

Aangepaste
stedenbouwkundige
voorschriften

1. Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften

Bij het van kracht worden van dit RUP worden de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP Marktplein, dat definitief werd goedgekeurd op 8 mei 2014, aangepast.

Meer specifiek gaat het om de voorschriften van de paragrafen 1.4 'bouwvoorschriften' en 1.7 'parkeren' binnen deze zone.

2. Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

Enkel de tekst in de kolom 'verordenende voorschriften' is bindend. De tekst in kolom 'toelichting' dient samen met de stedenbouwkundige voorschriften te worden gelezen, maar zijn niet verordenend. De toelichting dient als interpretatiekader. De algemene voorschriften gelden voor alle bestemmingszones. In de zones waar de inhoud van een voorschrift geen onderwerp uitmaakt van de betreffende zone is dit voorschrift logischerwijs niet van toepassing.

0. Algemene voorschriften**0.1. Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid**

Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bij elke nieuwe ingreep dient een afweging ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving te gebeuren. Volgende aandachtspunten zijn belangrijk: beeldkwaliteit, kwalitatief openbaar domein, zuinig en compact ruimtegebruik, inpassing in de landschappelijke context, impact op de verkeerssituatie, kwalitatief en gepast materiaalgebruik, privacy en bezonning, relatie tussen publieke en private ruimten.

Bij de beoordeling van elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning blijft ruimtelijke kwaliteit het belangrijkste criterium. Het is aan de desbetreffende bevoegde overheid om hierover te waken. De kwaliteit van het openbaar domein wordt beoordeeld in relatie tot de functies en de bebouwde omgeving die erbij aansluiten.

Zuinig en compact ruimtegebruik: dit heeft ondermeer betrekking op het bundelen, stapelen of schakelen van bouwvolumes.

Inpassing in de landschappelijke context: dit gaat niet enkel over aanbrengen van buffergroen, maar dit kan ook bijvoorbeeld worden nagestreefd door het kwaliteitsvol afwerken van gevels, het beperken van kleur- en materiaalgebruik, het creëren van contrasten tussen bebouwing en beplanting.

0.2. Constructies en inrichtingen van openbaar nut

Binnen alle bestemmingszones worden bovengrondse en ondergrondse constructies en inrichtingen van openbaar nut toegelaten, voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.

Enkel omwille van 'algemeen belang' kunnen constructies en inrichtingen van openbaar nut afwijken van de gestelde voorwaarden in de betreffende bestemmingszone.

Voorbeelden van constructies en inrichtingen van openbaar nut: straatverlichting, straatmeubilair, bushaltes, gas- of elektriciteitscabines, hoogspanningsleidingen, rioleringen en andere ondergrondse nutsleidingen en constructies, constructies voor huisvuilophaling, postbedeling, ...

0.3. Bestaande bebouwing, functies en inrichtingen

Bestaande bebouwing, functies en inrichtingen die vergund (geacht) zijn en afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, mogen in stand gehouden, verbouwd en gerenoveerd worden op voorwaarde dat de afwijking niet toeneemt, en dat de ontsluiting en oriëntatie van de gebouwen binnen een termijn van 5 jaar aangepast wordt om aan de inrichting van het Marktplein en de Vrijdomkaai aan te sluiten. Ook gebouwen die vergund zijn en nog niet uitgevoerd, kunnen gerealiseerd worden conform de vergunning.

Uitbreiden of herbouwen van bestaande gebouwen buiten de gestelde voorschriften is enkel toegestaan als dit omwille van technische of hygiënische redenen nodig is.

Enkel vergund (geachte) constructies vallen onder deze regeling.

De bestaande bebouwing: het gaat hier zowel om het hoofdvolume als om de bijgebouwen.

Vergunde, maar nog niet uitgevoerde werken dienen zich eveneens te houden aan de vervaltermijnen zoals opgenomen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Na de vernieuwing van het Marktplein en de Vrijdomkaai is het de bedoeling dat het gelijkvloerse niveau van de bestaande appartementsgebouwen aangepast wordt aan de heraangelegde omgeving. Voor het appartementsgebouw langs de Vrijdomkaai zal bvb. de oriëntatie en ontsluiting omgekeerd moeten worden. Hierbij dient ten allen tijde rekening gehouden te worden met de ruimtelijke kwaliteit (zie voorschrift 0.1). Bvb. een blinde muur t.a.v. de terrassen van de bestaande appartementen is ruimtelijk niet kwalitatief.

Uitbreiden van bestaande gebouwen buiten de gestelde voorschriften omwille van technische of hygiënische redenen: bvb. het uitbreiden van sanitair bij een horecazaak om aan de wetgeving terzake te beantwoorden.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

TOELICHTING

0.4. Integraal waterbeheer en waterhuishouding

Alle ruimtelijke ingrepen binnen het plangebied dienen in overeenstemming te zijn met de principes van het integraal waterbeheer zonder een abnormale belasting van het watersysteem. In het bijzonder wordt gewerkt via het principe van vertraagde afvoer van het hemelwater waarbij de volgende hiërarchie wordt gevolgd: opvangen hemelwater voor herbruik, infiltratie in de grond, buffering van het verzamelde regenwater.

Alle handelingen met betrekking tot integraal waterbeheer zijn vergunbaar binnen alle bestemmingszones van het RUP voor zover ze geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.

Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, gelegen binnen de bouwzones, moet beantwoorden aan alle vereisten inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, zoals omschreven in het decreet en de verordening(en) ter zake.

Groendaken kunnen een aanvullend initiatief zijn op de vertraagde afvoer van het hemelwater.

0.5. Fietsparkeerplaatsen

Er dient een minimaal fietsstalcomfort te worden gegarandeerd bij meergezinswoningen of groepswoningbouwprojecten.

