

Bijgaand bij het besluit van Deputatie van de Provincie West-Vlaanderen houdende gedeeltelijke goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Zonevreemde woningen stedelijk gebied Harelbeke'

Goedkeuringsbeslissing met ref. :  
RP/DEP/09/084, Brugge, 12 maart 2009

De provinciegriffier  
(Get.) Hilaire OST

De wd. voorzitter  
(GEt.) Jan Durnez

Voor eensluidend afschrift,

Namens de deputatie,  
Stephaan Barbery

De adjunct-adviseur  
Dienst Ruimtelijke Planning

stad Harelbeke  
**rup zonevreemde woningen stedelijk gebied**  
stedenbouwkundige voorschriften



maart 2009, **besluit**



# Inhoudsopgave

**Inhoudsopgave.....3**

**3 UITWERKING DEELGEBIEDEN .....11**

3.1.5 Stedenbouwkundige voorschriften centrum Harelbeke - gemeenschapsvoorzieningen ..... 14

3.2.5 Stedenbouwkundige voorschriften recreatiegebied De Gavers ..... 20

3.3.4 Stedenbouwkundige voorschriften landbouwgebied bij De Gavers ..... 28

3.4.5 Stedenbouwkundige voorschriften Landbouwgebied Stasegem - Oost ..... 46

3.5.5 Stedenbouwkundige voorschriften parkgebied Stasegem ..... 65

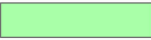
3.6.5 Stedenbouwkundige voorschriften groengebied aan de Ieie..... 76

3.7.5 Stedenbouwkundige voorschriften Zwevegensestraat..... 81

*-> dit deelgebied werd volledig vervangen door Provinciaal RUP Openruimtekamers Gavers en Esser (23/03/2017)*

### 3.6.5 Stedenbouwkundige voorschriften groengebied aan de leie

Figuur 45: groengebied aan de leie: verordenend grafisch plan

MOTIVATIE	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE BEPALINGEN- beoordelingsvoorschriften
<b>ALGEMEEN</b>		
<p><b>A.1 Verordende kracht</b></p> <p>Enkel het strikt noodzakelijke wordt verordenend vastgelegd. Het breder kader waarin de voorschriften passen willen we echter meegeven als verantwoording en toetsingskader. Het plan behoudt de gewestplanbestemming en de bijhorende voorschriften.</p>	<p><b>B.1 Verordenende kracht</b> van de diverse elementen opgenomen in onderhavig RUP.</p> <p>De bestemming en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften die voor het plangebied van dit ruimtelijk uitvoeringsplan zijn vastgesteld in het gewestplan of, in voorkomend geval, een gewestelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan blijven onverminderd van kracht, tenzij deze tegenstrijdig zijn met de voorschriften horende bij de perimeter.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De grafische plannen en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften (kolom B) hebben verordenende kracht.</li> </ul>	<p><b>C.1</b> Verordenende kracht</p> <p>De tekst in kolom A en C dient samen met de stedenbouwkundige voorschriften gelezen te worden, maar is niet verordenend. Er kan mits voldoende motivatie, van afgeweken worden.</p> <p>De motivatie (kolom A) dient als verantwoording, (kolom C) is toelichtend.</p>
<p><b>Bijkomende Voorschriften</b></p> <div style="text-align: right; margin-right: 50px;"></div>		
<p><b>A.2 Bouwvoorschriften</b></p> <p>De woning krijgt een aantal gelijkaardige mogelijkheden als zonevreemde woningen in bijvoorbeeld landbouwgebied. De voorschriften zijn vereenvoudigd met betrekking tot deze specifieke woning: vergund, zeer ruim, ...</p> <p>De bestaande bebouwing is groter dan 1.000m<sup>3</sup></p>	<p><b>B.2 Bouwvoorschriften</b></p> <p>Zolang de woning bestaat en aan de elementaire eisen van stabiliteit voldoet zijn volgende werken toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Onderhouds- en instandhoudingswerken, verbouwen en herbouwen op dezelfde plaats en combinaties hiervan mits volgende <u>voorwaarden</u>: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het aantal volle bouwlagen is beperkt tot twee, eventueel vermeerderd met één onderdakse bouwlaag.</li> <li>- Bij het herbouwen blijft het totale bruto-volume beperkt tot 1.000 m<sup>3</sup>.</li> <li>- Herbouwen kan enkel met respect voor de groene omgeving.</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>C.2 Bouwvoorschriften</b></p> <p><u>Stabiliteit</u> is geen visueel of esthetisch aspect, maar heeft betrekking op de constructie van het gebouw. Ingestorte, reeds lang beschadigde, met de grondvesten gelijkgemaakte of instabiele gebouwen voldoen niet aan de stabiliteitsvereiste. Een doorbuigend dak is geen vorm van instabiliteit. Een oordeel over instabiliteit dient gemotiveerd aan de hand van een deskundigenverslag.</p> <p>Met het <u>herbouwen op dezelfde plaats</u> wordt bedoeld dat de nieuwe woning op minstens drie kwart van de oppervlakte van de bestaande woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen, moet worden opgericht.</p> <p>Het <u>bruto-bouwvolume</u> wordt gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, te vertrekken van het maaiveld. Het deel van het keldervolume onder het maaiveld wordt niet meegerekend op voorwaarde dat het een gebruikelijke onderkeldering van het woongebouw betreft (bv. wasruimte, berging, stookruimte) en dat ze geen woonfuncties herbergen. Overdekte buitenruimtes worden hier niet bij gerekend. Indien het bestaande volume meer dan 1.000 m<sup>3</sup> bedraagt, dient het volume van de herbouwde woning beperkt te blijven tot 1.000 m<sup>3</sup>.</p>

