

Bijgaand bij het besluit van deputatie van de Provincie West-Vlaanderen houdende de goedkeuring van het RUP 17-1 Centrum Oost (gemeente Harelbeke)

**Goedkeuringsbeslissing met ref.: RP/DEP/13/148,
Brugge, 23/05/2013**

De provinciegriffier,
(Get.) Geert ANTHIERENS

De gouverneur-voorzitter,
(Get.) Carl DECALUWÉ

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT,
Namens de deputatie,
Stephaan Barbéry
De adviseur
Dienst ruimtelijke planning



Stad Harelbeke
Ruimtelijk Uitvoeringsplan Centrum Oost
stedenbouwkundige voorschriften



mei 2013, **besluit**

11. 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.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
Algemene voorschriften		
0	Algemene voorschriften	
0.1	<p><u>Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid</u> 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. 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 voor 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>
0.2	<p><u>Constructies en inrichtingen van openbaar nut</u> 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 bestemmingszone.</p>	<p>Voorbeelden van constructies en inrichtingen van openbaar nut: straatverlichting, straatmeubilair, bushaltes, gas- of elektriciteitscabines, hoogspanningsleidingen, rioleringen en andere ondergrondse nutsleidingen en constructies, constructies voor huisvuilophaling, postbedeling, ...</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
0.3	<p><u>Bestaande bebouwing, functies en inrichtingen</u> Bestaande bebouwing, functies en 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. Ook gebouwen die vergund zijn en nog niet uitgevoerd, kunnen gerealiseerd worden conform de vergunning.</p> <p>Uitbreiden of herbouwen van bestaande gebouwen buiten de gestelde voorschriften is enkel toegestaan als dit omwille van technische of hygiënische redenen nodig is.</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> <p>Uitbreiden van bestaande gebouwen buiten de gestelde voorschriften omwille van technische of hygiënische redenen: bvb. het uitbreiden van sanitair bij een horecazaak om aan de wetgeving terzake te beantwoorden.</p>
0.4	<p><u>Integraal waterbeheer en waterhuishouding</u> 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> <p>Groendaken kunnen een aanvullend initiatief zijn op de vertraagde afvoer van het hemelwater.</p>
0.5	<p><u>Fietsparkeerplaatsen</u> Er dient een minimaal fietsstalcomfort te worden gegarandeerd bij meergezinswoningen of groepswoningbouwprojecten.</p>	<p>Deze minimale norm is vooral belangrijk bij meergezinswoningen. De ruimte voor fietsstalplaatsen kan individueel of op gezamenlijke, diefstalveilige parkeerplaatsen worden voorzien. De ruimte kan binnen of buiten (lieft overdekt) het gebouw worden voorzien en maakt integraal deel uit van de inrichting van de zone. Het is aanbevolen om minimaal 2 fietsstallingen te voorzien per wooneenheid. Belangrijk hierbij is om de fietsstalplaatsen op goed toegankelijke locaties bij de toegang van de gebouwen te voorzien.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
1	Zone voor gemengde functies	hoofdcategorie: wonen - subcategorie: woongebied
	Deze zone wordt opgedeeld in 2 zones; een zone 1A en een zone 1B. Voor beide zones gelden onderstaande voorschriften met uitzondering van de expliciet vermelde delen onder punt 1.4.	
