

STEDENBOUWKUNDIGE
VOORSCHRIFTEN

COLOFON

Dit document is een publicatie van:

Intercommunale Leiedal
President Kennedypark 10 - BE-8500 Kortrijk
tel +32 56 24 16 16
rup@leiedal.be

Ontwerper - Ruimtelijk Planner:

Merel Goossens

In samenwerking met:

Jelle Scheerlinck
Griet Lannoo

Opdrachtgever:

Stad Harelbeke

Burgemeester:

Alain Top

Voorzitter Gemeenteraad:

Rita Beyaert

Algemeen Directeur:

Carlo Daelman

1. OP TE HEFFEN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Bij het van kracht worden van dit RUP worden volgende stedenbouwkundige voorschriften opgeheven:

- de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP 4.1 Landelijk gebied rond Bavikhove en Hulste voorzover gelegen binnen het plangebied. Dit heeft betrekking op de volgende bestemmingen:
 - Agrarisch gebied
 - Agrarisch gebied met overdrukken bekenlandschap en bouwrij gebied
 - Gemengde woonclusters
- de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA nr. 61 zonevreemde bedrijven (deelplan 23) voorzover gelegen binnen het plangebied. Dit heeft betrekking op de volgende bestemmingen:
 - Zone voor bedrijvigheid
 - WisSelbestemming

2. 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.

O. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN**O.1. RUIMTELIJKE KWALITEIT EN DUURZAAMHEID**

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.

Bij de beoordeling van elke aanvraag tot omgevingsvergunning blijft ruimtelijke kwaliteit het belangrijkste criterium. Het is aan de desbetreffende bevoegde overheid om hierover te waken. De kwaliteit van het openbaar domein wordt beoordeeld in relatie tot de functies en de bebouwde omgeving die erbij aansluiten.

Zuinig en compact ruimtegebruik: dit heeft ondermeer betrekking op het bundelen, stapelen of schakelen van bouwvolumes.

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...

O.2. CONSTRUCTIES EN INRICHTINGEN VAN OPENBAAR NUT

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.

Voorbeelden van constructies en inrichtingen van openbaar nut: straatverlichting, straatmeubilair, bushaltes, gas- of elektriciteitscabines, hoogspanningsleidingen, rioleringen en andere ondergrondse nutsleidingen en constructies...

O.3. 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.

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.

Elke aanvraag tot omgevingsvergunning, gelegen binnen de bouwzones, moet beantwoorden aan alle vereisten inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, zoals omschreven in de geldende decreten, verordening(en) en andere richtlijnen ter zake.

Voorzieningen voor vertraagde afvoer worden bij voorkeur in open profiel aangelegd.

Er dient kritisch gekeken te worden in welke mate verharde oppervlakten en dakoppervlakten effectief op riolering/ oppervlaktewaterstelsel aangesloten moeten worden. Indien bepaalde verharde oppervlaktes of daken niet worden aangesloten op riolering of oppervlaktewaterstelsel, is het belangrijk om voldoende groene onverharde randzones te voorzien. Elk ingediend omgevingsvergunningsdossier moet d.m.v. infiltratieproeven aantonen waarom niet geïnfiltreerd zou kunnen worden.

O.4. GROENBEHEER

Bij de inrichting, de aanleg en het beheer van groen moet ervoor gezorgd worden dat dit groen streekeigen, biodiversiteitsrijk en bij voorkeur bijenvriendelijk is.

O.5. CONSTRUCTIES EN INRICHTINGEN VOOR HERNIEUWBARE ENERGIE

Binnen alle bestemmingszones worden bovengrondse en ondergronds constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie toegelaten, voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.
De inplanting van grootschalige windturbines is niet toegelaten.

Voorbeelden van constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie zijn onder meer fotovoltaïsche panelen, zonneboiler, alternatief verwarmingssysteem d.m.v. warmtekrachtkoppeling, warmtepompen, warmtenetten...

