

Bijgaand bij het besluit van deputatie van de Provincie West-Vlaanderen houdende de goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Groeningheververij Harelbeke' (Harelbeke)

Goedkeuringsbeslissing met ref. : RP/DEP/011/204

Brugge 23/06/2011

De provinciegriffier,  
(Get.) Hilaire Ost

De gouverneur-voorzitter,  
(Get.) Paul Breyne

Voor eensluidend afschrift

Namens de deputatie;

Stephaan Barbery

De adviseur

Dienst ruimtelijke planning

Stad Harelbeke  
**Ruimtelijk Uitvoeringsplan Groeninghe Ververij**  
stedenbouwkundige voorschriften



juni 2011, **besluit**

## 9. 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
<b>0</b>	<b>algemene voorschriften</b>	
0.1	<p>Ruimtelijke kwaliteit</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 altijd te gebeuren. Volgende aandachtspunten zijn belangrijk: beeldkwaliteit, zuinig en compact ruimtegebruik, inpassing in de landschappelijke context en de impact op de verkeerssituatie.</p>	<p>Bij de beoordeling van elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning blijft ruimtelijke kwaliteit het belangrijkste criterium. Het is aan de desbetreffende bevoegdheid om hierover te waken.</p>
0.2	<p>Dichtheid en woonvariatie</p> <p>Voor het totale plangebied van het RUP dient een globale bruto-woningendichtheid van 40 woningen per ha te worden nagestreefd.</p> <p>Er dient in het bijzonder aandacht te worden besteed aan een ruime woonvariatie, waarbij gestreefd wordt naar de realisatie van nieuwe woontypes.</p> <p>Bij vergunningsaanvragen voor verkavelingen en woningbouwprojecten binnen het RUP wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een louter informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening, de dichtheid en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied.</p>	<p>Het (gefaseerde) woningbouwproject voor de Groeninghe Ververij maakt deel uit van het totale project 'Woonpark Harelbeke-Kuurne'. De onbebouwde zone tussen de Bavikhoofsestraat en de Leie wordt beschouwd als ruimtelijk samenhangend geheel, waar een na te streven dichtheid van minimaal 25 woningen per hectare als een stedelijke dichtheid wordt beschouwd. Bij de uitvoering van het woonpark 'Harelbeke-Kuurne' wordt voor de site van de Groeninghe Ververij een globale hogere na te streven dichtheid opgelegd dan voor het deel 'Ter Perre'. De dichtheden van de verschillende zones, gelegen in het plangebied van dit RUP, kunnen van elkaar verschillen zolang een globale dichtheid van 40 woningen per ha wordt behaald.</p> <p>Met dit woonproject kunnen Harelbeke en Kuurne, samen met een projectontwikkelaar(s), een voorbeeldfunctie vervullen i.v.m. kwalitatief en duurzaam bouwen. Er wordt ondermeer gedacht aan cohousing met een gedeelde buitenruimte, nieuwe types van wonen in een rij, bouwen op perceelsgrenzen in functie van de oriëntatie, gestapeld wonen, ... zodat een veelheid aan huishoudens er onderdak kunnen vinden.</p> <p>Het inrichtingsplan dat werd opgenomen in de toelichting van het RUP is richtinggevend voor de verdere uitwerking in RUP. De projectontwikkelaar die (delen van) de site uitvoert, dient hiermee rekening te houden. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan weliswaar een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten, in zoverre ze kaderen binnen de geest van het bestaande inrichtingsplan.</p>
0.3	<p>Nutsvoorzieningen en werken</p> <p>Bovengrondse en ondergrondse constructies en inrichtingen van openbaar nut worden altijd 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>Ook alle boven- en ondergrondse werken noodzakelijk voor de inrichting, de veiligheid en het beheer van het openbaar domein in de betrokken zone worden altijd toegestaan.</p>	<p>Openbare nutsvoorzieningen: straatverlichting, straatmeubilair, bushaltes, elektriciteitscabines, rioleringen en andere ondergrondse constructies, ...</p>
0.4	<p>Integraal waterbeheer en waterhuishouding</p> <p>De ruimtelijke ingrepen 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. Waar mogelijk dient waterdoorlaatbare materialen te worden gebruikt.</p>	<p>Groendaken kunnen een aanvullend initiatief zijn op de vertraagde afvoer van het hemelwater.</p> <p>Bij gebruik van waterdoorlaatbare verharding dient wel opgemerkt te worden dat de infiltratie in de ondergrond beperkt is door de nabijheid van de Leie, de kleiige ondergrond en de mogelijkheid tot tijdelijke hoge grondwaterstand.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
