

Bijgaand bij het besluit van Deputatie van de Provincie West-Vlaanderen houdende goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Hof ter Coutere' (Harelbeke)

**Goedkeuringsbeslissing met ref. :
RP/DEP/08/215, Brugge, 3 juli 2008**

**De provinciegriffier
(Get.) Hilaire OST**

**De gouverneur-voorzitter,
(Get.) Paul Breyne**

Stad Harelbeke
Ruimtelijk uitvoeringsplan 'Hof Ter Coutere'
stedenbouwkundige voorschriften



maart 2008, **besluit**



6 Op te heffen plannen

Het gewestplan Kortrijk KB 4 november 1977, bestemming natuurgebied wordt met dit RUP opgeheven.

7 Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

7.1. Algemene voorschriften

7.2. **Zone 1:** voorschriften voor de historische bebouwing

7.3. **Zone 2:** voorschriften voor de zone met nieuwe bouwmogelijkheden



7.4. **Zone 3:** voorschriften voor de omgeving van de gracht

7.1 Algemene voorschriften

Nr.	Verordenend voorschrift	Toelichting en interpretatie
1.	De vergunningverlenende overheid kan steeds gemotiveerd bijkomende randvoorwaarden opleggen bij de toekenning van een stedenbouwkundige vergunning in functie van de goede ruimtelijke ordening .	Wat is de goede ruimtelijke ordening? De inrichting van de open ruimte, de noodzaak voor ruimte voor waterinfiltratie, garanties voor privacy van de aanpalende percelen, garanties voor bezonning van aanpalende percelen, voorzieningen voor private parkeergelegenheden. De vergunningsaanvrager wordt aangemoedigd in een vroeg stadium van de planning overleg te plegen met de vergunningverlenende overheid.
2.	Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning moet gekaderd worden in een informatief visie- en een inrichtingsplan .	Wat is een visie- en inrichtingsplan? Het plan moet op korte en langere termijn aangeven hoe de ontwikkelingen op het terrein worden voorzien. Het plan bevat minstens: <ul style="list-style-type: none"> - of en waar er bijkomende bebouwing voorzien wordt, - welke gebouwen -eventueel op termijn- zullen verwijderd worden, - hoe gestreefd wordt naar een ruimtelijke samenhang, - hoe een harmonisch geheel gevormd wordt van oude en nieuwe bebouwing, - aanduiding van toegangen, verhardingen, parkeergelegenheden, - aanduiding van beplanting met onderscheid tussen hoogstammig groen, struikgewas, bloemenvelden en grasvelden, - aanduiding van verlichting.
3.	Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning wordt vrijblijvend voor advies voorgelegd aan het Agentschap Onroerend Erfgoed .	
4.	De op het plan aangeduide gebouwen en perceelsgrenzen zijn gebaseerd op de gemeentelijke digitale basiskaarten en zijn niet bindend bij eventuele aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.	Een opmeting ter plaatse, voor de verwezenlijking van het uitvoeringsplan, zal de onmisbare nauwkeurigheid bijbrengen.
5.	Functies moeten rekening houden met de ruimtelijke draagkracht van het gebied.	Hoe wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht? Functies die een overdreven hinder veroorzaken op de landelijke wegen of in de aanliggende woonwijk zijn niet aanvaardbaar. Hinder kan onder meer bepaald worden op basis van: verkeersbelasting, lawaaihinder, licht- of luchtvervuiling ,...
6.	* Specifieke groenvoorschriften: de groenaanleg gebeurt steeds met streekeigen beplanting. Het behoud van de perceelsrandbepantingen, het behoud van de walgracht en de beplanting langs de dreef staat voorop. Indien bomen op de perceelsgrenzen of langs de dreef worden geveld, moet deze vervangen worden door een nieuwe boom. De te behouden groenstructuren zijn op het verordenend grafisch plan symbolisch aangeduid.	



