

Bijgaand bij het besluit van deputatie van de Provincie West-Vlaanderen houdende de goedkeuring van het RUP 9-1 Historische hoeve Wittenberghof (gemeente Deerlijk)

**Goedkeuringsbeslissing met ref.: RP/DEP/15/253,
Brugge, 03/09/2015**

De provinciegriffier,
(Get.) Geert ANTHIERENS

De gouverneur-voorzitter,
(Get.) Carl DECALUWÉ

VOOR EENSLUIDEND AFSCRIFT,
Namens de deputatie
Stephaan Barber
De adviseur
Dienst ruimtelijke planning

Deerlijk
RUP 9-1 Historische hoeve Wittenberghof



september 2015, besluit



Colofon

Dit document is een publicatie van:

Intercommunale Leiedal
President Kennedypark 10 - BE-8500 Kortrijk
tel +32 56 24 16 16 - fax +32 56 22 89 03
stedenbouw@leiedal.be

Ontwerpers:

Bram Lattré

In samenwerking met:

Griet Lannoo

Opdrachtgever:

Gemeente Deerlijk

De Burgemeester:

Claude Croes

De Schepen van Ruimtelijke Ordening:

Carl De Donder

De Gemeentesecretaris:

Trees Longueville

Formele procedure

Plenaire vergadering voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:
2 september 2013

Voorlopige vaststelling van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de
gemeenteraadszitting van: 23 oktober 2014

Openbaar onderzoek van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: van 25
november 2014 tot 23 januari 2015

Advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO): 9 april
2015.

Definitieve vaststelling van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de
gemeenteraadszitting van: 08 juli 2015

Definitieve goedkeuring van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: 03 september 2015

11. Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
0	Algemene voorschriften	
0.1	<p>Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid</p> <p>Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bij elke nieuwe ingreep dient een afweging ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving te gebeuren.</p> <p>Volgende aandachtspunten zijn belangrijk:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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><i>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.</i></p> <p><i>De kwaliteit van het openbaar domein wordt beoordeeld in relatie tot de functies en de bebouwde omgeving die erbij aansluiten.</i></p> <p><i>Zuinig en compact ruimtegebruik: dit heeft ondermeer betrekking op het bundelen, stapelen of schakelen van bouwvolumes.</i></p> <p><i>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, ...</i></p>
0.2	<p>Constructies en inrichtingen van openbaar nut</p> <p>Binnen alle bestemmingszones worden bovengrondse en ondergrondse constructies en inrichtingen van openbaar nut toegelaten, voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.</p> <p>Enkel omwille van 'algemeen belang' kunnen constructies en inrichtingen van openbaar nut afwijken van de gestelde voorwaarden in de betreffende bestemmingszone.</p>	<p><i>Voorbeelden van constructies en inrichtingen van openbaar nut: straatverlichting, straatmeubilair, bushaltes, gas- of elektriciteitscabines, hoogspanningsleidingen, rioleringen en andere ondergrondse nutsleidingen en constructies, ...</i></p>
0.3	<p>Bestaande bebouwing, functies en inrichtingen</p> <p>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.</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><i>Enkel vergunde (geachte) constructies vallen onder deze regeling.</i></p> <p><i>De bestaande bebouwing: het gaat hier zowel om het hoofdvolume als om de bijgebouwen.</i></p>
0.4	<p>Integraal waterbeheer en waterhuishouding</p> <p>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 hergebruik, infiltratie in de grond, buffering van het verzamelde regenwater.</p> <p>Indien gekozen wordt voor buffering met vertraagde uitvoer, dient deze collectief te worden voorzien binnen de contour van het plangebied.</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><i>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.</i></p>
0.5	<p>Stapelen van goederen in open lucht kan onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • gestapelde goederen, hoger dan 2 m, moeten binnen worden geplaatst; • gestapelde goederen, lager dan 2 m, mogen buiten worden geplaatst (achter de voorbouwlijn), op voorwaarde dat ze visueel afgeschermd worden vanaf het openbaar domein; • tussen de rooilijn en de voorste lijn van bebouwing mogen geen goederen worden gestapeld. 	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
0.6	<p>Beplantingsplan</p> <p>Een beplantingsplan dient aan te geven hoe de hoeve landschappelijk wordt geïntegreerd in het landschap. Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient aangetoond te worden hoe de groenaanleg zich verhoudt t.a.v. de totaliteit van de zone, zowel functioneel, landschappelijk als architecturaal.</p> <p>Het beplantingsplan 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 de zone. De vergunningverlenende overheid kan randvoorwaarden bepalen met betrekking tot de uitvoering van de verhardingen, perceelsbegrenzingsen en aanplantingen van groenmassa's.</p>	
1	zone voor bedrijvigheid	hoofdcategorie: bedrijvigheid
1.1	<p>Hoofdbestemming</p> <p>Deze zone is bestemd voor bedrijven met een minimum kavelgrootte van 5.000 m² en de volgende hoofdactiviteiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - productie, opslag, bewerking en verwerking van goederen; - productie van energie; - onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten. <p>Installaties voor het opwekken van hernieuwbare energie of energierecuperatie zijn toegelaten.</p>	<p><i>Met opslag is de opslag van de geproduceerde of verwerkte goederen bedoeld. Daarnaast kan bijvoorbeeld ook de opslag van grond voor een grondwerker hieronder begrepen zijn.</i></p>
1.2	<p>De volgende activiteiten zijn <u>niet</u> toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Seveso-inrichtingen, als bedoeld in artikel 3 §1 1e lid van het 'Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken'; - kleinhandel; - autonome kantoren; - afvalverwerking met inbegrip van recycling; - verwerking en bewerking van mest of slib; - verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen. 	<p><i>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.</i></p> <p><i>Onder mestverwerking en slibverwerking worden alle verwerking en bewerking van mest of slib begrepen.</i></p>
1.3	<p>Nevenbestemmingen</p> <p><u>Handel, kantoren en beperkte toonzalen</u> gekoppeld aan de activiteiten in hoofdbestemming van de betreffende bedrijven zijn toegelaten.</p> <p>Deze nevenbestemmingsactiviteiten mogen geen intensieve loketfunctie hebben en geen autonome activiteit uitmaken. De toonzalen mogen maximum 10% van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte innemen ongeacht op welk niveau de toonzalen worden ingericht en de toonzaaloppervlakte mag maximaal 300 m² zijn.</p>	<p><i>Voorbeelden zijn:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Een autoherstelplaats met als nevenbestemmingsactiviteit een toonzaal als verkooppunt van auto's. De uitgestalde wagens dienen steeds op privaat terrein uitgesteld te staan. • Een productiebedrijf met kantoren voor administratie. <p><i>Grootschalige detailhandel, diensten, kantoren of instellingen die een bezoekersstroom genereren die de site en zijn onmiddellijke omgeving overschrijden zijn niet toegelaten.</i></p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
1.4	<p>Bedrijfshuisvesting</p> <p>Inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel is toegelaten op volgende manieren:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ofwel in bestaande woningen en hoeves die vergund (geacht) zijn; • ofwel geïntegreerd in het nieuwe bedrijfsgebouw met maximaal 200 m² vloeroppervlakte. <p>Bestaande woningen en hoevegebouwen die vergund (geacht) zijn en worden ingericht voor de huisvesting van bewakingspersoneel, kunnen verbouwd, herbouwd op dezelfde plaats, of uitgebreid worden met een maximaal bouwvolume van 1.000 m³.</p> <p>Er geldt <u>per bedrijf een maximum van één wooneenheid</u>.</p> <p>In specifieke gevallen kan onder bewakingspersoneel ook de eigenaar, een zaakvoerder of kaderlid worden begrepen, voor zover diens aanwezigheid nuttig of nodig is voor de bewaking en voor de veiligheid van het bedrijf.</p>	<p><i>Herbouwen op dezelfde plaats betekent dat de nieuwe woning ten minste drie kwart van de bestaande woonoppervlakte overlapt. De bestaande woonoppervlakte sluit zowel de oppervlakte van het hoofdgebouw in als deze van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw.</i></p>