Deze minimale norm is vooral belangrijk bij meergezinswoningen. De ruimte voor fietsstalplaatsen kan individueel of op gezamenlijke, diefstalveilige parkeerplaatsen worden voorzien. De ruimte kan binnen of buiten (lieft overdekt) het gebouw worden voorzien en maakt integraal deel uit van de inrichting van de zone. Het is aanbevolen om minimaal 2 fietsstallingen te voorzien per wooneenheid. Belangrijk hierbij is om de fietsstalplaatsen op goed toegankelijke locaties bij de toegang van de gebouwen te voorzien.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

TOELICHTING

1. zone voor wonen met gemengde functies



hoofdcategorie: wonen

1.1. Bestemming

De zone is bestemd voor gemengde functies waar wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen nevensgeschikt zijn aan elkaar.

Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen wordt verstaan: handel, horeca, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.

Wonen is niet toegelaten op het gelijkvloers.

Voor het appartementsgebouw tussen de Vrijdomkaai en het huidige Marktplein is wonen toegestaan op het gelijkvloers langs de kant van het nieuwe binnenhof.

Aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen zijn enkel toegelaten op de verdiepingen indien ze de woonfunctie niet bedreigen, en indien de toegang tot de verdieping gerealiseerd kan worden via een eigen toegang op het gelijkvloers. Alle functies eigen aan een hotel zijn toegelaten op de verdiepingen.

Volgende activiteiten worden niet toegelaten, noch als hoofdfunctie, noch als nevenfunctie:

- handelszaken met een verkeersaantrekkelijk karakter
- grootschalige kleinhandel meer dan 500 m²
- grootschalige horeca met lawaaihinder voor de omgeving
- bedrijven

In deze zone wordt een verweving van functies nagestreefd. Alle toegelaten activiteiten en voorzieningen kunnen als hoofdfunctie of als nevenfunctie voorkomen.

Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals dakterrassen, ondergrondse garages...

Handel: voedingszaak, kledingzaak, buurtwinkels, kleine supermarkt...

Horeca: hotel, restaurant, café...

Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: scholen, rust- en verzorgingsinstellingen...

Socio-culturele voorzieningen: buurthuis, cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek...

Recreatieve voorzieningen: (indoor) speelpleinen, sportvelden, sport- en fitnesscentra, bowling...

Gezien het verschil in maaiveldhoogte tussen het heraangelegde binnenhof en de Vrijdomkaai wordt wonen toegestaan op het gelijkvloers aan de kant van het binnenhof. Door het niveauverschil zal de bouwlaag die langs de kant van het nieuwe binnenhof op het gelijkvloers gelegen is, ten opzichte van de Vrijdomkaai reeds op de eerste verdieping gesitueerd zijn. Hierbij dient ten allen tijde rekening te worden gehouden met de ruimtelijke kwaliteit (zie voorschrift 0.0). Bvb. een blinde muur t.a.v. de terrassen van de bestaande appartementen is ruimtelijk niet kwalitatief.

Voor de andere gebouwen wordt wonen niet toegestaan op het gelijkvloers aangezien er geen niveauverschil bestaat.

Andere functies dan wonen zijn enkel toegelaten op de verdieping indien ze geen hinder veroorzaken voor het wonen (bvb. lawaai, geur...) en indien de woonoppervlakte overheerst t.o.v. de overige functies. Deze andere functies moeten voorzien in een eigen toegang, en kunnen geen toegang nemen vanaf de voor de woningen voorziene entrees. Bijvoorbeeld: architect met bureau geïntegreerd in de woongegelegenheid of handelszaak op gelijkvloers en eerste verdieping, telkens met toegang via het gelijkvloers (en niet via de woningen).

Handelszaken waarvan de verkeersaantrekking niet in overeenstemming is met de aanwezige publieke parkeerplaatsen en/of handelszaken en magazijnen met afhaling van goederen zijn niet toegelaten.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

TOELICHTING

1.2.

Naast de gemengde functies is de zone ook bestemd voor (groene en verharde) openbare ruimtes.

In deze zone zijn alle boven- en ondergrondse werken toegelaten noodzakelijk voor de inrichting, de veiligheid en het beheer van het openbaar domein.

Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar een kwalitatieve inrichting van het openbaar domein. De inrichting van de wegenis moet afgestemd zijn op de functie en gebruik als erftoegangswegen.

Naast de openbare wegen, die op het verordenend plan zijn aangeduid, kunnen in de zone nog meer openbare ruimtes worden voorzien: de aanleg en het onderhoud van de openbare wegenstructuur, buurtspeelpleintjes, de publieke groenaanleg en alle aanhorige openbare nutsvoorzieningen omvatten.

Openbare verharde ruimten: (garage)straten, pleinen, publieke parking, voet- en fietspaden...

Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermten...

Aanhorige openbare nutsvoorzieningen: verlichting, straatmeubilair, bushaltes, elektriciteitscabines, rioleringen en andere ondergrondse constructies...

De ligging, dimensionering en inrichting van de (groene en verharde) openbare ruimtes moeten worden bepaald bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

1.3. Typologie

Enkel aaneengesloten bebouwing in de vorm van meergezinswoongebouwen is toegelaten.

Een meergezinswoongebouw is een gebouw waarin meerdere wooneenheden (appartementen, studio's) toegang krijgen via een gemeenschappelijke circulatieruimte.

1.4. Bouwvoorschriften

Bouwvolumes:

Het bouwblok bestaat uit volumes die zich organiseren rond een publiek toegankelijke centrale parkeerruimte. Het bouwblok mag geen massief ononderbroken geheel vormen, maar moet bestaan uit een aaneenschakeling van verschillende volumes.

Tenminste op 2 plaatsen moet er een opening zijn tussen verschillende volumes van het nieuwbouwvolume, waardoor doorzicht mogelijk is in de richting van de zone voor plein. Dit geldt niet voor de gelijkvloerse verdieping, die mag doorlopen.

De verschillende gebouwen van het bouwblok vertonen gelijkenissen, maar zijn niet identiek.

Binnen deze zone dient bij nieuwbouw te worden gewerkt met een gelijkvloerse sokkel die, over het geheel van dit bouwblok de verschillende bovengrondse volumes met elkaar verbindt.

