

Bijgaand bij het besluit van Deputatie van de Provincie West-Vlaanderen houdende goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Harelbeekse Houtzagerij/Omniplex' Harelbeke

Goedkeuringsbeslissing met ref. : RP/DEP/09/136 - Brugge 30-04-09

De provinciegriffier,
Get. Hilaire Ost

De gouverneur-voorzitter
Get. Paul Breyne

Voor eensluidend afschrift
Namens de deputatie

Stephaan Barbery
De adjunct-adviseur
Dienst Ruimtelijke planning

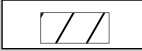
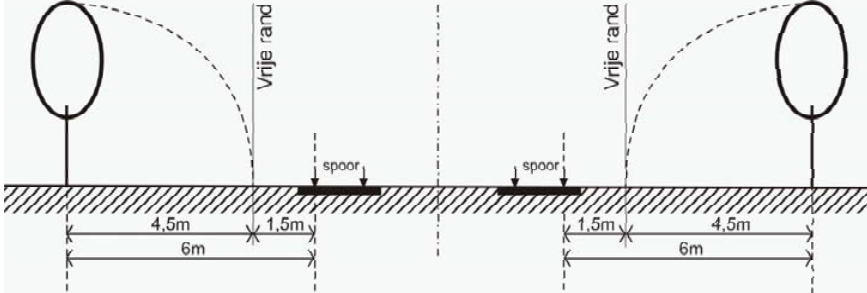
Stad Harelbeke
Ruimtelijk Uitvoeringsplan Harelbeekse houtzagerij/Omniplex
stedenbouwkundige voorschriften