1.1	<p>Bestemming De zone is bestemd voor gemengde functies waar wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen nevensgeschikt zijn aan elkaar.</p> <p>Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen wordt verstaan: handel, horeca, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.</p> <p>Volgende activiteiten worden <u>niet</u> toegelaten, noch als hoofdfunctie, noch als nevenfunctie:</p> <ul style="list-style-type: none"> • grootschalige kleinhandel meer dan 500 m²; • grootschalige horeca met lawaaihinder voor de omgeving. 	<p>In deze zone wordt een verweving van functies nagestreefd. Alle toegelaten activiteiten en voorzieningen kunnen als hoofdfunctie of als nevenfunctie voorkomen, zowel in hoofdgebouwen als in bijgebouwen.</p> <p>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, ...</p> <p>Handel: voedingzaak, kledingzaak, buurtwinkels, kleine supermarkt, ...</p> <p>Horeca: hotel, restaurant, café, ...</p> <p>Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: scholen, rust- en verzorgingsinstellingen, ...</p> <p>Socio-culturele voorzieningen: buurthuis, cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuinjes, ...</p> <p>Recreatieve voorzieningen: (indoor) speelpleinen, sportvelden, sport- en fitnesscentra, bowling, ...</p>
1.2	<p>Naast de gemengde functies is de zone ook bestemd voor (groene en verharde) openbare ruimtes.</p> <p>In deze zone zijn alle boven- en ondergrondse werken toegelaten noodzakelijk voor de inrichting, de veiligheid en het beheer van het openbaar domein.</p> <p>Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar een kwalitatieve inrichting van het openbaar domein. De inrichting van de wegenis moet afgestemd zijn op de functie en gebruik als erftoegangswegen.</p> <p>De ligging, dimensionering en inrichting van de (groene en verharde) openbare ruimtes moeten worden bepaald bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.</p>	<p>Naast de openbare wegen, die op het verordenend plan zijn aangeduid, kunnen in de zone nog meer openbare ruimtes worden voorzien. De 'zone voor wonen met beperkte functies' kan eveneens de aanleg en het onderhoud van de openbare wegenstructuur, buurtspeelpleintjes, de publieke groenaanleg (parken) en alle aanhorige openbare nutsvoorzieningen omvatten.</p> <p>Openbare verharde ruimten: (garage)straten, pleinen, publieke parking, voet- en fietspaden, ...</p> <p>Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermten, ...</p> <p>Aanhorige openbare nutsvoorzieningen: verlichting, straatmeubilair, bushaltes, elektriciteitscabines, rioleringen en andere ondergrondse constructies, ...</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>1.3 Typologie Enkel aaneengesloten bebouwing is toegelaten. Er kunnen zowel eengezinswoningen, gestapelde grondgebonden en/of meergezinswoongebouwen worden gerealiseerd.</p>	<p>Gestapelde grondgebonden woningen zijn eengezinswoningen die boven en naast elkaar worden gestapeld en geschakeld tot een woningbouwproject. Gestapelde woningen verschillen van appartementsbouw doordat elke woning voorzien is van een individuele private toegang vanaf het openbaar domein. Een meergezinswoongebouw is een gebouw waarin meerdere wooneenheden (appartementen, studio's) toegang krijgen via een gemeenschappelijke circulatieruimte.</p>
<p>1.4 Bouwvoorschriften</p> <p><u>Voorbouwlijn:</u> Voorgevels moeten op de rooilijn worden uitgevoerd.</p> <p><u>Bouwdiepte hoofdvolume:</u> Maximum verdiepingen = 17,0 m (inclusief inpandige terrassen)</p> <p><u>Maximale terreinbezetting</u> De maximale terreinbezetting bedraagt 80% (inclusief niet-waterdoorlatende verharding). Voor de hoekpercelen wordt dit percentage opgetrokken tot 100% van de perceelsoppervlakte.</p> <p><u>Bouwhoogte hoofdvolume:</u> <i>Zone 1A:</i> Maximum 3 bouwlagen + 1 bewoonbare woonlaag in het dakvolume</p> <p><i>Zone 1B:</i> Maximum 2 bouwlagen + 1 bewoonbare woonlaag in het dakvolume</p> <p>Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag. Een bouwlaag is de ruimte tussen twee vloeren van een gebouw.