


Bijgaand bij het besluit van deputatie van de Provincie West-Vlaanderen houdende de goedkeuring van het RUP Oude Pastorijstraat N 14 1 (gemeente Deerlijk)

**Goedkeuringsbeslissing met ref.: RP/DEP/12/401,
Brugge, 08/11/2012**

De provinciegriffier,
(Get.) Geert ANTHIERENS

De gouverneur-voorzitter,
(Get.) Carl DECALUWÉ

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



gemeente Deerlijk

RUP 14-1 Oude Pastorijstraat



november 2012, 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

Ontwerper:

Griet Lannoo

In samenwerking met:

Bram Lattré

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:
5 juli 2011

Voorlopige vaststelling van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in
de gemeenteraadszitting van: 1/12/2011

Openbaar onderzoek van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:
van 16/12/2011 tot 13/02/2012

Advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO):
19/04/2012

Definitieve vaststelling van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de
gemeenteraadszitting van: 12/07/2012

Definitieve goedkeuring van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:
8 november 2012

De documenten van dit ruimtelijk uitvoeringsplan bestaan uit:

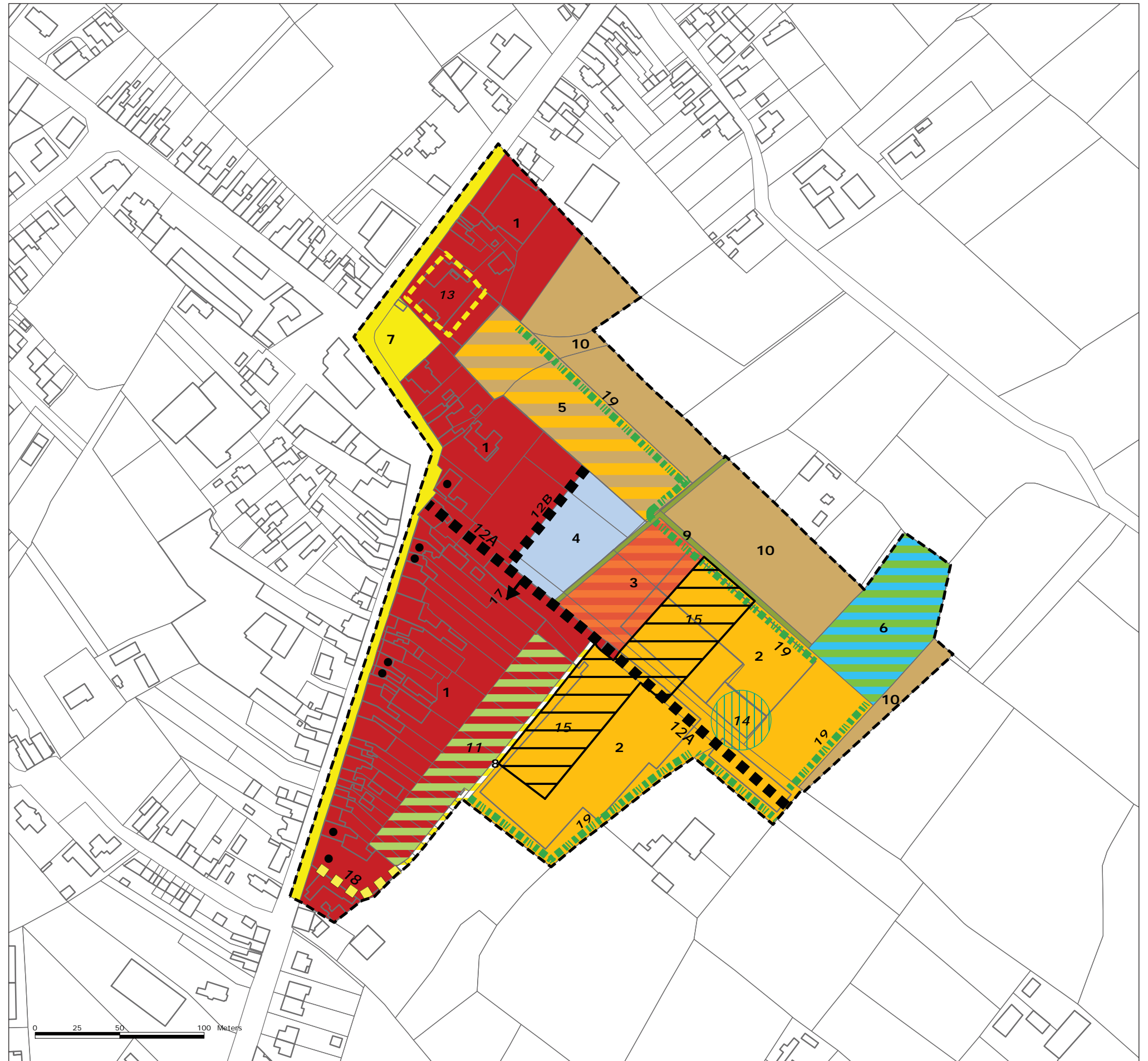
Deel I	toelichtingsnota en verordenende stedenbouwkundige voorschriften
Deel II	grafisch verordenend plan

Alle onderdelen maken deel uit van de goedkeuring van de Bestendige
Deputatie van de provincie West-Vlaanderen.