0.5	<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>Het afvalwater wordt gescheiden van het hemelwater en afgevoerd naar de openbare riolering. Indien de verplichting geldt voor het zuiveren van het afvalwater, wordt het effluent geloosd in het waterafvoersysteem voor hemelwater. De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zal een gedetailleerd rioleringsplan bevatten inclusief de hemelwaterbuffering.</p> <p>De gebouwen moeten altijd worden ingeplant boven het grondpeil van 11 meter TAW (= minimale grondpeil). De ondergrondse constructies worden beperkt tot een diepte van 3 meter onder het minimale grondpeil. Alle openingen naar de ondergrondse constructies moeten zich boven de 11 m bevinden.</p> <p>De nodige maatregelen worden genomen om de bodem en het grondwater te vrijwaren van elk risico op verontreiniging. Bij het grondverzet dienen de regels vanuit het decreet ter zake worden toegepast.</p>	<p>In de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient op het inplantingsplan het minimale grondpeil worden weergegeven. Dit grondpeil wordt door een daarvoor aangestelde landmeter opgemeten.</p>
0.6	<p>Er dient een minimaal fietstalcomfort te worden gegarandeerd bij meergezinswoningen of groespwoningbouwprojecten. Het is aanbevolen om minimaal 2 fietsstallingen te voorzien per wooneenheid. Belangrijk hierbij is om de fietstalplaatsen op goed toegankelijke locaties bij de toegang van de gebouwen te voorzien.</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 (liefst overdekt) het gebouw worden voorzien en maakt integraal deel uit van de inrichting van de zone.</p>
<b>1</b>	<b>zone voor wonen met beperkte nevenfuncties</b>	<b>Hoofdcategorie: wonen - subcategorie: woongebied</b>
1.1	<p>De zone is bestemd voor wonen met beperkte nevenfuncties. De hoofdfunctie is residentieel wonen, grondgebonden woningen. De beperkte nevenfuncties mogen de woonfunctie van de omgeving niet in het gedrang brengen.</p> <p>Volgende nevenfuncties zijn toegelaten: kleinhandel, kantoren en diensten, socio-culturele voorzieningen. Nevenfuncties worden beperkt tot maximum 100 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte. In de bijgebouwen worden geen nevenfuncties toegelaten. Enkel nevenfuncties, inpasbaar in de omgeving en met een beperkte verkeersaantrekking worden toegelaten.</p> <p>Naast het wonen en aan het wonen verwante functies is de zone ook bestemd voor (groene en verharde) openbare ruimtes.</p>	<p>De zone omvat eveneens de aanleg en het onderhoud van ondermeer de openbare wegenstructuur, buurtspeelpleintjes, de publieke groenaanleg (parken) en alle aanhorige openbare nutsvoorzieningen.</p>
1.2	<p>Er dient een minimale woningendichtheid van 25 woningen per ha te worden nagestreefd.</p> <p>De inplanting en de vormgeving van de woningen vormen een visueel kwalitatief geheel dat evenwichtig aansluit op de aanpalende woonzones.</p>	<p>Binnen een stedelijke context wordt een na te streven woningendichtheid van 25 woningen per ha vooropgesteld.</p>
1.3	<p>Per woongelegenheid dienen minimaal 2 parkeerplaatsen te worden voorzien op privaat terrein. Gezamenlijk parkeren op semi-publiek domein (of gedeelde private buitenruimte) kan hiervoor eveneens in aanmerking komen.</p> <p>De parkeervraag voor de aan wonen verwante activiteiten en voorzieningen dient op eigen terrein te worden opgelost.</p>	<p>Er dienen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te worden aangelegd, om te voldoen aan de eigen parkeerbehoeften. Het is niet wenselijk om alle parkeerbehoeften op te vangen in de nieuw in te richten publieke ruimtes.</p>
1.4	<p>De bouwhoogte t.o.v. het aanzetpeil van het hoofdvolume van de woning bedraagt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• maximaal 2 bouwlagen + hellend dak;</li> <li>• maximaal 3 bouwlagen + plat dak.</li> </ul> <p>Een halfondergrondse bouwlaag kan worden gebruikt om niveauverschillen op het terrein op te vangen. Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag.</p>	<p>Het hoofdvolume beslaat het volume tussen de voorbouwlijn en de maximum bouwdiepte op de verdieping van dit volume.</p> <p>Het aanzetpeil is de drempelhoogte van de inkom van de woning.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
1.5	<p>Perceelsbegrenzings dienen in kwaliteitsvolle materialen te gebeuren. De maximale hoogte van de perceelsbegrenzing bedraagt 2 m.</p> <p>De perceelsbegrenzing aan het openbaar domein dient uitgevoerd te worden als bakstenen muur of als levende haag.</p>	<p>Bij inrichting van de zone dient met zorg te worden omgegaan met de inrichting van de perceelsbegrenzing. Om deze reden worden geen houten panelen, doekafsluiting, heidematten, kokosmatten, ... toegelaten op de grenzen met het openbaar domein. Bij traditionele woningbouw met een voortuin wordt de tuinmuur of de haag bij voorkeur laag gehouden (bv. 70 cm). Bij toepassing van een nieuwe woontypologie, zoals een rij patiowoningen, zal een gelijkvormige ommuring van 2 m bijdragen tot de architecturale kwaliteit van het project.</p>