</p>	<p>Bij de bebouwing wordt het hoofdgebouw en bijgebouw onderscheiden. Het hoofdgebouw bestaat uit hoofdvolume en nevenvolume. Het hoofdvolume is het bouwvolume tussen de voorbouwlijn en de maximum bouwdiepte op de verdieping van dit hoofdvolume. Het nevenvolume is het bouwvolume tussen de maximum bouwdiepte op de verdieping van het hoofdvolume en de totale bouwdiepte van de toegelaten bebouwing.</p> <p>De <u>bouwdiepte van het hoofdvolume</u> is de diepte vanaf de voorbouwlijn van het hoofdvolume tot de achtergevel.</p> <p>Onder inpandige terrassen wordt verstaan de inpandige buitenruimte, gelegen binnen het gevelvlak van het hoofdvolume, aansluitend bij de woonruimtes. Dakterrassen en balkons worden niet beschouwd als inpandige terrassen.</p> <p>Een '<u>bewoonbare woonlaag in het dakvolume</u>' kan voorzien worden onder een hellend dakvolume, maar kan ook toegelaten worden 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.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>De gelijkgrondse bouwlaag heeft een minimale hoogte van 3,5 m en een maximale hoogte van 4 m; vanaf de eerste verdieping geldt een maximale hoogte van 3,5 m.</p> <p><u>Nevenschikking in nieuwbouw:</u> Eenzelfde gabarit kan over een gevellengte van maximum 21 m worden toegepast.</p> <p>Deze regel is ook van toepassing op individuele percelen met een gevelbreedte van meer dan 21 m.</p> <p>Daarnaast geldt de beperking dat maximaal twee panden uit de bestaande situatie, zoals bij goedkeuring van onderhavig RUP, mogen worden samengevoegd tot één nieuw gevelvlak.</p> <p><u>Kroonlijsthoogte:</u> <i>Zone 1A:</i> De kroonlijsthoogte bedraagt minimaal 7 meter en maximaal 9,5 m, waarbij de kroonlijsthoogte tussen twee aangrenzende bouwvolumes met minimum 0,5 m verspringt. De kroonlijst is onderdeel van het gevelvlak. Dakoversteken zijn niet toegestaan.</p> <p><i>Zone 1B:</i> De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 7,5 meter. De kroonlijst is onderdeel van het gevelvlak. Dakoversteken zijn niet toegestaan.</p> <p><u>Nokhoogte:</u> <i>Zone 1A:</i> De nokhoogte is maximaal 15,5 m hoog.</p> <p><i>Zone 1B:</i> De nokhoogte is maximaal 13 m hoog.</p> <p><u>Dakvorm</u> De dakvorm is vrij. Indien gekozen wordt voor hellend dak, dan is de maximum helling 45° en is de nok evenwijdig met de Gentsestraat. Het hellend dak zelf moet dominant zijn. Dakkapellen en uitsprongen hebben een oppervlakte van maximaal 15% van de oppervlakte van het dakvlak waarin ze liggen. Indien gekozen wordt voor een teruggetrokken bouwlaag in het dakvolume met plat dak (penthouse) dient deze bouwlaag zich in te schrijven binnen het maximum gabariet met hellend dak.</p>	<p>Deze voorschriften zijn een uitvoering van het beeldkwaliteitsplan voor het centrum van Harelbeke.</p> <p>De nieuwe panden ondersteunen het straatbeeld van aaneengeschakelde gevelvlakken van wisselende breedte en hoogte. Om de variatie in het straatbeeld te borgen mogen maximaal twee panden uit de bestaande situatie worden samengevoegd tot een nieuw gevelvlak. De totale breedte mag daarbij niet groter worden dan 21 meter. Indien projecten zich over meer dan twee panden uitstrekken mag dit niet aan het gevelbeeld afleesbaar zijn.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p><u>Technieken:</u> Technische installaties dienen in het maximum toegelaten gabariet te worden opgevangen.</p> <p><u>Buitenruimte:</u> Elke individuele woningeenheid binnen de zone moet beschikken over een minimale buitenruimte van 10 m², in de vorm van een terras of (dak)tuin. Inpandige buitenruimtes grenzend aan de Gentsestraat zijn maximaal 2,5 m diep. Aan de achterkant kunnen balkons buiten het gevelvlak uitsteken.</p> <p><u>Woningentree:</u> Elke woning heeft een toegang langs de Gentsestraat.</p> <p><u>Gevelopeningen:</u> De gevelopeningen gericht naar de Gentsestraat dienen te bestaan uit een ensemble van verticale gevelopeningen. De openingen hebben een verhouding van minimum 1/3 en maximum 2/3. Op het gelijkvloers geldt de verticale geleiding ook, doch niet binnen deze strikte cijfermatige verhouding. Van de verticale geleiding kan afgeweken worden om een garagepoort of doorgang te voorzien.