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
1. ZONE VOOR KLEINE EN MIDDELGROTE BEDRIJVEN	hoofdcategorie: bedrijvigheid
<p>1.1. BESTEMMING</p> <p>De zone is bestemd voor lokale bedrijvigheid, meer bepaald kleine en middelgrote bedrijven.</p> <p>Volgende soorten bedrijven zijn <u>niet</u> toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • bedrijven die alleen en uitsluitend zijn gericht op kleinhandel en/of autonome kantoren; • groothandel; • transport, op- en overslag en fysieke distributie; • afvalverwerking; • verwerking en bewerking van mest, slib, delfstoffen en/of bodemsoorten; • bedrijven die sterk verkeersgenererend zijn • SEVESO-bedrijven <p>Naast de bedrijven is de zone ook bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • openbare wegeninfrastructuur, openbare ruimte en hun aanhorigheden. Alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden 	<p>Met autonome kantoren wordt bedoeld bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit. De kantooractiviteit is hier niet ondergeschikt aan andere bedrijfsactiviteiten zoals productie of verwerking van goederen.</p> <p>Met afvalverwerking wordt onder meer ook de recyclage van bouwmaterialen bedoeld.</p> <p>Onder aanhorigheden van wegeninfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde berm, grachten en taluds, stationeer- en parkeerstroken, wegsignalisatie en wegbebakening, verlichting, afwatering, beplantingen, voetgangers- of fietsvoorzieningen, plaatsing van zitbanken, muurtjes, kunstwerken, straatmeubilair.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>1.2. 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. • Maximum één bedrijfswoning per bedrijf, voor zover dit nuttig of nodig is voor de bewaking en voor de veiligheid van het bedrijf en de bedrijfswoning geïntegreerd wordt in het bedrijfsgebouw. Het maximale bouwvolume bedraagt 1.000 m³. De bedrijfswoning moet steeds ruimtelijk geïntegreerd zijn met het bedrijfsgebouw. 	<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
<p>1.3. MAXIMALE PERCELSOPPERVERLAKTE</p> <p>De maximale perceelsoppervlakte bedraagt 5.000 m² per bedrijf. Deze oppervlaktebeperking is niet van toepassing op het bestaande bedrijfsgebouw, aangeduid in overdruk, indien het gebouw gedeeltelijk of volledig in gebruik kan worden genomen.</p>	

1.4. BOUWVOORSCHRIFTEN

- De minimale bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen bedraagt 7 m.
- De maximale bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen bedraagt 12 m.
- Er moet worden gestreefd naar het bouwen in meerdere lagen daar waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat.
- Daken moeten een horizontaal uitzicht hebben. Dit betekent een verplicht gebruik van een plat dak of van sheddaken.
- Ieder bedrijf is verplicht bijzondere aandacht te besteden aan de architecturale kwaliteit van het geheel van zijn gebouwen. De gebouwen dienen op goede wijze geïntegreerd te worden in de ruimere omgeving. Er moet worden gestreefd naar samenhang en eenvoud van materialen en kleur van de verschillende gebouwen.
- Waar mogelijk moet gebruik gemaakt worden van waterdoorlatende verharding op waterdoorlatende fundering.
- De bedrijfsgebouwen mogen tot tegen één zijperceelsgrens worden opgericht, mits aandacht voor brandveiligheidsnormen en goed nabuurschap.

De hoogte van de bedrijfsgebouwen wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel. Deze inkomdorpel ligt maximum 0,5 m hoger dan de as van de openbare weg.

Elk ingediend omgevingsvergunningsdossier moet motiveren waarom in bepaalde gevallen niet met waterdoorlatende verharding zou gewerkt worden.

1.5. RUIMTE OM TE PARKEREN, STATIONEREN EN CIRCULEREN

- Ieder bedrijf is verplicht op privaat terrein voldoende manoeuvreer- en circulatieruimte aan te leggen voor zowel personenwagens als bestel- en vrachtwagens.
 - Ieder bedrijf is verplicht om voldoende parkeerruimte op eigen terrein of collectief terrein te voorzien.
 - Parkeerplaatsen moeten ten allen tijde aangelegd worden in waterdoorlatende verharding op waterdoorlatende fundering.
 - Er moet een overzicht van de parkeerbehoefte en het parkeeraanbod worden gemotiveerd in een parkeernota, die bij de vergunningsaanvraag moet worden gevoegd. Deze 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 en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.
 - Elk bedrijf wordt ook verplicht om op eigen terrein voldoende en kwaliteitsvolle stallingsruimte te voorzien voor fietsers, bij voorkeur binnen het bedrijfsgebouw of desgevallend zo dicht mogelijk bij de toegang(en) tot het bedrijfsgebouw.
 - Voor bedrijven met een perceelsbreedte van minder dan 40 m (ter hoogte van de rooilijn) mag er per bedrijf maximum één toegang genomen worden van max. 9 meter breedte ter hoogte van de rooilijn, verplicht plaatselijk te verbreden met een vloeiende bochtstraal ter hoogte van de aansluiting op de rijweg.
-
- Voor bedrijven met een perceelsbreedte vanaf 40 m (ter hoogte van de rooilijn) mogen er per bedrijf maximum twee toegangen genomen worden van elk max. 9 meter breedte ter hoogte van de rooilijn, verplicht plaatselijk te verbreden met een vloeiende bochtstraal ter hoogte van de aansluiting op de rijweg.

