

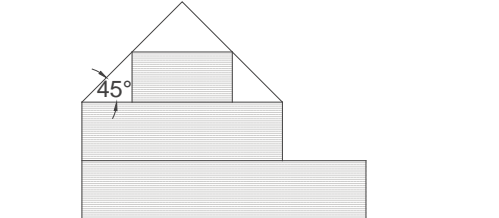
12. Verordenend grafisch plan en verordenende stedenbouwkundige voorschriften

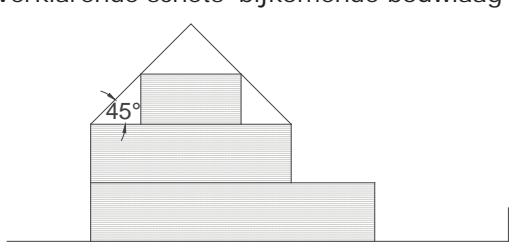
Enkel de tekst in de kolom 'verordenende voorschriften' is bindend. De tekst in kolom 'toelichting' dient samen met de stedenbouwkundige voorschriften te worden gelezen, maar zijn niet verordenend. De toelichting dient als interpretatiekader.

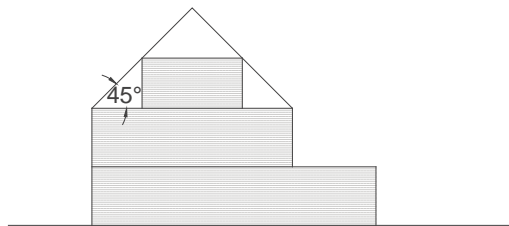
De algemene voorschriften gelden voor alle bestemmingszones. In de zones waar de inhoud van een voorschrift geen onderwerp uitmaakt van de betreffende zone is dit voorschrift logischerwijs niet van toepassing.

VERORDENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
0	Algemene voorschriften	
0.1	<p>Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bij elke nieuwe ingreep dient een afweging ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving te gebeuren. Volgende aandachtspunten zijn belangrijk: beeldkwaliteit, kwalitatief openbaar domein, zuinig en compact ruimtegebruik, inpassing in de landschappelijke context, impact op de verkeerssituatie, kwalitatief en gepast materiaalgebruik, privacy en bezonning.</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 op 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>Constructies en inrichtingen van openbaar nut Binnen alle bestemmingszones worden bovengrondse en ondergrondse constructies en ingrepen betreffende de inrichting van het openbaar domein 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>Voorbeelden van constructies en inrichtingen betreffende de inrichting van het openbaar domein: straatverlichting, straatmeubilair, bushaltes, gas- of elektriciteitscabines, hoogspanningsleidingen, rioleringen en andere ondergrondse nutsleidingen en constructies, constructies voor huisvuilophaling, postbedeling, ...</p>
0.3.	<p>Bestaande bebouwing, functies en inrichtingen 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 binnen de geldigheid van de stedenbouwkundige vergunning.</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>
0.4	<p>Integraal waterbeheer en waterhuishouding Alle ruimtelijke ingrepen binnen het plangebied dienen in overeenstemming te zijn met de principes van het integraal waterbeheer zonder een abnormale belasting van het watersysteem. In het bijzonder wordt gewerkt via het principe van vertraagde afvoer van het hemelwater waarbij de volgende hiërarchie wordt gevolgd: opvangen hemelwater voor herbruik, infiltratie in de grond, buffering van het verzamelde regenwater, vertraagde afvoer.</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>Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, gelegen binnen de bouwzones, moet beantwoorden aan alle vereisten inzake integraal waterbeleid, waterlopen en baangrachten, zoals omschreven in de decreten en de verordeningen ter zake. Bij de realisatie van projecten betekent dit onder meer dat de bestaande afwatering van de omliggende percelen dient gegarandeerd te blijven. Afvloeit van hemelwater naar aanpalende onverharde zones voor infiltratie mag enkel op het eigen terrein plaatsvinden.</p>
0.5	<p>Eventuele ophogingen in het mogelijk en/of effectief overstromingsgevoelig gebied (cfr. meest recente publieke kaarten) dienen te worden gecompenseerd binnen het projectgebied, met een gelijkwaardige bergingscapaciteit.</p> <p>Grondverzet voor de aanleg van waterbuffering is toegelaten, voor zover dit geen inname van het waterbergend vermogen van de vallei van de Gaverbeek inhoudt.</p> <p>De bestaande afwatering van de omliggende percelen dient gegarandeerd te blijven. Afvloeit van hemelwater naar aanpalende onverharde zones voor infiltratie mag enkel op het eigen terrein plaatsvinden.</p>	<p>Ophogingen binnen mogelijk en/of effectief overstromingsgevoelig gebied (zie figuur 22: Watertoetskaart op pag. 38 voor overzicht t.t.v. voorlopige vaststelling RUP) dienen te worden gecompenseerd, teneinde een gelijkwaardige waterbergingscapaciteit (in oppervlakte en volume) te behouden.</p> <p>De zone 9A (zone voor waterbuffering en groen) zal worden ingericht om de afvloeit van hemelwater van de zone 1A (zone voor wonen met beperkte nevenfuncties) vertraagd op te vangen via een waterbuffer. Aangezien de zone 9A reeds verworven is door de projectontwikkelaar van de zone 1A, wordt dit beschouwd als 'eigen terrein'.</p>

VERORDENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
1	zone voor wonen met beperkte nevenfunctie	<i>hoofdcategorie: wonen</i>
1.1	<p>Het gebied is bestemd voor wonen met beperkte nevenfuncties. De hoofdfunctie is residentieel wonen. De beperkte nevenfuncties mogen de woonfunctie van de omgeving niet in het gedrang brengen.</p> <p>Bij nieuwe woonprojecten waarbij de bescheiden last van toepassing is, geldt minimale dichtheid van 25 woonheden per hectare.</p> <p>In zone 1A worden in de bijgebouwen geen nevenfuncties toegelaten. Nevenfuncties in het hoofdvolume worden beperkt tot maximum 100 m² vloeroppervlakte. Volgende nevenfuncties zijn toegelaten: private diensten en kantoren.</p> <p>In zone 1B worden zowel in het hoofdgebouw als in de bijgebouwen nevenfuncties toegelaten. Nevenfuncties worden beperkt tot maximum 200 m² vloeroppervlakte per perceel. Volgende nevenfuncties zijn toegelaten: private diensten en kantoren, kleinschalige bedrijven en stapelplaatsen. Enkel nevenfuncties, inpasbaar in de omgeving en met een beperkte verkeersaantrekkende werking, worden toegelaten.</p> <p>Op het perceel gelegen in zone 1C worden nevenfuncties enkel in het hoofdgebouw toegelaten. Nevenfuncties worden beperkt tot maximum 200 m² vloeroppervlakte. Volgende nevenfuncties zijn toegelaten: kleinhandel, private diensten en kantoren, kleinschalige bedrijven en stapelplaatsen. Enkel nevenfuncties, inpasbaar in de omgeving en met een beperkte verkeersaantrekkende werking, worden toegelaten. Gezien de ligging in de directe nabijheid van het kruispunt N36-Stationstraat, dient de ontsluiting van het perceel zover mogelijk te worden ingericht van het kruispunt.</p>	<p>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, ... Nevenfuncties: o.a. kapsalon, verzekeringsmakelaar, kinderopvang.</p> <p>Bijgebouwen zijn losstaande constructies van het hoofdgebouw. Het hoofdgebouw is het hoofdvolume op het perceel met de aangebouwde nevenvolumes.</p> <p>In de verblijfsgebieden van Deerlijk geldt algemeen een dichtheidsnorm van 20 woningen per hectare (zie GRS R.D. pag.18). Voor bescheiden woningen die worden uitgevoerd naar aanleiding van een bescheiden last is voor het stedelijk gebied een dichtheid van 25 tot 35 woningen per hectare van toepassing.</p> <p>Zone 1A omvat alle onbebouwde percelen binnen de zone 1. Dit is de gronden waarop het nieuwe woonproject zal worden gerealiseerd.</p> <p>Een aantal vrije beroepen/KMO's hebben zich binnen zich de zone 1B, dit is de reeds bebouwde strook langs de Stationsstraat, gevestigd. Gezien de nabijheid van de N36 is dit voor dergelijke functies een goede locatie. Verweving van functies draagt ook bij tot de leefbaarheid van de kern. Deerlijk wil deze combinatie wonen/werken behouden.</p> <p>Kleinschalige bedrijven: reclame en belettering, werkatelier voor een timmerman, ... Milieubelastende bedrijvigheid wordt niet toegelaten.</p> <p>Zone 1C betreft slechts één perceel. Voor dit perceel, aan het kruispunt van de N36, is dit een te verantwoorden ligging voor het bijkomend voorzien van de mogelijkheid voor een handelsruimte op het gelijkvloers van het hoofdvolume.</p>
1.2	<p>Naast het wonen en aan het wonen verwante functies is de zone ook bestemd voor (groene en verharde) openbare ruimtes.</p> <p>Alle boven- en ondergrondse werken, noodzakelijk voor de inrichting, de veiligheid en het beheer van het openbaar domein, zijn toegelaten.</p> <p>Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar een kwalitatieve inrichting van het openbaar domein. Bij wegenis zal in functie van het type de weg worden ingericht met een verbindend of verblijvend karakter. Bij de aanleg van openbaar groen zal gebruik worden gemaakt van streekeigen beplanting.</p> <p>In zone 1A, moeten voldoende wadi's worden voorzien, gekoppeld aan de waterhuishouding.</p>	<p>De 'zone voor wonen met beperkte nevenfuncties' omvat eveneens de aanleg en het onderhoud van de openbare wegenstructuur, buurtspeelpleintjes, de publieke groenaanleg (parken) en alle aanhorige openbare nutsvoorzieningen.</p> <p>Openbare verharde ruimten: (garage)straten, pleinen, parken, publieke parking, voet- en fietspaden, ... Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen, groenvoorziening, ... Aanhorige openbare nutsvoorzieningen: verlichting, straatmeubilair, bushaltes, elektriciteitscabines, rioleringen en andere ondergrondse constructies, ...</p> <p>Bij voorkeur wordt gekozen om het openbaar groen zoveel mogelijk te bundelen, zodat het groen kan worden ingericht als een veilige speelzone voor de kinderen van de buurt.</p> <p>Wadi's kunnen worden geïntegreerd in het speelgroen, maar eveneens als grachten aangelegd worden los van het speelgroen.</p>
1.3	<p>Woningtypologie Volgende woningtypes zijn toegelaten: eengezinswoningen in vrijstaande en/of gekoppelde en/of aaneengesloten bebouwing.</p> <p>In zone 1B zijn toegelaten: eengezinswoningen in vrijstaande en/of gekoppelde bebouwing.</p> <p>Op het perceel gelegen in de zone 1C zijn toegelaten: meergezinswoningen en eengezinswoningen in vrijstaande en/of gekoppelde en/of aaneengesloten bebouwing.</p>	<p>De zone 1B wordt gedomineerd door alleenstaande bebouwing. Een aantal vrije beroepen/KMO's hebben zich hier gevestigd, ofwel in het hoofdgebouw ofwel in een bijgebouw. In de bouwzone in de Stationsstraat wordt om deze reden aaneengesloten bebouwing niet toegelaten, om de combinatie woonhuis met loods achteraan op het perceel mogelijk te maken. Grotere percelen laten ook toe om het parkeren voor eigen personeel en bezoekers op te vangen op het eigen perceel.</p> <p>Omwille van de ligging langs de N36 worden op de hoekpercelen met het kruispunt Stationsstraat meergezinswoningen toegelaten binnen het vooropgestelde gabariet. Aangezien deze woontypologie ook voorkomt op andere hoekpercelen met de N36, is deze beleidskeuze te verantwoorden.</p>
1.4	Opsplitsen van eengezinswoningen naar (een) meergezinswoning(en) is niet toegestaan.	Het samenvoegen van woningen naar een grotere woning of het omvormen van een grote gezinswoning tot verscheidene grondgebonden woningen in kader van het decreet zorgwonen moet wel kunnen.

VERORDENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>1.5 Bouwvoorschriften</p> <p><u>Terreinbezetting per huiskavel</u>, met uitsluiting van de zones voorzien van een overdruk: Som van bebouwing, constructies en verharding: maximaal 60%. Verhardingen zijn alle niet-waterdoorlaatbare oppervlakken. Minimaal 20% van de huiskavel moet bestaan uit tuin- en groenaanleg.</p> <p><u>Hoofdvolume:</u> Maximale bouwhoogte: twee bouwlagen en een (hellend of plat) dak. De maximale bouwdiepte op de verdieping:</p> <ul style="list-style-type: none"> • bij gesloten bebouwing = 12 m, • bij halfopen bebouwing = 15 m, • bij open bebouwing = 20 m. <p>In het dakvolume mag maximum één bijkomende woonlaag worden voorzien. In geval van een plat dak kan een bijkomende woonlaag worden voorzien binnen het gabariet van een denkbeeldig dak van 45°.</p> <p><u>Bouwvrije strook:</u> Bij halfopen bebouwing geldt dat aan één zijde van het hoofdgebouw een minimale vrije zijtuinstrook van 3 m aanwezig moet zijn. Bij open bebouwing moet aan beide zijden van het hoofdgebouw een minimale vrije zijtuinstrook van 3 m aanwezig zijn.</p> <p><u>Bijgebouw in zone 1B:</u> Maximale bouwhoogte: 5 m. Er mag op de perceelsgrens worden gebouwd, indien de bouwhoogte op de perceelsgrens beperkt blijft tot 3,5 m. Maximale dakhelling: 45°.</p>	<p>De terreinbezetting wordt berekend voor de som van alle bebouwing en de niet-waterdoorlatende verhardingen. Ook bijbehorende tuinuitrusting zoals tuinhuisjes, zwembaden, carports, garages, ... rond de woning wordt beschouwd als terreinbezetting. Deze bijhorende tuinuitrusting is enkel toegelaten binnen een zone van 30 m rond de woning. (Zwem-)vijvers en pergola's zijn onderdeel van de tuin- en groenaanleg.</p> <p>Het hoofdgebouw is het hoofdvolume op het perceel met de aangebouwde nevenvolumes.</p> <p>Het hoofdvolume beslaat de bouwzone gelegen tussen de rooilijn en de maximum diepte op de verdieping van dit hoofdvolume.</p> <p>Nevenvolumes zijn alle volumes aangebouwd aan het hoofdvolume.</p> <p>Bestaande vergunde (of vergund geachte) bebouwing, functies en inrichtingen die van deze voorschriften afwijken, kunnen in stand gehouden, verbouwd en gerenoveerd worden cfr. voorschrift 0.3.</p> <p>Verklarende schets 'bijkomende woonlaag' in dakvolume:</p> 
<p>1.6 Parkeren</p> <p>Er geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woonegelegenheid. Het parkeren voor de nevenfuncties dient op eigen terrein te worden opgelost.</p>	
<p>1.7 Opmaak inrichtingsstudie bij nieuwe woonprojecten</p> <p>Bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning voor het woonproject gelegen binnen de zone 1A wordt door de aanvrager een inrichtingsstudie bijgevoegd.</p> <p>De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie geeft aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat (al dan niet) gerealiseerd is binnen het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. Hierbij wordt ten minste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de gewenste woondichtheid, in het bijzonder de manier waarop dit wordt geconcretiseerd in een kwalitatieve combinatie van een gedifferentieerd woningaanbod; • de relatie met de in de omgeving aanwezige functies, in het bijzonder de lager gelegen zone voor beekvallei; • de onderlinge relatie tussen het publieke wijkgroen en de omringende bebouwing, waarbij zoveel mogelijk dient te worden gestreefd naar een gebundeld bruikbaar speelgroen; • de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid. <p>De studie geeft ook aan hoe de publieke ruimte binnen het plangebied zal worden vormgegeven en doet uitspraak over de aanlegprincipes ervan. Hierbij dient te worden aangegeven hoe het parkeren op het publieke domein wordt georganiseerd en hoe de wegenis aansluiten op de voetgangers- en fietsverbinding.</p> <p>Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan hetzij een bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie.</p>	



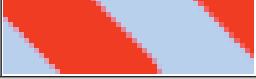
VERORDENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
2	zone voor wonen met beperkte nevenfuncties aaneengesloten bebouwing	<i>hoofdcategorie: wonen</i>
2.1	<p>Het gebied is bestemd voor wonen met beperkte nevenfuncties. De hoofdfunctie is residentieel wonen. De beperkte nevenfuncties mogen de woonfunctie van de omgeving niet in het gedrang brengen.</p> <p>Er worden in bijgebouwen geen nevenfuncties toegelaten. Nevenfuncties worden beperkt tot maximum 100 m² vloeroppervlakte. Volgende nevenfuncties zijn toegelaten: private diensten en kantoren.</p>	<p>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, ... Nevenfuncties: o.a. kapsalon, verzekeringsmakelaar, kinderopvang.</p> <p>Bijgebouwen zijn losstaande constructies van het hoofdgebouw. Het hoofdgebouw is het hoofdvolume op het perceel met de aangebouwde nevenvolumes.</p>
2.2	<p>Naast het wonen en aan het wonen verwante 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. Bij wegnis zal in functie van het type de weg worden ingericht met een verbindend of verblijvend karakter. Bij de aanleg van openbaar groen zal gebruik worden gemaakt van streekeigen beplanting.</p>	<p>De 'zone voor wonen met beperkte nevenfuncties - aaneengesloten bebouwing' omvat eveneens de aanleg en het onderhoud van de openbare wegenstructuur, buurtspeelpleintjes, de publieke groenaanleg (parken) en alle aanhorige openbare nutsvoorzieningen.</p> <p>Openbare verharde ruimten: (garage)straten, pleinen, parken, publieke parking, voet- en fietspaden, ... Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermten, groenvoorziening, ... Aanhorige openbare nutsvoorzieningen: verlichting, straatmeubilair, bushaltes, elektriciteitscabines, rioleringen en andere ondergrondse constructies, ...</p>
2.3	Woningtypologie Eengezinswoningen in aaneengesloten bebouwing.	
2.4	<p><u>Terreinbezetting per huiskavel (inclusief overdruk tuinzone)</u> Som van bebouwing, constructies en verharding: maximaal 70%. Verhardingen zijn alle niet-waterdoorlaatbare oppervlakken.</p> <p><u>Hoofdvolume</u> Maximale bouwhoogte: twee bouwlagen en een hellend dak. De bouwdiepte op de verdieping is beperkt tot 12 m. Maximale dakhelling: 45°. In het dakvolume mag maximum één bijkomende woonlaag worden voorzien.</p> <p><u>Kroonlijsthoogte</u> De kroonlijsthoogte is maximum 7 m.</p> <p><u>Nokhoogte</u> De nokhoogte is maximum 13 m.</p> <p><u>Rooilijn</u> Uitgezonderd de percelen met aanduiding van een verplichte voorbouwlijn (overdruk 18) moet de voorgevel van het hoofdvolume op alle verdiepingen op de rooilijn worden geplaatst. Op de verdiepingen kan in beperkte mate worden in- en uitgesprongen ten aanzien van deze lijn.</p>	<p>De terreinbezetting wordt berekend voor de som van alle bebouwing. Ook bijbehorende tuinuitrusting zoals tuinhuisjes, zwembaden, carports, garages, ... rond de woning wordt beschouwd als terreinbezetting. Deze bijbehorende tuinuitrusting is enkel toegelaten binnen een zone van 30 m rond de woning. (Zwem-)vijvers en pergola's zijn onderdeel van de tuin- en groenaanleg.</p> <p>Het hoofdgebouw is het hoofdvolume op het perceel met de aangebouwde nevenvolumes.</p> <p>Het hoofdvolume beslaat de bouwzone gelegen tussen de rooilijn en de maximum diepte op de verdieping van dit hoofdvolume.</p> <p>Nevenvolumes zijn alle volumes aangebouwd aan het hoofdvolume.</p> <p>Bestaande vergunde (of vergund geachte) bebouwing, functies en inrichtingen die van deze voorschriften afwijken, kunnen in stand gehouden, verbouwd en gerenoveerd worden cfr. voorschrift 0.3.</p> <p>Verklarende schets 'bijkomende bouwlaag' in dakvolume:</p> 
2.5	Parkeren <ul style="list-style-type: none"> Er geldt een parkeernorm van 1 parkeerplaats per woongelegenheden. Bij structurele renovatie of herbouw geldt deze norm enkel bij een gevelbreedte vanaf 7 m. Het parkeren voor de nevenfuncties dient op eigen terrein te worden opgelost. Er 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. 	<ul style="list-style-type: none"> Inpandig parkeren (garage in de woning) is binnen deze typologie op vandaag nauwelijks aanwezig. Alhoewel de gemeente dit wel aanmoedigt, is bij structurele renovatie of herbouw het voorzien van een inpandige garage ook geen evidentie. Immers met het voorzien van zo'n garage verdwijnt een publieke parking langs de straat. Maar ook belangrijk is het behoud van een attractief straatbeeld, dat door het voorzien van inpandige garages verdwijnt. Vandaar de norm om pas vanaf een gevelbreedte van 7 m een inpandige garage te verplichten. Gezien enkel aaneengesloten bebouwing wordt toegelaten, houdt in 'op eigen terrein parkeren' het voorzien van een parkeerplaatsen, bereikbaar via de voorziene garagestraten.