7.2 Zone 1: agrarisch gebied – zone voor merkwaardige gebouwen

Nr.	Verordenend voorschrift	Toelichting en interpretatie
7.	Deze zone is bestemd als agrarisch gebied .	Agrarisch gebied wordt geïnterpreteerd overeenkomstig de interpretatie van het gewestplan.
8.	<p>Volgende of soortgelijke functies zijn ook mogelijk voor zover ze verenigbaar zijn met de omgeving en de erfgoedwaarde respecteren:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. voorzieningen eigen aan de landbouwactiviteiten, 2. opslag van allerhande materialen of materieel 3. een paardenhouderij, een manège, een dierenasiel, een dierenpension, een dierenartsenpraktijk, een tuinaanlegbedrijf, een kinderboerderij of een instelling waar hulpbehoevenden al dan niet tijdelijk verblijven en landbouwactiviteiten of aan de landbouw verwante activiteiten uitoefenen 4. kamers met toeristische dienstverlening 5. jeugdlogies 6. huurvakantiewoningen 7. toeristische attractiepunt 8. jeugdkampen op voorwaarde dat de site een actieve hoeve is 9. woonfunctie- met maximum één woongelegenheden op het perceel, 10. verkoop van hoeveproducten met een maximale verkoopoppervlakte van 50 m². 11. Alle andere functies voor zover aan al de volgende voorwaarden voldaan is: <ol style="list-style-type: none"> 1° het gebouw of gebouwencomplex is opgenomen in de inventaris van het bouwkundige erfgoed, vastgesteld door de Vlaamse minister, bevoegd voor de monumenten en landschappen; 2° de voortzetting van de vroegere functie blijkt niet haalbaar of garandeert de duurzame leefbaarheid van het gebouw of het gebouwencomplex niet; 3° de nieuwe functie laat de erfgoedwaarde ongeschonden of verhoogt ze. 4° de entiteit van het agentschap RO-Vlaanderen van het Vlaams Ministerie van Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed, die met de zorg voor het onroerend erfgoed belast is, brengt een gunstig advies uit over de aanvraag. Ze spreekt zich minstens uit over de in 1°, 2° en 3° vermelde voorwaarden. 	<p>Verenigbaarheid met de omgeving: Elke aanvraag tot functiewijziging wordt door de vergunningverlenende overheid afgewogen rekening houdende met de gewenste ruimtelijke structuur, de ligging t.o.v. het toeristisch-recreatief netwerk, de verkeersontsluiting, de bestaande voorzieningen en gebouweninfrastructuur, de landschappelijke integratie...</p> <p>De functiemogelijkheden zijn gebaseerd op:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het uitvoeringsbesluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 (en latere wijzigingen) tot bepaling van de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen, gelegen buiten de geëigende bestemmingszone - Het provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen: het specifieke beleidskader voor kleinschalige toeristisch-recreatieve plattelandsactiviteiten – toegepast op een actieve hoeve en op de merkwaardige gebouwen <p>De interpretatie van functiemogelijkheden 4 t.e.m. 8 gebeurt volgens het provinciaal ruimtelijk structuurplan.</p>
9.	<p>De functiewijzigingen, die in artikel 8 worden opgesomd, kunnen enkel worden toegestaan op voorwaarde dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad. Meer bepaald moet in die motivering aan de volgende aspecten aandacht worden geschonken:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1° de invloed van het nieuwe gebruik wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers van het gebouw; 2° de invloed van het nieuwe gebruik op het mobiliteitsaspect; 3° de relatie van het nieuwe gebruik met de in de omgeving aanwezige functies; 4° de relatie van het nieuwe gebruik met de in de omgeving vastgelegde bestemmingen; 5° het al dan niet bouwfysisch geschikt zijn voor het nieuwe gebruik. 	
10.	<p>Alle werken met betrekking tot instandhouding van de gebouwen zijn toegelaten. Ook het herbouwen van de gebouwen op de site zijn mogelijk volgens dezelfde configuratie en hetzelfde gabariet. De werken verhogen. In geval van heerkraft is een volledige heropbouw van de bebouwing toegelaten.</p>	Instandhouding gaat onder meer over de vernieuwing van het dak of schrijnwerk of de herbouw van een schuur.
11.	De specifieke erfgoedkenmerken moeten behouden worden.	Specifieke erfgoedkenmerken: zowel structurele als visuele componenten worden bedoeld. Niet-limitatieve lijst van specifieke erfgoedkenmerken: materiaal- en kleurgebruik, karakter, verschijningsvorm, architecturale kwaliteit, typologie,...
12.	<p>Het is toegelaten bijkomende openingen in de wanden te maken, voorzover de verhoudingen van de bestaande openingen gerespecteerd worden.</p> <p>Het is toegelaten bijkomende dakkapellen te voorzien, voorzover de vorm van nieuwe dakkapellen een harmonisch geheel vormt met de huidige dakkapellen.</p>	

