

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

**Goedkeuringsbeslissing met ref.:
7/DRUM/2007-275-BD, Brugge, 8 november 2007**

De provinciegriffier,
(Get.) Hilaire OST

De gouverneur-voorzitter,
(Get.) Paul BREYNE

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT
Namens de deputatie,

Stephaan Barbery
Adjunct adviseur
Dienst ruimtelijke planning en mobiliteit

Stad Harelbeke
Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Ter Elst'
stedenbouwkundige voorschriften






november 2007, **besluit**

7.1 Zone 1: wonen in de ruime zin




Thema	Verordenend voorschrift	Toelichting en interpretatie
Algemeen	<p>1. Een afwijking van de voorschriften is toegestaan voor bestaande bebouwing en functies, zolang deze bestaande bebouwing of functie geen fundamentele structurele wijzigingen ondergaat en zolang de afwijking bij kleine aanpassingen niet groter wordt.</p> <p>Wat is een fundamentele structurele wijziging?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wanneer een gebouw een grondige wijziging ondergaat door bouwwerken zoals de volledige vernieuwing (dit is afbraak en heropbouw) van minimaal 2 gevels (het dak wordt ook als een gevel beschouwd), of een volledige vernieuwing (dit is afbraak en heropbouw) van alle binnenmuren; dan kan deze wijziging als fundamenteel worden beschouwd. - Wanneer een gebouw of een terrein een nieuwe functionele invulling krijgt die in sterke mate verschilt van de oorspronkelijke functie op vlak van het publiek of privaat karakter van de functie, het verkeersgenererend karakter van de functie of de milieu-impact van de functie (lawaai, geur, stof, bodemvervuilend risico). 	<p>Wat wordt bedoeld met 'zolang de afwijking niet groter wordt'?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bijvoorbeeld een gebouw bestaat uit een woning met een bijhorend kapsalon. De vloeroppervlakte in gebruik voor het kapsalon bedraagt 70% van de totale vloeroppervlakte van het gebouw. Het kapsalon is 100 m² groot. De bouwheer wenst het gebouw uit te breiden. Na verbouwing blijft de oppervlakte van het kapsalon 70 % van de totale vloeroppervlakte, maar is nu 110 m² groot. In dit geval wordt de afwijking groter. Dit kan dus niet toegelaten worden.
	<p>2. De op het plan aangeduide gebouwen, percelen en wegen zijn gebaseerd op kadasterplannen en zijn niet bindend bij de beoordeling van bouwaanvragen.</p>	<p>Een opmeting ter plaatse, voor de verwezenlijking van een bouwplan, zal de onmisbare nauwkeurigheid bijbrengen.</p>
A. Bestemmingsvoorschrift	<p>3. Wonen in ruime zin: Wonen met aanhorigheden (garages, tuinaccommodatie, tuinen), horeca, handel, kleinschalige vestigingen van ambachten, dienstverlening en kantoren, sociaal-culturele inrichtingen, groengebieden en buurtspeelpleintjes, openbare nutsvoorzieningen en gemeenschapsvoorzieningen, wegenis en aanverwante functies.</p>	
	<p>4. Functies moeten rekening houden met de ruimtelijke draagkracht van het gebied. Dit betekent dat functies met stof, geur of lawaaihinder 's nachts of overdag niet aanvaardbaar zijn. Functies die een overdreven verkeersbelasting veroorzaken zijn eveneens niet aanvaardbaar. Functies met een publiekstrekkend karakter of activiteiten met personeelsleden moeten voorzien in de eigen parkeerbehoefte.</p>	<p>Hoe wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht? De woonkwaliteit is belangrijk. Functies met stof, geur of lawaaihinder 's nachts of overdag zijn bijvoorbeeld een discotheek of een werkplaats van een schrijnwerkerij. Als vuistregel voor de eigen parkeerbehoefte wordt 1 parkeerplaats per 100 m² nevenbestemming aangenomen. Dit kan verschillen naargelang de aard van de nevenbestemming.</p>