Bouwhoogte hoofdvolume:

- Voor de percelen langs de Gentsestraat of Leiestraat (met uitzondering van het hoekperceel A399p, Marktplein 1/Leiestraat 12) geldt een maximum van 4 bouwlagen, te tellen vanaf het niveau van de Gentsestraat.
- Voor bouwvolumes langs het schuin afhellende Marktplein geldt een maximum van 4 bouwlagen, te tellen vanaf het maaiveld van het Marktplein t.h.v. het bouwvolume.
- Voor bouwvolumes langs de Vrijdomkaai geldt voor de eerste 2 percelen ten opzichte van de Leiestraat (hoekperceel A399p, Marktplein 1/Leiestraat 12 en perceel A399r, Marktplein 3) een maximum van 6 bouwlagen, te tellen vanaf het niveau van de Vrijdomskaai.
- Voor de overige percelen geldt langs de Vrijdomskaai een maximum van 5 bouwlagen, te tellen vanaf het niveau van de Vrijdomskaai.

Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag.

De gelijkgrondse bouwlaag heeft een minimale hoogte van 3,5 m en een maximale hoogte van 5,5 m; vanaf de eerste verdieping geldt een maximale hoogte van 3,5 m.

Er kan één bouwlaag onder de grond gerealiseerd worden.

Bovengrondse constructies t.b.v. groenvoorziening - bvb. pergola's of plantbakken - worden niet beschouwd als bebouwing.

Er wordt gestreefd naar volumes die familie van elkaar zijn. De verschillen tussen de gebouwen kunnen zich uiten d.m.v. kleurkeuze, variatie in verticale gevelopeningen, kroonlijsthoogte, metselverbanden...

Door het voorzien van een sokkel van 1 verdieping hoog over het volledig bouwblok wordt het geheel herkenbaar als een 'stadsblok'.

Nieuwbouwvolume = nieuwbouw t.a.v. de datum van goedkeuring van voorliggend RUP

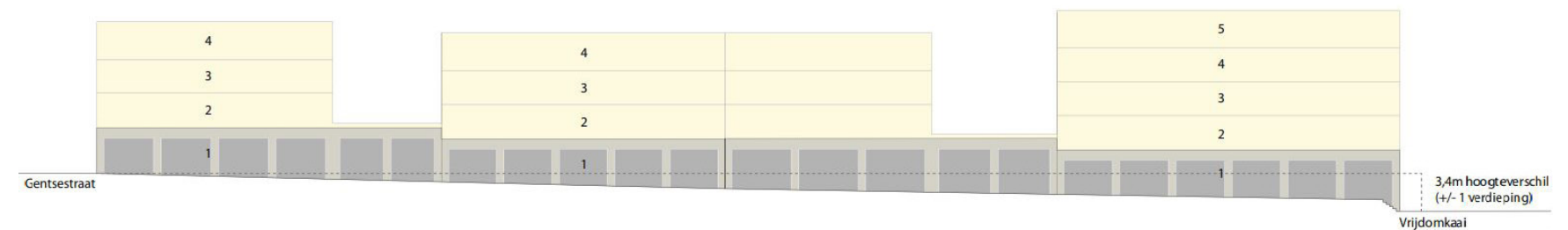
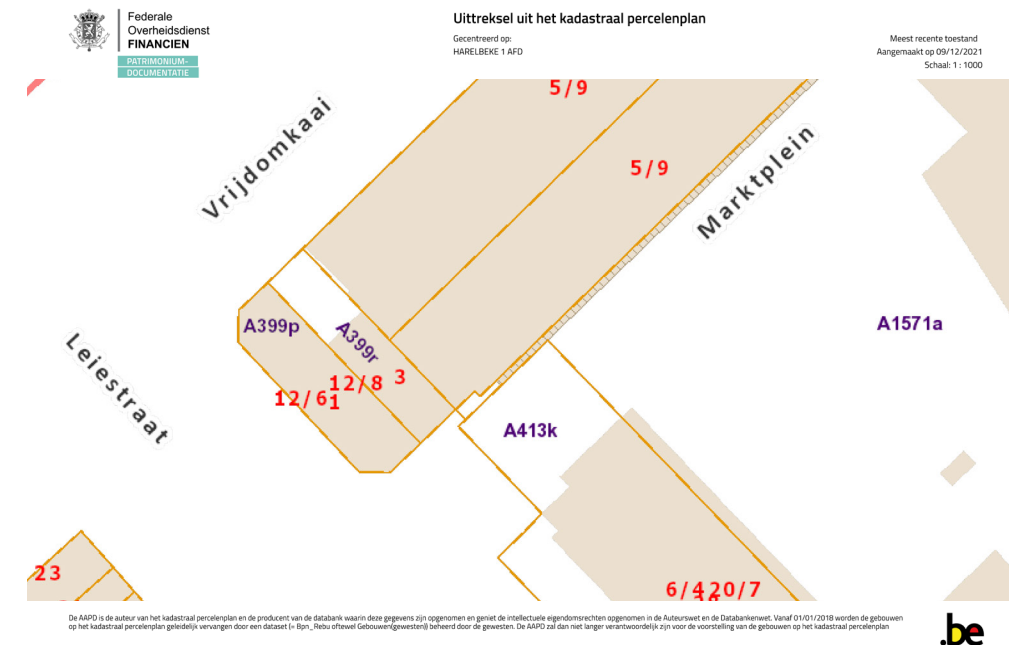
Om te verduidelijken om welke percelen het gaat, is hiernaast een uittreksel uit het kadastraal percelenplan weergegeven. Het hoekperceel A399p (Marktplein 1/Leiestraat 12) komt overeen met het ID kadastraal perceel 34013A0399/00P000. Het perceel A399r (Marktplein 3) komt overeen met het ID kadastraal perceel 34013A0399/00R000.

Er bestaat een niveauverschil van ongeveer 1 verdieping tussen de Gentsestraat en de Vrijdomkaai. Dit niveauverschil kan overbrugd worden d.m.v. een aantal verspringingen in het vloerpeil van de bebouwing (zie verklarende schets hieronder). Ten gevolge van deze niveauverschillen is een extra bouwlaag mogelijk aan de Vrijdomkaai, zonder dat er grote verspringingen merkbaar zijn t.h.v. de kroonlijst.

