

STAD HARELBEKE  
RUP BOURGONDISCH KRUIS  
**STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**



juli 2015, definitieve vaststelling

## 10. Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

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

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

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
<b>0. Algemene voorschriften</b>		
0.1	<p><b>Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid</b></p> <p>Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bij elke nieuwe ingreep dient een afweging ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving te gebeuren. Volgende aandachtspunten zijn belangrijk: beeldkwaliteit, kwalitatief openbaar domein, zuinig en compact ruimtegebruik, inpassing in de landschappelijke context, impact op de verkeerssituatie, kwalitatief en gepast materiaalgebruik, privacy en bezonning.</p>	<p>Bij de beoordeling van elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning blijft ruimtelijke kwaliteit het belangrijkste criterium. Het is aan de desbetreffende bevoegde overheid om hierover te waken.</p> <p>De kwaliteit van het openbaar domein wordt beoordeeld in relatie tot de functies en de bebouwde omgeving die erbij aansluiten.</p> <p>Zuinig en compact ruimtegebruik: dit heeft ondermeer betrekking op het bundelen, stapelen of schakelen van bouwvolumes.</p> <p>Inpassing in de landschappelijke context: dit gaat niet enkel 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, ...</p>
0.2	<p><b>Constructies en inrichtingen van openbaar nut</b></p> <p>Binnen alle bestemmingszones worden bovengrondse en ondergrondse constructies en inrichtingen van openbaar nut toegelaten, voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.</p>	<p>Voorbeelden van constructies en inrichtingen van openbaar nut: straatverlichting, straatmeubilair, bushaltes, gas- of elektriciteitscabines, hoogspanningsleidingen, rioleringen en andere ondergrondse nutsleidingen en constructies, ...</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
0.3	<p><b>Bestaande bebouwing, functies en inrichtingen</b></p> <p>Bestaande bebouwing, functies en inrichtingen die vergund (geacht) zijn en afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, mogen in stand gehouden, verbouwd en gerenoveerd worden op voorwaarde dat de afwijking niet toeneemt.</p> <p>Uitbreiden of herbouwen van bestaande gebouwen buiten de gestelde voorschriften is enkel toegestaan als dit omwille van technische of hygiënische redenen nodig is.</p>	<p>Enkel vergunde (geachte) constructies vallen onder deze regeling.</p> <p>De bestaande bebouwing: het gaat hier zowel om het hoofdvolume als om de bijgebouwen.</p> <p>Uitbreiden van bestaande gebouwen buiten de gestelde voorschriften omwille van technische of hygiënische redenen: bvb. het uitbreiden van sanitair bij een bedrijf om aan de wetgeving terzake te beantwoorden.</p>
0.4	<p><b>Integraal waterbeheer en waterhuishouding</b></p> <p>Alle ruimtelijke ingrepen binnen het plangebied dienen in overeenstemming te zijn met de principes van het integraal waterbeheer zonder een abnormale belasting van het watersysteem. In het bijzonder wordt gewerkt via het principe van vertraagde afvoer van het hemelwater waarbij de volgende hiërarchie wordt gevolgd: opvangen hemelwater voor herbruik, infiltratie in de grond, buffering van het verzamelde regenwater.</p> <p>Alle handelingen met betrekking tot integraal waterbeheer zijn vergunbaar binnen alle bestemmingszones van het RUP voor zover ze geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.</p>	<p>Elke aanvraag tot 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.</p>
0.5	<p>Bij de inrichting, de aanleg en het beheer van groen moet ervoor gezorgd worden dat dit groen streekeigen, biodiversiteitsrijk en bij voorkeur bijenvriendelijk is.</p>	