april 2009, **Besluit**

7. Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING	
Zone 1: zone voor bedrijvigheid, in functie van het aanpalende houthandelsbedrijf		1	
1	Binnen deze bedrijfszone zijn alle productie-activiteiten uitgesloten. Enkel depotactiviteiten worden toegelaten in functie van het aanpalende bedrijf, voor zover bij de stedenbouwkundige aanvraag voldoende wordt weergegeven dat de hinder (lawaai, geur, stof) voor de naburige functies tot een minimum wordt beperkt. Hiervoor moet de aanvrager minstens aantonen dat voldaan is aan volgende vereisten: toepassing van het principe van de best beschikbare technieken (BATNEEC).	1	Met depotactiviteiten wordt bedoeld: alle stapelactiviteiten zowel binnen als in open lucht en de aan- en afvoer van de producten met de daaraan gekoppelde manoeuvreeractiviteiten van het vrachtverkeer. De zone voor bedrijvigheid mag enkel worden aangesneden voor de realisatie van de uitbreidingsvraag voor het aangrenzende houthandelsbedrijf.
2	In de zone mag een overdekte stapelplaats worden opgericht. <ul style="list-style-type: none"> • Maximale terreinbezetting met bebouwing (exclusief verharding): 70%. • Maximale bouwhoogte bedrijfsgebouwen: bij plat dak = 9 m - bij hellend dak: kroonlijsthoogte = 8 m, nokhoogte 11 m. • De gebouwen dienen compact aan te sluiten bij het bestaande bedrijvencomplex, mits de geldende brandnormen worden gerespecteerd. • Het bouwvolume, de dakvorm en de materiaalkeuze (o.a. kleur) moeten zorgen voor een optimale integratie van de gebouwen in hun omgeving. • De wanden van de loodsen gericht naar de Evangeliestraat moeten visueel dicht zijn, uitgezonderd openingen voor de ventilatie van de gebouwen. 	2	Bij de toekenning van de stedenbouwkundige vergunning kunnen bijkomende voorwaarden naar materiaal- en kleurgebruik worden opgelegd.
3	De niet-bebouwde delen van de zone zijn bestemd voor circulatie, opritten, parkeerplaatsen, tuinzone en stapelplaatsen in open lucht. De onbebouwde delen van de zone mogen volledig worden verhard met monolitisch materiaal.	3	
4	Binnen de zone moeten de nodige, al dan niet ondergrondse, maatregelen worden getroffen zodat het waterbergend vermogen van het terrein niet significant wordt verkleind. De riolering van het plangebied moet worden aangesloten aan het rioleringsnet langs de Gentsesteeweg. Een deel van het regenwater mag als bluswatervoorraad (al dan niet in open lucht) worden vastgehouden binnen de zone 1. Het brandweerradvis omtrent het waterreserve is bindend bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.	4	Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput en/of waterbuffer, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende stedenbouwkundige verordening(en). Het vuile water en het regenwater mag onder geen beding de riolering van de Evangeliestraat belasten. De bepaling van het bluswatervolume en de ruimte die voor het waterreserve noodzakelijk is, zal beoordeeld worden door de brandweer.
5	Bij uitdoving van de bestaande depotactiviteiten binnen de zone worden enkel depotactiviteiten (geen productie-activiteiten) toegestaan, indien deze niet hinderlijk (lawaai, geur, stof) zijn voor de naburige functies. Ondergeschikt aan en in functie van de bedrijfsactiviteiten worden kantoren toegelaten. Onderstaande nieuwe functies worden uitgesloten: <ul style="list-style-type: none"> • zwaar milieubelastende bedrijvigheid, • grootschalige kleinhandel, • wonen (ook een bedrijfswoning), • luidruchtige binnenrecreatie. Deze zone mag enkel worden gebruikt in functie van de twee aanpalende bedrijven. Een nieuw individueel bedrijf mag niet worden opgericht binnen de zone 1.	5	<ul style="list-style-type: none"> • De inplanting van 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, wordt niet toegelaten. • Luidruchtige binnenrecreatie: carting, dancing, ...
Zone 2: zone voor groenscherm		2	
6	Binnen deze zone dient een groenscherm gerealiseerd te worden met een breedte zoals aangeduid op het plan.	6	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING	
7	<p>De samenstelling van het groenscherm moet bestaan uit een gemengd streekeigen bestand van hoogstammige bomen, struiken en bodembedekkers.</p> <ul style="list-style-type: none"> De minimale breedte van het effectieve hoogstammige groenscherm bedraagt 6 m. In het groenscherm van 15 m breed moeten de bomen worden geplant op een minimale afstand van 9 m t.o.v. de zonegrens met de noodweg. Hoogstammige bomen moeten traaggroeiende bomen zijn die in hoogte worden beperkt, tot een maximale hoogte van ongeveer 9 m. Bij aanplant dienen bomen met een diameter van 12/14 worden gebruikt. De mogelijkheid voor de aanleg van aarden bermen worden toegelaten, mits ze minimaal worden beplant met bodembedekkers. De keuze van beplanting en de inrichting moet zodanig gebeuren zodat: <ul style="list-style-type: none"> de visuele afschermfunctie ten allen tijde (ook tijdens de winterperiode) wordt gewaarborgd, het groenscherm een meerwaarde kan bieden naar geluid en fijnstof. Geen enkele vorm van verharding wordt binnen deze zone toegelaten. Ingrepen in functie van het vertraagd afvoeren van het regenwater (bv. aanleg van een gracht of een waterbuffer) of van de bluswatervoorraad in open lucht zijn toegestaan, zolang de ingrepen deel uitmaken van de natuurlijke aanleg van de buffer en het visueel bufferend vermogen van het groenscherm niet wordt verhinderd. <p>Op de perceelsgrens tussen het groenscherm en de aanpalende percelen wordt enkel een draadafsluiting toegelaten met een maximale hoogte tot 1,80 m.