Bouwlaag is de ruimte tussen twee vloeren van een gebouw.

Omwille van het niveauverschil tussen Gentsestraat en Vrijdomkaai kan er aan de kant van de Vrijdomkaai een extra bouwlaag toegelaten worden.

Verklarende schets niveauverschil tussen Gentsestraat/Vrijdomkaai: (zie hieronder)



VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

TOELICHTING

Kroonlijsthoogte:

De kroonlijst is onderdeel van het gevelvlak. Dakoversteken zijn niet toegestaan.

1.5.

Dakvorm:

Voor deze zone is een plat dak verplicht.

Platte daken die vanaf hoger gelegen verdiepingen in de omgeving zichtbaar zijn, dienen op een kwalitatieve manier te worden afgewerkt.

Gebruik van het dak als buitenruimte of voor recreatie is toegestaan, behalve voor bouwvolumes grenzend aan de Gentsestraat. De strikt noodzakelijke voorzieningen die met dit gebruik gepaard gaan, zijn toegelaten.

Technieken:

Technische installaties dienen in het maximum toegelaten gabariet te worden opgevangen.

Buitenruimte:

Elke individuele woningeenheid binnen de zone moet beschikken over een minimale buitenruimte van 10 m², in de vorm van een terras of (dak)tuin. Langs de buitenzijde van het bouwblok blijven buitenruimtes binnen het gevelvlak. Deze inpandige terrassen zijn maximaal 2,5 m diep. Aan de binnenkant van het bouwblok kunnen balkons buiten het gevelvlak uitsteken.

Bijgebouwen:

Bijgebouwen zijn niet toegelaten.

Toegangen/doorgangen naar binnenkant bouwblok

Bij nieuwbouw dient de toegang tot de wooneenheden gerealiseerd te worden d.m.v. doorloopporthieken, waarbij zowel een toegang mogelijk is vanaf de binnenkant van het bouwblok als vanaf de buitenzijde van het bouwblok.

Alle andere functies buiten wonen mogen geen toegangen voor klanten hebben aan de binnenzijde van het bouwblok.

Op een aantal plaatsen moet een doorsteek voor fietsers en voetgangers voorzien worden die de binnenkant van het bouwblok ontsluit. (zie "7. overdruk: voetgangers- en fietsersverbinding (indicatief)" op pag. 57)

Kwalitatieve afwerking: bvb. groendak...

Technische installaties: airco-units, liftkokers...

Onder inpandige terrassen wordt verstaan de inpandige buitenruimte, gelegen binnen het gevelvlak van het hoofdvolume, aansluitend bij de woonruimtes. Dakterrassen en balkons worden niet beschouwd als inpandige terrassen.

Bijgebouwen zijn losstaande volumes van het hoofdgebouw op het perceel. Bijgebouwen zijn ondermeer tuinhuizen, garages, serre...

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

TOELICHTING

1.6.

Gevelopeningen:

De gevelvlakken gericht naar de buitenzijde van het bouwblok dienen te bestaan uit een ensemble van verticale gevelopeningen. De openingen hebben een verhouding van minimum $\frac{1}{3}$ en maximum $\frac{2}{3}$. Op het gelijkvloers geldt de verticale geleiding ook, doch niet binnen deze strikte cijfermatige verhouding.

Kleurenpalet:

De bouwvolumes integreren zich in de bestaande ritmering van de Marktstraat-Gentsestraat door de keuze voor gepast gevelmateriaal en kleurgebruik. Ze dragen bij tot een harmonisch en evenwichtig straatbeeld en geven een meerwaarde aan de uitstraling van het stadscentrum van Harelbeke.

Voor het kleurenpalet worden verschillende kleurvariaties rond blond-beige opgelegd.

Gevelafwerking

Alle gevels, ook wachtgevels, worden afgewerkt met gevelsteen. Leistenen zijn niet toegelaten om gevels af te werken.

Plint:

Bij elk nieuwbouwproject is een voetplint in de voorgevel verplicht. De hoogte van deze voetplint bedraagt minimum 40 cm t.o.v. van het voetpad. De plint wordt in natuursteen uitgevoerd.

Onder gevelopeningen wordt verstaan:

- Raam- en deuropeningen
- Uitsnijdingen in het gevelvlak, waarachter zich de inpandige terrassen bevinden

Het gelijkvloers is de verdieping gelegen op het straatniveau of iets hoger.

Schreeuwerige kleuren of/een te grote mix aan materiaalgebruik, waardoor de nieuwe straatgevel alle aandacht opeist, zijn niet wenselijk.

De gevels langs de buitenkant van het bouwblok hebben een representatieve functie en moeten als dusdanig op een kwalitatieve manier uitgevoerd worden. Ook de gevels aan de binnenkant van het bouwblok - bvb. rond een binnentuin - moeten een attractieve aanblik bieden en op een kwalitatieve manier uitgevoerd zijn.

1.7. Parkeren

Bij nieuwbouw woongelegenheden is (half-)ondergronds parkeren verplicht.

Er dienen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te worden aangelegd, om te voldoen aan de eigen parkeerbehoeften.

Er moet toegang genomen worden via de binnenzijde van het bouwblok of via de Vrijdomkaai. Er mag geen toegang genomen worden langs de Gentsestraat.

Verskillende ondergrondse parkeergarages mogen onderling verbonden worden d.m.v. ondergrondse doorgangen.

Zowel voor gestapelde woningen/meergezinswoongebouwen als voor de aan het wonen verwante voorzieningen en activiteiten moet een overzicht van de parkeerbehoefte en het parkeeraanbod worden gemotiveerd in een parkeernota, die bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet worden gevoegd.