Per bedrijfsperceel is het toegelaten om een deel van het aantal benodigde parkeerplaatsen op een collectieve parking op het bedrijventerrein te voorzien. De volledige parkeerbehoefte kan echter niet op collectief terrein worden voorzien. In de beoordeling van de parkeernota wordt rekening gehouden met de grootte van het collectief parkeerterrein in relatie tot het ganse bedrijventerrein. Het kan bv. niet de bedoeling zijn dat het eerste bedrijf in zijn aanvraag de openbare parking claimt, zodat geen enkel ander bedrijf er nog gebruik kan van maken.


VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>1.6. OPSLAG</p> <p>De opslag van goederen dient maximaal binnen het gebouw te worden georganiseerd. De opslag buiten het gebouw is slechts beperkt toegelaten onder de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De opslag mag niet hinderlijk zijn voor de omgeving. Desgevallend moeten aanvullende inrichtingen en constructies (zoals keermuren of luifels) of passende maatregelen worden voorzien om de hinder t.o.v. de omgeving te beperken. • De opslag mag niet gebeuren zichtbaar vanaf het openbaar domein of aanpalende woningen. 	<p>Eventuele hinder wordt beoordeeld op vlak van stof, geur en geluid (handeling van het stapelen).</p>
<p>1.7. AFSLUITINGEN</p> <p>De maximale hoogte van de afsluitingen en poorten bedraagt 2,5 meter.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
2. ZONE VOOR NATUUR EN BEEKVALLEI		hoofdcategorie: natuur
<p>2.1. Deze zone is bestemd voor het herstel, de ontwikkeling en de instandhouding van de oorspronkelijke beekvallei, met aansluitende natuurzone. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van deze bestemming zijn toegelaten. Binnen dit natuurgebied is recreatief medegebruik een ondergeschikte functie voor zover de hoofdfunctie natuur niet in het gedrang wordt gebracht.</p> <p>Deze zone is bouwvrij met uitzondering van inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang.</p> <p>Naast natuurgebied en beekvallei is deze zone ook bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - infrastructuur en voorzieningen in functie van integraal waterbeheer (inclusief vertraagde afvoer van het hemelwater) - de aanleg, het beheer en onderhoud van afschermend groen (combinatie van bomen, hagen, struiken en heesters) om de bedrijvenzone visueel te verbergen van de aanpalende woningen en open ruimte - de opwaardering, heraanleg, het beheer en onderhoud van sentier nr. 29 volgens de Atlas der Buurtwegen 		
<p>2.2. Binnen de zone zijn fiets- en wandelpaden en kleinschalige infrastructuur voor het recreatief medegebruik toegelaten. Ook paden in functie van het beheer en onderhoud van het natuurgebied, de beekvallei en de waterbufferbekkens zijn toegelaten, alsook toegang naar landbouwpercelen i.f.v. een bestaande erfdienstbaarheid.</p>		<p>Onder kleinschalige infrastructuur voor recreatief medegebruik worden bv. picknicktafel, zitbank, toegangspoortjes... begrepen.</p> <p>Er is een bestaande erfdienstbaarheid naar de achterliggende landbouwgronden. De toegang en de aanleg ervan moet stroken met de bestemming natuurgebied.</p>
<p>2.3. De afschermende functie van het groen moet gerealiseerd worden door de eerste 6 meter aanpalend aan de bedrijvenzone dicht te beplanten.</p>		

**3. OVERDRUK: TOEGANG
GEMOTORISEERD VERKEER
(SYMBOLISCH)**

3.1. Het symbool geeft symbolisch aan waar een toegang voor gemotoriseerd verkeer voor de aanleg van de openbare wegeninfrastructuur ten behoeve van de interne ontsluiting van het bedrijventerrein kan worden aangelegd. Het beginpunt is qua verschuiving begrensd, in die zin dat dit niet verder in noordelijke richting verschoven kan worden. Enkel in zuidelijke richting kan het beginpunt van het tracé nog over een breedte van 20 meter verlegd worden.

3.2. De inrichting van de wegenis moet afgestemd zijn op de functie en gebruik als interne ontsluitingsweg (erftoegangsweg) van het bedrijventerrein. De exacte ligging, dimensionering en inrichting van de openbare wegen moeten bepaald worden bij de aanvraag tot omgevingsvergunning.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
4. OVERDRUK: GROENBUFFER 	
<p>4.1. Het gebied dat in overdruk is aangeduid is specifiek voorbehouden voor de aanleg, het beheer en onderhoud van een groene buffer tussen het bedrijventerrein en de aanpalende percelen, met een breedte van minimaal 8 meter.</p>	<p>Waar de groenbuffer langsheen landbouwgronden wordt aangeplant, wordt in de mate van het mogelijke rekening gehouden met bladval en schaduw. Zo kan waar mogelijk gewerkt worden met bladhoudende beplanting of kan de afstand tussen de perceelsgrens en hoogstammige bomen herbekeken worden.</p>
<p>4.2. Het gebied moet op een kwaliteitsvolle wijze worden beplant met streekeigen struiken en bomen. In functie van het wintergroen karakter moet de groene bufferstrook bestaan uit een gemengde samenstelling van bladverliezende en bladhoudende hagen, struiken, heesters en/of bomen. Het aanleggen van groentaluds is ook toegelaten.</p>	
<p>4.3. De groenbuffer ter hoogte van de zone voor natuur en beekvallei zal moeten visueel deel uitmaken van deze aangrenzende zone.</p>	
<p>4.4. Een onderbreking van maximaal 2 meter breed is toegelaten wanneer deze een voetweg dient.</p>	<p>Deze onderbreking kan bijvoorbeeld gaan om een toegang voor traag verkeer (te voet of per fiets) vanaf een aanpalend bedrijf in de Hoogstraat.</p>
<p>4.5. De ontwikkelaar van het bedrijventerrein staat in voor de aanleg van het gebied. Uiterlijk in het plantseizoen nadat de aanleg van de interne openbare wegen van het bedrijventerrein worden opgeleverd, moet de groene buffer aangelegd en beplant zijn.</p>	