	<p>5. Samenvoegen of opsplitsen van eengezinswoningen is niet toegestaan. Het is wel toegestaan om binnen een eengezinswoning een tweede woonegelegenheid te voorzien in functie van particuliere zorgverstrekking, zolang de zorgverstrekking duurt.</p>	<p>Wat is particuliere zorgverstrekking? Wanneer een bejaarde of een gehandicapt persoon (al dan niet familie) inwoont zodat de bewoners van het huis zelf kunnen instaan voor de verzorging van de persoon (of personen) in kwestie, en het niet nodig is de zorgbehoevende onder te brengen in een daartoe bestemde instelling, kan gesproken worden van particuliere zorgverstrekking.</p>
B. Bouwvoorschrift	<p>6. Minimaal 55% van de vloeroppervlakte per gebouw van de gebouwen moet in gebruik zijn als woning met aanhorigheden. 45% kan in een ander gebruik zijn.</p>	
	<p>7. Bij nieuwe bebouwing - typologie moet in de bouwaanvraag worden aangetoond dat rekening wordt gehouden met de omringende bebouwing. Nieuwe bebouwing mag geen onaanvaardbare hinder veroorzaken aan de aanpalende percelen/bebouwing. Minimaal moet de omgevende bebouwing op het grondplan en op de gevelplannen van de vergunningsaanvraag aangegeven worden.</p>	<p>Hoe aantonen dat rekening gehouden is met omringende bebouwing? In een toelichtende nota kan verduidelijkt worden hoe het project rekening houdt met aanpalende bebouwing en nog te ontwikkelen terreinen. Bij het verbouwen /uitbreiden van de woning, met veranderingen op de perceelsgrens, kunnen de betrokken burens aangeven dat zij akkoord zijn met de geplande werken door dit zo op te vermelden op de plannen. Indien de plannen geen akkoord bevatten van de betrokken burens, kan de vergunningverlenende overheid ervoor kiezen de betrokken buur in kennis te stellen van de aanvraag.</p> <p>Wat is onaanvaardbare hinder? Voorbeelden kunnen zijn: een tuinhuis met een nokhoogte van 6m nabij de perceelsgrens waardoor in de zomer de helft van aanpalende tuin in de schaduw ligt, een afsluiting in schrikdraad of een technische installatie zonder geluidsisolatie, of hoorbaar voor de burens dag en nacht.</p>
	<p>8. Maximale bouwhoogte: twee woonlagen en een dak. In het dakvolume mag maximaal 1 bijkomende woonlaag voorzien worden. Op het verdiep geldt een maximale bouwdiepte van 12 meter en een maximale dakhelling van 45° voor een hellend dak bovenop een tweede woonlaag. Ingeval van een plat dak kan een bijkomende woonlaag voorzien worden binnen het gabariet van een denkbeeldig dak met 45° helling bovenop een tweede woonlaag.</p>	
	<p>9. Maximale terreinbezetting per huiskavel voor bebouwing en verharding: 60%. Verhardingen zijn alle niet-waterdoorlatende oppervlakten. Minimaal 20% van de huiskavel moet bestaan uit groenaanleg.</p>	<p>De terreinbezetting wordt berekend voor de som van alle bebouwing, terrassen, opritten en andere vormen van verharding van het perceel.</p>
	<p>10. Openbaar domein in functie van wegenis mag voor 100% verhard worden. Verhardingen zijn alle niet-waterdoorlatende oppervlakten.</p>	
	<p>11. Ten aanzien van de Lampernissebeek moet steeds een bouwvrije afstand van 5 m ten opzichte van de rand van de overwelling gerespecteerd blijven. Binnen deze zone mag geen verlichting voorzien worden.</p>	