Deze nota is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

Private parkeerplaatsen voor de woningen in het nieuwe bouwblok kunnen worden voorzien in een bijkomende ondergrondse parking.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

TOELICHTING

1.8. Inrichtingsstudie bij woonprojecten

Bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning voor een woonproject dat betrekking heeft op meer dan één woongelegenheden, wordt door de aanvrager een inrichtingsstudie bijgevoegd.

De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie geeft aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot de rest van het bouwblok. De studie geeft ook aan hoe de publieke ruimte binnen het plangebied zal vormgegeven worden en doet uitspraak over de aanlegprincipes ervan.

Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan hetzij een bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie.

In het RUP wordt niet alles strikt vastgelegd. De stad wenst met het RUP een kader te creëren waarbinnen de architect/bouwpromotor/projectontwikkelaar nog over voldoende vrijheden beschikt om een kwalitatief project te ontwerpen/realiseren. Er worden daarom flexibele voorschriften opgelegd, zodat de creativiteit in het ontwerpproces niet wordt belemmerd.

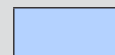
Er mag dus niet zomaar worden aangenomen dat elk voorschrift afzonderlijk tot op zijn maximum kan worden benut. Het is net de gezamenlijke lezing ervan die tot een kwalitatief project moet leiden. De resultaten van deze lezing moeten duidelijk worden weergegeven in de inrichtingsstudie, zodat de vergunningverlenende overheid op een adequate manier het project kan beoordelen.

In de inrichtingsstudie moet aangetoond worden hoe o.a. de samenhang tussen oude en nieuwe volumes gerealiseerd wordt, hoe de beeldkwaliteit van het centrum versterkt wordt en hoe bijgedragen wordt tot het vormen van een coherent stadsblok

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

TOELICHTING

2. zone voor gemeenschapsvoorzieningen



hoofdcategorie: gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen

2.1. Bestemming

De zone is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen.

Alle werken, handelingen, en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het aanbieden van gemeenschapsvoorzieningen zijn toegelaten.

De betrokken werken, handelingen en wijzigingen kunnen worden toegelaten ongeacht het publiek- of privaatrechtelijk statuut van de initiatiefnemer of het al dan niet aanwezig zijn van winstoogmerk.

2.2.

Naast gemeenschapsfuncties is de zone ook bestemd voor (groene en verharde) openbare ruimtes. In deze zone zijn alle boven- en ondergrondse werken toegelaten noodzakelijk voor de inrichting, de veiligheid en het beheer van het openbaar domein.

Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar een kwalitatieve inrichting van het openbaar domein. De inrichting van de wegenis moet afgestemd zijn op de functie en gebruik als erftoegangswegen.

De ligging, dimensionering en inrichting van de (groene en verharde) openbare ruimtes moeten worden bepaald bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

Naast de openbare wegen, die op het verordenend plan zijn aangeduid, kunnen in de zone nog meer openbare ruimtes worden voorzien. De 'zone voor gemeenschapsfuncties' kan eveneens de aanleg en het onderhoud van de openbare wegenstructuur, buurtspeelpleintjes, publieke groenaanleg (parken) en alle aanhorige openbare nutsvoorzieningen omvatten.

Verharde openbare ruimtes: (garage)straten, pleinen, publieke parking, voet- en fietspaden...

Groene openbare ruimtes: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen, groenvoorziening...

Aanhorige openbare nutsvoorzieningen: verlichting, straatmeubilair, bushaltes, elektriciteitscabines, rioleringen en andere ondergrondse constructies....

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

2.3. Bouwvoorschriften enkel voor zone 2B

Voorbouwlijn

Voor deelzone 2B geldt dat bij nieuwbouw de voorgevels palend aan het Marktpllein op de rooilijn moeten worden uitgevoerd.

Maximale terreinbezetting

De maximale terreinbezetting "bebouwing" bedraagt 50%.

Voor de terreinbezetting "bebouwing" worden alle bovengrondse bebouwing en alle niet-waterdoorlaatbare verharding in rekening gebracht.

Bouwhoogte hoofdvolume:

Er geldt een maximum van 4 bouwlagen, te tellen vanaf het niveau van het Paretteplein.

Omwille van het niveauverschil tussen Paretteplein en Toekomststraat kan er aan de kant van de Toekomststraat een extra bouwlaag worden toegelaten. Voor bouwvolumes langs de Vrijdomkaai geldt een maximum van 5 bouwlagen, te tellen vanaf het niveau van de Vrijdomkaai.

Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag.

Er kan één bouwlaag onder de grond gerealiseerd worden.

Kroonlijsthoogte:

Voor deelzone 2B geldt dat de kroonlijsthoogte maximum 13 m is (gemeten vanaf het niveau van het Paretteplein). Langs de Toekomststraat is de maximum kroonlijsthoogte 16 m.

Dakvorm

Een plat dak is verplicht.

Technieken:

Technische installaties dienen in het maximum toegelaten gabariet te worden opgevangen.

Bijgebouwen:

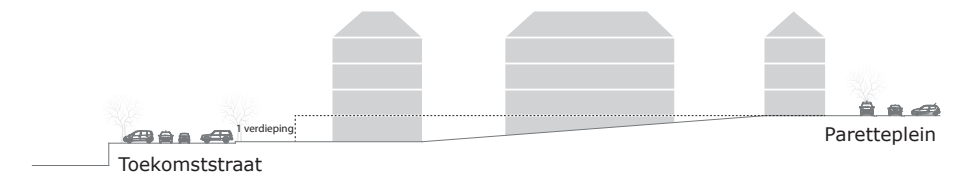
Bijgebouwen zijn niet toegelaten binnen deze zone.

TOELICHTING

Huidige terreinbezetting zone = 35%

(opp. zone = +/- 6.900 m², bebouwde opp. = +/- 2.400 m²)

Verklarende schets niveauverschil tussen Vrijdomkaai en Paretteplein (bestaande toestand):



Technische installaties: airco-units, liftkokers...

Bijgebouwen zijn losstaande volumes van het hoofdgebouw op het perceel. Bijgebouwen zijn ondermeer tuinhuizen, garages, serres...