figuur 21: Verordenend plan

Legende

-  plangebied
- bestemmingszones**
- 1  zone voor centrumfuncties en wonen
 - 2  zone voor wonen met beperkte nevenfuncties
 - 3  zone voor appartementen
 - 4  zone voor gemeenschapsvoorzieningen
 - 5  zone voor wonen - zone voor landbouw
 - 6  zone voor groen en waterbuffer
 - 7  zone voor openbare wegenis
 - 8  zone voor garageweg/noodweg
 - 9  zone voor voetgangers- en fietsersdoorgang
 - 10  zone voor landbouw
- overdrukken**
- 11  tuin
 - 12  openbare wegenis (indicatief)
 - 13  historisch waardevolle configuratie
 - 14  openbaar buurtgroen (indicatief)
 - 15  aaneengesloten bebouwing
 - 16  waardevolle gebouwen (indicatief)
 - 17  private toegang (indicatief)
 - 18  garageweg/noodweg (indicatief)
 - 19  groenbuffer (indicatief)



10. Verordenend grafisch plan en verordenende stedenbouwkundige voorschriften

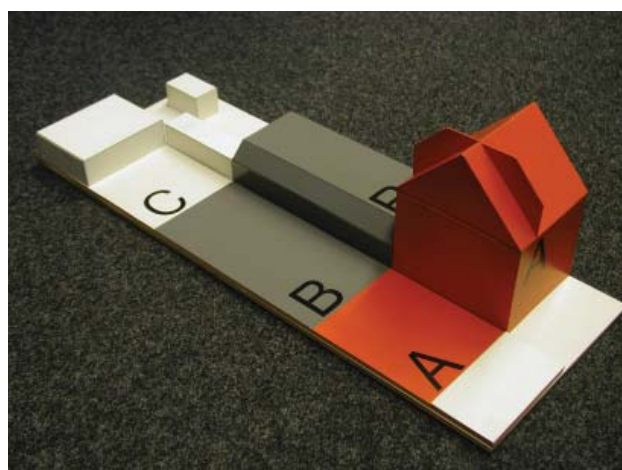
Enkel de tekst in de kolom 'verordenende voorschriften' is bindend. De tekst in kolom 'toelichting' dient samen met de stedenbouwkundige voorschriften te worden gelezen, maar zijn niet verordenend. De toelichting dient als interpretatiekader.

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.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
0	Algemene voorschriften	
0.1	<p><u>Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid</u></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. 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.</p> <p>De kwaliteit van het openbaar domein wordt beoordeeld in relatie tot de functies en de bebouwde omgeving die erbij aansluiten.</p> <p>Zuinig en compact ruimtegebruik: dit heeft ondermeer betrekking op het bundelen, stapelen of schakelen van bouwvolumes.</p> <p>Inpassing in de landschappelijke context: dit gaat niet enkel voor aanbrengen van buffergroen, maar dit kan ook bijvoorbeeld worden nagestreefd door het kwaliteitsvol afwerken van gevels, het beperken van kleur- en materiaalgebruik, het creëren van contrasten tussen bebouwing en beplanting.</p>
0.2	<p><u>Constructies en inrichtingen van openbaar nut</u></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>Voorbeelden van constructies en inrichtingen van openbaar nut: straatverlichting, straatmeubilair, bushaltes, gas- of elektriciteitscabines, hoogspanningsleidingen, rioleringen en andere ondergrondse nutsleidingen en constructies, ...</p>
0.3	<p><u>Bestaande bebouwing, functies en inrichtingen</u></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>Enkel vergunde (geachte) constructies vallen onder deze regeling.</p> <p>De bestaande bebouwing: het gaat hier zowel om het hoofdvolume als om de bijgebouwen.</p> <p>Uitbreiden van bestaande gebouwen buiten de gestelde voorschriften omwille van technische of hygiënische redenen: bvb. het uitbreiden van sanitair bij een horecazaak om aan de wetgeving terzake te beantwoorden.</p>
0.4	<p><u>Integraal waterbeheer en waterhuishouding</u></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 herbruik, infiltratie in de grond, buffering van het verzamelde regenwater.</p> <p>Alle handelingen met betrekking tot integraal waterbeheer zijn vergunbaar binnen alle bestemmingszones van het RUP voor zover ze geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.</p>	<p>Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, gelegen binnen de bouwzones, moet beantwoorden aan alle vereisten inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, zoals omschreven in het decreet en de verordening(en) ter zake.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
0.5	<p><u>Woningdichtheid</u></p> <p>Bij de realisatie van het nieuwe woningbouwproject geldt een bruto-woningdichtheid van 19 woningen per ha. De woningdichtheid moet worden verrekend over de bruto-oppervlakte van het totale woningbouwproject (dit is de oppervlakte van de woonpercelen vermeerderd met de oppervlakte van het aanpalende openbaar domein binnen deze zone).</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, aanleg publieke ruimte, groenaanplant 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>De bruto-oppervlakte van het totale woningbouwproject betreft de som van alle voormalige bedrijfspercelen van Europal, exclusief de overdrukzone voorbehouden voor gemeenschapsvoorzieningen en de zone voor groen en waterbuffer.</p> <p>Met dit woonproject kan Deerlijk, samen met een projectontwikkelaar(s), een voorbeeldfunctie vervullen i.v.m. kwalitatief en duurzaam bouwen. Er wordt ondermeer gedacht aan 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. Er dient ook ruime aandacht te worden besteed aan een kwalitatieve inrichting van het publieke domein.</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>
0.6	<p><u>Fietsparkeernorm</u></p> <p>Voor alle woonzones geldt een norm van minimum 2 fietsstalplaatsen per wooneenheid. In het bijzonder bij meergezinswoongebouwen (appartementen) is het belangrijk om de fietsstalplaatsen op goed toegankelijke locaties bij de toegang van de gebouwen te voorzien.</p>	