Thema	Verordenend voorschrift	Toelichting en interpretatie
C. Inrichtingsvoorschrift	12. Bij halfopen of open bebouwing moet de minimale afstand tot de onbebouwde perceelsgrens 3 m bedragen. Binnen de vrije zone van 3 m is het toegelaten om een carport te voorzien. Indien deze zone (gedeeltelijk) wordt ingenomen door een carport wordt verplicht de eerste 2 m van de zijgevel, te meten vanaf de voorgevel, onbebouwd gelaten. Deze vrije zijstrook geldt niet voor tuinaccommodatie voorzien achter de achtergevel, tenzij de betreffende perceelsgrens een rooilijn is. De carport mag, met uitzondering van een dak en de zijgevel van het hoofdgebouw, geen afgesloten wanden hebben.	Het karakter van de bouwtypologie (open of halfopen bebouwing) moet gerespecteerd worden in het straatbeeld.
	13. Kleinere constructies kunnen gebouwd worden op de open perceelsgrens mits akkoord van de buur.	Wat voor soort bebouwing wordt hier bedoeld? Het gaat om kleinere constructies die de bouwtypologie in essentie niet verandert zoals: steunpilaren van een carport op de perceelsgrens, een tuinmuur of houten afsluiting op de perceelsgrens, een zijmuur van een tuinhuis op de perceelsgrens.
	14. De inrichting van het openbaar domein en van de wegen is maximaal gericht op de verblijfskwaliteit van de publieke ruimte.	Hoe kan verblijfskwaliteit geboden worden? Verblijfskwaliteit bieden betekent dat de ruimte uitnodigend is om er te verblijven. Dit kan gerealiseerd worden door veel plaats te geven aan voetgangers, fietsers, spelende kinderen. De schoonheidswaarde is eveneens van belang. Dit kan gerealiseerd worden door gebruik te maken van kwalitatieve materialen, aandacht voor het ontwerp van de open ruimte of aandacht voor aangepaste verlichting.
Beheersvoorschrift	15. Elke bouwheer is verplicht op eigen terrein de nodige al dan niet ondergrondse maatregelen te treffen, zodat het waterbergend vermogen van het terrein niet significant wordt verkleind.	
	16. 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? Het Burgerlijk Wetboek bevat onder meer bepalingen met betrekking tot zichten en lichten. Deze bepalingen moeten worden nageleefd. Bijkomend kan de vergunningverlenende overheid randvoorwaarden opleggen met betrekking tot de inrichting van de open ruimte, oppervlakte van private buitenruimte, garanties voor toegankelijkheid van nog te ontwikkelen percelen, voorzieningen voor private parkeergelegenheden, ... De vergunningsaanvrager wordt aangemoedigd om in een vroeg stadium van de planning overleg te plegen met de vergunning verlenende overheid.
Voorschriften in overdruk		
	17. Voor de plangebieddelen met een overdruk 'architecturaal patrimonium' is het toegelaten het complex om te vormen van eengezinswoning tot meergezinswoning.	
	18. Voor de plangebieddelen met een overdruk 'architecturaal patrimonium' kan tot 70% van de vloeroppervlakte in gebruik zijn door een functie anders dan wonen met aanhorigheden.	
	19. Voor de plangebieddelen met een overdruk 'architecturaal patrimonium' moet het uitwendig karakter als historisch hoevegebouw bewaard blijven. De essentiële kenmerken van de gebouwen moeten aanwezig blijven. Dit is de configuratie van de gebouwen, het materiaalgebruik van de gevelsteen en de dakbedekking, aanwezige poorten en grote openingen. Uitbreidingen of aanpassingen van de gevels kunnen worden toegestaan voor zover het landelijk karakter bewaard of versterkt wordt door de ingreep.	
	20. Voor de plangebieddelen met een overdruk 'bouwverbod' geldt een bouwverbod. Met uitzondering van een beperkte bovengrondse verharding, tuinaccommodatie (behalve tuinhuisen of bergingen), verlichting, perceelsafsluitingen of uitgravingen voor wadi's, een walgracht of de beek, werken aan de ingekokerde Lampernissebeek zijn alle vergunningplichtige bouwwerken verboden.	Wat is bovengrondse verharding? Voorbeelden zijn: terrassen, verharding voor de noodzakelijke toegangen, een parking. Wat is beperkt? Afhankelijk van de totale perceelsgrootte en het gebruik van het perceel kan meer of minder verharding of tuinaccommodatie nodig zijn. De oppervlakte aan verharding en de hoeveelheid tuinaccommodatie moet in verhouding zijn tot de functie van het perceel. Welk soort tuinaccommodatie wordt hier bedoeld? Het betreft bijvoorbeeld een openluchtzwembad op niveau van het maaiveld, een pergola, brievenbus, ornamenten, ... De tuinaccommodatie mag het open karakter van het gebied niet ondermijnen.
	21. Voor de plangebieddelen met een overdruk 'bouwverbod' moet een inrichtingsplan van de open ruimte worden gevoegd bij elke vergunningsaanvraag. Het inrichtingsplan moet voldoen aan volgende randvoorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> o Tuinaccommodatie moet beperkt zijn tot het noodzakelijke. o Bestaande groenvoorzieningen moeten zoveel mogelijk bewaard blijven. o Parkeergelegenheden moeten gebundeld voorzien worden. o Voor de site van Hoeve Ter Elst mogen maximaal 10 parkeergelegenheden voorzien worden. o Reliëfwijzigingen moeten de watertoets doorstaan. 	Wat betekent 'bestaande groenvoorzieningen moeten zoveel mogelijk behouden blijven'? Het bouwvrij houden van de aangegeven gebieden heeft tot doel om het groen karakter van de wijk te bestendigen. Daarom is het ook belangrijk dat de aanwezige bomen, struiken, gras en andere vormen van beplanting zoveel mogelijk behouden, of zelfs versterkt wordt. Het kan bijvoorbeeld nodig zijn om bomen te rooien (bijvoorbeeld omwille van de ouderdom van de boom, gevaar of hinder ten gevolge van de boom). Bomen kunnen gerooid worden op voorwaarde dat op het betreffende perceel ter plaatse of elders een nieuwe boom geplant wordt.
	22. Een publieke doorgang geschikt voor voetgangers en fietsers wordt voorzien zoals in overdruk is weergegeven op het verordenend grafisch plan. De publieke doorgangen die momenteel niet gerealiseerd zijn, zullen dit eventueel worden bij opportuniteit.	Wat is publiek? De doorgang is publiek doordat deze ten allen tijde toegankelijk is voor iedereen. Bij opportuniteit? bv. bij verkoop van de woning.