</p> <p><u>Kleurenpalet:</u> De bouwvolumes integreren zich in de bestaande ritmering van de Gentsestraat door de keuze voor gepast gevelmateriaal en kleurgebruik. Ze dragen bij tot een harmonisch en evenwichtig straatbeeld en geven een meerwaarde aan de uitstraling van het stadscentrum van Harelbeke.</p> <p><u>Gevelafwerking</u> Alle gevels, ook wachtgevels, worden afgewerkt met gevelsteen. Leistenen zijn niet toegelaten om gevels af te werken.</p> <p><u>Plint</u> Bij elk nieuwbouwproject is een voetplint in de voorgevel verplicht. De hoogte van deze voetplint bedraagt minimum 40 cm t.o.v. van het voetpad. De plint wordt in natuursteen uitgevoerd.</p>	<p>Onder <u>gevelopeningen</u> wordt verstaan:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. raam- en deuropeningen; 2. uitsnijdingen in het gevelvlak, waar achter zich de inpandige terrassen bevinden. <p><u>Kleurenpalet:</u> Schreeuwerige kleuren of/en een te grote mix aan materiaalgebruik, waardoor de nieuwe straatgevel alle aandacht opeist, zijn niet wenselijk. Het totaalproject moet zich profileren als één visueel samenhangend geheel, geïntegreerd binnen het groter ensemble langs de Gentsestraat.</p> <p>Een kwalitatieve <u>gevelafwerking</u> ten aanzien van het openbaar domein wordt beoogd. Voldoende aandacht dient te gaan naar de hoekafwerking Beversestraat/Gentsestraat.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>1.5 Parkeren Bij nieuwbouw dienen volgend aantal parkeerplaatsen te worden voorzien:</p> <ul style="list-style-type: none"> • eengezinswoning (met een gevelbreedte van meer dan 6,0 m): minimaal 1 parkeerplaats; • meergezinswoning: minimaal 1,5 parkeerplaats per wooneenheid. <p>Gezamenlijk parkeren op semi-publiek domein (of gedeelde private buitenruimte) kan hiervoor in aanmerking komen.</p> <p>(Half-)ondergronds parkeren is toegelaten. Er kan slechts één bouwlaag onder de grond gerealiseerd worden.</p> <p>Er kunnen vanaf de Gentsestraat slechts rechtstreekse toegangen tot garages/ondergrondse parkeergarages/doorritten naar achterliggende garages worden voorzien indien er geen andere mogelijkheden zijn.</p> <p>Voor gestapelde woningen/meergezinswoongebouwen en voor de aan het wonen verwante voorzieningen en activiteiten moet een overzicht van de parkeerbehoefte en het parkeeraanbod worden gemotiveerd in een parkeernota. 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.</p>	<p>Een perceel met een toegang voor wagens vanuit een aanpalende straat kan geen toegang verkrijgen naar de Gentsestraat.</p> <p>Gestapelde woningen zijn eengezinswoningen die boven en naast elkaar worden gestapeld en geschakeld tot een woningbouwproject. Gestapelde woningen verschillen van appartementsbouw doordat elke woning voorzien is van een individuele private toegang vanaf het openbaar domein.</p> <p>Een meergezinswoongebouw is een gebouw waarin meerdere wooneenheden (appartementen, studio's) toegang krijgen via een gemeenschappelijke circulatieruimte.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
2	Zone voor wonen met beperkte nevenfuncties 2 bouwlagen	hoofdcategorie: wonen - subcategorie: woongebied
2.1	<p>Bestemming De zone is bestemd voor wonen met beperkte nevenfuncties.</p> <p>Binnen de zone zijn volgende nevenfuncties toegelaten: kantoren en diensten, buurtondersteunende kleinschalige kleinhandel.</p> <p>De nevenfuncties worden per perceel beperkt tot maximum de totale vloeroppervlakte van het gelijkvloers. Enkel nevenfuncties, inpasbaar in de omgeving, op buurtniveau, gericht op dagelijkse voorzieningen en met een beperkte verkeersaantrekking worden toegelaten. De nevenfuncties zijn niet toegelaten in bijgebouwen.</p> <p>Alle activiteiten die een abnormale hinder genereren zijn binnen deze zone verboden.</p>	<p>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, ...</p> <p>Kantoren en diensten: vrij beroep, kapsalon, verzekeringsmakelaar, apotheek, onthaalmoeder, kinderdagverblijf,</p>