MOTIVATIE	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE BEPALINGEN- beoordelingsvoorschriften
<p>De structuurplanning hanteert een absoluut maximum van 1000 m<sup>3</sup>. Dit dient voor marginale uitbreidingen gerelativeerd te worden om wantoestanden in de praktijk te verhinderen. Hiervoor wordt beroep gedaan op het art. 19 van het DRO: 'van het richtinggevend gedeelte van een ruimtelijk structuurplan kan een overheid afwijken omwille van onvoorziene ontwikkelingen van de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten of omwille van dringende sociale, economische of budgettaire redenen'.</p> <p>En er kan verwezen worden naar art. 4 van het DRO: 'er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit.</p> <p>Een nieuwe gevelafwerking kan nodig zijn vanuit esthetisch standpunt, vanuit het duurzaam standpunt om de woning beter te isoleren, vanuit het duurzaam en financieel standpunt dat het beter is dan de volledige woning te moeten herbouwen, ... Het lijkt niet tot de taken van ruimtelijke ordening te horen om dit te verhinderen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Er kunnen slechts marginale volume-uitbreidingen toegestaan worden bovenop het bestaande volume. Dit kan gaan om een nieuwe gevelafwerking, maar niet om een wezenlijke uitbreiding zoals een garage, berging of veranda.</li> </ul>	