7.2 Zone 2: gemeenschapsvoorzieningen en openbaar domein

Thema	Verordenend voorschrift	Toelichting en interpretatie
Algemeen	23. Een afwijking van de voorschriften is toegestaan voor bestaande bebouwing en functies, zolang deze bestaande bebouwing of functie geen fundamentele structurele wijzigingen ondergaat en zolang de afwijking bij kleine aanpassingen niet groter wordt. Wat is een fundamentele structurele wijziging? <ul style="list-style-type: none"> – Wanneer een gebouw een grondige wijziging ondergaat door bouwwerken zoals de volledige vernieuwing (dit is afbraak en heropbouw) van minimaal 2 gevels (het dak wordt ook als een gevel beschouwd), of een volledige vernieuwing (dit is afbraak en heropbouw) van alle binnenmuren; dan kan deze wijziging als fundamenteel worden beschouwd. – Wanneer een gebouw of een terrein een nieuwe functionele invulling krijgt die in sterke mate verschilt van de oorspronkelijke functie op vlak van het publiek of privaat karakter van de functie, het verkeersgenererend karakter van de functie of de milieu-impact van de functie (lawaai, geur, stof, bodemvervuilend risico). 	Wat wordt bedoeld met 'zolang de afwijking niet groter wordt'? <ul style="list-style-type: none"> – Bijvoorbeeld het maximum bebouwingspercentage wordt met 5 % overschreden. Een verbouwing wordt uitgevoerd waarbij een deel van het gebouw wordt afgebroken om elders een nieuw deel op te richten. Na de verbouwing blijft het bebouwingspercentage op 5% boven het maximum. In dit geval wordt de afwijking niet groter.
	24. De op het plan aangeduide gebouwen, percelen en wegen zijn gebaseerd op kadasterplannen en zijn niet bindend bij de beoordeling van bouwaanvragen.	Een opmeting ter plaatse, voor de verwezenlijking van een bouwplan, zal de onmisbare nauwkeurigheid bijbrengen.
A. Bestemmingsvoorschrift	25. Publieke dienstverlening, sociaal-culturele inrichtingen, kleinschalige openbare nutsvoorzieningen, gemeenschapsvoorzieningen, recreatieve voorzieningen, tuinen en groengebieden, parkeergelegenheden, wegenis.	Wat zijn kleinschalige openbare nutsvoorzieningen? Onder kleinschalige openbare nutsvoorzieningen wordt begrepen voorzieningen van openbaar nut, zoals gas, elektriciteit en water, en de aanlevering daarvan. Ook verlichting, vuilnisbakken of-verzamelputten, bushokjes, fietsenstallingen, een kapelletje, een openbare telefooncel en dergelijke worden hieronder begrepen. Verlichting van een voetbalveld kan, zolang er geen onaanvaardbare hinder voor de burens ontstaat. Een GSM-mast bijvoorbeeld wordt niet als kleinschalig beschouwd, maar een GSM antenne op een verlichtingspaal kan wel.
	26. Functies moeten rekening houden met de ruimtelijke draagkracht van het gebied. Dit betekent dat functies met stof, geur of lawaaihinder 's nachts of overdag niet aanvaardbaar zijn. Functies die een overdreven verkeersbelasting veroorzaken zijn eveneens niet aanvaardbaar. Functies met een publiekstrekkend karakter of activiteiten met personeelsleden moeten voorzien in de eigen parkeerbehoefte.	