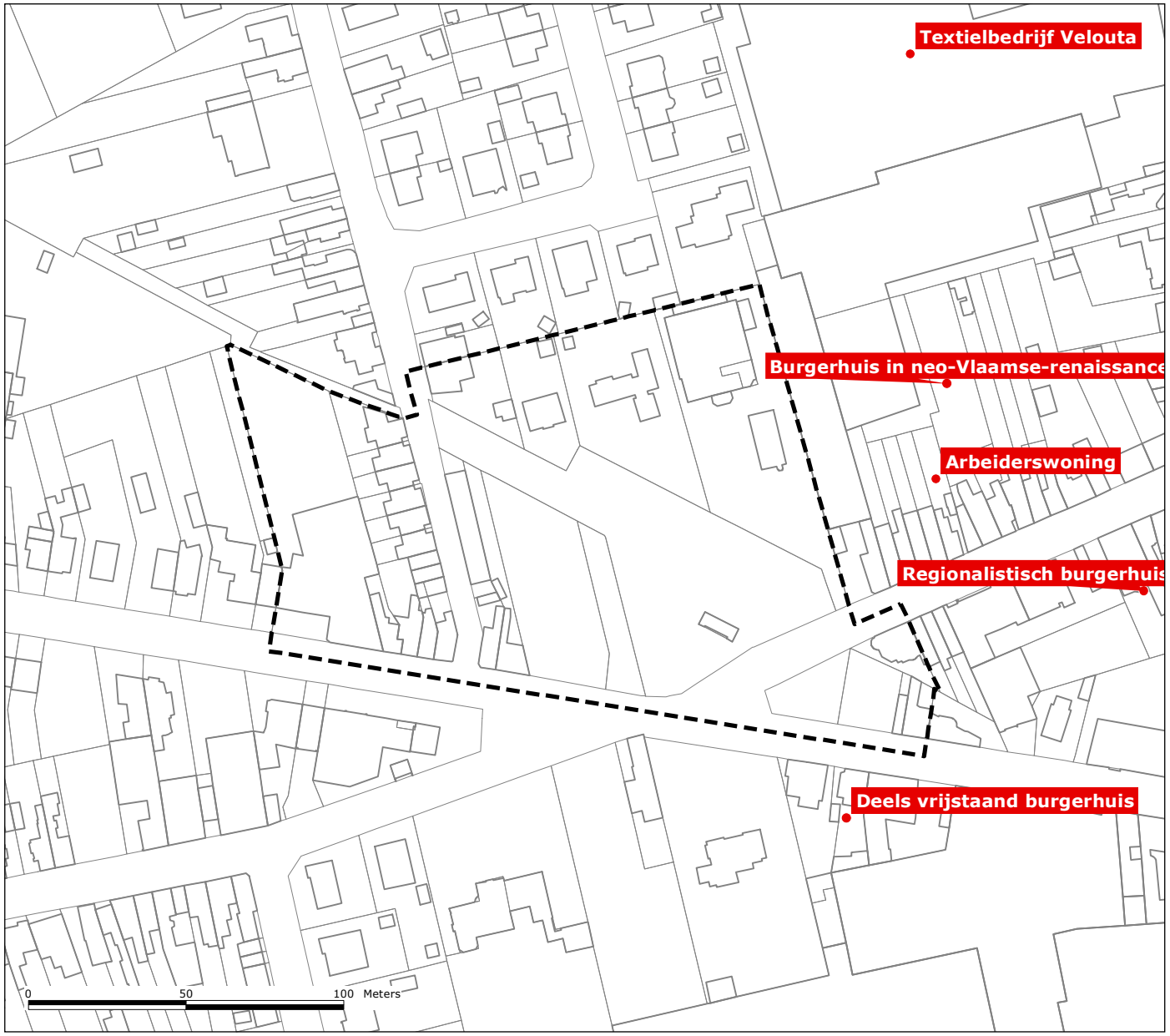


LEGENDE

plangebied

wijzigingen

Bron: GISWest, september 2015



LEGENDE

plangebied

Relicten

Gehelen

Bron: Inventaris Onroerend Erfgoed (VIOE), december 2012