MOTIVATIE	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE BEPALINGEN- beoordelingsvoorschriften
<p><b>A.3 Nevenfunctie</b> Een aantal nevenfuncties hebben zo goed als geen invloed op het voorkomen en functioneren van de woning. Deze dienen consequent toegelaten te worden. Mobiliteit vormt in deze context geen struikelblok.</p>	<p><b>B.3 Nevenfunctie</b> Zijn toegelaten als nevenfunctie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Een complementaire kantoor- of dienstenfunctie van maximum 100 m<sup>2</sup> waarbij de woonfunctie een grotere oppervlakte beslaat dan de nevenfunctie</li> </ul> <p><u>Voorwaarden:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De draagkracht van de omgeving wordt niet overschreden.</li> <li>- De nevenfuncties dienen een onderdeel te vormen van het hoofdvolume en kunnen niet in een bijgebouw worden ingericht.</li> <li>- Het parkeren van cliënteel, tewerkgestelden, bezoekers, ... dient op eigen perceel te gebeuren en afgeschermd te worden ten opzichte van het landschap.</li> </ul> <p>In de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag dienen de verkeersbewegingen, de nodige parkeerplaatsen en de organisatie op het perceel te worden toegelicht.</p>	<p><b>C.3 Nevenfunctie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Functies die niet vallen onder kantoor of dienst kunnen niet toegelaten worden, zoals bijvoorbeeld horeca en kleinhandel.</li> <li>- Vrije beroepen, kapsalon, architectenkantoor, ... kunnen zich in een zonevreemde woning vestigen als de woonfunctie aanwezig en dominant in oppervlakte blijft.</li> <li>- Volledige omschakeling van wonen naar een andere functie is niet toegelaten.</li> </ul>
<p><b>A.4 Bijgebouwen</b> Om de bebouwing kleinschalig te laten zijn, zijn ook voorwaarden ten aanzien van de bijgebouwen noodzakelijk. Een wildgroei van 'koterij' dient verhinderd te worden. Een compacte, kwaliteitsvolle vormgeving, ook van de bijgebouwen, wordt nagestreefd.</p>	<p><b>B.4 Bijgebouwen</b> Er is één bijgebouw toegestaan.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het bijgebouw dient zich maximaal te integreren in de omgeving.</li> <li>- Het dient opgericht te worden in kwaliteitsvolle materialen.</li> <li>- Het bijgebouw mag geen woonruimtes of nevenfuncties bevatten.</li> <li>- Het bijgebouw wordt begrensd tot 10 m<sup>2</sup> en 1 bouwlaag.</li> </ul>	<p><b>C.4 Bijgebouwen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Een bijgebouw is een volledig losstaande constructie en maakt geen deel uit van het bruto-bouwvolume van het hoofdgebouw.</li> <li>- Betonplaten of golfplaten in de buitengevel zijn bijvoorbeeld geen kwaliteitsvolle materialen.</li> <li>- voorbeeld van nevenfuncties die in een bijgebouw niet toegelaten zijn: het atelier van een timmerman, een toonzaal of verkoop</li> </ul>
<p><b>A.5 Verharding</b> Het natuurgebied situeert zich in de vallei van de Leie. Waterhuishouding is er van groot belang.</p>	<p><b>B.5 Verharding in waterdoorlatende materialen</b> (indien praktisch mogelijk) kan aangelegd worden in de ganse perimeter Verharding dient in het kader van het natuurgebied tot het minimum beperkt te worden.</p>	<p><b>C.5 Verharding</b> Bij bepaalde grondsoorten is <u>waterdoorlatende verharding niet mogelijk</u>. Bijvoorbeeld in gebieden met kwelwater wordt de verharding opgestuwd. Op openbaar domein en paden geldt een verbod op het gebruik van sproeistoffen. Dit maakt het onderhoud van waterdoorlatende verharding zeer arbeidsintensief. Op plaatsen waar een zware belasting van de verharding verwacht wordt, is waterdoorlatendheid praktisch niet mogelijk.</p>
<p><b>A.6 Tuininrichting</b> Grootschalige constructies in de tuin liggen niet in de aard van het aangrenzende natuurgebied. Open bedrading maakt migratie van kleine dieren mogelijk</p> <p>Een organische perceelbegrenzing laat de private tuin ook deel uitmaken van de natuurlijke omgeving.</p>	<p><b>B.6 Normale tuininrichting</b> is toegelaten Tuininrichtingen met een grotere impact zijn niet toegelaten.</p> <p>Reliëfwijzigingen zijn niet toegelaten. De perceelsbegrenzing dient in organisch materiaal uitgevoerd te worden. Bij een perceelsbegrenzing met palen en draad moet een open bedrading worden voorzien</p>	<p><b>C.6 Tuininrichting</b> Normale tuininrichtingen zijn: een siervijver, rotstuintjes, pergola's, speeltoestellen, tuinornamenten, serres en volièrres, brievenbussen, ... Tuinuitrustingen met een grotere impact zijn onder meer: tennisvelden, openluchtwembaden, ... Nepbeplanting in plastic en houten panelen behoren niet tot 'organische perceelsbegrenzings'. Houten vlechtwerk met een ecologische waarde kan hier wel toe gerekend worden. Organische perceelsgrenzen zijn bijvoorbeeld een haag, een groep struiken, een bomenrij, leibomen, klimpop langs draad, ... Houten afscheidingen of stenen muren zijn geen organische perceelsbegrenzing.</p>
<p><b>A.7 Individuele ingrepen</b> in het kader van waterhuishouding of hernieuwbare energiebronnen</p>	<p><b>B.7 Individuele ingrepen in het kader van waterhuishouding of hernieuwbare energiebronnen</b> zijn in het ganse plangebied toegelaten voor zover hun ruimtelijk voorkomen in te passen is in het landschap.</p>	<p><b>C.7 Individuele ingrepen in het kader van waterhuishouding of hernieuwbare energiebronnen</b> Vb groendaken, individuele waterzuivering, bufferbekken, rietvelden, individuele windmolens, zonnepanelen, ... De beoordeling gebeurt geval per geval bij de stedenbouwkundige aanvraag. Bv Een individuele windmolen aansluitend bij bebouwing heeft weinig landschappelijke impact, een individuele windmolen in volle open ruimte is niet in te passen in het landschap.</p>