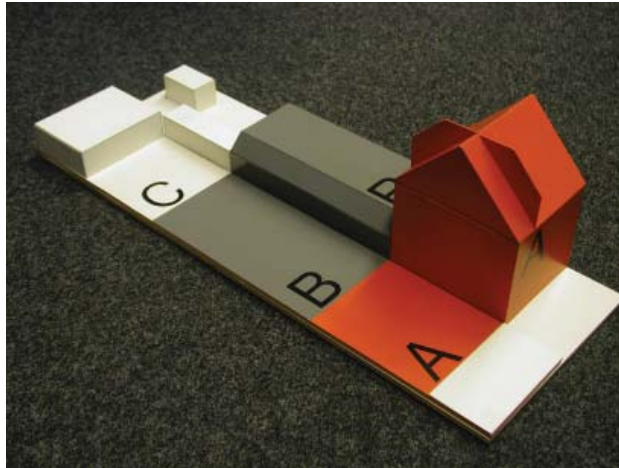
VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
1	zone voor centrumfuncties en wonen	hoofdcategorie: wonen - subcategorie: woongebied
1.1	<p>Bestemming De zone is bestemd voor wonen en centrumfuncties, waar wonen, activiteiten en voorzieningen eigen aan een dorpskern complementair zijn aan elkaar.</p> <p>Onder aan het wonen complementaire activiteiten en functies wordt verstaan: horeca, kleinhandel, diensten en kantoren, bedrijven verenigbaar met de woonomgeving, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele en recreatieve voorzieningen. Mits een beperking voor intensieve veehouderij worden ook de bestaande landbouwbedrijven gelegen binnen het plangebied als complementaire functies beschouwd. Bij verdere ontwikkeling van de hoeves wordt hoevetoerisme als nevenfunctie toegevoegd.</p> <p>Een bedrijf verenigbaar met de woonomgeving is een kleinschalig bedrijf met een beperkte impact op vlak van:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ruimte (ruimte-inname & uitwendig voorkomen), • milieu (geen milieubelastend karakter), • verkeer (weinig verkeersgenererend). <p>Volgende activiteiten worden <u>niet</u> toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • grootschalige horeca, socio-culturele en recreatieve voorzieningen met lawaaihinder voor de omgeving; • milieubelastende en/of hinderlijke bedrijven; • hotel als herbestemming voor de gebouwen gelegen binnen de historisch waardevolle configuratie (overdruk 13). 	<p>Deze woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van functies het uitgangspunt is.</p> <p>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw, ...</p> <p>Handel: buurtwinkels, detailhandel, ...</p> <p>Horeca: hotel, restaurant, café, ...</p> <p>Voorbeelden van bedrijven verenigbaar met de woonomgeving zijn: stapelplaatsen, kleinschalige ambachtelijke bedrijven, interieurzaak met werkplaats, 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, volkstuintjes, ...</p> <p>Recreatieve voorzieningen: (indoor)speelpleinen, sportvelden, sport- en fitnesscentra, bowling, ...</p> <p>De hoeveconfiguratie van het Hof Den Cortin kan niet worden omgevormd tot een hotel, hoevetoerisme behoort wel tot de mogelijke nevenfuncties.</p>
1.2	<p>Naast het wonen en de 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.</p> <p>Bij de aanleg van openbaar groen zal gebruik worden gemaakt van streekeigen beplanting.</p> <p>De exacte ligging, dimensionering en inrichting van de (groene en verharde) openbare ruimtes moeten bepaald worden bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.</p>	<p>Naast de openbare wegen, die op het verordenend plan zijn aangeduid, kunnen in de zone nog meer openbare ruimtes worden voorzien.</p> <p>De 'zone voor centrumfuncties en wonen' 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, publieke parking, voet- en fietspaden, ...</p> <p>Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermten, groenvoorziening, ...</p> <p>Aanhorige openbare nutsvoorzieningen: verlichting, straatmeubilair, bushaltes, elektriciteitscabines, rioleringen en andere ondergrondse constructies,</p>
1.3	<p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de relatie met de in de omgeving aanwezige functies en bestemmingen; • de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers; • de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; • de gewenste woondichtheid; • de inpassing in de omgeving. <p>De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet dus afhankelijk van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken.</p>	<p>Activiteiten in 'de zone voor centrumfuncties en wonen' moeten beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft (dit geldt dus voor alle toegelaten activiteiten, ook het wonen). Hinderlijke activiteiten die veel verkeer genereren of stof, lawaai- of geurhinder veroorzaken kunnen niet worden toegelaten.</p> <p>Met inpassing in de omgeving wordt bedoeld de inplanting, het reliëf en de bodemgesteldheid, het bouwvolume en het uiterlijk, ... van het project of gebouw.</p>
1.4	<p>Woningtypologie Volgende woningtypes zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • eengezinswoningen in aaneengesloten en/of halfopen bebouwing • gestapelde woningen/meergezinswoongebouw in aaneengesloten en/of halfopen open bebouwing 	<p>Gestapelde woningen zijn eengezinswoningen die boven en naast elkaar worden gestapeld en geschakeld tot een woningbouwproject. Gestapelde woningen verschillen van appartementsbouw doordat elke woning voorzien is van een individuele private toegang vanaf het openbaar domein.</p>



