

11. VERORDENEND PLAN EN VOORSCHRIFTEN

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
O. Algemene voorschriften		
O.1	<p>Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid</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>
O.2	<p>Constructies en inrichtingen van openbaar nut</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>Enkel omwille van 'algemeen belang' kunnen constructies en inrichtingen van openbaar nut afwijken van de gestelde voorwaarden in de betreffende zone.</p>	<p>Voorbeelden van constructies en inrichtingen van openbaar nut: straatverlichting, straatmeubilair, bushaltes, gas- of elektriciteitscabines, ...</p>
O.3	<p>In alle bestemmingszones is het mogelijk groene en verharde openbare ruimtes en aanhorige openbare nutsvoorzieningen te voorzien, zonder afbreuk te doen aan de onderliggende zone.</p> <p>Alle boven- en ondergrondse werken noodzakelijk voor de inrichting, de veiligheid en het beheer van het openbaar domein zijn toegelaten.</p> <p>Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar een kwalitatieve inrichting van het openbaar domein. In functie van het type zal de weg worden ingericht met een verbindend of verblijvend karakter.</p> <p>Bij de aanleg van openbaar groen zal gebruik worden gemaakt van streekeigen beplanting.</p>	<p>Openbare verharde ruimten: (garage)straten, pleinen, parken, publieke parking, voet- en fietspaden, ...</p> <p>Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen, groenvoorziening, ...</p> <p>Aanhorige openbare nutsvoorzieningen: rioleringen en andere ondergrondse constructies, hoogspanningsleidingen, ...</p>

0.4	<p>Bestaande bebouwing, functies en inrichtingen Bestaande bebouwing, functies, 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>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>
0.5	<p>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.</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>
0.6	<p>Groen Bij de inrichting, de aanleg en het beheer van groen moet ervoor gezorgd worden dat dit groen streekeigen en biodiversiteitsrijk.</p>	<p>Bij de inrichting, de aanleg en het beheer van groen wordt bij voorkeur gezorgd dat dit groen bijenvriendelijk is</p>
0.7	<p>Fietsstalplaatsen Er geldt ook een norm van minimum 2 fietsstalplaatsen per wooneenheid. In het bijzonder bij meergezinswoongebouwen (appartementen) is het belangrijk om de fietsstalplaatsen op goed toegankelijke locaties bij de toegang van de gebouwen te voorzien.</p>	<p>Met eigen terrein wordt zowel eigen privaat terrein als collectief privaat terrein bedoeld.</p>

11.4. DEELPLAN NR. 4: RESTPERCEEL HARELBEKE ZUID

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
ZONE 2: ZONE VOOR LOKALE BEDRIJVIGHEID		hoofdcategorie: bedrijvigheid
2.1	<p>Hoofdbestemming</p> <p>De zone is bestemd voor lokale bedrijven. Eén bedrijfswoning per perceel is verplicht.</p> <p>Volgende ondergeschikte activiteiten worden toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kantoren, detailhandel en toonzalen met beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de hoofdactiviteit van individuele bedrijven, zijn toegelaten voor zover die activiteiten geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. • Inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel met een maximum volume van 1.000 m³ (bedrijfswoning) zijn toegelaten. Onder bewakingspersoneel kan ook de eigenaar, een zaakvoerder of kaderlid worden begrepen, voor zover diens aanwezigheid nuttig of nodig is voor de bewaking en voor de veiligheid van het bedrijf. <p>De bedrijfswoningen en of kantoren moeten niet geïntegreerd zijn in het bedrijfsgebouw.</p> <p>De bedrijfswoningen en/of kantoren, met eventuele bijgebouwen, zijn niet afsplitsbaar van de bedrijfsgebouwen op hetzelfde perceel.</p>	<p>Hoofdbestemming</p> <p>Een lokaal bedrijf is een kleinschalig bedrijf met een beperkte impact op vlak van:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ruimte (ruimte-inname & uitwendig voorkomen), • Milieu (geen milieubelastend karakter), • Verkeer (weinig verkeersgenererend). <p>'Lokaal' verwijst niet naar de economische relaties of het verzorgingsgebied van het bedrijf.</p> <p>Voorbeelden van bedrijven met ondergeschikte activiteiten zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Een autoherstelplaats met een ondergeschikte activiteit van een toonzaal als verkooppunt van auto's; • Een productiebedrijf met kantoren voor administratie. • Een productiebedrijf met een bedrijfswoning.
2.2	<p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

2.3

Bouwvoorschriften

Bedrijfsgebouwen

- De maximale bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen bedraagt 7 m.
- Daken moeten een horizontaal uitzicht hebben. Dit betekent een verplicht gebruik van een plat dak of van sheddaken.

Een uitzondering op deze verplichte dakvorm kan voor een gedeelte van het gebouw worden toegelaten, indien dit deel uitmaakt van het architecturaal concept en mede het architecturaal voorkomen bepaalt.