13.	<p>In het bouwwrij gebied, op het verordenend plan aangeduid in overdruk, zijn onderstaande bijkomende bepalingen van toepassing:</p> <ul style="list-style-type: none">  <ul style="list-style-type: none"> o Het gebied is bouwwrij. o Verharding is toegelaten, voor zover gebruik gemaakt wordt van kasseien, baksteen of waterdoorlatende materialen o Afsluitingen mogen worden voorzien in de vorm van een bakstenen muur, sierbeton, smeedijzeren hekkens of draadafsluiting begroeid met klimplanten. o Ondergrondse nutsvoorzieningen en verlichtingsinfrastructuur kunnen worden voorzien.  <ul style="list-style-type: none"> o De bomen en struiken aan de gevel van de schuur mogen worden verwijderd. De centrale boom op de binnenkoer moet behouden blijven. Wanneer deze boom ziek of te oud geworden is, moet een nieuwe boom zijn plaats in nemen. Deze boom is op het verordenend grafisch symbolisch aangeduid als te behouden groenstructuur 	<p>Waterdoorlatende materialen zijn bijvoorbeeld: grint, dolomiet, gras- of betondallen.</p> <p>Met ondergrondse nutsvoorzieningen wordt bedoeld: water- en elektriciteitsleidingen, afvoerleidingen, waterputten, reservoirs voor de opvang van regenwater of andere voorzieningen die onder de grond kunnen worden gelegd.</p>
-----	---	--