<b>2</b>	<b>zone voor residentieel woonproject</b>	<b>Hoofdcategorie: wonen - subcategorie: woongebied</b>
2.1	<p>De zone wordt bestemd voor de realisatie van één of meerdere residentiële woonprojecten. Elk woonproject dient als één geheel te worden opgericht, waarbij de woningen gegroepeerd zijn rond een gemeenschappelijke buitenruimte.</p> <p>Een project met grondgebonden woningen of gestapeld wonen of een mix van beide woonvormen is toegelaten. Er wordt gestreefd naar betaalbare, eigentijdse woningen en naar een sociale mix van jonge gezinnen, senioren en andere gezinssamenstellingen.</p> <p>Op de gelijkvloerse verdieping zijn naast wonen volgende lokale functies toegelaten: kleinhandel, kantoren en diensten, socio-culturele voorzieningen onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• maakt fysisch onderdeel uit van het totaalproject,</li> <li>• inpasbaar in en niet hinderlijk voor de woonomgeving,</li> <li>• met een beperkte verkeersaanrekening.</li> </ul> <p>Naast het wonen en aan het wonen verwante functies is de zone ook bestemd voor (groene en verharde) ruimtes. De buitenruimtes kunnen zowel een publiek als privaat karakter hebben. De weergave van de inrichting van de buitenruimtes maakt integraal deel uit van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.</p>	<p>Andere gezinssamenstellingen kunnen zijn: gescheiden ouder met kinderen, een persoon met een handicap, ... Gezien de flexibele invulling die wordt verwacht van elk woningbouwproject, kan nagedacht worden om te bouwen volgens de sociale principes van levenslang wonen.</p> <p>Lokale functies op het gelijkvloers kunnen ondermeer zijn: een buurtwinkel, een kaarthuisje voor senioren, een socio-cultureel centrum met een leslokaal voor levenslang leren, een kinderdagverblijf, ...</p> <p>De zone omvat eveneens de aanleg en het onderhoud van ondermeer de wegenstructuur, buurtspeelpleintjes, de groenaanleg, de parking en alle aanhorige nutsvoorzieningen.</p>
2.2	Er dient een minimale woningdichtheid van 25 woningen per ha te worden nagestreefd.	Binnen een stedelijke context wordt een na te streven woningdichtheid van 25 woningen per ha vooropgesteld.
2.3	<p>Volgende (minimale) parkeernorm is van toepassing:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 parkeerplaatsen per woongelegenheden bij grondgebonden woningen,</li> <li>• 1,5 parkeerplaatsen per woongelegenheden in meergezinswoningen.</li> </ul> <p>De parkeerplaatsen dienen te worden voorzien op privaat terrein. Gezamenlijk parkeren op semi-publiek domein (of gedeelde private buitenruimte) kan hiervoor in aanmerking komen. Er kan ook worden geopteerd voor een ondergrondse parkeergarage, voor zover het grondpeil van 11 meter TAW voor de gelijkvloerse verdieping wordt gerespecteerd.</p> <p>De parkeervraag voor de aan wonen verwante activiteiten en voorzieningen dient op eigen terrein te worden opgelost. De parking dient vlot bereikbaar te zijn vanaf het openbaar domein, zonder hinder te veroorzaken voor de woonomgeving.</p>	Er dienen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te worden aangelegd, om te voldoen aan de eigen parkeerbehoeften. Het is niet wenselijk om de parkeerbehoefte volledig op te vangen in de gemeenschappelijke buitenruimte, maar het parkeren ook deels ondergronds te organiseren. Op die manier kan een kwalitatieve omgeving worden ingericht rondom de gebouwen, met ruimte voor groen.
2.4	<p>De bouwhoogte t.o.v. het aanzetpeil van het bouwproject, bedraagt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 bouwlagen + plat dak/hellend dak;</li> <li>• 3 bouwlagen + plat dak.</li> </ul> <p>Een halfondergrondse bouwlaag kan worden gebruikt om niveauverschillen op het terrein op te vangen. Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag.</p> <p>De gelijkgrondse bouwlaag heeft een maximale bruto-hoogte van 4 m; vanaf de eerste verdieping wordt de nuttige hoogte van een bouwlaag beperkt tot 2,70m. De technische vereisten bovenop de nuttige hoogte moeten worden verantwoord bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.</p>	<p>Het aanzetpeil is het gemiddelde hoogtepeil van de gemeenschappelijke buitenruimte.</p> <p>De nuttige hoogte van een bouwlaag is netto vrije hoogte tussen de vloer- en de plafonduafwerking. De hoogte van technische ruimte(s) onder de vloerduafwerking en/of boven de plafonduafwerking worden niet verordenend vastgelegd. Deze extra bouwhoogtes moeten worden verantwoord bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.</p>



VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
2.5	<p>Perceelsbegrenzings dienen in kwaliteitsvolle materialen te gebeuren. De maximale hoogte van de perceelsbegrenzing bedraagt 2 m.</p> <p>De perceelsbegrenzing aan het openbaar domein dient uitgevoerd te worden als bakstenen muur of als levende haag.</p>	<p>Bij inrichting van de zone dient met zorg worden omgegaan met de inrichting van de perceelsbegrenzing. Om deze reden worden geen houten panelen, doekafsluiting, heidematten, kokosmatten, ... toegelaten op de grenzen met het openbaar domein. Bij traditionele woningbouw met een voortuin wordt de tuinmuur of de haag bij voorkeur laag gehouden (bv. 70 cm). Bij toepassing van een nieuwe woontypologie, zoals een rij patiowoningen, zal een gelijkvormige ommuring van 2 m bijdragen tot de architecturale kwaliteit van het project.</p>
<b>3</b>	<b>zone voor wonen, appartementsbouw, max 5 bouwlagen</b>	<b>Hoofdcategorie: wonen - subcategorie: woongebied</b>
3.1	<p>Deze zone is bestemd voor de oprichting van appartementsblokken tot een maximale bouwhoogte van 5 bouwlagen. Het minimum wordt vastgelegd op 4 bouwlagen. Platte daken zijn verplicht.</p> <p>Er dient een minimale bouwafstand van 18 m te worden gerespecteerd tussen de verschillende bouwvolumes binnen de zone. De bouwafstand t.o.v. zone 4 is gelijk aan of groter dan de bouwhoogte van het dichtst bijgelegen appartementsblok op zone 3.</p> <p>Op de gelijkvloerse verdieping zijn naast wonen volgende lokale functies toegelaten: kleinhandel, kantoren en diensten, socio-culturele voorzieningen onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• maakt fysisch onderdeel uit van het totaalproject,</li> <li>• inpasbaar in en niet hinderlijk voor de woonomgeving,</li> <li>• met een beperkte verkeersaantrekking,</li> <li>• publiciteit en hoofdtoegangen mogen niet worden voorzien vanuit het centrale parkgebied.</li> </ul> <p>De zone is ook bestemd voor groene en verharde buitenruimtes. De buitenruimtes kunnen zowel een publiek als privaat karakter hebben. De aanleg van de buitenruimtes vormen een visueel kwalitatief geheel dat evenwichtig aansluit op de centrale groene strook. De weergave van de inrichting van de buitenruimtes maakt integraal deel uit van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.</p>	<p>De zone omvat eveneens de aanleg en het onderhoud van ondermeer de wegenstructuur, buurtspeelpleintjes, de groenaanleg, de parking en alle aanhorige nutsvoorzieningen.</p> <p>T.o.v. zone 4 geldt de 45°-afstandsregel. Dit houdt in dat de bouwhoogte van het appartement dichtst bij de zonegrens bepalend is voor de afstand die moet worden gerespecteerd t.o.v. zone 4. Bv. een appartementsblok van 15 m op zone 3 moet op minimum 15 m worden ingeplant t.o.v. de grens van zone 4.</p> <p>Lokale functies op het gelijkvloers kunnen ondermeer zijn: een buurtwinkel, een kaarthuisje voor senioren, een groepspraktijk voor dokters, een verzekeringskantoor, ...</p>
3.2	<p>De bouwhoogte van de appartementen wordt bepaald t.o.v. het aanzetpeil van het bouwblok.</p> <p>De hoogste bouwlaag moet als teruggetrokken volume worden gebouwd, met een verplichte bouwvrije strook van minimum 2 m t.o.v. de langsgevels. Deze strook kan als terras worden gebruikt. Technische installaties zoals airco-units dienen in het volume te worden opgevangen.</p> <p>Een (half)ondergrondse bouwlaag kan worden gebruikt om niveauverschillen op het terrein op te vangen en/of de privacy van de bewoners op de gelijkvloerse verdieping te garanderen. Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag.</p>	<p>Het aanzetpeil van het bouwblok is het drempelpeil van de inkom tot elk individueel appartementsblok.</p> <p>Bij vrijstaande gebouwen worden de gevels aan de lange kant van het gebouw de langsgevels genoemd. Deze gevels zijn meestal niet voorzien van een lijst of een top. De gevels aan de korte kanten worden de kopgevels genoemd.</p> <p>Het ondergronds parkeren kan de oplossing bieden voor het probleem van privacy t.o.v. het park. Door het gebouw een half niveau te verhogen t.o.v. het maaiveld wordt de inblik vanuit het park op het gelijkvloers drastisch beperkt en hoeft minder diep te worden uitgegraven om de parking aan te leggen. (zie ook schematische doorsnede bij de toelichting pag. 33).</p>
3.3	<p>Per woongelegenheid dienen minimum 1,5 parkeerplaats te worden voorzien op privaat terrein. Gezamenlijk parkeren op semi-publiek domein (of gedeelde private buitenruimte) kan hiervoor in aanmerking komen. Er kan ook worden geopteerd voor ondergrondse parkeergarage, voor zover het grondpeil van 11 meter TAW voor de gelijkvloerse verdieping wordt gerespecteerd.</p>	<p>Er dienen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te worden aangelegd, om te voldoen aan de eigen parkeerbehoeften. Het is niet wenselijk om de parkeerbehoefte volledig op te vangen in de gemeenschappelijke buitenruimte, maar het parkeren ook deels ondergronds te organiseren. Op die manier kan een kwalitatieve omgeving worden ingericht rondom de gebouwen, met ruimte voor groen.</p>