A - hoofdvolume
B - nevenvolume
C - bijgebouw

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>Halfopen bebouwing: aan één zijde van het hoofdgebouw geldt een minimale vrije zijtuinstrook van 3 m.</p>	<p>Een meergezinswoongebouw is een gebouw waarin meerdere wooneenheden (appartementen, studio's) toegang krijgen via een gemeenschappelijke circulatieruimte.</p>
<p>1.5 Bouwvoorschriften</p> <p><u>Terreinbezetting:</u> Maximum terreinbezetting per perceel: 65%.</p> <p>Voor de terreinbezetting wordt alle bebouwing in rekening gebracht (hoofdvolume, nevenvolume, bijgebouw), maar niet de verharding.</p> <p><u>Bouwhoogte:</u> Bouwhoogte hoofdvolume:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2 bouwlagen + 1 bewoonbare bouwlaag in het dakvolume • totaal: maximum 15,0 m <p>De gelijkvloerse bouwlaag heeft een maximale bruto-hoogte van 4 m; vanaf de eerste verdieping geldt een maximale bruto-hoogte van 3,5 m. Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag.</p> <p>Bouwhoogte nevenvolume of bijgebouw:</p> <ul style="list-style-type: none"> • maximum 3,0 m op de perceelsgrens • en onder hoek van 30° stijgend tot maximum 5,0 m hoog <p>Dakvorm is vrij. Indien gekozen voor hellend dak dan is de maximum helling 45°.</p> <p><u>Bouwdiepte:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • hoofdvolume: maximum 15,0 m • nevenvolume: maximum niet bepaald <p>Minimum afstand van het hoofdgebouw (hoofdvolume + nevenvolume) tot de achterkavelgrens bedraagt 8,0 m.</p> <p>Er geldt een verplichte bouwlijn op de rooilijn.</p> <p><u>Bijgebouwen:</u> De vloeroppervlakte mag maximum 60,0 m² bedragen.</p> <p>Bijgebouwen zijn toegelaten in zoverre de maximum terreinbezetting niet wordt overschreden.</p> <p><u>Bouwkundig erfgoed:</u> Bij de verbouwingswerken aan de panden opgenomen op het inventaris van bouwkundig erfgoed dient de erfgoedwaarde van de gebouwen te worden gerespecteerd.</p>	<p>De hoogte van een gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot de nok van het gebouw of de dakrand in geval van een plat dak.</p> <p>Bouwlaag is de ruimte tussen twee vloeren van een gebouw.</p> <p>Bij de bebouwing wordt het hoofdgebouw (A+B) en bijgebouw (C) onderscheiden. Het hoofdgebouw bestaat uit hoofdvolume (A) en nevenvolume (B) (zie schema).</p> <p>Het hoofdvolume (A) is het bouwvolume tussen de voorbouwlijn en de maximum bouwdiepte op de verdieping van dit hoofdvolume.</p> <p>Het nevenvolume (B) is het bouwvolume tussen de maximum bouwdiepte op de verdieping van het hoofdvolume en de totale bouwdiepte van de toegelaten bebouwing.</p> <p>Een 'bewoonbare bouwlaag in het dakvolume' kan voorzien worden onder een hellend dakvolume, maar kan ook toegelaten worden in een dakvolume met een teruggetrokken bouwlijn (i.c. een 'penthouse' onder plat dak) inbegrepen binnen het maximum gabarit.</p> <p>Een bijgebouw is een volume losstaand van het hoofdgebouw (hoofdvolume en nevenvolume) opgericht in de tuinzone van het perceel. Bijgebouwen zijn onder meer tuinhuisen, garages, serres, ...</p> <p>De zone tussen de maximum diepte van het hoofdgebouw en de achterkavelgrens is de tuinzone (C). Hierin kunnen bijgebouwen worden geplaatst.</p>
<p>1.6 Parkeergelegenheid</p> <p>Voor gestapelde woningen/meergezinswoongebouw en voor de aan het wonen verwante functies moet een overzicht van de parkeerbehoefte en het parkeeraanbod worden gemotiveerd in een parkeernota, die bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunningen moet worden gevoegd.</p> <p>Deze nota is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.</p>	<p>Parkeergelegenheid</p> <p>Er dienen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te worden aangelegd, om te voldoen aan de eigen parkeerbehoeften.</p> <p>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>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