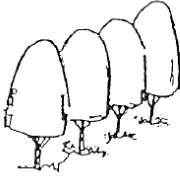

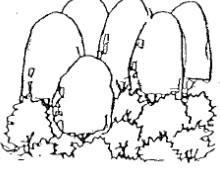
VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
<b>1. zone voor bedrijvigheid</b>		Hoofdcategorie: bedrijvigheid
1.1	<p>De zone is bestemd voor bedrijvigheid. Er is één economische entiteit toegelaten.</p> <p>De bedrijvigheid mag de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijden.</p> <p>Volgende soorten bedrijven zijn <u>niet</u> toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• grootschalige milieubelastende of milieuvervuilende bedrijven;</li> <li>• afvalverwerking;</li> <li>• verwerking en bewerking van mest, slib en grondstoffen;</li> <li>• Seveso-inrichtingen, als bedoeld in artikel 3 §1 1e lid van het 'Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken';</li> <li>• bedrijven die sterk verkeersgenererend zijn;</li> <li>• bedrijven die <u>alleen en uitsluitend</u> zijn gericht op kleinhandel en/of autonome kantoren.</li> </ul> <p>Volgende ondergeschikte activiteiten worden toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kantoren en toonzalen met een totale vloeroppervlakte van max. 2500m<sup>2</sup>, ondergeschikt en gekoppeld aan de hoofdactiviteit van individuele bedrijven, zijn toegelaten voor zover die activiteiten geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken.</li> <li>• Een inrichting voor de huisvesting van bewakingspersoneel met een oppervlakte van max. 360m<sup>2</sup>, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw, is toegelaten.</li> </ul> <p>Naast bedrijvigheid is de zone ook bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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 wegeninfrastructuur en aanhorigheden.</li> </ul>	<p>2500m<sup>2</sup> is ongeveer 25% van de totale te realiseren vloeroppervlakte binnen de langetermijnvisie (berekend op basis van bouwvergunningaanvraag n.a.v. planologisch attest)</p> <p>In specifieke gevallen kan onder bewakingspersoneel ook een eigenaar, zaakvoerder, kaderlid of werknemer van het bedrijf worden begrepen, voor zover diens aanwezigheid nuttig of nodig is voor de bewaking en voor de veiligheid van het bedrijf.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>1.2 <b>Na stopzetting huidige activiteiten</b>            Bij stopzetting van de huidige bedrijvigheid worden naar toekomstige activiteiten bijkomende beperkingen opgelegd in functie van de:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• open ruimte: enkel laagdynamische activiteiten of lokale aan de landbouw toeleverende, verwerkende en dienstverlenende bedrijven worden toegestaan.</li> <li>• woonomgeving: de toegelaten activiteiten moeten verenigbaar zijn met de woonomgeving.</li> <li>• ontsluiting: er worden geen activiteiten toegelaten waarvan de verkeersgeneratie de draagkracht van de omgeving zou overschrijden.</li> </ul>	<p>De huidige bedrijvigheid is de activiteit uitgeoefend t.t.v. de definitieve vaststelling van voorliggend RUP.</p> <p>Toekomstige activiteiten dienen rekening te houden met de aangegeven beperkingen, en dienen ook beperkt te blijven tot de ruimte die in voorliggend RUP wordt voorbehouden voor bedrijvigheid. Eventuele bijkomende ruimte-inname valt niet binnen de bepalingen van voorliggend RUP, maar vereist een nieuwe ruimtelijke en planologische afweging.</p>
<p>1.3 <b>Bouwvoorschriften</b>            Bebouwing is enkel toegelaten binnen de aangeduide overdruk (<i>zie "3. overdruk: bouwzone voor bedrijfsgebouw" op pag. 66</i>).</p> <p>Voor bedrijfsgebouwen, zijnde gebouwen binnen overdruk 3B en 3C (<i>zie "3. overdruk: bouwzone voor bedrijfsgebouwen" op pag. 66</i>):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De minimale bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen bedraagt 6m.</li> <li>• De maximale bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen bedraagt 10m.</li> <li>• Daken moeten een horizontaal uitzicht hebben. Dit betekent een verplicht gebruik van een plat dak of van sheddaken.</li> </ul> <p>Voor administratieve gebouwen, zijnde gebouwen binnen overdruk 3A (<i>zie "3. overdruk: bouwzone voor bedrijfsgebouwen" op pag. 66</i>):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De maximale bouwhoogte van het administratieve gebouw bedraagt 8,5m. Over een oppervlakte van maximum 1500m<sup>2</sup> is een maximale bouwhoogte van 10m toegelaten.</li> <li>• Daken moeten een horizontaal uitzicht hebben. Dit betekent een verplicht gebruik van een plat dak of van sheddaken.</li> </ul>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>1.4 <b>Parkeren en circulatie</b>  Het bedrijf is verplicht op eigen privaat of collectief terrein voldoende parkeerruimte, stationeerruimte en circulatieruimte aan te leggen voor alle wagens van het bedrijf, het personeel en de bezoekers, zowel voor personenwagens als voor bestel- en vrachtwagens.</p> <p>Er geldt een absoluut minimum van 30 parkeerplaatsen voor personenwagens en bestelwagens op eigen privaat of collectief terrein.</p> <p>Het bedrijf wordt ook verplicht om op eigen privaat of collectief terrein voldoende en kwaliteitsvolle stallingsruimte te voorzien voor fietsers, zo dicht mogelijk bij de toegang(en) tot het bedrijfsgebouw.</p> <p>Via de in- en uitrit t.h.v. de Darmstraat is geen vrachtverkeer toegelaten.</p> <p>Vooraleer kan aangevangen worden met de herbouw/renovatie van het bestaande gebouw (zuidelijke deel zone 3B) of vooraleer kan aangevangen worden met de realisatie van zone 3C, moet de verbrede Grensstraat de enige ontsluiting zijn voor vrachtverkeer. Ongeacht het al dan niet realiseren/herbouwen/renoveren van bebouwing is de verbrede Grensstraat de enige toegelaten ontsluiting voor vrachtverkeer ten laatste op 1/01/2018.</p> <p>Eventuele nieuwe activiteiten moeten aantonen dat zij voldoen aan bovengestelde voorwaarden, en dat het mobiliteitsprofiel verbonden aan deze nieuwe activiteiten vergelijkbaar is aan het nieuwe mobiliteitsprofiel van het huidige bedrijf (na uitbreiding), of beperkter is. Dit moet aangetoond worden door middel van een mobiliteitsnota, toe te voegen aan de vergunningsaanvraag,</p> <p>Deze mobiliteitsnota is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.</p>	<p>Via de Darmstraat kan enkel toegang voorzien worden voor personenwagens (bvb. voor personeel, klanten, ...) en niet voor vrachtverkeer en/of leveringen.</p> <p>Voor het vastleggen van deze voorwaarden werd gebruikgemaakt van de info i.v.m. de fasering uit de ingediende bouwvergunningsaanvraag n.a.v. het planologisch attest.</p> <p>Enkel in de eerste fase (realisatie van zone 3A en het noordelijke deel van zone 3B) kan de bestaande ontsluitingsweg richting Brugsesteenweg behouden blijven om in de werffase de hinder voor aanpalenden te beperken. Daarna moet de bestaande ontsluitingsweg verdwijnen, en moet vrachtverkeer via de - verbrede - Grensstraat toegang nemen tot de site. <i>(zie "5. overdruk: verbod op erftoegangen" op pag. 67)</i></p> <p>Het mobiliteitsprofiel van het huidige bedrijf na uitbreiding is terug te vinden op p. 44 (rechterkolom) van de toelichtingsnota. Schattingen geven aan dat (ondermeer door efficiëntiewinsten t.g.v. centralisatie, mogelijk gemaakt door dit RUP) het aantal voertuigbewegingen/dag in de toekomst zal afnemen van 136 naar 112 voertuigbewegingen/dag (waarvan 75% personenwagens en slechts 25% bestelwagens en (lichte) vrachtwagens). Eventuele nieuwe activiteiten mogen zeker niet meer mobiliteit genereren dan deze 112 voertuigbewegingen/dag. Ook het aandeel bestelwagens en/of (lichte) vrachtwagens mag niet significant toenemen.</p>


VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
1.5	<p><b>Stapelen</b></p> <p>De opslag van goederen dient maximaal binnen de bedrijfsgebouwen te worden georganiseerd. De opslag buiten de bedrijfsgebouwen is slechts beperkt toegelaten onder de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De maximale stapelhoogte bedraagt 4 m.</li> <li>• De opslag mag in geen geval het esthetisch aspect van de omgeving schaden. Het bedrijf dient daartoe preventief de passende maatregelen te nemen.</li> <li>• De opslag mag niet hinderlijk zijn voor de omgeving.</li> <li>• De opslag mag niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein.</li> </ul>	

2. zone voor groenbuffer		Hoofdcategorie: bedrijvigheid
2.1	<p>Het gebied dat in overdruk is aangeduid, is specifiek voorbehouden voor de aanleg, het beheer en onderhoud van een groene buffer tussen het bedrijfsterrein en de aanpalende functies.</p>	<p>Een buffer behoort tot het bedrijfsterrein en moet een overgang vormen tussen het bedrijfsterrein en de aangrenzende bestemmingen. Naargelang van de aard van de aangrenzende bestemming zal de buffer gebiedsspecifiek moeten worden ingevuld.</p>
2.2	<p>Het gebied is bouwvrij met uitzondering van inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang.</p> <p>Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten. Zijn eveneens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• waterbeheersingswerken.</li> <li>• draadafsluitingen met een max. hoogte van 2 m.</li> </ul>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
2.3	<p>Het gebied moet op een kwaliteitsvolle wijze worden beplant met streekeigen struiken en bomen.</p> <p>De strook beplanting moet een breedte hebben van</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• min. 2,5 m bij groenbuffers smaller dan 10 m</li> <li>• min. 5 m bij groenbuffers breder dan 10 m</li> </ul> <p>en dient te worden uitgevoerd volgens één van de onderstaande typologieën:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• bomenrij</li> <li>• bomenrij + struiken</li> <li>• randstruweel</li> </ul> <p>De afstand tussen de bomen bedraagt max. 8 m. Het aanleggen van groentaluds is niet toegelaten.</p>	<p>Verklarende schets bij de verschillende typologieën:</p> <p>Bomenrij</p>  <p>Bomenrij + struiken</p>  <p>Randstruweel</p> 
2.4	<p><b>Beplantingsplan</b></p> <p>Een beplantingsplan voor de aanleg van de buffers maakt integraal deel uit van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de realisatie van het bedrijfsterrein. Het plan is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening.</p>	<p>Uit het beplantingsplan en de bijhorende motivatie moet blijken dat het gebruik van groenaanplant en buffers bijdraagt tot de kwalitatieve integratie van het bedrijfsterrein in het omliggende landschap.</p>
2.5	<p><b>Aanleg</b></p> <p>De eigenaar van het bedrijf staat in voor de aanleg van de groenbuffer. De groene buffer moet aangelegd en beplant zijn uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op de eerste ingebruikname van bedrijfsgebouwen (na nieuwbouw, herbouw of renovatie) binnen het plangebied.</p>	