3.4	<p>De maximale bouwdiepte van de bovengrondse volumes (of de lengte van de kopgevels) bedraagt 13 m. Beperkte afwijkingen, ondermeer om toegangen te accentueren of voor de uitbouw van terrassen en raampartijen, ... zijn toegelaten.</p> <p>(Half)ondergrondse volumes in functie van het parkeren zijn toegelaten tot een bouwdiepte van 19 m.</p>	<p>De keuze voor bouwdieptes van 13 m bovengronds en 19 m (half)ondergronds laat toe om:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Doorzon-/doorkijkappartementen te realiseren, met een inpandig terras van 3 m. Dergelijke appartementen laten toe om optimaal zonlicht binnen te laten in de leefruimtes en maximaal te genieten van de uitzichten op het woonpark.</li> <li>• Een (half)ondergrondse garage te bouwen, met individuele garages van 6 m diep (bruto) en een doorgang van 7 m breed (bruto). Dit zijn de ideale afmetingen voor een ondergrondse parking. De ondergrondse bredere bouwdiepte dient binnen de zone te worden opgevangen.</li> </ul>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
3.5	De bouwvolumes maken deel uit van de woonstroken langs de centrale groene strook in het woonpark Harelbeke-Kuurne. De gebouwen dienen identiteit te geven aan de parkranden, door middel van architecturale vormgeving. De langshevels zijn minimum driedubbel zo lang als de kopgevels.	Een park van dergelijke omvang vraagt om afgebakend te worden. Er is pas sprake van bouwranden als deze over de ganse lengte van het park domineren op de openingen tussen de gebouwen. Om deze reden wordt een verhouding opgelegd tussen de langshevel en de kopgevel.
3.6	De bouwvolumes integreren zich in het park door gepast materiaal- en kleurgebruik en ritmering van de gevels. Ze geven een meerwaarde aan de uitstraling van het woonpark Harelbeke-Kuurne.	Schreeuwerige kleuren, waardoor de appartementsgebouwen alle aandacht opeisen, zijn niet wenselijk. Het totaalproject van appartementen moet zich profileren als één visueel samenhangend geheel, geïntegreerd binnen de grotere Leieomgeving. Ze vormen een rustige, kwalitatieve wand voor het park.
<b>4</b>	<b>zone voor wonen, appartementsbouw, max 8 bouwlagen</b>	<b>Hoofdcategorie: wonen - subcategorie: woongebied</b>
4.1	<p>Deze zone is bestemd voor de oprichting van appartementsblokken tot een maximale bouwhoogte van 8 bouwlagen. Het minimum wordt vastgelegd op 4 bouwlagen.</p> <p>Er worden maximum 3 appartementsgebouwen toegelaten binnen de zone. Volgende bouwafstanden zijn van toepassing:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• min 30 m tussen de verschillende appartementsblokken,</li> <li>• de minimale bouwafstand t.o.v. zone 1 is gelijk aan of groter dan de bouwhoogte van individuele appartementsblokken op zone 4; deze afstanden gelden niet voor ondergrondse constructies,</li> <li>• min 3 m t.o.v. de grens met de zone 3.</li> </ul> <p>Op de gelijkvloerse verdieping zijn naast wonen volgende lokale functies toegelaten: kleinhandel, kantoren en diensten, socio-culturele voorzieningen onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• maakt fysisch onderdeel uit van het totaalproject,</li> <li>• inpasbaar in en niet hinderlijk voor de woonomgeving,</li> <li>• met een beperkte verkeersaanpakking,</li> <li>• publiciteit en hoofdtoegangen mogen niet worden voorzien vanuit het centrale parkgebied.</li> </ul> <p>Toeristisch recreatieve functies zijn eveneens toegelaten, voor zover ze (zowel visueel als functioneel) gericht zijn naar de Leie en bovenstaande randvoorwaarden respecteren.</p> <p>De zone is ook bestemd voor groene en verharde buitenruimtes. De buitenruimtes kunnen zowel een publiek als privaat karakter hebben. De aanleg van de buitenruimtes vormen een visueel kwalitatief geheel dat evenwichtig aansluit bij groenstrook langs de Leie. De weergave van de inrichting van de buitenruimtes maakt integraal deel uit van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.</p>	<p>De zone omvat eveneens de aanleg en het onderhoud van ondermeer de wegenstructuur, buurtspeelpleintjes, de groenaanleg, de parking en alle aanhorige nutsvoorzieningen.</p> <p>T.o.v. zone 1 geldt de 45°-afstandsregel. Dit houdt in dat de bouwhoogtes van het appartementen op zone 4 bepalend zijn voor de afstanden die moet worden gerespecteerd t.o.v. zone 1. Bv. een appartementsblok van 15m op zone 4 moet op minimum 15m worden ingeplant t.o.v. de grens van zone 1.</p> <p>Er dient een minimale bouwafstand van 3m worden gerespecteerd t.o.v. zone 3 omwille van de branddoorgang.</p> <p>Lokale functies op het gelijkvloers kunnen ondermeer zijn: een buurtwinkel, een kaarthuisje voor senioren, een groepspraktijk voor dokters, een verzekeringskantoor, ...</p> <p>Een toeristisch-recreatieve functie kan zijn een bistro, geënt op de recreatieve fietsroute langs de Leie. Een trouwzaal, feestzaal, hotel, die het lokale niveau overstijgen worden niet toegelaten.</p>