1.7	wijkontsluitingsweg zone 5 Enkel bij ontwikkeling van zone 5, bij stopzetting van de landbouwactiviteiten, dient binnen deze zone een wijkontsluiting voor alle verkeer te worden aangelegd, die het Kerkplein met de zone 5 verbindt.	Bij ontwikkeling van zone 5, die momenteel nog in landbouwgebruik is, dient een rechtstreekse toegang (niet via de centrale ontsluitingsweg - overdruk 12A) te worden aangelegd naar het Kerkplein. Deze weg kan, indien wenselijk, worden ingezet als secundaire ontsluiting voor de nieuwe wijkontwikkeling op de gronden van Europal.
2	zone voor wonen met beperkte nevenfuncties	hoofdcategorie: wonen - subcategorie: woongebied
2.1	Bestemming De zone is bestemd voor wonen met beperkte nevenfuncties. De hoofdfunctie is wonen. De beperkte nevenfuncties mogen de woonfunctie van de omgeving niet in het gedrang brengen. Onder aan het wonen verwante activiteiten worden verstaan: diensten en kantoren. Per perceel zijn de nevenfuncties slechts in het hoofdgebouw toegelaten. De nevenbestemmingsindex wordt vastgelegd op maximum 45% van de totale vloeroppervlakte. Alle activiteiten die een abnormale hinder genereren zijn binnen deze zone verboden.	Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw, ... Kantoren en diensten: vrij beroep, kapsalon, private sauna, verzekeringsmakelaar, apotheek, onthaalmoeder, kinderdagverblijf, ... Alle nevenfuncties met lawaaihinder voor de omgeving en/of een groot verkeersgenerend karakter worden niet toegelaten.
2.2	Naast het wonen en de aan het wonen verwante functies is de zone ook bestemd voor (groene en verharde) openbare ruimtes. 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. De inrichting van de wegenis moet afgestemd zijn op de functie en gebruik als erftoegangswegen. Bij de aanleg van openbaar groen zal gebruik worden gemaakt van streekeigen beplanting. De exacte ligging, dimensionering en inrichting van de (groene en verharde) openbare ruimtes moeten bepaald worden bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.	Naast de openbare wegen, die op het verordenend plan zijn aangeduid, kunnen in de zone nog meer openbare ruimtes worden voorzien. De 'zone voor wonen in ruime zin' omvat eveneens de aanleg en het onderhoud van de openbare wegenstructuur, buurtspeelpleintjes, de publieke groenaanleg (parken) en alle aanhorige openbare nutsvoorzieningen. Openbare verharde ruimtes: (garage)straten, pleinen, publieke parking, voet- en fietspaden, ... Openbare groene ruimtes: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen, groenvoorziening, ... Aanhorige openbare nutsvoorzieningen: verlichting, straatmeubilair, bushaltes, elektriciteitscabines, rioleringen en andere ondergrondse constructies, De wegen binnen het nieuwe woningbouwproject moeten zodanig worden aangelegd dat het verblijfskarakter primeert. De aanleg moet een kwalitatief geheel vormen, waarbij de verkeersveiligheid voor de zachte weggebruiker wordt gewaarborgd. Hierbij wordt in eerste instantie gedacht aan een erfinrichting.
2.3	Woningtypologie Volgende woningtypes zijn toegelaten: eengezinswoningen in vrijstaande en/of gekoppelde bebouwing. Halfopen bebouwing: aan één zijde van het hoofdgebouw geldt een minimale vrije zijtuinstrook van 3 m.	
2.4	Bouwvoorschriften <u>Terreinbezetting:</u> Maximum terreinbezetting per perceel: 50%. Er geldt een verplichte voorbouwlijn van 6 m tov de rooilijn. Voor de terreinbezetting wordt alle bebouwing in rekening gebracht (hoofdvolume, nevenvolume, bijgebouw), maar niet de verharding.	