<b>3. overdruk: bouwzone</b>		
3.1	Bebouwing is enkel toegelaten binnen deze overdruk.	



VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
<b>4. overdruk: parkeerstrook</b>		
4.1	<p>Het gebied ter hoogte van deze overdruk dient te worden aangelegd als parkeerstrook.</p> <p>Het inrichten van maximum 2 toegangen tot het bedrijfsterrein is eveneens toegelaten ter hoogte van deze overdruk.</p>	<p>De parkeervlakken dienen zoveel als mogelijk uitgevoerd te worden in waterdoorlatende verharding. Dit past binnen het algemene voorschrift rond integraal waterbeheer en waterhuishouding (<i>zie "0.4" op pag. 61</i>).</p> <p>Het aantal op- en afritten wordt beperkt tot 2 in functie van de verkeersveiligheid in de Darmstraat.</p>
4.2	Parkeerplaatsen kunnen niet rechtstreeks naar de openbare weg ontsloten worden.	Omwille van de verkeersveiligheid dienen de parkeerplaatsen ontsloten te worden vanaf de bedrijfssite, zodat het aantal op- en afritten beperkt blijft.
4.3	<p>Er moet minimaal 1 boom per 4 parkeerplaatsen worden voorzien.</p> <p>Behoudens de verhardingen voor parkeervlakken en/of toegangsweg dient deze strook groen ingericht te worden.</p> <p>Tussen de parkeervakken en de openbare weg dient een fysieke scheiding voorzien te worden d.m.v. een haag.</p> <p>Groenvoorzieningen dienen te bestaan uit streekeigen beplanting.</p>	

<b>5. overdruk: verbod op erftoegangen</b>		× ×
5.1	<p>Ter hoogte van deze overdruk mogen geen erftoegangen voor gemotoriseerd verkeer (opritten) tot de aanpalende zones worden voorzien.</p> <p>Vooraleer kan aangevangen worden met de herbouw/renovatie van het bestaande gebouw (zuidelijke deel zone 3B) of vooraleer kan aangevangen worden met de realisatie van zone 3C, moeten de bestaande erftoegangen ter hoogte van deze overdruk afgesloten worden. Ongeacht het al dan niet realiseren/herbouwen/recoveren van bebouwing moeten de bestaande erftoegangen ter hoogte van deze overdruk ten laatste op 1/01/2018 afgesloten worden.</p>	De bestaande ontsluitingsweg richting de Brugsesteenweg dient afgesloten te worden voor alle verkeer, en het betroffen perceel moet in zijn oorspronkelijke toestand hersteld worden.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
<b>6. overdruk: groenbuffer</b>		
6.1	De aslijn geeft weer waar een groen lijnelement moet worden voorzien. Het lijnelement heeft een schermfunctie van minstens 4m hoog naar het landschap toe.	Een groen lijnelement kan bestaan uit een bomenrij met haag, een bomenrij met onderbegroeiing, ... Het aanplanten van een groenbuffer met een breedte van enkele meter behoort eveneens tot de mogelijkheden.
6.2	<b>Beplantingsplan</b> Een beplantingsplan voor de aanleg van het lineair groen maakt integraal deel uit van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de realisatie van het bedrijfsterrein. Het plan 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.	Uit het beplantingsplan en de bijhorende motivatie moet blijken dat het gebruik van groenaanplant bijdraagt tot de kwalitatieve integratie van het bedrijfsterrein in het omliggende landschap.
6.3	<b>Aanleg</b> De eigenaar van het bedrijf staat in voor de aanleg van het lineair groen. Het lineair groen moet aangelegd en beplant zijn uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op de eerste ingebruikname van bedrijfsgebouwen (na nieuwbouw, herbouw of renovatie) binnen het plangebied.  Het lineair groen mag plaatselijk onderbroken worden ter hoogte van de bestaande toegangsweg, voor zolang deze toegangsweg gebruikt mag worden. Het lineair groen ter hoogte van de bestaande toegangsweg moet ten laatste op 1/1/2018 volledig aangelegd en beplant zijn.	