1.5	<p>Naast de bedrijven is de zone ook bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. • Gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van een bedrijventerrein. 	<p><i>Onder aanhorigheden van wegeninfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, stationeer- en parkeerstroken, wegsignalisatie en wegbebakening, verlichting, afwatering, beplantingen, voetgangers- of fietsvoorzieningen, plaatsing van zitbanken, muurtjes, kunstwerken, straatmeubilair.</i></p> <p><i>Voorbeelden van gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen zijn een vrachtwagentankstation, een gemeenschappelijk bedrijfsrestaurant, een bank-/postloket, een gemeenschappelijke parking.</i></p>
1.6	<p>Bouwvoorschriften</p> <ul style="list-style-type: none"> • De minimale bouwhoogte van nieuwe bedrijfsgebouwen bedraagt 6 m. • De maximale bouwhoogte van nieuwe bedrijfsgebouwen bedraagt 12 m. • Daken moeten een horizontaal uitzicht hebben. Dit betekent een verplicht gebruik van een plat dak of van sheddaken. 	
1.7	<p>Aansluiten op bestaande hoevegebouwen</p> <p>Bij het aanbouwen aan de hoevebestaande gebouwen, die een ander gabariet hebben dan voorzien in de zone, moet het nieuwe gebouw afwijken van de minimum bouwhoogtes en de horizontale dakvorm om een harmonische overgang mogelijk te maken.</p> <p>Bij het bouwen binnen een perimeter van 5 m rond de bestaande hoevegebouwen dient de 45° regel te worden gerespecteerd.</p>	<p><i>45° regel: de horizontale afstand tussen een nieuwe constructie en de bestaande hoevegebouwen dient gelijk te zijn aan de verticale hoogte van de constructie.</i></p>
1.8	<p>Bijkomend voorschrift: uitdovend karakter van de agrarische bedrijfsvoering</p> <p>Bij stopzetting van het loonwerk mag de vrijgekomen ruimte niet meer in gebruik genomen worden in functie van de grondloze agrarische activiteiten.</p> <p>Tot een vergunning verleend is voor de realisatie van de bestemming, zijn per perceel de handelingen, voorzieningen en inrichtingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor wonen in bestaande woningen en voor de landbouwbedrijfsvoering van de bestaande landbouwbedrijven en voor de bestaande bedrijven met aan de landbouw toeleverende, verwerkende en dienstverlenende activiteiten.</p>	<p><i>Dit RUP wil de activiteiten op het terrein een uitdovend karakter geven. De stopzetting is een feitenkwestie en zal op dat moment moeten worden aangetoond.</i></p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
2	te bewaren erfopstelling (overdruk)	
2.1	Binnen deze perimeter dient de erfopstelling te worden bewaard. Renovaties, uitbreidingen of nieuwe gebouwdelen binnen deze perimeter dienen zich te oriënteren rond het bestaande erf.	<i>Binnen deze perimeter is de U-vormige erfopstelling kenmerkend voor de hoeve. Deze ruimtelijke configuratie moet dan ook ten allen tijde bewaard blijven (U-vormige opstelling rond centrale koer, ligging van de dreef,...).</i>
2.2	Alle toegelaten werken, handelingen en wijzigingen binnen deze perimeter moet gebeuren met aandacht en respect voor de erfgoedwaarde. Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning binnen deze perimeter zal de erfgoedwaarde worden afgetoetst. De motivatienota bij de vergunningsaanvraag moet voldoende informatie bevatten over de erfgoedwaarde opdat de vergunningverlenende overheid deze kan afwegen.	<i>Informatie over de erfgoedwaarde van de delen kunnen ondermeer gevonden worden in de inventaris bouwkundig erfgoed.</i>
3	toegang naar erf (indicatieve overdruk)	
3.1	Het symbool geeft de toegang weer naar de historische erfopstelling. Bijkomende, gescheiden toegangswegen naar nieuwe bedrijfsgebouwen zijn toegelaten.	
3.2	De toegang kan verschuiven over een maximale afstand van 10 m.	
3.3	Langs de toegang dient een passende beplanting te worden voorzien met een lijnvormige beplanting van hoogstammige bomen van dezelfde soort.	<i>De erftoegang dient te worden geaccentueerd met een lijnvormige reeks hoogstammige bomen.</i>
4	waardevol gebouw (overdruk)	★
4.1	Respect voor de erfgoedelementen De waardevolle erfgoedelementen van de schuur moet zoveel mogelijk behouden blijven. Dit betekent dat erfgoedelementen kunnen verbouwd en vernieuwd worden, maar respect voor het karakter en de verschijningsvorm is wel steeds een voorwaarde.	<i>Dit gebouw kent een erfgoedwaarde. Mogelijke aanpassingen moeten respect tonen voor het karakter en de verschijningsvorm. Onder respect voor het karakter en de verschijningsvorm wordt verstaan dat de hoofdeigenschappen die karakteristiek zijn voor het bestaande gebouw, zoals het globaal uitzicht en de typologie dient te worden gerespecteerd. Dit sluit echter niet uit dat bij verbouwing of uitbreiding een moderne eigentijdse vormentaal en/of materiaalgebruik kan gebruikt worden.</i> <i>Het geven van een meer open karakter aan de gevels om meer licht, lucht en ruimte te hebben, is dus zeker toegelaten, mits dit op een esthetisch verantwoorde manier gebeurt, met respect voor de verschijningsvorm van het bestaande gebouw. De nadruk ligt dus eerder op het behoud van de vormentaal en het karakter dan op het behoud van de gebouwen zelf.</i>
4.2	Volgende ingrepen zijn toegelaten: <ul style="list-style-type: none"> • behoud; • onderhouds- en instandhoudingswerken; • verbouwingen met of zonder volumevermeerderingen; • herbouwen rond het bestaande erf; • op voorwaarde dat de verschijningsvorm behouden blijft. In het bestaande waardevolle bijgebouw kunnen alle bedrijfsfuncties en nevenfuncties bij de huisvesting van het bewakingspersoneel worden ingericht.	<i>Stabiliteit 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.</i> <i>Het behoud van de verschijningsvorm betekent onder meer het behoud van aantal bouwlagen en dakvorm, het behoud van schaal en kleurgebruik, werken met gerecupereerde materialen,...</i> <i>Nevenfuncties bij het de huisvesting van het bewakingspersoneel: opslagruimtes, garages, ...</i>

www.leiedal.be

bedrijventerreinen
stedenbouw
milieu
informatie- en communicatietechnologie
mobiliteit
herbestemmingsprojecten

intergemeentelijke samenwerking
projectontwikkeling
streekontwikkeling