Hoe wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht? De woonkwaliteit is belangrijk. Juichende toeschouwers, een schoolbel, spelende kinderen of juichende sportbeoefenaars horen thuis in de woonomgeving en gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen, en vallen binnen de grenzen van de ruimtelijke draagkracht. Functies met stof, geur of lawaaihinder 's nachts of overdag zijn bijvoorbeeld een discotheek of een werkplaats van een schrijnwerkerij. Als vuistregel voor de eigen parkeerbehoefte wordt 1 parkeerplaats per 100 m ² nevenbestemming aangenomen. Dit kan verschillen naargelang de aard van de nevenbestemming.
B. Bouwvoorschrift	27. Bij nieuwe bebouwing moet in de bouwaanvraag worden aangetoond dat rekening wordt gehouden met de omringende bebouwing. Minimaal moet de omgevende bebouwing op het grondplan en op de gevelplannen van de vergunningsaanvraag aangegeven worden. Nieuwe bebouwing mag geen onaanvaardbare hinder veroorzaken aan de aanpalende percelen/bebouwing.	Hoe aantonen dat rekening gehouden is met de omringende bebouwing? In een toelichtende nota kan verduidelijkt worden hoe het project een bijdrage levert aan het in dit RUP opgenomen concept voor de bebouwde omgeving. Daarnaast kan aangegeven worden hoe rekening gehouden wordt met aanpalende bebouwing en nog te ontwikkelen terreinen. Wat is onaanvaardbare hinder? Voorbeelden kunnen zijn: een tribune waardoor een aanpalend perceel geen zonlicht meer ontvangt of een voetbal(-oefen)veld op de perceelsgrens, waardoor burens voortdurend verloren ballen in de tuin krijgen.
	28. Maximale terreinbezetting voor bebouwing en verharding: 40%. Verhardingen zijn alle niet-waterdoorlatende oppervlakten.	Hoe wordt de terreinbezetting berekend? De terreinbezetting wordt voor de volledige zone berekend. De oppervlakte van de zone sport- en gemeenschapsvoorzieningen is ongeveer 46.500 m ² groot. De som van alle bebouwde en verharde delen in deze zone bedraagt ongeveer 13.000 m ² . Dit betekent dat de huidige terreinbezetting bij benadering 27% bedraagt. Bij benadering kan er in deze deelzone nog 5.600 m ² bijkomend bebouwd of verhard worden. Wat wordt begrepen onder verharding? Dit zijn alle niet-waterdoorlatende oppervlakten.
	29. De bebouwing en verharding moet zoveel mogelijk geclusterd worden.	'Zoveel mogelijk'? Paden die dwars door het gebied lopen kunnen uiteraard niet geclusterd worden bij de bebouwing en overige verharding.
	30. Maximale kroonlijsthoogte: 7 m.	
	31. De groengebieden en de wegenis dient te worden behouden of zodanig ingericht te worden dat ze hun sociale -, recreatieve - of ontsluitende functie kunnen vervullen.	Wat houdt de sociale- of recreatieve functie in? De sociale functie heeft betrekking op de noden van de bewoners inzake ontspanning in de buitenlucht. Om aan deze noden te voldoen kunnen bijvoorbeeld zitbanken of pick-nick tafels voorzien worden, speeltuigen en speelvelden, wandelpaden, sportvoorzieningen en dergelijke. De aanleg van bermen en/of wadi's kan bijdragen tot het recreatieve of landschappelijke kader of kan de waterhuishouding van het gebied helpen beheersen. Dergelijke ingrepen zijn steeds toegelaten, op voorwaarde dat blijvend aan de watertoets kan voldaan worden.