7.3 Zone 2: agrarisch gebied met nabestemming natuurgebied



Nr.	Verordenend voorschrift	Toelichting en interpretatie
14.	Deze zone is bestemd als agrarisch gebied .	Agrarisch gebied wordt geïnterpreteerd overeenkomstig de interpretatie van het gewestplan.
15.	Volgende of soortgelijke functies zijn mogelijk voor zover ze verenigbaar zijn met de omgeving: - voorzieningen eigen aan de landbouwactiviteiten, - stallen, - berging. Enkel de landbouwuitbating (in ruime zin- dus ook para-agrarische activiteiten) kan aanleiding geven om bestaande gebouwen te verbouwen of om nieuwe gebouwen op te richten.	De mogelijkheden voor landbouwverbreding worden niet toegekend aan de bebouwing in zone 2 om volgende redenen: - de bestaande bebouwing is niet geschikt om verbrede functiemogelijkheden op te vangen; - er zijn voldoende mogelijkheden binnen zone 1; - landbouwverbreding mag geen aanleiding zijn om bijkomende bebouwing op te richten in zone 2.
16.	Bij stopzetting van de landbouwactiviteiten is deze zone bestemd als natuurgebied . De functies opgesomd in bovenstaand voorschrift (voorschrift 14) blijven van toepassing in bestaande bebouwing, voor zover ze het groene karakter van de zone respecteren, verenigbaar zijn met de omgeving en de erfgoedwaarde respecteren.	De stopzetting van de landbouwactiviteiten is een feitenkwestie.
17.	De bestaande bebouwing mag afgebroken, gerenoveerd of herbouwd worden. Nieuwe bebouwing , uitbreiding van bestaande bebouwing en verharding mogen worden voorzien, zolang de landbouw actief is op de site . Principes van zuinig ruimtegebruik worden nagestreefd. Kleinschalige aanpassingen in zone 2 van woon- en leefruimtes van de gebouwen in zone 1 zijn toegelaten op voorwaarde dat de ruimte tussen woonhuis en de garages in zone 2 niet wordt dichtgebouwd. Een bijkomende carport/garage kan voorzien worden, maar mag niet aangebouwd worden aan de gebouwen van zone 1. Afsluitingen mogen worden voorzien in de vorm van een bakstenen muur, sierbeton, smeedijzeren hekkens of draadafsluiting begroeid met klimplanten. Na stopzetting van de landbouwactiviteiten, wanneer de bestemming ingaat volgens voorschrift 15, kunnen bestaande verhardingen behouden blijven. Nieuwe verhardingen zijn enkel toegelaten in functie van noodzakelijke toegankelijkheid. Toegelaten activiteiten zijn: een extensief begraasde weide, een open boomgaard, een ecologische (moes)tuin.	Na stopzetting van de landbouwactiviteiten mogen er geen bijkomende bouwvolumes en verhardingen worden opgericht. De inrichting voorziet bij voorkeur een verspreid patroon van bomen en struiken in streekeigen beplanting.
18.	Gabriet: De maximale kroonlijsthoogte van nieuwe bebouwing mag niet hoger zijn dan 5 m. De maximale nokhoogte van nieuwe bebouwing mag niet hoger zijn dan 9m. De materialen van de nieuwe bebouwing moeten een harmonisch geheel vormen met de historische bebouwing . Alle afzonderlijke gebouwen die nieuw opgericht worden moeten een gelijkvormig voorkomen hebben.	Hoe kan een harmonisch geheel gerealiseerd worden? Er zijn vele mogelijkheden. Aandachtspunten zijn: • De schaal van de gebouwen: bij voorkeur wordt een variatie in bouwvolumes voorzien. • De kleur van de gebouwen: bij voorkeur worden donkere materialen gebruikt voor de muren. De daken kunnen in kleursoorten gelijk aan de historische dakbedekking worden voorzien, of in een andere donkere kleur.
19.	De onbebouwde delen van deze zone zijn bestemd voor parking, manoeuvreerruimte, opslag, groenaanleg, moestuin, graasweide of boomgaard zolang de landbouw actief is op de site.	
20.	Verharding in niet-waterdoorlatende materialen zoals asfalt of beton kan enkel toegelaten worden in functie van de noodzakelijkheid ervan voor de uitvoering van de agrarische beroepsactiviteiten. Anders is het gebruik van waterdoorlatende materialen aangewezen.	Verharding in niet-waterdoorlatende materialen: Het kan bijvoorbeeld noodzakelijk zijn om niet-waterdoorlatende materialen te gebruiken voor opslag van mest, om insijpelen van nitraat te voorkomen. Het kan bijvoorbeeld ook nodig zijn om een asfaltweg aan te leggen op een trace dat frequent belast wordt met zware voertuigen (vrachtwagens en landbouwvoertuigen).
21.	In het bouwwrij gebied , op het verordenend plan aangeduid in overdruk , zijn onderstaande bijkomende bepalingen van toepassing:  <ul style="list-style-type: none">o Het gebied is bouwwrij voor bovengrondse constructies.o Verharding is toegelaten.o Ondergrondse nutsvoorzieningen kunnen worden voorzien.o Bestaande gebouwen, voor wat het gedeelte dat nu in de zichtas valt, kunnen behouden blijven. Uitbreiding langs de kant van de zichtas is niet mogelijk, bij afbraak en heropbouw, dient de zichtas vrij te blijven van bebouwing.	Met ondergrondse nutsvoorzieningen wordt bedoeld: water- en elektriciteitsleidingen, afvoerleidingen, waterputten, reservoirs voor de opvang van regenwater of andere voorzieningen die onder de grond kunnen worden gelegd.
22.	In het overgangsgebied , op het verordenend plan aangeduid in overdruk , zijn onderstaande bijkomende bepalingen van toepassing:  <ul style="list-style-type: none">o In deze zone kunnen geen bijkomende stallingen voor vee worden opgericht. Bestaande stallingen en bestaande stalplaatsen kunnen behouden blijven, zolang de landbouw actief is op de site,o In deze zone kan geen bijkomend mestopslag worden voorzien.o Nieuwe bebouwing mag niet dichters dan 4 m ten opzichte van de perceelsgrenzen met de aanpalende woningen worden voorzien.	Bestaande stalplaatsen: met een maximum voor 15 inheemse gespeende grote zoogdieren. Na stopzetting van de landbouwactiviteiten kunnen in het overgangsgebied ook geen dieren meer worden gestald.