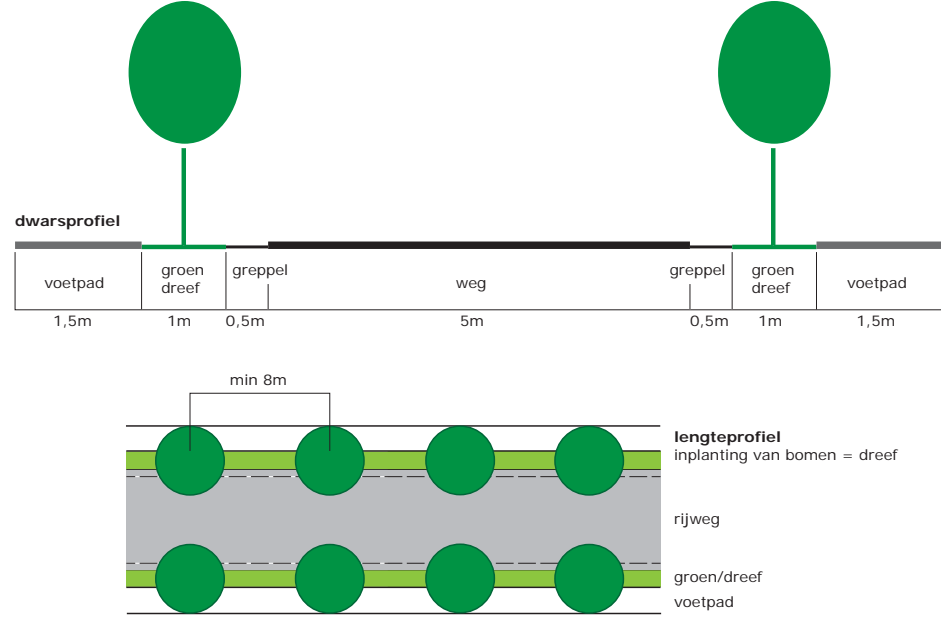

VERORDENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
3	zone voor gemengde functies	hoofdcategorie: wonen
3.1	<p>De zone is bestemd voor gemengde functies waar wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen nevensgeschikt zijn aan elkaar. Zowel eengezinswoningen als meergezinswoningen zijn toegelaten.</p> <p>Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, kleinschalige bedrijven, stapelplaatsen kantoren en diensten, openbare en private gemeenschapsvoorzieningen en socio-culturele voorzieningen.</p>	<p>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, zwembaden, garages, ...</p> <p>Handel: buurtwinkels, detailhandel, ...</p> <p>Horeca: restaurant, café, hotel, ...</p> <p>Kleinschalige bedrijven: interieurzaak met werkplaats, reclame en belettering, werkatelier voor een timmerman, ...</p> <p>Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: ontmoetingscentrum, school, woonzorgcentrum, ...</p> <p>Socio-culturele voorzieningen: buurthuis voor senioren, voorzieningen voor jeugdwerking, ...</p>
3.2	Alle voorgenoemde functies zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Dit betekent dat milieubelastende activiteiten niet aanvaardbaar zijn. Ook functies die veel verkeer genereren kunnen eveneens niet worden toegelaten.	
3.3	<p>Naast het wonen en aan het wonen verwante 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. Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar een kwalitatieve inrichting van het openbaar domein. Bij wegenis zal in functie van het type de weg worden ingericht met een verbindend of verblijvend karakter. Bij de aanleg van openbaar groen zal gebruik worden gemaakt van streekeigen beplanting.</p>	<p>De 'zone voor wonen met gemengde functies' omvat eveneens de aanleg en het onderhoud van de openbare wegenstructuur, buurtspeelpleintjes, de publieke groenaanleg (parken) en alle aanhorige openbare nutsvoorzieningen.</p> <p>Openbare verharde ruimten: (garage)straten, pleinen, parken, publieke parking, voet- en fietspaden, ...</p> <p>Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen, groenvoorziening, ...</p> <p>Aanhorige openbare nutsvoorzieningen: verlichting, straatmeubilair, bushaltes, elektriciteitscabines, rioleringen en andere ondergrondse constructies, ...</p>
3.4	<p>Bouwvoorschriften</p> <p>De zone is in hoofdzaak bestemd voor aaneengesloten bebouwing. Halfopen en open bebouwing is toegelaten. Bij halfopen bebouwing geldt dat aan één zijde van het hoofdgebouw een minimale vrije zijtuinstrook van 3 m aanwezig moet zijn. Bij open bebouwing moet aan beide zijden van het hoofdgebouw een minimale vrije zijtuinstrook van 3 m aanwezig zijn.</p> <p><u>Terreinbezetting</u> Voor percelen kleiner dan 500 m² bedraagt de maximale terreinbezetting bebouwing (exclusief verharding) 70%. Voor percelen groter dan 500 m² bedraagt de maximale terreinbezetting bebouwing (exclusief verharding) 50%.</p> <p><u>Hoofdvolume</u> Maximale bouwhoogte: 2 bouwlagen en een (hellend of plat) dak. Op de verdieping geldt een maximale bouwdiepte van 15 m. Maximale dakhelling: 45°.</p> <p>In het dakvolume mag maximum één bijkomende bouwlaag worden voorzien. In geval van een plat dak kan een bijkomende bouwlaag worden voorzien binnen het gabariet van een denkbeeldig dak van 45°.</p> <p>De kroonlijsthoogte is maximum 7 m. De nokhoogte is maximum 13 m.</p> <p><u>Bijgebouw:</u> Maximale bouwhoogte: 6 m. Er mag op de perceelsgrens worden gebouwd, indien de bouwhoogte op de perceelsgrens beperkt blijft tot 3,5 m. Maximale dakhelling: 45°.</p>	<p>De terreinbezetting wordt berekend voor de som van alle bebouwing. Ook bijbehorende tuinuitrusting zoals tuinhuisjes, zwembaden, carports, garages, ... rond de woning wordt beschouwd als terreinbezetting. Deze bijbehorende tuinuitrusting is enkel toegelaten binnen een zone van 30 m rond de woning. (Zwem-)vijvers en pergola's zijn onderdeel van de tuin- en groenaanleg.</p> <p>Het hoofdgebouw is het hoofdvolume op het perceel met de aangebouwde nevenvolumes.</p> <p>Het hoofdvolume beslaat de bouwzone gelegen tussen de rooilijn en de maximum diepte op de verdieping van dit hoofdvolume.</p> <p>Nevenvolumes zijn alle volumes aangebouwd aan het hoofdvolume.</p> <p>Bestaande vergunde (of vergund geachte) bebouwing, functies en inrichtingen die van deze voorschriften afwijken, kunnen in stand gehouden, verbouwd en gerenoveerd worden cfr. voorschrift 0.3.</p> <p>Verklarende schets 'bijkomende bouwlaag' in dakvolume:</p> 



VERORDENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
3.5	<p>Parkeren</p> <ul style="list-style-type: none"> Bij meergezinswoningen geldt een parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen per woongelegenheden. Bij eengezinswoningen geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woongelegenheden. Het parkeren voor de aan het wonen verwante voorzieningen en activiteiten dient op eigen terrein te worden opgelost. Er 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>'Op eigen terrein parkeren' houdt in op alle terreinen in gebruik (in eigendom of via huur) door de betrokken ondernemer; ook gronden gelegen buiten het plangebied.</p>
4	zone voor bedrijvigheid	<i>hoofdcategorie: bedrijvigheid</i>
4.1	<p>De zone is bestemd voor kleine en middelgrote bedrijven.</p> <p>De maximale perceelsoppervlakte van één bedrijf binnen de zone bedraagt 5.000 m², met uitzondering van bestaande bedrijven die bij goedkeuring van dit RUP reeds meer dan 5 jaar binnen deze zone een bedrijfsvestiging hebben groter dan 3.500 m². Zij mogen blijven uitbreiden in functie van groei of een interne herschikking.</p> <p>Volgende soorten bedrijven zijn <u>niet</u> toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> afvalverwerking met inbegrip van recyclage; verwerking en bewerking van mest, slib en grondstoffen; 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'; bedrijven die sterk verkeersgenererend zijn; bedrijven die <u>alleen en uitsluitend</u> zijn gericht op kleinhandel. <p>Volgende ondergeschikte activiteiten worden toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> Kantoren, detailhandel en toonzalen met beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de hoofdactiviteit van individuele bedrijven, zijn toegelaten voor zover die activiteiten geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. Inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200 m² vloeroppervlakte, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw, zijn toegelaten bij bedrijfsterreinen groter dan 3.000 m². 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. Er is slechts één bedrijfswoning per perceel mogelijk. 	<p>Perceelsoppervlakte:</p> <ul style="list-style-type: none"> Lobster Fish: 8.900 m² Cleaning Derudder: 3.600 m² <p>Beide bedrijven zijn reeds 5 jaar aanwezig op de site.</p> <p>Samenhorende percelen met bedrijfswoning en -gebouwen worden als één geheel beschouwd. De oppervlakte van de bedrijfssite buiten het plangebied wordt niet meegerekend.</p> <p>De term 'sterk verkeersgenererend' dient te worden beoordeeld in de context van het bedrijventerrein:</p> <ul style="list-style-type: none"> Het aantal verkeersbewegingen en de parkeerdruk op de gedeelde onbebouwde delen van deze zone mogen de aanwezige infrastructuur niet overbelasten. Ook de aansluitingen op het lokale verkeersnet moeten de nieuwe verkeersbewegingen aankunnen. Extreme vormen van distributie (distributiecentrum supermarktketen, ...) zijn bijvoorbeeld te verkeersgenererend. <p>Voorbeelden van bedrijven met ondergeschikte activiteiten zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> autoherstelplaats met een ondergeschikte activiteit van een toonzaal als verkooppunt van auto's. productiebedrijf met kantoren voor administratie. productiebedrijf met een bedrijfswoning. <p>Opslag en overslag van afvalstoffen worden niet beschouwd als afvalverwerking.</p>
4.2	<p>Naast de bedrijven is de zone ook bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 wegeninfrastructuur en aanhorigheden. Waterbuffering. 	<p>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.</p>
4.3	<p>Bouwvoorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"> De minimale bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen bedraagt 6 m. De maximale bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen bedraagt 12 m. Alle gebouwen dienen te worden gebouwd volgens een orthogonaal patroon, parallel aan de interne wegeninfrastructuur en de bouwrichting van het bestaande bedrijventerrein. 	




VERORDENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
4.4	<p>Ieder bedrijf is verplicht op eigen privaat terrein of op collectief privaat terrein voldoende parkeerruimte, stationeerruimte en circulatieruimte aan te leggen voor alle wagens van het bedrijf en het personeel, zowel voor personenwagens als voor bestel- en vrachtwagens. De parkeernood dient binnen het projectgebied te worden opgelost.</p> <p>Er geldt een absoluut minimum van vijf parkeerplaatsen per bedrijf voor personenwagens en bestelwagens.</p> <p>Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning zal worden vergezeld van een parkeernota die minimum volgende elementen bevat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het aantal verkeersbewegingen. • Het type verkeersbewegingen. • Het aantal werknemers. <p>Elk bedrijf wordt ook verplicht om op eigen terrein voldoende en kwaliteitsvolle stallingsruimte te voorzien voor fietsers, zo dicht mogelijk bij de toegang(en) tot het bedrijfsgebouw.</p> <p>Ook private, collectieve oplossingen zijn toegestaan. Er moet dan voor een comfortabele en veilige verbinding met de bedrijven worden voorzien.</p>	
4.5	De opslag van goederen dient maximaal binnen het bedrijfsgebouw te worden georganiseerd. De opslag buiten het bedrijfsgebouw is enkel toegelaten wanneer de opslag niet hinderlijk is voor het functioneren van de totale bedrijvenzone.	
5	zone voor openbare wegenis	<i>hoofdcategorie: lijninfrastructuur</i>
5.1	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.	Onder aanhorigheden van wegeninfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde berm, 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, ...
5.2	Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie-infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.	Alle werken van natuurtechnische milieubouw kunnen gerealiseerd worden.
5.3	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.
5.4	Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar een kwalitatieve inrichting van het openbaar domein. Bij wegenis zal in functie van het type de weg worden ingericht met een verbindend of verblijvend karakter. Bij de aanleg van openbaar groen zal gebruik worden gemaakt van streekeigen beplanting.	
6	zone voor garagestraat	<i>hoofdcategorie: wonen</i>
6.1	Deze zone is bestemd voor de aanleg van een garageweg, aansluitend op de tuinzone van de aanpalende private woonpercelen.	
6.2	De garagewegen aangeduid als zone 6A zijn nieuwe garagewegen en hebben een vrije doorgang van minimum 4,5 m breed. De inrichting van de zone 6A dient integraal te worden weergegeven op het inrichtingsplan bij de eerste aanvraag tot verkaveling van het woonproject voorzien binnen de zone 1A, waarbij een vlotte en veilige aansluiting op de overdruk 12B dient te worden gegarandeerd. De garageweg langs de Stationsstraat dient als dijk (inclusief buffergracht) te functioneren tussen de nieuwe verkaveling en de bestaande woningen.	<p>Indien bewoners van de Stationsstraat/De Cassinastraat wensen gebruik te maken van deze weg, dan dient hun garage/berging op minimum 6 meter van de achterkavelgrens te worden geplaatst om een voldoende ruime draaicirkel te realiseren.</p> <p>De garageweg langs de Stationsstraat kan i.f.v. de dijk bv. 20 cm hoger worden aangelegd dan de aanpalende tuinen. Gezien de buffergracht nodig is voor een optimale afwatering van het terrein moet hiervoor de nodige ruimte worden voorzien.</p>




VERORDENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
6.3	De garagewegen aangeduid als zone 6B zijn bestaande garagewegen en dienen minimaal de bestaande vrije doorgang zoals aangeduid op het plan te behouden.	
7	zone voor buffergroen	<i>hoofdcategorie: bedrijvigheid</i>
7.1	De zone is bestemd voor groenscherm met het oog op het bufferen van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de aanliggende woonfunctie en het aanpalende landschap. Het is een bouwvrije zone.	
7.2	De zone wordt dicht beplant met streekeigen struiken en bomen waarbij een kwalitatieve inrichting voorop staat. Waar de zone meer dan 10 m breed is, mag de zone ook in beperkte mate worden ingezet voor de aanleg van bluswaterreserves, die noodzakelijk zijn voor het beheer van de zone voor bedrijvigheid.	Het is aangewezen dat voor de keuze beplanting advies wordt gevraagd aan de milieu-ambtenaar i.s.m. de milieuraad.
7.3	Draadafsluitingen zijn overal toegelaten op de perceelsgrenzen. Waar de zone paalt aan een perceel dat bestemd is voor wonen, worden ook bakstenen muren toegestaan. De hoogte van de afsluitingen is beperkt tot 2 m.	
7.4	Het groenscherm moet worden aangelegd en beplant uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van de eerste stedenbouwkundige vergunning in functie van de optimalisatie en/of de uitbreiding van de bedrijfsgebouwen.	
8	zone voor landbouw	<i>hoofdcategorie: landbouw</i>
8.1	Binnen dit gebied is enkel extensieve beroepslandbouw toegelaten.	Extensieve landbouw: type landbouw waarbij weinig geïnvesteerd wordt in arbeidskracht en kapitaal (kunstmest, machine, insecticiden).
8.2	Het landbouwgebied is in principe een bouwvrij gebied. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering zijn toegelaten, met uitzondering van het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies. Ook het bouwen van serres is verboden.	De volgende constructies geplaatst voor beroepslandbouw zijn evenwel toegelaten. Ze worden niet als gebouwen en gelijkaardige constructies beschouwd: schuilhokken, plastic tunnels, constructies voor oogstbescherming en constructies voor kleinschalige energieopwekking die tijdelijk geplaatst worden of gemakkelijk verplaatsbaar zijn (bv. kleinschalige zonnepanelen om bv. een waterpomp te laten werken in een weide of om stroom op te wekken voor schrikdraad) ...
9	zone voor waterbuffering en groen	<i>hoofdcategorie: overig groen</i>
9.1	De zone wordt prioritair ingericht in functie van de (tijdelijke) opvang van oppervlaktewater in kader van het integraal waterbeheer van de nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied van het RUP en/of van de aangrenzende functies. De aanleg van een waterbuffer is verplicht. Deze dient te worden aangelegd volgens de wetgeving en reglementering ter zake. Voor de waterbuffer in de zone 9A geldt hierbij volgende voorwaarde: De buffers met vertraagde afvoer moeten worden aangelegd onder de vorm van open buffervolumes van minstens 410 m ³ /ha verharde oppervlakte en een vertraagde afvoer van 5 l/sec/ha naar het oppervlaktewaternet/de waterloop. Hierbij wordt een collectieve buffering gevraagd die voldoende groot is om het hemelwater van én de openbare verharding én alle private verharding te bufferen.	Bij het aanleggen van de buffervoorzieningen moet voldoende rekening worden gehouden met de (voorjaars)grondwaterstand. Het volume ingenomen door grondwater is immers niet meer beschikbaar voor de berging van hemelwater. Specifiek voor de waterbuffer binnen de zone 9A wordt het basisscenario uit de waterstudie weerhouden: minimaal 1.825 m ³ buffervolume tussen de peilen 13.79 m TAW (maximaal overstromingspeil van de Gaverbeek) en 14.20 m TAW (= drempelpeil van het bufferbekken), maximaal lozingsdebiet van 24 l/s en geen overstorting bij T20.

VERORDENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
9.2	<p>Onderstaande inrichtingsvoorschriften zijn van toepassing:</p> <p>Voor zone 9A: Het waterbekken dient zoveel mogelijk te worden aangelegd met ecologisch zachte oevers. De gronden rondom de buffer, gelegen binnen de zone, worden bestemd als recreatieve groenzone en zijn publiek toegankelijk. Alle verharding moet worden aangelegd met waterdoorlaatbare materialen. Voor zover ze door hun beperkte impact de werking van de waterbufferbekken niet in het gedrang brengen, zijn het plaatsen van kleinschalige infrastructuur of beperkte terreinophogingen toegelaten. Bij de aanleg van de zone dient bijzondere aandacht te worden besteed aan een kindveilige inrichting in het bijzonder rondom het waterbuffer. Indien gekozen wordt voor hoogstammige beplanting en struiken dient er wel een voldoende brede vrije strook te worden behouden tussen de waterbuffer en groenaanplant omwille van een vlot onderhoud en beheer van het bekken.</p> <p>Voor zone 9B geldt: De gronden rondom de buffer gelegen, binnen de zone, worden bestemd als privaat groen. Gezien de beperkte beschikbare gronden rondom het waterbufferbekken worden, omwille van een vlot onderhoud en beheer van het bekken, geen hoogstammig groen en/of struiken toegelaten binnen de zone.</p>	<p>Het waterbekken krijgt wenselijk een natuurtechnische inrichting, waarbij zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van zachte oevers en oeverbeplanting. Dit zal de biodiversiteit ten goede komen.</p> <p>Kleinschalige infrastructuur voor recreatief medegebruik: speelconstructies, zitbanken, picknicktafels, vuilnisbakken, ...</p> <p>Bij recreatief medegebruik wordt ondermeer gedacht aan een BMX-parcours, een touwenparcours, een speelbos, een speelterrein met speeltoestellen, ...</p> <p>Bladval in het water veroorzaakt geurhinder voor omwonenden. Regelmatig onderhoud en beheer van de waterbuffers is dus noodzakelijk. Een vrije strook verzekert een vlotte toegang voor onder meer personen en materieel bij uitvoering van onderhoudswerken aan deze waterbuffers.</p>
9.3	De inrichting van de zone 9A dient integraal te worden weergegeven op het inrichtingsplan bij de eerste aanvraag tot verkaveling van het woonproject voorzien binnen de zone 1A.	
10	zone voor voetgangers- en fietsersdoorsteek 	<i>hoofdcategorie: wonen</i>
10.1	De zone is bestemd als publieke voetgangers- en fietsersdoorgang, met doorgang voor aangelanden. De doorsteek heeft een openbaar karakter.	
10.2	De doorsteek heeft een breedte van 3 m. Er dient te worden gekozen voor waterdoorlaatbare verharding.	
10.3	In deze zone zijn alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van deze openbare infrastructuur.	
11	zone voor gemeenschapsvoorzieningen 	<i>hoofdcategorie: gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nutsvoorzieningen</i>
11.1	Deze zone is bouwvrij en heeft een groen karakter. Het groen dient te bestaan uit een mix van hoogstammige bomen. Bij de keuze van de bomen moet gebruik worden gemaakt van volgende grootteklasse: middelgrote tot grote boom op een plantafstand van 8-12 m.	
12	zone voor wisselbestemming: gemengde functies of gemeenschapsvoorzieningen 	
12.1	De zone is bestemd voor gemengde functies OF gemeenschapsvoorzieningen. De keuze geldt telkens voor de volledige zone.	
12.2	Indien voor de bestemming 'gemengde functies' wordt gekozen, gelden de voorschriften van de betreffende zone (<i>zie voorschriften zone 3</i>).	
12.3	Indien voor de bestemming 'gemeenschapsvoorzieningen' wordt gekozen, gelden hieronder vermelde voorschriften:	

VERORDENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
	<ul style="list-style-type: none"> Deze zone mag voor 40% worden bebouwd. Bouwhoogte: maximum 7 m. Niet bebouwde delen van de zone mogen worden verhard. 	Deze zone maakt deel uit van de gronden rondom het Gaverkasteel, waar een aantal publieke voorzieningen aanwezig zijn. Het gebouw en de bijhorende verharding gelegen binnen de deelzone in dit RUP worden momenteel gebruikt als gemeentelijk depot.
13	overdruk: ontsluitingswegen - aslijn (indicatief) 	
13.1	Het symbool geeft de aslijn weer voor de aanleg van de openbare wegeninfrastructuur in functie van de ontsluiting van het globale woonproject binnen de zone 1A op de De Cassinastraat.	
13.2	<p>De overdruk 13 A is de symbolische weergave van de centrale wijkontsluitingsweg op de De Cassinastraat. De weg dient aan te sluiten op het gebied voor meergezinswoningen (overdruk 16). De weergave op het verordenend plan is indicatief, in functie van het nog te ontwikkelen woonproject binnen de zone 1A.</p> <p>Voor deze weg gelden onderstaande inrichtingsprincipes:</p> <ul style="list-style-type: none"> De openbare weg heeft een profiel van minimum 11 m breedte. Binnen deze breedte dient een dreef te worden aangelegd. Bij de keuze van de bomen moet gebruik worden gemaakt van volgende grootteklasse: middelgrote tot grote boom op een plantafstand van 8-12 m. 	<p>Binnen de voorgestelde breedte wordt volgend profiel beoogd:</p> 
13.3	De weg aangeduid met overdruk 13 B dient aan te sluiten op de centrale wijkontsluitingsweg en de De Cassinastraat. Het tracé tussenin mag wijzigen. De openbare weg heeft een profiel van minimum 7 m breedte.	
13.4	De exacte ligging, dimensionering en inrichting van deze nieuwe wegen moeten worden bepaald bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning/verkavelingsvergunning voor de nieuwe woonontwikkeling binnen de zone 1A.	
13.5	Alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden zijn toegelaten.	
14	overdruk: voetgangers- en fietsersverbinding - aslijn (indicatief) 	
14.1	Het symbool geeft de aslijn weer voor een voetgangers- en fietsersverbinding. Het begin- en eindpunt van de aslijn liggen vast.	
14.2	Ter hoogte van deze overdruk zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die voetgangers- en fietsersverbinding en aanhorigheden.	

VERORDENDEDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
14.3	Voor de verbinding aangeduid als overdruk 14 A gelden volgende bijkomende voorschriften: <ul style="list-style-type: none"> Het tracé tussenin kan wijzigen in functie van de aanleg van het globale woonproject binnen de zone 1A en de zone voor waterbuffering en groen. Het pad moet, al dan niet via bijkomende openbare wegenis, aansluiten op de centrale ontsluitingsweg (overdruk 13 A) van het geplande woonproject binnen de zone 1A. De verbinding heeft een openbaar karakter en is steeds toegankelijk. De voetgangers- en fietsersverbinding heeft een minimale verharde breedte van 2,5 m. Er dient te worden gekozen voor waterdoorlaatbare verharding. 	Onder aanhorigheden van wegeninfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplantingen, de plaatsing van zitbanken, muurtjes, kunstwerken, straatmeubilair.
14.4	De verbinding aangeduid als overdruk 14 B heeft een privaat karakter. Het pad heeft een minimale verharde breedte van 2 m. Er dient te worden gekozen voor waterdoorlaatbare verharding.	
15	overdruk: tuinzone 	
15.1	De zone binnen deze overdruk is bestemd als tuinzone bij de zone 2. Binnen deze zone zijn geen woonfuncties toegelaten. Binnen deze overdruk is beperkte bebouwing toegelaten voor garages of bergingen.	
15.2	Maximale terreinbezetting van gebouwen en constructies: 50% Maximale bouwhoogte: 6 m. Er mag op de perceelsgrens worden gebouwd, indien de bouwhoogte op de perceelsgrens beperkt blijft tot 3,5 m. Maximale dakhelling: 45°.	
16	overdruk: meergezinswoningen 	
16.1	Indien een hoge woonkwaliteit wordt gegarandeerd, worden meergezinswoningen en/of gestapelde woningen toegelaten geconcentreerd in deze overdrukzone.	In de verblijfsgebieden van Deerlijk ligt het accent voor de ontwikkeling van de nieuwe woonzones op grondgebonden woningen. In de vergunningsnormen m.b.t. bescheiden woningen wordt een minimale woondichtheid van 25 we/ha opgelegd.
16.2	<u>Terreinbezetting:</u> Som van bebouwing, constructies en verharding: maximaal 40%. Verhardingen zijn alle niet-waterdoorlaatbare oppervlakte.	
16.3	<u>Meergezinswoningen/gestapeld wonen</u> Deze bouwtypologie wordt enkel toegelaten als solitaire volumes, op minimum 12 m van grondgebonden woningen, om zo voldoende privacy en een zongerichte oriëntatie te garanderen. Dit zal worden beoordeeld in kader van de inrichtingsstudie voor het globale woonproject binnen de zone 1A. Er worden maximum 3 solitaire bouwvolumes toegelaten. Vloeroppervlakte per verdieping bedraagt maximum 600 m ² (exclusief terrassen). Maximale bouwhoogte: <ul style="list-style-type: none"> 3 bouwlagen. 4 bouwlagen worden slechts toegestaan vanaf 25 m van grondgebonden woningen en indien het parkeren op het gelijkvloers van het solitaire volume wordt opgevangen. Ruimte tussen twee vloeren van een gebouw: maximale bruto-hoogte van 3,5 m Plat dak is verplicht.	Om een differentiatie in woonaanbod te creëren en om betaalbaar wonen te realiseren, wordt - geconcentreerd binnen deze overdrukzone - een hogere densiteit toegelaten in de vorm van solitaire woonvolumes voor appartementen/gestapeld woningen tot 4 bouwlagen met een plat dak. Dit is enkel toegelaten wanneer een kwalitatieve woonomgeving wordt gecreëerd, rekening houdend met het goed nabuurschap (o.a. inkijk) en een zongerichte oriëntatie.

VERORDENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
16.4	Parkeren Er geldt een parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen per wooneenheid. Het parkeren moet bovengronds worden opgelost, waarbij het parkeren op een kwalitatieve manier dient te worden aangelegd. Hierbij dient bij voorkeur gebruik te worden gemaakt van waterdoorlaatbare verharding op waterdoorlaatbare fundering.	Gezien de ligging, naast het overstromingsgevoelig gebied, wordt ondergronds parkeren niet toegelaten. Parkeren op het gelijkvloers van een solitair volume wordt wel toegestaan.
17	overdruk: waardevolle gebouwen	
17.1	Bestaande waardevolle gebouwen, constructies en inrichtingen worden met een symbool aangeduid op het verordenend grafisch plan. Het betreft volgende gebouwen: <ul style="list-style-type: none"> • Villa Decraene - Stationsstraat nr. 50 • Interbellumwoning - Stationsstraat nr. 94 • Twee gespiegelde interbellumwoningen - Stationsstraat nr. 96-98 	
17.2	Algemeen dienen het karakter en de verschijningsvorm van de waardevolle gebouwen te worden gerespecteerd. Uitzondering is enkel mogelijk in kader van de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.	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 te worden gerespecteerd. 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.
17.3	Specifiek moeten de waardevolle erfgoedelementen in het gevelfront zoveel mogelijk behouden blijven. Dit betekent dat de waardevolle gebouwen kunnen worden verbouwd en vernieuwd, maar het behoud van het karakter en de verschijningsvorm van het gevelfront is wel steeds een voorwaarde.	Bij de aangeduide waardevolle gebouwen is specifiek de ritmiek van de raam- en deuropeningen karakteristiek en van groot belang voor de erfgoedwaarde. Het veranderen van deze openingen leidt tot een ernstige aantasting van de erfgoedwaarden. Om deze reden mag het gevelfront niet worden afgebroken en dienen raam- en deuropeningen te worden behouden. Het vervangen van ramen en deuren daarentegen is geen probleem.
18	overdruk: verplichte voorbouwlijn	
18.1	Bij alle percelen met aanduiding van deze overdruk moet de voorgevel van het hoofdvolume op alle verdiepingen op de verplichte bouwlijn worden geplaatst. Op de verdiepingen kan in beperkte mate worden in- en uitgesprongen ten aanzien van deze lijn.	
19	overdruk: private oprit	
19.1	Deze overdruk is de weergave van de private oprit naar een aantal achterliggende woonpercelen aansluitend op het Generaal Deprezstraat. De oprit dient ten alle tijde toegang te verlenen aan alle op de weg aangesloten woningen.	
19.2	De weg heeft een minimale breedte van 5 m. Alle werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten met het oog op het goed functioneren van de weg. Ook de aanleg en het onderhoud van leidingen en telecommunicatie-infrastructuur is toegelaten.	

VERORDENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
20	overdruk: openbaar buurtgroen	
20.1	Dit symbool is een schematische weergave voor de aanleg van openbaar buurtgroen binnen het globale woonproject opgenomen in de zone 1A. De minimumoppervlakte van de overdruk bedraagt 6% van de totale oppervlakte van de zone 1A (inclusief de overdrukzones) en mag proportioneel worden verdeeld over de volledige zone 1A. De onbebouwde delen binnen de overdruk meergezinswoningen (overdruk 16), die aangewend worden als parkeer gelegenheid, mogen niet worden meegerekend binnen deze norm.	
20.2	De verblijfsfunctie voor voetgangers en fietsers is prioritair. De aanleg moet een ruimtelijk kwalitatief geheel vormen, waarbij de veiligheid voor het zacht verkeer van essentieel belang is. Binnen dit openbaar buurtgroen worden geen verhardingen toegestaan behoudens halfverharding in functie van toegankelijkheid.	Voorbeelden van halfverharding zijn ondermeer een padenstructuur in grasdallen, steenslaggazon, schors, etc... Waterdoorlaatbare verharding wordt bij voorkeur voorzien op een waterdoorlaatbare fundering.
20.3	De aanlegprincipes voor deze overdruk moeten vooraf worden vastgelegd in een globale inrichtingsstudie voor de publieke ruimte binnen de zone 1. De inrichtingsstudie maakt deel uit van de vergunningsaanvraag en is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de kwaliteit van het publieke domein en de functionaliteit.	De principes voor aanleg van de publieke ruimte werden opgesteld in het Beeldkwaliteitsplan Deerlijk. Het betreft de ruimtelijke organisatie (looplijnen, parkeren,...) en het materiaalgebruik, straatmeubilair, beplanting, enz.
21	overdruk: bestaande waterlopen	
21.1	Met deze overdruk worden de bestaande waterlopen aangeduid. Omwille van hun functie in kader van de natuurlijke waterafvoer dienen deze waterlopen ten alle tijde te worden behouden.	Het betreft de geklasseerde waterlopen WL 27.1.1 en WL 27.1.1.1.
21.2	T.o.v. de huidige taludinsteeek geldt een 5 m-erfdienstbaarheidszone.	Volgens art. 17 van de weg op de 'Onbevaarbare waterlopen' geldt volgende erfdienstbaarheid: Langs weerszijden van de aanwezige waterlopen in de zone dient in alle omstandigheden vanaf de oeverrand steeds een 5 m-brede strook volledig vrij te blijven van elke bebouwing, reliëfwijziging en aanplantingen zodat de toegang tot de waterloop onder meer voor personen en materieel bij uitvoering van werken aan deze waterlopen altijd is verzekerd. Ook (tijdelijke) opslag is binnen deze 5 m-brede strook verboden. Ook in art. 6 van het decreet van het Vlaams Parlement van 19 juli 2013 tot wijziging van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het "integraal waterbeleid" worden de onderhoudsstrook en de rechten en plichten van de aangelanden naast de waterloop uitgebreid beschreven.
22	overdruk: overstromingsgevoelig gebied	
22.1	Omwille van het overstromingsgevoelig karakter van de zone voor landbouw wordt dit specifiek met een overdruk aangeduid.	Volgens de gegevens van VMM/AGIV d.d. juli 2014 is de zone voor landbouw gelegen in effectief overstromingsgevoelig gebied.
22.2	Werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het behoud en herstel van het natuurlijk waterbergend vermogen van de zone en/of infrastructuur tegen overstromingen dienen bij voorkeur volgens de principes en technieken van natuurtechnische milieubouw te gebeuren.	Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in de "Vademecums Natuurtechniek", die onder meer te raadplegen is op de website van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie van de Vlaamse Overheid.

VERORDENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
22.3	Volgende werken zijn niet toegelaten omdat ze het waterbergend vermogen in het gedrang brengen: <ul style="list-style-type: none"> • bebossing • terreinophogingen 	
23	overdruk: nevenfunctie tot 500 m² 	
23.1	Met uitzondering van onderstaande voorschriften blijven alle voorschriften van zone 1B van toepassing.	
23.2	Binnen de contour van de overdruk worden nevenfuncties tot maximum 500 m ² vloeroppervlakte toegelaten.	
23.3	Bouwhoogte bijgebouw: maximum 7 m.	
24	overdruk: af te schaffen verkavelingsvergunningen 	
24.1	De in overdruk aangeduide verkavelingsvergunningen en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften worden opgeheven.	