Thema	Verordenend voorschrift	Toelichting en interpretatie
C. Inrichtingsvoorschrift	32. De inrichting van het openbaar domein en van de wegen is maximaal gericht op de verblijfskwaliteit van de publieke ruimte.	Hoe kan verblijfskwaliteit geboden worden? Verblijfskwaliteit bieden betekent dat de ruimte uitnodigend is om er te verblijven. Dit kan gerealiseerd worden door veel plaats te geven aan voetgangers, fietsers, spelende kinderen. De schoonheidswaarde is eveneens van belang. Dit kan gerealiseerd worden door gebruik te maken van kwalitatieve materialen, aandacht voor het ontwerp van de open ruimte of aandacht voor aangepaste verlichting.
	33. Bij de inplanting van nieuwe bebouwing en de inrichting van de parking moet een vlotte bereikbaarheid en doorstroming van de brandweer steeds gegarandeerd blijven.	
Beheersvoorschrift	34. Elke bouwheer is verplicht op eigen terrein de nodige al dan niet ondergrondse maatregelen te treffen, zodat het waterbergend vermogen van het terrein niet significant wordt verkleind.	
	35. 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? Het Burgerlijk Wetboek bevat onder meer bepalingen met betrekking tot zichten en lichten. Deze bepalingen moeten worden nageleefd. Bijkomend kan de vergunningverlenende overheid randvoorwaarden opleggen met betrekking tot de inrichting van de open ruimte, oppervlakte van private buitenruimte, garanties voor toegankelijkheid van nog te ontwikkelen percelen, voorzieningen voor private parkeergelegenheden, ... De vergunningsaanvrager wordt aangemoedigd om in een vroeg stadium van de planning overleg te plegen met de vergunning verlenende overheid.
Voorschriften in overdruk		
	36. Een publieke doorgang geschikt voor voetgangers en fietsers wordt voorzien zoals in overdruk is weergegeven op het verordenend grafisch plan.	Wat is publiek? De doorgang is publiek doordat deze ten allen tijde toegankelijk is voor iedereen.