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

TOELICHTING

2.4. Voorschriften enkel voor zone 2B

Voor gevels grenzend aan het nieuwe Marktpllein gelden volgende inrichtingsvoorschriften:

Gevelopeningen:

De gevelvlakken dienen te bestaan uit een ensemble van verticale gevelopeningen. De openingen hebben een verhouding van minimum $\frac{1}{3}$ en maximum $\frac{2}{3}$. Op het gelijkvloers geldt de verticale geleiding ook, doch niet binnen deze strikte cijfermatige verhouding.

Kleurenpalet:

De bouwvolumes integreren zich in de bestaande ritmering van de Gentsestraat door de keuze voor gepast gevelmateriaal en kleurgebruik. Ze dragen bij tot een harmonisch en evenwichtig straatbeeld en geven een meerwaarde aan de uitstraling van het stadscentrum van Harelbeke.

Gevelafwerking

Alle gevels, ook wachtgevels, worden afgewerkt met gevelsteen. Leistenen zijn niet toegelaten om gevels af te werken.

Plint:

Bij elk nieuwbouwproject is een voetplint in de voorgevel verplicht. De hoogte van deze voetplint bedraagt minimum 40 cm t.o.v. van het voetpad. De plint wordt in natuursteen uitgevoerd.

Gevels langs de Gentsestraat zijn vervat in het beeldkwaliteitsplan. Hiervoor zijn onderstaande voorschriften van toepassing. Voor het Marktpllein wordt aangesloten op de regels uit het beeldkwaliteitsplan.

Onder gevelopeningen wordt verstaan:

- Raam- en deuropeningen
- Uitsnijdingen in het gevelvlak, waarachter zich de inpandige terrassen bevinden

Het gelijkvloers is de verdieping gelegen op het straatniveau of iets hoger.

Schreeuwerige kleuren of/een te grote mix aan materiaalgebruik, waardoor de nieuwe straatgevel alle aandacht opeist, zijn niet wenselijk.

2.5. Voorschriften enkel voor zone 2B Inrichtingsstudie

Bij elke vergunningsaanvraag voor nieuwe constructies en gebouwen wordt een inrichtingsstudie gevoegd. Hierin moet ten minste aandacht worden besteed aan:

- Het efficiënt ruimtegebruik.
- De maatregelen in functie van de ruimtelijke integratie van de constructies en gebouwen in de omgeving.
- De invloed op de mobiliteit, de verkeersontsluiting en het parkeren. De parkeerbehoefte en het parkeeraanbod moeten worden gemotiveerd.
- De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.


De inrichtingsstudie geeft aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot de rest van het bouwblok. De studie geeft ook aan hoe de publieke ruimte binnen het plangebied zal vormgegeven worden en doet uitspraak over de aanlegprincipes ervan.


Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan hetzij een bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie.

In het RUP wordt niet alles strikt vastgelegd. De stad wenst met het RUP een kader te creëren waarbinnen de architect/bouwpromotor/projectontwikkelaar nog over voldoende vrijheden beschikt om een kwalitatief project te ontwerpen/realiseren. Er worden daarom flexibele voorschriften opgelegd, zodat de creativiteit in het ontwerpproces niet wordt belemmerd.


Er mag dus niet zomaar worden aangenomen dat elk voorschrift afzonderlijk tot op zijn maximum kan worden benut. Het is net de gezamenlijke lezing ervan die tot een kwalitatief project moet leiden. De resultaten van deze lezing moeten duidelijk worden weergegeven in de inrichtingsstudie, zodat de vergunningsverlenende overheid op een adequate manier het project kan beoordelen.