4.2	<p>Technische installaties zoals airco-units dienen in het volume te worden opgevangen.</p> <p>Een halfondergrondse bouwlaag kan worden gebruikt om niveauverschillen op het terrein op te vangen en/of de privacy van de bewoners op de gelijkvloerse verdieping te garanderen. Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag.</p>	Het ondergronds parkeren kan de oplossing bieden voor het probleem van privacy t.o.v. het park. Door het gebouw een half niveau te verhogen t.o.v. het maaiveld wordt de inkijk vanuit het park op het gelijkvloers drastisch beperkt en hoeft minder diep te worden uitgegraven om de parking aan te leggen.
4.3	<p>De appartementsgebouwen hebben een verschillende bouwhoogte, variërend van 4 tot 8 bouwlagen. De verschillende appartementsblokken mogen niet in een louter stijgende of dalende lijn worden ingeplant t.o.v. de Leie.</p> <p>Elk individueel bouwvolume wordt gekenmerkt door een accent naar de Leie toe. Dit accent concretiseert zich in de bouwhoogte, waarbij maximum de helft van het gebouw minstens 2 bouwlagen hoger is dan het overige deel gericht naar de residentiële aangrenzende woonzones.</p>	Om een krachtig en gevarieerd beeld te creëren naar de Leie, wordt geopteerd om de volumes onderling van elkaar te laten verschillen. Zo wordt eentonigheid vermeden. De appartementen mogen niet in een stijgende of dalende lijn worden gebouwd. Op die manier wordt niet de verwachting gecreëerd dat nieuwe woonblokken op de gronden van het Nacospan nog hoger dan 8 bouwlagen (te hoog t.o.v. de woonomgeving) of lager dan 4 bouwlagen (te laag in verhouding tot de schaal van de Leie) mogen zijn. Door bovendien hoogteverschillen op te leggen per individueel gebouw, tussen de Leiekant en de straatkant, wordt vermeden dat de appartementsgebouwen te dominant worden naar de aanpalende woonzones toe, maar toch nog betekenisvol genoeg zijn binnen het grootschalige kader van de Leieomgeving.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
4.4	Per woongelegenheden dienen minimum 1,5 parkeerplaats te worden voorzien op privaat terrein. Gezamenlijk parkeren op semi-publiek domein (of gedeelde private buitenruimte) kan hiervoor in aanmerking komen. Er kan ook worden gopteerd voor ondergrondse parkeergarage, voor zover het grondpeil van 11 meter TAW voor de gelijkvloerse verdieping wordt gerespecteerd.	Er dienen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te worden aangelegd, om te voldoen aan de eigen parkeerbehoeften. Het is niet wenselijk om de parkeerbehoefte volledig op te vangen in de gemeenschappelijke buitenruimte, maar het parkeren ook deels ondergronds te organiseren. Op die manier kan een kwalitatieve omgeving worden ingericht rondom de gebouwen, met ruimte voor groen.
4.5	De bouwvolumes integreren zich in het park en de Leieomgeving door gepast materiaal- en kleurgebruik en ritmering van de gevels. Ze geven een meerwaarde aan de uitstraling van het woonpark Harelbeke-Kuurne.	Schreeuwerige kleuren, waardoor de appartementsgebouwen alle aandacht opeisen, zijn niet wenselijk. Het totaalproject van appartementen moet zich profileren als één visueel samenhangend geheel, geïntegreerd binnen de grotere Leieomgeving. Ze vormen een rustige, kwalitatieve wand voor het park.
<b>5</b>	<b>zone voor openbaar park</b>	<b>hoofdfunctie: overig groen - subcategorie: parkgebied</b>
5.1	De zone is bestemd voor de ontwikkeling, het herstel en de instandhouding van de centrale groenzone in het plangebied.  De zone heeft een openbaar karakter.  Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van deze bestemming zijn toegelaten.	
5.2	Deze zone is bouwvrij met uitzondering van inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang of kleine constructies in functie van het recreatieve gebruik en onderhoud van de openbare groenzone.	Recreatie moet hier verstaan worden in verhouding tot de groenfunctie van het gebied. Het is een nevenschiktelijke functie.  Er wordt ondermeer gedacht aan de realisatie van een fysieke verbinding tussen beide oevers, over de Leie. Het moet mogelijk zijn om de aanloop tot deze verbinding in de parkaanleg te integreren.
5.3	Binnen de zone zijn wandel- en fietspaden toegelaten om het gebied te ontsluiten en toegankelijk te maken. De paden worden zoveel mogelijk in waterdoorlaatbare verharding aangelegd.	
5.4	Binnen de zone zijn ondergrondse constructies en grondverzet voor de aanleg van waterbuffering toegelaten. Bij de aanleg van de buffers dient rekening te worden gehouden met het natuurlijke reliëf van de site. Er dient een buffercapaciteit te worden voorzien dat een voldoende vertraagde afvoer van grond- en regenwater kan garanderen.	Het buffervolume kan bv. worden voorzien tussen 10,00 m en 10,50 m TAW (leegloopleiding op 10 m en overstortdrempel op 10,5 m). Afhankelijk van het te verwachten toekomstige normale waterpeil (en rekening houdende met de te verwachten vispassage op de oude Leiearm) op de locatie van de lozing, zal het buffervolume op een lager niveau kunnen worden voorzien.  In het ontwerp van de appartementen dient te worden gezorgd dat de afvoer van de regenpijpen kunnen aansluiten op het bufferbekken, boven het leegloopepeil van het bekken.