2.2	<p>Naast het wonen is de zone ook bestemd voor groene en verharde buitenruimtes. De buitenruimtes kunnen zowel een publiek als privaat karakter hebben.</p> <p>In deze zone zijn alle boven- en ondergrondse werken toegelaten noodzakelijk voor de inrichting, de veiligheid en het beheer van het openbaar domein.</p> <p>De weergave van de inrichting van de buitenruimtes en de ligging ervan maken integraal deel uit van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.</p>	<p>Naast de openbare wegen, die op het verordenend plan zijn aangeduid, kunnen in de zone nog meer openbare ruimtes worden voorzien. De 'zone voor wonen met beperkte functies' kan eveneens de aanleg en het onderhoud van de openbare wegenstructuur, buurtspeelpleintjes, de publieke groenaanleg (parken) en alle aanhorige openbare nutsvoorzieningen omvatten.</p> <p>Openbare verharde ruimten: (garage)straten, pleinen, publieke parking, voet- en fietspaden, ...</p> <p>Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen, ...</p> <p>Aanhorige openbare nutsvoorzieningen: verlichting, straatmeubilair, bushaltes, elektriciteitscabines, rioleringen en andere ondergrondse constructies, ...</p>
2.3	<p>Woningtypologie Zowel aaneengesloten als halfopen bebouwing is toegelaten.</p> <p>Er kunnen enkel eengezinswoningen worden gerealiseerd.</p>	



VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>2.4 Bouwvoorschriften <u>Maximale terreinbezetting</u> Voor hoekpercelen geldt er een maximale terreinbezetting van 100% Voor alle andere percelen gelden de volgende terreinbezettingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voor percelen met een oppervlakte kleiner dan 300 m² geldt een maximale terreinbezetting van 70% (inclusief niet-waterdoorlatende verharding); • Voor percelen met een oppervlakte vanaf 300 m² geldt een maximale terreinbezetting van 60% (inclusief niet-waterdoorlatende verharding). <p><u>Bouwdiepte verdieping</u>: maximaal 12,0 m</p> <p><u>Bouwhoogte</u> Maximum 2 bouwlagen + 1 bewoonbare woonlaag in het dakvolume. Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag.</p> <p><u>Kroonlijsthoogte</u>: De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 7,0 m. De kroonlijst is onderdeel van het gevelvlak. Dakoversteken zijn niet toegestaan.</p> <p><u>Nokhoogte</u>: De nokhoogte is maximaal 13,0 m hoog.</p> <p><u>Dakvorm</u> De dakvorm is vrij. Indien gekozen wordt voor hellend dak, dan is de maximum helling 45° en is de nok evenwijdig met de as van de openbare weg. Het hellend dak zelf moet dominant zijn. Dakkapellen en uitsprongen hebben een oppervlakte van maximaal 15% van de oppervlakte van het dakvlak waarin ze liggen.</p> <p><u>Technieken</u>: Technische installaties dienen in het maximum toegelaten gabarriet te worden opgevangen.</p>	<p>Een 'bewoonbare woonlaag in het dakvolume' kan voorzien worden onder een hellend dakvolume, maar kan ook toegelaten worden 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 gabarriet van een denkbeeldig hellend dak blijven.</p> <p>Technische installaties: airco-units, liftkokers, ...</p>
<p>2.5 Parkeren Bij nieuwbouw dienen volgend aantal parkeerplaatsen te worden voorzien: eengezinswoning (met een gevelbreedte van meer dan 6,0 m): minimaal 1 parkeerplaats.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
3	Zone voor wonen met beperkte nevenfuncties 3 bouwlagen	hoofdcategorie: wonen - subcategorie: woongebied
3.1	<p>Bestemming De zone is bestemd voor wonen met beperkte nevenfuncties.</p> <p>Binnen de zone zijn volgende nevenfuncties toegelaten: kantoren en diensten, buurtondersteunende kleinschalige kleinhandel.</p> <p>De nevenfuncties worden per perceel beperkt tot maximum de totale vloeroppervlakte van het gelijkvloers. Enkel nevenfuncties, inpasbaar in de omgeving, op buurtniveau, gericht op dagelijkse voorzieningen en met een beperkte verkeersaan trekking worden toegelaten. De nevenfuncties zijn niet toegelaten in bijgebouwen.</p> <p>Alle activiteiten die een abnormale hinder genereren zijn binnen deze zone verboden.</p>	<p>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, ...</p> <p>Kantoren en diensten: vrij beroep, kapsalon, verzekeringsmakelaar, apotheek, onthaalmoeder, kinderdagverblijf,</p>