In de inrichtingsstudie moet aangetoond worden hoe o.a. de samenhang tussen oude en nieuwe volumes gerealiseerd wordt, hoe de beeldkwaliteit van het centrum versterkt wordt en hoe bijgedragen wordt tot het vormen van een coherent stadsblok.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>3. zone voor waterweg en wegenis</p> 	<p>hoofdcategorie: lijninfrastructuur</p>
<p>3.1.</p> <p>Deze bestemming zoneert de bedding van de Leie en een deel van de Vrijdomkaai in functie van de inrichting en het onderhoud van de waterweg en openbare wegenis.</p> <p>Binnen deze bestemmingszone zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor het functioneren en de aanpassing van de waterweg, de aangrenzende openbare wegeninfrastructuur en de aanhorigheden.</p> <p>Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, kruisende infrastructures, leidingen, telecommunicatie-infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</p>	<p>De werken aan de Leiekaaien kunnen ertoe leiden dat de Vrijdomkaai dient te worden geherprofileerd. De juiste breedte van de wegenis is dus nog niet gekend. Vandaar dat de zone een dubbele bestemming krijgt, in functie van de waterwegenwerken en de daaraan gekoppelde heraanleg van de Vrijdomkaai.</p>
<p>3.2.</p> <p>Binnen deze zone is de bouw van inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang inbegrepen en toegelaten.</p>	
<p>3.3.</p> <p>Er moet voldoende aandacht worden besteed aan de verblijfsfunctie en aan ruimte voor de zachte weggebruiker in functie van de toeristisch-recreatieve beleving van de waterweg in deze omgeving.</p> <p>Bij de herinrichting van de Vrijdomkaai moet gebruik gemaakt worden van kwalitatieve materialen. De aanleg moet één geheel vormen met de rest van het openbaar domein en moet kaderen binnen een integraal plan voor het openbaar domein.</p>	<p>Het niveauverschil tussen het huidige niveau van het voetpad en de waterspiegel kan bijvoorbeeld overbrugd worden d.m.v. een ruime trappenpartij.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>4. zone voor openbare wegenis </p>	<p>hoofdcategorie: lijninfrastructuur</p>
<p>4.1. Deze zone is bestemd voor openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden. In deze zone zijn alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden.</p>	<p>Onder aanhorigheden van wegeninfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, de stationeer- en parkeerstroken, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplantingen, de geluidswerende constructies, voetgangers- of fietsvoorzieningen, de plaatsing van zitbanken, muurtjes, kunstwerken, straatmeubilair...</p>
<p>4.2. Terrassen of andere aanhorigheden bij aanpalende horecazaken zijn toegelaten voor zover ze</p> <ul style="list-style-type: none"> - de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijden - een vlotte doorgang voor gemotoriseerd en niet-gemotoriseerd verkeer niet verhinderen <p>Terrassen en aanhorigheden moeten aangelegd worden in duurzame en kwalitatieve materialen. Zij dragen bij tot een harmonisch en evenwichtig straatbeeld en geven een meerwaarde aan de uitstraling van het stadscentrum van Harelbeke. De vergunningverlenende overheid kan specifieke maatregelen opleggen om dit te bekomen.</p>	<p>Het plaatsen van terrassen/bloembakken/straatmeubilair voor aanpalende horecazaken is toegelaten.</p> <p>Een specifieke maatregel is bijvoorbeeld het opleggen van gelijke materialen.</p>
<p>4.3. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, kruisende infrastructures, leidingen, telecommunicatie-infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</p>	<p>Alle werken van natuurtechnische milieubouw kunnen worden gerealiseerd.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>5. zone voor plein P P</p>	<p>hoofdcategorie: lijninfrastructuur</p>
<p>5.1.</p> <p>De zone is bestemd als een verharde en/of groene ruimte met een publiek karakter.</p> <p>In deze zone zijn alle boven- en ondergrondse werken toegelaten noodzakelijk voor de inrichting, de veiligheid en het beheer van het openbaar domein.</p>	
<p>5.2.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie-infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer zijn toegelaten.</p>	<p>Alle werken van natuurtechnische milieubouw kunnen gerealiseerd worden.</p>
<p>5.3.</p> <p>Terrassen of andere aanhorigheden bij aanpalende horecazaken zijn toegelaten voor zover ze</p> <ul style="list-style-type: none"> – de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijden – een vlotte doorgang voor gemotoriseerd en niet-gemotoriseerd verkeer niet verhinderen <p>Terrassen en aanhorigheden moeten aangelegd worden in duurzame en kwalitatieve materialen. Zij dragen bij tot een harmonisch en evenwichtig straatbeeld en geven een meerwaarde aan de uitstraling van het stadscentrum van Harelbeke.</p>	<p>Het plaatsen van terrassen/bloembakken/straatmeubilair voor aanpalende horecazaken is toegelaten.</p> <p>De vergunningverlenende overheid kan specifieke maatregelen opleggen om dit te bekomen door bv. het opleggen van gelijke materialen.</p>
<p>5.4.</p> <p>Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar een kwalitatieve inrichting van het openbaar domein.</p> <p>Inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang en kleine constructies in functie van het recreatieve gebruik en onderhoud, moeten worden ingekleed met kwalitatieve materialen.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>5.5.</p> <p>De inrichting van wegenis moet afgestemd zijn op de functie en het gebruik als erftoegangsweg voor gebouwen palend aan het plein, dewelke geen andere mogelijkheid tot uitweg hebben.</p> <p>Parkeren op het plein is in beperkte mate toegelaten, en is enkel mogelijk langs de zijde van de N43. Er is slechts 1 ontsluiting naar de N43 toegelaten. Het parkeren mag de verblijfskwaliteit van het plein niet aantasten</p>	<p>In het momenteel voorliggende inrichtingsplan wordt voorzien in een 30-tal parkeerplaatsen op het plein, te ontsluiten via 1 toerit naar de N43.</p> <p>Evenementen zoals kermis of de wekelijkse markt worden niet beschouwd als parkeren, en kunnen gebruik maken van het volledige plein voor het opstellen van tijdelijke infrastructuur.</p>
<p>5.6.</p> <p>De vormgeving, ruimtelijke afwerking en materiaalgebruik van het Marktplein moeten blijk geven van een integrale visie op de publieke ruimte. Bij heraanleg of uitvoering van onderhoudswerken dient hiermee rekening te worden gehouden.</p>	
<p>6. overdruk: kerkplein </p>	
<p>6.0.</p> <p>De zone is bestemd als een groene ruimte met een publiek karakter.</p> <p>De tuin vormt een ruimtelijk geheel, horende bij de kerk.</p>	
<p>6.1.</p> <p>Het gebied is bouwvrij met uitzondering van inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang of kleine constructies in functie van het recreatieve gebruik en onderhoud van de tuin.</p> <p>Inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang en kleine constructies in functie van het recreatieve gebruik en onderhoud van de tuin, moeten worden ingekleed met kwalitatieve materialen.</p>	<p>De inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang of kleine constructies in functie van het recreatieve gebruik en onderhoud van de tuin moeten ingekleed worden zodat ze niet storen in de tuin en de kwaliteit en het karakter van de tuin niet verloren gaan.</p>
<p>6.2.</p> <p>Wandelpaden met bijhorende inrichting zijn toegelaten.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>7. overdruk: voetgangers- en fietsverbinding (indicatief) </p>	<p>hoofdfunctie: lijninfrastructuur subcategorie: wegeninfrastructuur</p>
<p>7.1.</p> <p>Het symbool geeft aan waar doorsteken moeten worden voorzien voor voetgangers en fietsers.</p> <p>De doorsteek mag in geval van nood door de brandweer en andere nooddiensten worden gebruikt.</p> <p>De overdruk is indicatief en kan verschoven worden i.f.v. het architecturale ontwerp van het gebouw. De overdruk kan over een afstand van max. 20 m verschoven worden.</p> <p>Bij verbouwing van het bestaande appartementsgebouw langs de Vrijdomkaai moet een doorgang voor voetgangers worden voorzien tussen de binnenkant van het bouwblok en de Vrijdomkaai, welke minstens toegankelijk is tijdens de openingsuren van de handelszaken.</p> <p>De doorsteken richting de Vrijdomkaai kennen een groot niveauverschil, waardoor deze moeilijk toegankelijk zijn voor fietsers. Een voetgangersdoorsteek volstaat hier.</p> <p>In deze zone zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van de fietsers- en voetgangersdoorsteek en aanhorigheden.</p>	<p>Onder aanhorigheden wordt onder andere verstaan: taluds, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplantingen, de plaatsing van zitbanken, muurtjes, kunstwerken, straatmeubilair.</p>
<p>7.2.</p> <p>De doorsteek heeft een openbaar karakter.</p>	<p>Een openbaar karakter hebben betekent dat de doorsteek voor iedereen toegankelijk moet zijn. Dit betekent niet dat de doorsteek op bepaalde tijdstippen niet kan afgesloten worden (cfr. een park is openbaar maar kan van zonsondergang tot zonsopgang worden afgesloten voor de veiligheid).</p>
<p>7.3.</p> <p>De vrije hoogte en breedte van de doorsteek moeten minimum 3 m bedragen.</p>	<p>Deze doorsteken kunnen worden voorzien als onderdoorgangen doorheen gebouwen, en worden bij voorkeur mee opgenomen in de vormgeving van het gehele bouwblok.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