5. OVERDRUK: ZONE VOOR GROEN

5.1. Deze zone is bestemd voor:

- groen: deze strook moet met kwaliteitsvol groen en hoogstammen worden ingericht, onbebouwd en onverhard blijven, met uitzondering van fiets- en wandelpaden en de aansluiting van openbare wegen en de private oprit (zie overdruk 7: private oprit).
- openbare weginfrastructuur en aanhorigheden

Het groen speelt een rol in de visuele versmalling van de Treurnietstraat ter hoogte van het plangebied.

6. OVERDRUK: VERBOD OP INDIVIDUELE ERFTOEGANGEN

6.1. Vanaf de openbare weg waarlangs deze overdruk is aangeduid, mogen geen erftoegangen voor gemotoriseerd verkeer (opritten) tot de aanpalende zone worden aangelegd, behoudens de mogelijkheden voorzien in overdruk 7: private oprit.



VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

TOELICHTING

<p>7. OVERDRUK: PRIVATE OPRIT (SYMBOLISCH)</p>		
<p>7.1. De aslijn geeft indicatief aan waar een private oprit kan behouden worden en heraanlegd. De verharding blijft beperkt tot het strikt noodzakelijke.</p>		
<p>7.2. De private oprit kan enkel behouden blijven bij het volledige of gedeeltelijke behoud van de bestaande bebouwing, grenzend aan de Treurnietstraat (zie overdruk 8: bestaande bedrijven zonder oppervlaktebeperking).</p>		<p>Enkel wanneer de kop van het bestaande gebouw, dat uitkijkt op de Treurnietstraat, wordt behouden, kan gebruik gemaakt worden van deze private oprit. Zo niet, worden alle toegangen genomen vanaf de ontsluitingsweg op de kmo-zone.</p>
<p>7.3. De private oprit mag enkel gebruikt worden door voetgangers, fietsers en personenwagens, maar niet door vracht- en bestelwagens.</p>		
<p>7.4. De private oprit heeft een maximale breedte van 5 m ter hoogte van de rooilijn.</p>		

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

TOELICHTING

8. OVERDRUK: BESTAANDE GEBOUWEN		
<p>8.1. Het gebied in overdruk duidt een bestaand bedrijfsgebouw aan. Enkel en alleen indien het bestaande gebouw wordt behouden, kan afgeweken worden van volgende stedenbouwkundige voorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"> • een maximale perceelsoppervlakte van 5.000 m² • een minimale gebouwhoogte van 7 meter • een groenbuffer met minimale breedte van 8 meter • het verbod op individuele erftoegangen vanuit de Treurnietstraat (zie overdruk 7: private oprit) 		
<p>8.2. Het bestaande bedrijfsgebouw kan behouden en/of verbouwd worden, voor zover de aanvragen beantwoorden aan de andere stedenbouwkundige voorschriften van het RUP.</p>		
9. OVERDRUK: TRAGE WEG (SYMBOLISCH)		
<p>9.1. De aslijn geeft weer tussen welk begin- en eindpunt sentier nr. 29 volgens de Atlas der Buurtwegen opgewaardeerd, heraangelegd, beheerd en onderhouden dient te worden. Het begin- en eindpunt worden met pijlen weergegeven op het verordenend plan. Het eindpunt, ter hoogte van de Ooigemse Voetweg, is vast. Het beginpunt, ter hoogte van de Treurnietstraat, kan over een afstand van vijf meter verschoven worden in beide richtingen.</p>		
<p>9.2. De trage weg kan enkel gebruikt worden door voetgangers en fietsers. Een plaatselijke verbreding van de weg is toegelaten i.f.v. het gebruik en beheer van de zone voor natuur en beekvallei.</p>		
<p>9.3. De trage weg heeft een minimale breedte van 3 meter.</p>		