3.2	<p>Naast het wonen is de zone ook bestemd voor groene en verharde buitenruimtes. De buitenruimtes kunnen zowel een publiek als privaat karakter hebben.</p> <p>In deze zone zijn alle boven- en ondergrondse werken toegelaten noodzakelijk voor de inrichting, de veiligheid en het beheer van het openbaar domein.</p> <p>De weergave van de inrichting van de buitenruimtes en de ligging ervan maken integraal deel uit van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.</p>	<p>Naast de openbare wegen, die op het verordenend plan zijn aangeduid, kunnen in de zone nog meer openbare ruimtes worden voorzien. De 'zone voor wonen met beperkte functies' kan eveneens de aanleg en het onderhoud van de openbare wegenstructuur, buurtspeelpleintjes, de publieke groenaanleg (parken) en alle aanhorige openbare nutsvoorzieningen omvatten.</p> <p>Openbare verharde ruimten: (garage)straten, pleinen, publieke parking, voet- en fietspaden, ...</p> <p>Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, berm en, ...</p> <p>Aanhorige openbare nutsvoorzieningen: verlichting, straatmeubilair, bushaltes, elektriciteitscabines, rioleringen en andere ondergrondse constructies, ...</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
3.3	<p>Woningtypologie Zowel aaneengesloten als halfopen bebouwing is toegelaten.</p> <p>Eengezinswoningen, gestapelde grondgebonden woningen en meergezinswoongebouwen zijn toegelaten.</p>	<p><u>Gestapelde grondgebonden</u> woningen zijn eengezinswoningen die boven en naast elkaar worden gestapeld en geschakeld tot een woningbouwproject. Gestapelde woningen verschillen van appartementsbouw doordat elke woning voorzien is van een individuele private toegang vanaf het openbaar domein.</p> <p>Een meergezinswoongebouw is een gebouw waarin meerdere wooneenheden (appartementen, studio's) toegang krijgen via een gemeenschappelijke circulatieruimte.</p>
3.4	<p>Bouwvoorschriften</p> <p><u>Maximale terreinbezetting</u> Voor hoekpercelen geldt er een maximale terreinbezetting van 100%</p> <p>Voor alle andere percelen geldt een terreinbezetting van 70% (inclusief niet-waterdoorlatende verharding)</p> <p><u>Bouwdiepte verdieping:</u> maximaal 12,0 m</p> <p><u>Bouwhoogte:</u> Maximum 3 bouwlagen + 1 bewoonbare woonlaag in het dakvolume. Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag.</p> <p><u>Kroonlijsthoogte:</u> De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 10,0 m. De kroonlijst is onderdeel van het gevelvlak. Dakoversteken zijn niet toegestaan.</p> <p><u>Dakvorm</u> De dakvorm is vrij. Indien gekozen wordt voor hellend dak, dan is de maximum helling 45° en is de nok evenwijdig met de as van de openbare weg. Het hellend dak zelf moet dominant zijn. Dakkapellen en uitsprongen hebben een oppervlakte van maximaal 15% van de oppervlakte van het dakvlak waarin ze liggen.</p> <p><u>Technieken:</u> Technische installaties dienen in het maximum toegelaten gabariet te worden opgevangen.</p>	<p>Een 'bewoonbare woonlaag in het dakvolume' kan voorzien worden onder een hellend dakvolume, maar kan ook toegelaten worden 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.</p> <p>Technische installaties: airco-units, liftkokers, ..</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>3.5 Parkeren Bij nieuwbouw dienen volgend aantal parkeerplaatsen te worden voorzien:</p> <ul style="list-style-type: none"> • eengezinswoning (met een gevelbreedte van meer dan 6,0 m): minimaal 1 parkeerplaats; • meergezinswoning: minimaal 1,5 parkeerplaats per wooneenheid. <p>Gezamenlijk parkeren op semi-publiek domein (of gedeelde private buitenruimte) kan hiervoor in aanmerking komen.</p> <p>(Half-)ondergronds parkeren is toegelaten. Er kan slechts één bouwlaag onder de grond gerealiseerd worden.</p> <p>Voor gestapelde woningen/meergezinswoongebouwen en voor de aan het wonen verwante voorzieningen en activiteiten moet een overzicht van de parkeerbehoefte en het parkeeraanbod worden gemotiveerd in een parkeernota. 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.</p>	<p>Gestapelde woningen zijn eengezinswoningen die boven en naast elkaar worden gestapeld en geschakeld tot een woningbouwproject. Gestapelde woningen verschillen van appartementsbouw doordat elke woning voorzien is van een individuele private toegang vanaf het openbaar domein.</p> <p>Een meergezinswoongebouw is een gebouw waarin meerdere wooneenheden (appartementen, studio's) toegang krijgen via een gemeenschappelijke circulatieruimte.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