Geïntegreerde bedrijfswoningen en kantoren

- De maximale bouwhoogte van het bouwvolume bedraagt 7 m.
- De dakvorm is vrij

Niet-geïntegreerde bedrijfswoningen en kantoren

Aantal bouwlagen

Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag.

In het dakvolume wordt één extra bouwlaag toegelaten binnen het voorgestelde gabariet;

- Hoofdvolume (A): maximum 2 bouwlagen + dakvolume
- Nevenvolume (B): maximaal 1 bouwlaag
- Bijgebouwen (C): maximaal 3,5 m hoog

Gabariet:

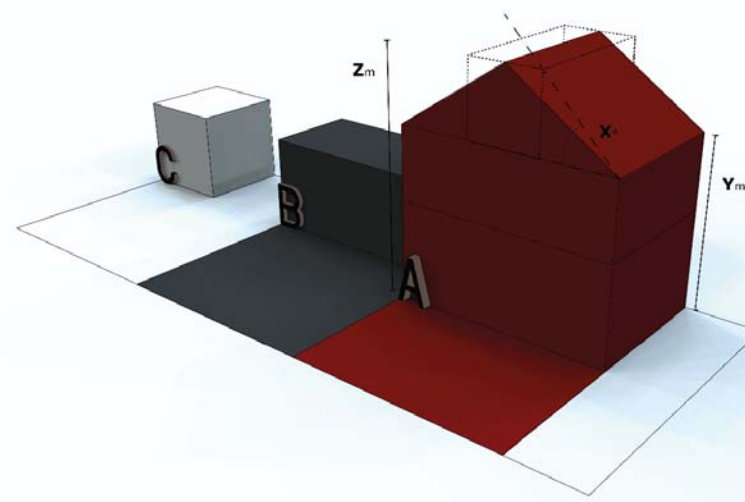
Hoofdvolume (A):

- Dakhelling van maximaal 45° (X);
- Kroonlijsthoogte van maximaal 7 m (Y)
- Nokhoogte van maximaal 13 m (Z);
- Bouwdiepte op verdieping van maximaal 12 m (A)

TOELICHTING

Bij bedrijfsgebouwen betekent dit een verplicht gebruik van een plat dak of van sheddaken.

Een 'bewoonbare bouwlaag in het dakvolume' kan voorzien worden onder een hellend dakvolume, maar kan ook worden toegelaten in een dakvolume met een plat dak en met teruggetrokken bouwlijn (i.c. een 'penthouse' onder plat dak). Een dakverdieping met een plat dak moet binnen het gabariet van een denkbeeldig hellend dak blijven.



Het hoofdvolume (A) is het bouwvolume over twee bouwlagen.

Het nevenvolume (B) is het bouwvolume op 1 bouwlaag.

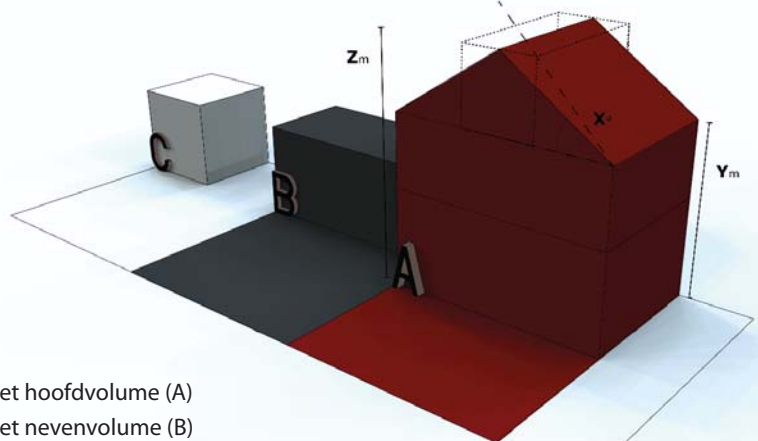
Bijgebouwen (C) zijn onder meer tuinhuisen, garages, serres, ...

Ondergrondse bouwlagen: kelder, parkeergarage, ...