5.5	Het ontwerp en de aanleg van het openbare park kadert binnen het groter geheel van de centrale openbare groenzone binnen het woonpark Harelbeke-Kuurne.	De centrale groenzone binnen het woonpark Harelbeke-Kuurne bundelt het openbare park binnen het plangebied van voorliggend RUP en de voorziene parkstrook binnen het woningbouwproject 'Ter Perre'. De nieuwe publieke groenzone dient als één park te worden ontworpen. Een eigennamen voormentaal voor het park binnen het RUP, afwijkend van de parkstrook van 'Ter Perre', is niet wenselijk.
<b>6</b>	<b>zone voor waterweg en aanhorigheden</b>	<b>Hoofdcategorie: lijninfrastructuur - subcategorie: waterweginfrastructuur</b>
6.1	Deze bestemming zoneert de bedding van de Leie en de aanhorige gronden in functie van de inrichting en het onderhoud van de waterweg.  Binnen deze bestemmingszone zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor het functioneren en de aanpassing van de waterweg en zijn aanhorigheden.  Daarnaast zijn werken, handelingen en wijzigingen in functie van de ruimtelijke inpassing, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren en leidingen toegelaten.	Op korte termijn zal de bestaande sluis ter hoogte van het plangebied worden vervangen door een nieuw sluiscomplex. Dit kunstwerk wordt gekoppeld aan de inrichting van een vispassage. Vanuit het beeldkwaliteitsplan Harelbeke wordt dan weer voorgesteld om het water opnieuw te openen tot aan de Banmolens. Deze grootschalige ingrepen kunnen aanleiding geven tot aanpassingswerken aan de Leieoevers en de groenstrook langs de Leie, zoals afgravingen, bijkomende verhardingen, verbreding, ... van de oevers.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
6.2	Binnen de zone is de aanleg van een ontsluitingsweg voor de omgeving van het Moleneiland toegestaan. Deze weg mag op de wijkverzamelweg worden aangesloten.  De maximale breedte van de weg bedraagt 5,50m (inclusief greppels).	Gezien de geplande waterwerken, bestaat de kans dat de Banmolens en Bloemmolens niet meer bereikbaar zijn voor gemotoriseerd verkeer via de bestaande Watermolenweg. Daarom wordt voorgesteld om een nieuwe ontsluiting te voorzien langs de Leie-oever, aantakkend op de wijkverzamelweg. Deze weg kan tevens functioneren als de bedieningsweg voor de plezierjachthaven.
6.3	Naast de basisfunctie van de infrastructuur horende bij de waterloop heeft deze zone tevens een recreatieve functie.  De zone dient grotendeels bouwvrij te blijven met uitzondering van inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang en/of kleinschalige constructies in functie van het recreatieve gebruik en onderhoud van de openbare groenzone.	Recreatie (o.a. plezierjachthaven) moet hier verstaan worden in verhouding tot de groenfunctie van het gebied. Het is een nevenschikbare functie.
6.4	Binnen de zone zijn het jaagpad en aanvullende fiets- en wandelpaden met bijhorende inrichting toegelaten. De paden moeten minimaal 3,5 m breed zijn en moeten de functionele verbinding tussen het woonpark en de Leie concretiseren.	De zone maakt deel uit van de tracés van de jaagpaden langs de bevaarbare waterlopen, die kaderen in het globaal regionaal netwerk van verbindingen voor het trage verkeer.  Er moeten minimaal 2 doorsteken gerealiseerd worden voor wandelaars en fietsers vanuit de Steenovenstraat/Stedestraat (via de nog aan te leggen openbare wegenis) tot aan het jaagpad.
6.5	De verharding in het gebied blijft beperkt tot het strikt noodzakelijke. Enkel de wegenis en paden mogen verhard worden aangelegd.  Er mag eveneens verharding worden voorzien rond sport-, speel- of rustconstructies.	Verharding rond de kleinschalige infrastructuur en voor de aanleg van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer wordt bij voorkeur aangelegd in een waterdoorlatende verharding.
6.6	In functie van de opgelegde bodemsanering is de noodzakelijke aanplant en het onderhoud van de hiertoe geschikte bomen binnen de zone toegelaten. De bomen dienen zoveel mogelijk op voldoende veilige afstand te worden ingeplant van het jaagpad en de oevers.	De aanplant van bomen moet een duurzame oplossing bieden voor de bodemvervuiling als gevolg van de voormalige industriële activiteiten van de Groeninghe Ververij.
<b>7</b>	<b>zone voor openbare wegenis</b>	<b>Hoofdfunctie: lijninfrastructuur - subcategorie: wegeninfrastructuur</b>
7.1	Deze zone is bestemd voor openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden.  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.	
7.1	Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructures, leidingen, telecommunicatie-infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.	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.  Alle werken van natuurtechnische milieubouw kunnen gerealiseerd worden.
7.2	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, nutscabines, fietsenstallingen, infobord.
7.3	De minimale breedte van de weg langs de wijkverzamelweg binnen het plangebied bedraagt 16,5 m.	
<b>8</b>	<b>overdruk: woon- en zorgcentrum</b>	
8.1	De zone aangeduid binnen de overdruk is eveneens bestemd voor de oprichting van een rust- en zorgcentrum.	



VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
8.2	<p>Alle zonevoorschriften van zone 2 zijn van toepassing, met uitzondering van de hieronder geformuleerde specifieke voorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De sociale mix wordt hier niet nagestreefd. Het woon- en zorgcentrum zal bestaan uit een bundeling van verblijfseenheden (rustkamers en serviceflats) voor senioren. Alle aanvullende functies die kaderen binnen het programma zijn toegelaten: d.i. cafetaria, dienstlokalen, lokalen in functie van dagopvang van senioren, parkeren voor personeel en bezoekers, ...</li> <li>• Er dient rekening te worden gehouden met minimum 0,7 parkeerplaatsen per verblijfseenheid, inclusief personeel en bezoekers. Het motiveren van het aantal parkeerplaatsen en de organisatie van het parkeren maakt deel uit van de stedenbouwkundige aanvraag.</li> <li>• De inplanting en de vorm van het bouwproject en de aanleg van de buitenruimte moet een visuele relatie met de Leie kunnen blijven garanderen. Indien een parkeervlak in de buitenruimte wordt aangelegd, dan moet er minstens 1 boom per 50 m<sup>2</sup> op de verharde parking worden aangeplant.</li> </ul>	<p>Binnen de overdruk is de mogelijkheid voor het oprichten van een rust- en zorgcentrum voor een maximum van ongeveer 100 bedden.</p> <p>Parkeerbehoefte op basis van CROW:  Voor verpleeg- en verzorgingstehuizen wordt een aantal van 0,5 tot 0,7 parkeerplaats per verblijfseenheid voor ogen gehouden. Hierin zijn personeel en bezoekers inbegrepen. Voor een 100-tal kamers is er dus een behoefte aan 50 tot 70 parkeerplaatsen. Dit betekent, rekening houdend met 30 m<sup>2</sup> per parkeerplaats, dat een verharde oppervlakte van 1.500 m<sup>2</sup> tot 2.100 m<sup>2</sup> noodzakelijk is als parking. Gezien de vrij grote afstand tot beide centra van Kuurne en Harelbeke wordt idealiter rekening gehouden met minimum 70 parkeerplaatsen. De parking mag (deels) ondergronds worden voorzien.</p> <p>Door het aanplanten van de bomen wordt een groene parking, passend in een Leieomgeving, gerealiseerd.</p>
<b>9</b>	<b>symbool: verplichte bouwlijn</b>	
9.1	Met de symbolische aanduiding wordt een bouwverplichting opgelegd.	<p>De verschillende appartementsgebouwen dienen op één lijn te worden gebouwd op de zonegrens tussen de bouwzone en het park. Hiermee wordt een zuivere grens gesteld aan het park.</p> <p>Ook voor de bebouwing langs de wijkverzamelweg geldt een bouwverplichting. Op die manier wordt gegarandeerd dat de site van de molens in de zichtas van de verzamelweg aanwezig blijft. Komende vanuit de Bavikhoofsestraat zal dit het effect van de molens als landmark nog versterken.</p>
9.2	Minimaal 70% van de betrokken gevel van het bouwproject/het appartementsgebouw dient verplicht op de bouwlijn te worden uitgevoerd.	
<b>10</b>	<b>symbool: verboden toegang</b>	
10.1	Met de symbolische aanduiding geldt een verbod van private toegang tussen het openbaar park en de individuele wooneenheden van de aanpalende woonzones.	<p>Er wordt geen permanente toegang toegelaten tussen het openbare park en de aanpalende woonzones omwille van de ongewenste privatisering van het park. Door geen enkele toegang (gezamenlijke inkom, individuele voordeur, schuifraam naar de leefruimte, ...) toe te laten, wordt vermeden dat er een ongewenste inname gebeurt van het park voor terras, tuinstrook, semi-publieke verharding, ...</p> <p>Op die manier kan het park een maximale breedte aanhouden.</p>

[www.leiedal.be](http://www.leiedal.be)

bedrijventerreinen  
stedenbouw  
milieu  
informatie- en communicatietechnologie  
mobiliteit  
herbestemmingsprojecten

intergemeentelijke samenwerking  
projectontwikkeling  
streekontwikkeling