7.4 Zone 3: natuurgebied - omgeving gracht

Nr.	Verordenend voorschrift	Toelichting en interpretatie
23.	Deze zone is bestemd als natuurgebied . Het water van de walgracht kan evenwel i.f.v. het bedrijf (beregening-drinkwater) gebruikt worden.	
24.	Deze zone is bouwvrij .	
25.	De aanleg van een wandelpad met waterdoorlatende materialen of een kleinschalige brug over de gracht is toegelaten in de mate dat dit nodig is voor de bereikbaarheid van de gracht .	
26.	Een vergroting van de walgracht kan voor zover de ingreep een verbetering van het ecosysteem, het natuurlijk en landschappelijk milieu te weeg brengt.	
27.	Bomen langs de gracht mogen worden geveld voor zover de ingreep een verbetering van het ecosysteem, het natuurlijk en landschappelijk milieu teweeg brengt.	
28.	Het beheer van de zone is gericht op de versterking van de natuurlijke kwaliteiten en de gebruiksmogelijkheden voor mens en dier.	

7.5 Zone 4: zone voor dreef

Nr.	Verordenend voorschrift	Toelichting en interpretatie
29.	Deze zone is bestemd als dreef .	
30.	Deze dreef moet doorgang verlenen aan voetgangers en fietsers .	
31.	Er mag geen doorgang verleend worden voor auto's, landbouwvoertuigen of zwaarverkeer naar de woonwijk, enkel toegang vanuit Driehoek tot aan de hoeve is toegelaten.	
32.	Alle werken en handelingen nodig voor het gebruik en de inrichting van de dreef, alsook ondergrondse nutsvoorzieningen zijn toegelaten.	<p>Werken en handelingen nodig voor het gebruik en de inrichting van de dreef kunnen onder meer zijn: het aanbrengen, of vernieuwen van verharding, verlichting voorzien, afsluiting van het privaat domein voorzien,...</p> <p>Met ondergrondse nutsvoorzieningen wordt bedoeld: water- en elektriciteitsleidingen, afvoerleidingen, gas- of telefoondistributie of andere voorzieningen die onder de grond kunnen worden gelegd.</p>
33.	Verharding is toegelaten, voor zover gebruik gemaakt wordt van kasseien of waterdoorlatende materialen	Waterdoorlatende materialen zijn bijvoorbeeld: grint, dolomiet, gras- of betondallen.

www.leiedal.be

bedrijventerreinen
stedenbouw
milieu
informatie- en communicatietechnologie
mobiliteit
herbestemmingsprojecten

intergemeentelijke samenwerking
projectontwikkeling
streekontwikkeling