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>2.4 Inplanting De bedrijfswoning wordt verplicht opgetrokken aan de Politieke Gevangenstraat. Het bedrijfsgebouw wordt op minimaal 4 meter van iedere perceelsgrens, die niet bezwaard is met een verplichte bouwlijn, gebouwd. <u>Voorbouwlijn:</u> Politieke Gevangenstraat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verplichte bouwlijn op 6 m van de rooilijn, met uitzondering van de bochtstralen; • Deze strook mag enkel worden verhard in functie van de toegang tot de woning en parkeren gelinkt aan het wonen en/of het bedrijfsgebouw. De rest dient als tuinstrook te worden ingericht. <p>Venetiëlaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verplichte bouwlijn op 6 m van de rooilijn voor bedrijfswoningen, kantoren, bedrijfsgebouwen en bijgebouwen. <p>De globale contour van het gebouw, op alle verdiepingen, moet op deze bouwlijnen worden geplaatst. Er kan in beperkte mate worden ingesprongen ten aanzien van deze lijn. Uitbreidingen ten aanzien van deze lijn zijn niet toegestaan, ook niet voor wat betreft eventuele terrassen of balkons.</p>	<p>De gevellijn kan bijvoorbeeld vooruitspringen t.a.v. deze lijn voor de inkom of een erker. De volledige voorgevel laten vooruitspringen is bijvoorbeeld niet toegelaten. De afwijkingen dienen zich niet alleen te beperken in lopende meter gevels, maar ook in de mate van het inspringen. Carports etc. zijn niet toegelaten.</p>
<p>2.5 Haag Op de oostelijke perceelsgrens wordt een haag opgericht. De haag heeft een minimale hoogte van 2,5 m.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>2.6 Parkeervoorzieningen Ieder bedrijf is verplicht voldoende parkeerruimte, stationeerruimte en circulatieruimte aan te leggen voor alle wagens van het bedrijf en het personeel, zowel voor personenwagens als voor bestel- en vrachtwagens. De parkeernood dient binnen het projectgebied te worden opgelost.</p> <p>Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning zal worden vergezeld van een parkeernota die minimum volgende elementen bevat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het aantal verkeersbewegingen; • Het type verkeersbewegingen; • Het aantal werknemers; • Een inschatting van de impact van de ontwikkeling op de verkeersstructuur en het openbaar domein; • Maatregelen om de impact van de ontwikkeling op de verkeersstructuur en het openbaar domein te beperken. <p>Elk bedrijf wordt ook verplicht om op eigen terrein voldoende en kwaliteitsvolle stallingsruimte te voorzien voor fietsers, zo dicht mogelijk bij de toegang(en) tot het bedrijfsgebouw. Ook privaat, collectieve oplossingen zijn toegestaan. Er moet dan voor een comfortabele en veilige verbinding met de bedrijven worden voorzien.</p>	<p>Met eigen terrein wordt zowel eigen privaat terrein als collectief privaat terrein bedoeld.</p> <p>De 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.</p> <p>‘Een comfortabele en veilige verbinding’ houdt in dat werknemers via een voetpad ieder bedrijf kunnen bereiken Dit gebeurt bij voorkeur via een vrijliggende verbinding en bij kruisingen met wagencirculatie wordt extra aandacht besteed aan verkeersveiligheid. Collectieve oplossingen worden beoordeeld in de verkavelingsaanvraag, indien van toepassing.</p>
<p>2.7 Per bedrijf mag er 1 toegang worden genomen van max. 8 meter breedte ter hoogte van de rooilijn, verplicht plaatselijk te verbreden met een vloeiende bochtstraal ter hoogte van de aansluiting op de rijweg. Bedrijfswoningen kunnen een aparte toegang nemen.</p> <p>Ontsluiten van bedrijfspercelen, kantoren en toonzalen vanaf de Politieke Gevangenenstraat is niet toegestaan. Voor bedrijfswoningen is dit wel toegestaan.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>2.8 De opslag van goederen dient maximaal binnen de gebouwen te worden georganiseerd. De opslag in open lucht is slechts beperkt toegelaten onder de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De opslag mag in geen geval het esthetisch aspect van de omgeving schaden. Men dient daartoe preventief de passende maatregelen te nemen; • De opslag mag niet hinderlijk zijn voor de aanpalende gebouwen en de omgeving; • De opslag mag niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein en vanaf aanpalende woningen; • De maximale stapelhoogte bedraagt 4 m . 	
<p>2.9 Inrichting Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning zal worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zorgvuldig ruimtegebruik • Een kwaliteitsvolle aanleg van het perceel en afwerking van de gebouwen • Het bouwen in meerdere lagen daar waar de activiteit dit toelaat • Voldoende ruimte voor het parkeren, stationeren en manoeuvreren van personen- en vrachtwagens op eigen terrein of gegroepeerd voor verschillende economische functies • Maatregelen voor het behoud van het waterbergend vermogen • Impact op de mobiliteit en verkeersleefbaarheid 	<p>Voor de maatregelen voor het behoud van het waterbergend vermogen kan ondermeer worden verwezen naar de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen en buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en regenwater.</p> <p>Ieder bedrijf is verplicht bijzondere aandacht te besteden aan de architecturale kwaliteit van het geheel van zijn gebouwen. De gebouwen dienen op goede wijze te worden geïntegreerd in de ruimere omgeving.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
ZONE 5 : ZONE VOOR TUIN		hoofdcategorie: wonen subcategorie: woongebied
5.1	De zone is bestemd als tuinstrook.	
5.2	Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving.	
5.3	Woningtypologie Enkel bijgebouwen zijn toegestaan.	
5.4	Bouwvoorschriften <ul style="list-style-type: none"> Bijgebouwen (C): maximaal 3,5 m hoog 	 <p>Het hoofdvolume (A) Het nevenvolume (B) Bijgebouwen (C) zijn onder meer tuinhuizen, garages, serres, ...</p>