TOELICHTING

8. overdruk: ontsluiting (ondergrondse) parking (indicatief)



8.1.

Het symbool geeft symbolisch aan waar een doorsteek naar het publieke binnenhof van het bouwblok en een ontsluiting voor een ondergrondse parking kan worden voorzien voor gemotoriseerd verkeer.

De overdruk is indicatief en kan over een afstand van max. 10 m verschoven worden i.f.v. het architecturale ontwerp van het gebouw.

8.2.

De doorsteek heeft een openbaar karakter.




De toegang naar publieke binnenhof van het bouwblok dient steeds te worden gevrijwaard voor de gebruikers van zowel de ondergrondse parkeergarage als de publieke parkeerplaatsen.

8.3.

De doorsteek heeft een minimum breedte van 15 m.

8.4.

De ontsluiting van de parking moet geïntegreerd worden in de aanleg van de open ruimte en moet een veilige aansluiting op de brug maken.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>9. overdruk: beschermd gebouw </p>	
<p>9.1. Bestaande waardevolle beschermde gebouwen worden met dit symbool aangeduid op het verordenend grafisch plan. De waardevolle erfgoedelementen van deze gebouwen moeten integraal behouden blijven.</p>	<p>Dit zijn gebouwen die een beschermd statuut genieten. Deze bepalingen doen geen afbreuk aan de vigerende wetgeving inzake beschermde monumenten en landschappen.</p>
<p>10. overdruk: waardevolle elementen </p>	
<p>10.1. Bestaande waardevolle gebouwen, constructies en inrichtingen worden met dit symbool aangeduid op het verordenend grafisch plan. De waardevolle erfgoedelementen moeten integraal behouden blijven.</p>	<p>Dit zijn gebouwen, constructies of inrichtingen die opgenomen zijn in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.</p>
<p>11. overdruk: paviljoen (indicatief) </p>	
<p>11.1. De overdruk maakt het realiseren van een paviljoen langs de Leie mogelijk. In dit paviljoen kunnen horeca en/of diensten een plaats vinden.</p>	
<p>11.2. Ter hoogte van deze overdruk zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten met het oog op een publieke functie, bestemd voor een breed publiek en met een recreatief/sportief/toeristisch doel.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

TOELICHTING

11.3.

De gebouwvolumes mogen maximaal 8 m hoog zijn. De hoogte wordt bepaald vanaf het niveau van het lagergelegen deel van de Vrijdomkaai, ter hoogte van het paviljoen.

De grondoppervlakte van het paviljoen is beperkt tot 100 m².

11.4.

Een globale inrichtingsstudie dient integraal deel uit te maken van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.


De inrichtingsstudie geeft aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot de rest van het bouwblok. De studie geeft ook aan hoe de publieke ruimte binnen het plangebied zal vormgegeven worden en doet uitspraak over de aanlegprincipes ervan.

Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan hetzij een bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie.

In het RUP wordt niet alles strikt vastgelegd. De stad wenst met het RUP een kader te creëren waarbinnen de architect/bouwpromotor/projectontwikkelaar nog over voldoende vrijheden beschikt om een kwalitatief project te ontwerpen/realiseren. Er worden daarom flexibele voorschriften opgelegd, zodat de creativiteit in het ontwerpproces niet wordt belemmerd.

Er mag dus niet zomaar worden aangenomen dat elk voorschrift afzonderlijk tot op zijn maximum kan worden benut. Het is net de gezamenlijke lezing ervan die tot een kwalitatief project moet leiden. De resultaten van deze lezing moeten duidelijk worden weergegeven in de inrichtingsstudie, zodat de vergunningsverlenende overheid op een adequate manier het project kan beoordelen.

In de inrichtingsstudie moet worden aangetoond hoe o.a. de samenhang tussen oude en nieuwe volumes gerealiseerd wordt en hoe de beeldkwaliteit van het centrum versterkt wordt. Toepassing van voorschrift 0.1.

12. overdruk: verplichte voorbouwlijn 

12.1.

De globale contour van het gebouw, op alle verdiepingen, moet op deze bouwlijn worden geplaatst. Er kan in beperkte mate worden ingesprongen ten aanzien van deze lijn. Uitbreidingen ten aanzien van deze lijn zijn niet toegestaan.

De gevellijn kan zich bijvoorbeeld terugtrekken t.a.v. deze lijn voor de inkom of een beperkte private buitenruimte. De volledige voorgevel laten terugspringen is bijvoorbeeld niet toegelaten.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

TOELICHTING

13. overdruk: voorkooprecht



13.1.

Op de percelen in het gebied dat in overdruk is aangeduid, is een recht van voorkoop als bedoeld in artikel 2.4.1. van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening van toepassing. Voorkooprecht wordt gegeven aan de stad Harelbeke voor een termijn van 15 jaar.

13.2.

Voor het gebouw langs de Leiestraat geldt het voorkooprecht slechts voor het gelijkvloers.

Voor het appartementsgebouw langs de Vrijdomkaai geldt het voorkooprecht slechts voor het gelijkvloers en de kelder verdieping.