</p>	7	<ul style="list-style-type: none"> Streekeigen beplanting: Voor de streek kenmerkende soorten die aangepast zijn aan de klimatologische omstandigheden en (overwegende) bodemgesteldheid van de streek. De streekeigen soorten bestaan uit de inheemse bomen en struiken, aangevuld met de soorten die sinds geruime tijd ingeburgerd zijn. Voor de provincie West-Vlaanderen is de gids 'Plantgoed, voor meer streekeigen groen' een goede gids om een beoordeling te maken van welke soorten geschikt zijn. De bomen moeten worden aangeplant op minimum 9 m (groenstrook 15 m) van de zonegrens met de noodweg om de slagschaduw van de bomen te beperken in de tuinen bij de woningen. Er moeten beperkte afwijkingen toegelaten worden t.o.v. de maximale hoogte van de bomen. De gemiddelde jaarlijkse hoogte mag de limiet van 9 m echter niet overschrijden. Om te verzekeren dat het jaren zou duren alvorens de groenstrook een echte schermfunctie vervult, wordt een minimale diameter opgelegd voor de bomen. Vanaf een diameter 12/14 kan worden gesproken van een boom, meer bepaald vrije stam en kruin. Alle afmetingen daaronder worden eerder als bosgoed beschouwd. De groene buffer moet worden aangeplant als een echt visueel scherm, zodat de buurtbewoners ten alle tijde volledig afgeschermd worden van de bedrijfsactiviteiten. Bescherming fijn stof: De opvang van fijn stof door naald- en loofbomen is drie keer zo hoog als bij lage vegetatie zoals gras en struiken. Naaldbomen kunnen tot drie keer zoveel fijn stof opvangen dan loofbomen. Bij loofbomen speelt de grootte van het bladoppervlak en de ruwheid van het blad een rol. Hoe groter het bladoppervlak, hoe meer de vegetatie fijn stof kan opvangen. Ook ruwe, sterk krullende behaarde bladeren zijn effectiever dan vlakke, gladde bladeren. Wat de struikachtigen betreft vangen de rode kamperfoelie, de lijsterbes, de framboos en de sleedoorn het meeste fijn stof op. De bepaling van het bluswatervolume en de ruimte die voor het waterreserve noodzakelijk is, zal beoordeeld worden door de brandweer.
8	Bij de eerstvolgende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de zone voor bedrijvigheid moet aan het dossier een beplantingsplan worden toegevoegd waarop de inrichting van het groenscherm wordt toegelicht.	8	Het beplantingsplan is een informatief document bij de stedenbouwkundige aanvraag die voldoende gegevens biedt over de aanleg van het groenscherm, zodat de stedenbouwkundig ambtenaar en het goedkeurend bestuur een correcte beoordeling kunnen maken in functie van het adviseren en goedkeuren van de aanvraag.
9	De ontworpen groenschermen dienen ten laatste aangelegd te worden in het plantseizoen volgend op het jaar waarin de stedenbouwkundige aanvraag voor de ontwikkeling van de aanpalende zone werd goedgekeurd.	9	
10	<p>Overdruk: zone voor groenscherm langs de spoorweg</p>  <p>Specifiek voor het groenscherm langs de spoorweg gelden bijkomende inrichtingsvoorschriften.</p> <p>Langs de spoorweg zijn bomen met een grotere hoogte dan de afstand tussen de voet van de boom en de vrije rand verboden. Binnen de 6 m van de vrije rand zijn bomen sowieso verboden.</p>	10	 <p>De vrije rand is de onbebouwde strook van 1,5 m buiten de buitenste spoorstaaf.</p>
Zone 3: zone voor parking en/of stapelruimte in open lucht		3	
11	De zone is bestemd voor de aanleg van een parking en/of een stapelruimte in open lucht in functie van de aanpalende activiteiten, met uitzondering van wonen.	11	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING	
12	De bestaande bebouwing in de zone mag behouden worden. Enkel instandhoudingswerken zijn toegelaten. Verbouwwerken of uitbreiding van de bebouwing zijn uitgesloten.	12	
13	<p>Overdruk: groenscherm bij ontwikkeling van een woonproject</p>  <p>Indien op het aangrenzend perceel een woonproject wordt gerealiseerd, moet de ontwikkelaar verplicht een groenscherm realiseren op de volledige zone.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het groenscherm moet bestaan uit een gemengd streekeigen bestand van hoogstammige bomen, struiken en bodembedekkers. • Breedte van het hoogstam groen: minimum 10 m. • De keuze van beplanting en de inrichting moet zodanig gebeuren zodat: <ul style="list-style-type: none"> - de visuele afschermfunctie tijdens de winterperiode wordt gewaarborgd, - het groenscherm een meerwaarde kan bieden naar geluid en fijn stof. <p>Het ontworpen groenscherm dient ten laatste te worden aangelegd in het plantseizoen volgend op het jaar waarin de stedenbouwkundige aanvraag voor het woonproject werd goedgekeurd.</p>	13	<p>Het verhuurde complex langs de Gentsesteenweg ligt in het gewestplan binnen een 'gemengd gebied voor wonen en industrie'. De zone heeft een diepte van ongeveer 80 m t.o.v. de Gentsesteenweg.</p> <p>De bestemming houdt ondermeer in dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • wanneer het bestaande bedrijf haar huidige bedrijfsactiviteiten niet meer voortzet • en wanneer op deze plek geen andere activiteiten, die tot dezelfde bedrijfssector behoren, worden uitgeoefend, <p>dan krijgt het betrokken gebied uitsluitend en definitief de bestemming van woongebied.</p> <p>Als deze bestemmingswissel concreet wordt uitgevoerd, dient de ontwikkelaar van het woonproject langs de Gentsesteenweg op de strook (zone 3) die deel uitmaakt van dit RUP een groenscherm aan te planten om het nieuwe woonproject af te schermen van de bedrijfsactiviteiten op de zone 1.</p> <p>De toelichting omtrent 'streekeigen beplanting' en 'bescherming fijn stof', zoals beschreven onder zone 2 (zone voor groenscherm), zijn van toepassing.</p>
Zone 4: zone voor noodweg		4	
14	Deze zone is bestemd als noodweg. Deze weg mag enkel in geval van nood worden gebruikt voor de activiteiten op de aanpalende bedrijfszone (zone 1). De noodsituatie dient telkens beoordeeld te worden door een openbaar bestuur of openbare nooddiensten (o.a. brandweer).	14	<p>De aanleg van de noodweg wordt voorzien tussen het groenscherm en de tuinen van de aangrenzende woningen, zodat voor de brandweer een optimale opstelling, op een veilige afstand van zone 1, mogelijk is.</p> <p>Voor het regelen van de toegang tot de noodweg bestaat een systeem van een mastersleutel in een kluis nabij het bedrijf, waarmee nooddiensten zich toegang kunnen verschaffen. Dit dient beoordeeld te worden bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.</p>
15	In deze zone geldt een stapel- en parkeerverbod.	15	
16	<p>De noodweg wordt aangelegd met waterdoorlaatbare verharding met voldoende draagkracht.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tussen de aangrenzende woningen en de zone voor groenscherm bedraagt de maximale breedte van de weg 5 m. • Daar waar de zone breder is dan 5 m (toegangsweg tussen Evangeliestraat en zone voor bedrijvigheid) bedraagt de breedte van de weg maximaal 4 m. De overige delen, langs de aanpalende woningen, worden aangelegd als groenstroken, bestaande uit streekeigen groen. 	16	Een noodweg moet zo aangelegd worden dat het de wagens van de nooddiensten (o.m. brandweerwagens) kan dragen.