4	Zone voor openbare wegenis	hoofdcategorie: lijninfrastructuur - subcategorie: wegenisinfrastructuur
4.1	<p>Deze zone is bestemd voor openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden.</p> <p>In deze zone zijn alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden.</p> <p>Er dient voldoende aandacht te gaan naar de groenaanleg.</p>	<p>Onder aanhorigheden van wegeninfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, de stationeer- en parkeerstroken, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplantingen, de geluidswerende constructies, voetgangers- of fietsvoorzieningen, de plaatsing van zitbanken, muurtjes, kunstwerken, straatmeubilair, ...</p> <p>Voor wat de groenaanleg betreft werd de hoek Noordstraat - Forestiersstraat onder meer opgenomen in het project 'lelijke plekjes'.</p>
4.2	<p>Terrassen of andere aanhorigheden bij aanpalende horecazaken zijn toegelaten voor zover ze:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijden; • een vlotte doorgang voor gemotoriseerd en niet-gemotoriseerd verkeer niet verhinderen. <p>Terrassen en aanhorigheden moeten aangelegd worden in duurzame en kwalitatieve materialen. Zij dragen bij tot een harmonisch en evenwichtig straatbeeld en geven een meerwaarde aan de uitstraling van het stadscentrum van Harelbeke.</p> <p>De vergunningverlenende overheid kan specifieke maatregelen opleggen om dit te bekomen.</p>	<p>Het plaatsen van terrassen/bloembakken/straatmeubilair voor aanpalende horecazaken is eveneens toegelaten.</p> <p>De duurzame en kwalitatieve materialen die moeten bijdragen tot een harmonisch en evenwichtig straatbeeld worden door de stad afgetoetst bij het verlenen van een concessie (de stad is eigenaar van het openbaar domein) voor de aanleg van terrassen of andere aanhorigheden bij horecazaken.</p> <p>Een specifieke maatregel is bijvoorbeeld het opleggen van gelijke materialen.</p>
4.3	Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, kruisende infrastructures, leidingen, telecommunicatie-infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.	
4.4	Binnen deze zone is de bouw van kleine inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang inbegrepen en toegelaten.	Kleine inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang zijn ondermeer bushokjes, telefooncel, nutschabines, fietsenstallingen, infobord.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
5	Overdruk: zone met voorkooprecht 	
	Op de percelen in het gebied dat in overdruk is aangeduid, is een recht van voorkoop als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening van toepassing. Voorkooprecht wordt gegeven aan de gemeente Harelbeke.	
6	Overdruk: voetgangers- en fietsverbinding - aslijn (indicatief) 	hoofdcategorie: lijninfrastructuur - subcategorie: wegeninfrastructuur
6.1	<p>Het symbool geeft symbolisch aan waar een doorsteek bestaat voor voetgangers en fietsers. Deze doorsteek kan eveneens dienst doen als toegang tot garages of parkeerplaatsen in het binnengebied. De doorgaande beweging voor wagens is niet toegelaten. De doorsteek mag in geval van nood door de brandweer en andere nooddiensten worden gebruikt.</p> <p><u>Voetgangers- en fietsverbinding Gentsestraat - Beversestraat</u> De aansluiting van deze verbinding op de Genstestraat ligt vast. De aansluiting op de Beversestraat en het verloop van deze connectie (binnen het perceel) ligt niet vast. Langs de Gentsestraat is een doorgang voor wagens niet toegelaten.</p> <p><u>Voetgangers- en fietsverbinding Boterpotstraat - Peter De Coninckstraat</u> De pijlen leggen het begin- en eindpunt van deze verbinding vast. Langs de Peter De Coninckstraat is een doorgang voor wagens niet toegelaten.</p>	
6.2	In deze zone zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van de fietsers- en voetgangersdoorsteek en aanhorigheden.	Onder aanhorigheden wordt onder andere verstaan: taluds, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplantingen, de plaatsing van zitbanken, muurtjes, kunstwerken, straatmeubilair.
6.3	De doorsteek heeft een openbaar karakter.	Een openbaar karakter hebben betekent dat de doorsteek voor iedereen toegankelijk moet zijn. Dit betekent niet dat de doorsteek op niet bepaalde tijdstippen kan afgesloten worden (cfr. een park is openbaar maar kan van zonsopgang tot zonsopgang afgesloten worden voor de veiligheid).

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
7	Overdruk: openbare groenzone (indicatief) * *	
7.1	Het symbool duidt aan waar openbaar buurtgroen met een minimale oppervlakte van 100 m ² moet worden voorzien. De exacte oppervlakte, inplanting en vorm van het openbaar buurtgroen moet bepaald worden bij de stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning voor de ontwikkeling van het aanpalende woongebied.	
8	Overdruk: waardevol gebouw (indicatief) ★	
8.1	Bestaande waardevolle gebouwen, constructies en inrichtingen worden met dit symbool aangeduid op het verordenend grafisch plan.	Dit zijn gebouwen die <ol style="list-style-type: none"> 1. minstens zijn opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, 2. voor de gebouwen langs de Gentsestraat: die ook in het beeldkwaliteitsplan van Harelbeke als kwalitatief worden beschouwd.
8.2	De waardevolle erfgoedelementen moeten zoveel mogelijk behouden blijven. Dit betekent dat erfgoedelementen kunnen verbouwd en vernieuwd worden, maar het behoud van het karakter en de verschijningsvorm is wel steeds een voorwaarde.	Onder respect voor het karakter en de verschijningsvorm wordt verstaan dat de hoofdeigenschappen die karakteristiek zijn voor de bestaande woning, zoals globaal uitzicht en typologie van de woning, dienen gerespecteerd te worden. Dit sluit echter niet uit dat bij verbouwing of uitbreiding een moderne eigentijdse vormtaal en/of materiaalgebruik kan worden gebruikt, mits dit gebeurt in respect met het bestaande en/of inpasbaar is in de omgeving.
8.3	Bij verbouwen of herbouwen van deze panden zijn er twee mogelijkheden voor de voorgevel: <ol style="list-style-type: none"> 1. de bestaande voorgevel wordt behouden of gerenoveerd; 2. de bestaande voorgevel wordt vervangen door een gevel met grotere beeldkwaliteit. De beeldkwaliteit moet bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning duidelijk blijken uit 3D-simulaties. Deze 3D simulaties zijn een informatieve documenten voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening, de beeldkwaliteit van het project en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. <p>De tweede optie is niet toegelaten bij gebouwen met een voorgevel die grenst aan de Gentsestraat behoudens, bij overmacht.</p>	Onder het behouden van de voorgevel wordt verstaan dat de globale vormgeving wordt behouden. Dit betekent bvb. dat ramen kunnen vervangen worden maar dat de raamopeningen niet kunnen worden vergroot. De beeldkwaliteit van de voorgevel wordt bepaald door zijn inpassing in het globale straatbeeld, de kleurkeuze, de vormgeving van de raam- en deuropeningen, ... Uiteraard zijn de voorschriften uit de onderliggende zone van toepassing. Overmacht: structurele schade n.a.v. calamiteiten buiten de wil van de eigenaar, zoals brand, storm, ernstige beschadiging door houtworm,...

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
8.4	De vergunningsverlenende overheid kan het behoud van erfgoedelementen (buiten de voorgevel) opleggen naargelang de specifieke erfgoedwaarde van het gebouw.	

www.leiedal.be

bedrijventerreinen
stedenbouw
milieu
informatie- en communicatietechnologie
mobiliteit
herbestemmingsprojecten

intergemeentelijke samenwerking
projectontwikkeling
streekontwikkeling