A - hoofdvolume
B - nevenvolume
C - bijgebouw

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>2.4 <u>Bouwhoogte:</u> Bouwhoogte hoofdvolume:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2 bouwlagen + 1 bewoonbare bouwlaag in het dakvolume • totaal: maximum 13,5 m <p>De gelijkgrondse bouwlaag heeft een maximale bruto-hoogte van 3,5 m; vanaf de eerste verdieping geldt een maximale bruto-hoogte van 3 m. Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag.</p> <p>Bouwhoogte nevenvolume of bijgebouw:</p> <ul style="list-style-type: none"> • maximum 3,0 m op de perceelsgrens • en onder hoek van 30° stijgend tot maximum 4,5 m hoog <p>Dakvorm is vrij. Indien gekozen voor hellend dak dan is de maximum helling 45°.</p> <p><u>Bouwdiepte:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • hoofdvolume: maximum 12,0 m • nevenvolume: maximum 15,0 m <p>Minimum afstand van het hoofdgebouw (hoofdvolume + nevenvolume) tot de achterkavelgrens bedraagt 8,0 m.</p>	<p>De hoogte van een gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot de nok van het gebouw of de dakrand in geval van een plat dak.</p> <p>Bouwlaag is de ruimte tussen twee vloeren van een gebouw.</p> <p>Bij de bebouwing wordt het hoofdgebouw (A+B) en bijgebouw (C) onderscheiden. Het hoofdgebouw bestaat uit hoofdvolume (A) en nevenvolume (B) (zie schema).</p> <p>Het hoofdvolume (A) is het bouwvolume tussen de voorbouwlijn en de maximum bouwdiepte op de verdieping van dit hoofdvolume.</p> <p>Het nevenvolume (B) is het bouwvolume tussen de maximum bouwdiepte op de verdieping van het hoofdvolume en de totale bouwdiepte van de toegelaten bebouwing.</p> <p>Een 'bewoonbare bouwlaag in het dakvolume' kan voorzien worden onder een hellend dakvolume, maar kan ook toegelaten worden in een dakvolume met een teruggetrokken bouwlijn inbegrepen binnen het maximum gabarriet.</p> <p>Een bijgebouw is een volume losstaand van het hoofdgebouw (hoofdvolume en nevenvolume) opgericht in de tuinzone van het perceel. Bijgebouwen zijn onder meer tuinhuizen, garages, serres, ...</p> <p>De zone tussen de maximum diepte van het hoofdgebouw en de achterkavelgrens is de tuinzone (C). Hierin kunnen bijgebouwen worden geplaatst.</p>
<p>2.5 Parkeergelegenheid Per wooneenheid moet op eigen terrein minstens één garage, carport of standplaats in open lucht worden voorzien. Voor de hele zone moeten er per wooneenheid minimum 1,5 parkeerplaatsen beschikbaar zijn, inclusief parkeerplaatsen op openbaar domein.</p> <p>Voor de nevenfuncties moet een overzicht van de parkeerbehoefte en het parkeeraanbod worden gemotiveerd in een parkeernota, die bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunningen moet worden gevoegd. Deze nota is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.</p>	<p>Er dienen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te worden aangelegd, om te voldoen aan de eigen parkeerbehoeften.</p>
<p>3 zone voor appartementen</p>	<p>hoofdcategorie: wonen</p>
<p>3.1 Bestemming De zone voor appartementen is bestemd voor wonen met beperkte nevenfuncties. De hoofdfunctie is wonen. De beperkte nevenfuncties mogen de woonfunctie van de omgeving niet in het gedrang brengen.</p> <p>Onder aan het wonen verwante activiteiten worden verstaan: diensten en kantoren. De nevenbestemmingsindex wordt vastgelegd op maximum 45% van de totale vloeroppervlakte op het gelijkvloers.</p> <p>Alle activiteiten die een abnormale hinder genereren zijn binnen deze zone verboden.</p>	<p>Een appartementen is een gebouw waarin meerdere wooneenheden toegang krijgen via een gemeenschappelijke circulatieruimte.</p> <p>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw, ...</p> <p>Kantoren en diensten: vrij beroep, kapsalon, private sauna, verzekeringsmakelaar, apotheek, onthaalmoeder, kinderdagverblijf, ...</p> <p>Alle nevenfuncties met lawaaihinder voor de omgeving en/of een groot verkeersgenerend karakter worden niet toegelaten.</p>


VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
3.2	<p>Bouwvoorschriften</p> <p><u>Terreinbezetting:</u> Maximum terreinbezetting per perceel: 50%. Voor de terreinbezetting wordt alle bebouwing in rekening gebracht (hoofdvolume en bijgebouw), maar niet de verharding.</p> <p>Er geldt een verplichte voorbouwlijn van 6 m tov de rooilijn. Minimum afstand van het hoofdgebouw tot de achterkavelgrens bedraagt 8,0 m.</p> <p><u>Bouwhoogte:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 3 bouwlagen + plat dak • totaal: maximum 10,5 m <p>De gelijkvloerse bouwlaag heeft een maximale bruto-hoogte van 4 m; vanaf de eerste verdieping geldt een maximale bruto-hoogte van 3,5 m. Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag.</p> <p>Bouwhoogte bijgebouw: maximum 3,0 m + plat dak</p> <p><u>Bouwdiepte:</u> hoofdvolume: maximum 15,0 m. Enkel inpandige terrassen zijn toegelaten.</p>	
3.3	<p>Parkeergelegenheid</p> <p>Er moet een overzicht van de parkeerbehoefte en het parkeeraanbod worden gemotiveerd in een parkeernota, die bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunningen moet worden gevoegd.</p> <p>Deze nota is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.</p>	<p>Parkeergelegenheid</p> <p>Er dienen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te worden aangelegd, om te voldoen aan de eigen parkeerbehoeften.</p> <p>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>
4	zone voor gemeenschapsvoorzieningen	hoofdcategorie: wonen
4.1	<p>Deze zone wordt prioritair bestemd voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen. De zone krijgt een openbaar karakter. Er zijn geen gemeenschapsvoorzieningen toegelaten met een intensieve loketfunctie.</p> <p>Indien deze bestemming niet wordt gerealiseerd, dan kan de zone wordt aangesneden voor sociale huisvesting. Alle voorschriften van zone 2 zijn vervolgens van toepassing.</p>	<p>Gemeenschapsvoorzieningen met een intensieve loketfunctie (zoals een administratief centrum, zwembad, ...) horen eerder thuis in een centrumgebied. Deze locatie bevindt zich in het buitengebied van Deerlijk en is hiertoe niet geschikt. Een buurthuis/ontmoetingscentrum komt wel in aanmerking.</p>
4.2	<p>De maximale footprint van het gebouwencomplex bedraagt 500 m². De bouwhoogte bedraagt maximaal 10 m. De dakvorm is vrij.</p>	<p>De footprint is de totale bebouwde oppervlakte voor het buurthuis/ ontmoetingscentrum binnen de zone.</p>
4.3	<p>De inrichting van de parking/toegang tot het gebouw moet voldoen aan volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maximaal de helft van de verharding mag worden aangelegd in niet-waterdoorlatende materialen. • Minimum 15% van de zone moet een groene inrichting krijgen. • Er dient minimaal 1 hoogstammige boom te worden aangeplant per 100 m² verharding. • De beplanting moet bestaan uit streekeigen groen. 	



VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
4.4	Er moet voldoende parkeergelegenheid (inclusief fietsenstalling) worden voorzien voor het goed functioneren van de aanwezige gemeenschapsvoorzieningen.	In het gemeentelijk parkeerreglement wordt een parkeernorm opgelegd van 1 parkeerplaats per 10 zitplaatsen. Gezien de ligging, nabij het kerkplein, kan de parking complementair worden aangewend voor activiteiten in de dorpskern. Vice versa, de parking op het kerkplein moet aanvullend werken voor activiteiten die plaats vinden binnen de zone voor gemeenschapsvoorzieningen. Op die manier kan het aantal parkeerplaatsen mogelijk worden beperkt.
5	wisselbestemming wonen - landbouw	hoofdcategorie: wonen
5.1	Voor deze zone kan de bestemming gekozen worden tussen hetzij wonen, hetzij landbouw.	
5.2	Indien gekozen wordt voor de bestemming wonen dan zijn de voorschriften van zone 2 van toepassing.	
5.3	Indien gekozen wordt voor de bestemming landbouw, dan zijn de voorschriften van zone 9 van toepassing.	
5.4	wijkontsluitingsweg zone 5 Enkel bij ontwikkeling van zone 5, bij stopzetting van de landbouwactiviteiten, dient binnen deze zone een wijkontsluiting voor alle verkeer te worden aangelegd, die de verkaveling binnen zone 5 verbindt met het Kerkplein.	Bij ontwikkeling van zone 5, die momenteel nog in landbouwgebruik is, dient een rechtstreekse toegang (niet via de centrale ontsluitingsweg - overdruk 12A) te worden aangelegd naar het Kerkplein. Deze weg kan, indien wenselijk, worden ingezet als secundaire ontsluiting voor de nieuwe wijkontwikkeling op de gronden van Europal.
5.5	Sociaal wonen In dit gebied kan een vergunning voor: 1. verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten; 2. verkavelingen die niet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in art 1 en waarvoor een verkavelingsvergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan; pas afgeleverd worden,	
	indien binnen het verkavelings- of bouwproject een sociaal woonaanbod verwezenlijkt wordt dat gelijk is aan: • hetzij ten minste veertig en ten hoogste vijftig procent voor gronden die in eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen; • hetzij ten minste twintig en ten hoogste vijfentwintig procent voor gronden die in eigendom zijn van overige natuurlijke of rechtspersonen. Indien het bindend sociaal objectief in de gemeente Deerlijk verwezenlijkt is, dan vervalt de bepaling m.b.t. sociaal wonen.	
5.6	Bescheiden wonen In dit gebied kan een vergunning voor: 1. verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten; 2. verkavelingen die niet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in art 1, en waarvoor een verkavelingsvergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan;	




VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
	<p>pas afgeleverd worden indien binnen het verkavelings- of bouwproject een bescheiden woonaanbod wordt verwezenlijkt van veertig procent, verminderd met het percentage van het sociaal woonaanbod.</p> <p>Indien via een gemeentelijk bericht bekend gemaakt werd dat het bindend sociaal objectief in de gemeente Deerlijk verwezenlijkt is, dan vervalt de bepaling m.b.t. bescheiden wonen.</p>	
6	zone voor groen en waterbuffer	hoofdcategorie: overig groen
6.1	<p>De zone is bestemd voor de ontwikkeling, het herstel en de instandhouding van een openbare groenzone en de aanleg van waterbuffering in functie van de afvoer van regenwater van de nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied. De zuivering van het huisvuilwater kan eveneens binnen deze zone worden opgelost.</p> <p>Het algemene karakter van de zone moet onverhard en beplant zijn. Bij de aanleg zal gebruik worden gemaakt van streekeigen beplanting. Maximum 15% van de zone mag worden verhard.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van deze bestemming zijn toegelaten.</p>	<p>De waterbuffering wordt aangelegd om het hemelwater van de volledige nieuwe ontwikkeling (nog te ontwikkelen delen zone 1, zone 2, zone 3, zone 4, zone 5) op te vangen. Indien technisch mogelijk en mits voldoende ruimte voor de aanleg van KWZI, kan ook het huisvuilwater van de nieuwe ontwikkelingen binnen deze zone worden gezuiverd, om daarna af te wateren naar het bekenstelsel.</p> <p>De KWZI dient zoveel mogelijk een natuurlijke aanleg te krijgen en zich te integreren in de groene omgeving.</p>
6.2	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, onderhoud van de openbare groenzone en waterberging.	
6.3	Binnen de zone zijn fiets- en wandelpaden met bijhorende inrichting toegelaten. De fiets- en wandelpaden moeten worden aangelegd met waterdoorlaatbare materialen.	
6.4	<p>De plaatsing van speelpleinconstructies, aanleg van verharding en beperkte reliëfwijzigingen in functie van sport- en speelmogelijkheden zijn toegelaten.</p> <p>De verharding blijft beperkt tot het strikt noodzakelijke om een goed functioneren van de sport-, speel- of rustconstructies mogelijk te maken.</p>	Bij de aanleg van sportmogelijkheden wordt gedacht aan een multifunctioneel trapveldje (basketbal, volleybal, tennis) of een speelkooi.
6.5	<p>Binnen de zone zijn ondergrondse constructies en grondverzet voor de aanleg van waterbuffering toegelaten.</p> <p>De inrichting van de buffer(s) moet voldoen aan volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bij de aanleg van de buffer(s) dient rekening te worden gehouden met het natuurlijke reliëf van de zone. • Het waterbekken dient te worden aangelegd met ecologisch zachte oevers. • Er dient bijzondere aandacht te worden besteed aan een kindveilige inrichting bij de combinatie waterbuffering - speelruimte in deze zone. 	Het waterbekken krijgt een natuurtechnische inrichting, waarbij zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van zachte oevers en oeverbeplanting. Samen met een grillige vorm zal dit de biodiversiteit ten goede komen.
7	zone voor openbare wegenis	hoofd functie: lijninfrastructuur - subcategorie: wegeninfrastructuur
7.1	<p>Deze zone is bestemd voor openbare wegenis 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.</p> <p>Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructures, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
7.2	Deze zone maakt deel uit van het historische centrum van Sint-Lodewijk. De aanleg van de publieke ruimte moet voldoen aan de hoogste kwaliteitscriteria voor de publieke ruimte.	
7.3	Voor de kerkomgeving moet een inrichtingsstudie worden opgemaakt, waarbij de belangrijkste principes voor de inrichting van de publieke ruimte worden weergegeven. 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 de aanleg van de publieke ruimte werden opgesteld in het Beeldkwaliteitsplan Deerlijk. Het betreft de ruimtelijke organisatie, aanlegprincipes, materiaalgebruik, type straatmeubilair, beplanting, ...
8	zone voor garageweg/noodweg	hoofdcategorie: wonen
8.1	Deze zone is bestemd voor de aanleg van een garageweg, aansluitend op de tuinzone van de aanpalende private woonpercelen. In geval van nood kan de weg worden ingezet als tijdelijke ontsluitingsweg voor de nieuwe wijkontwikkeling.	Bij volledige realisatie van de garageweg (inclusief overdruk 18), wordt deze weg bestemd als noodweg voor de nieuwe wijkontwikkeling. Dit zorgt ervoor dat de zuidelijke trage weg niet langer als noodweg wordt weerhouden. De toegang vanuit de Kapelstraat wordt enkel verleend in geval van nood. Op andere momenten is de garageweg enkel bereikbaar vanuit de centrale wijkontsluitingsweg.
8.2	De weg heeft een minimale verharde breedte van 3 m. In deze zone zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van de garageweg.	
9	zone voor voetgangers- en fietsersverbinding	hoofdcategorie: wonen
9.1	Deze zone is bestemd voor een voetgangers- en fietsersverbinding. De verbinding heeft een openbaar karakter en is steeds toegankelijk.	
9.2	De voetgangers- en fietsersverbinding heeft een minimale verharde breedte van 3 m. In deze zone zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die voetgangers- en fietsersverbinding en aanhorigheden.	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.
10	zone voor landbouw	hoofdcategorie: landbouw
10.1	Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw.	
10.2	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.	De volgende constructies geplaatst voor beroepslandbouw zijn evenwel toegelaten. Ze worden niet als gebouwen en gelijkaardige constructies beschouwd: schuilhokken, plastictunnels, 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), ... Serres daarentegen behoren tot de niet-toegelaten gebouwen en vergelijkbare constructies.
11	overdruk: tuin - zone	
11.1	Waar op het verordenend plan in overdruk 'tuin' is aangegeven mogen uitsluitend private tuinen worden voorzien.	
11.2	In deze tuinzone zijn enkel bijgebouwen toegelaten.	Onder bijgebouwen wordt verstaan carports, garages, tuinhuisjes, In de bijgebouwen zijn geen woonfuncties toegelaten.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
11.3	Binnen de zone wordt een bouwvrije strook van 1,50 m opgelegd ten opzichte van de zone voor garageweg. Het algemene karakter van deze strook moet onverhard en beplant zijn. Verharde delen worden enkel toegelaten als opritten naar de private garages/bergingen/carports.	De bouwvrije strook dient als manoeuvreerruimte. Samen met de garageweg moet de strook de toegang tot de garages/carport/bergingen op de private percelen gelegen binnen de zone 1 garanderen. Op die manier wordt ook een ruimtelijk uniforme achterwand gecreëerd.
12	overdruk: openbare wegeninfrastructuur - aslijn ■■■■■	
12.1	Het symbool (overdruk 12 A en 12 B) geeft de aslijn weer voor de aanleg van de openbare wegeninfrastructuur. De exacte ligging, dimensionering en inrichting van de openbare weg moeten worden bepaald bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning/verkeersvergunning. Alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden zijn toegelaten.	
12.2	De overdruk 12 A is de symbolische weergave van de centrale wijkontsluitingsweg. Voor deze weg gelden onderstaande inrichtingsprincipes: <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. • De inrichting van de weg moet worden afgestemd op de functie en gebruik als lokale ontsluitingsweg. De weg verleent, op een vlotte en veilige manier, toegang tot de verschillende erftoegangswegen, de garageweg(en) en voetgangers- en fietsverbindingen van het nieuwe woningbouwproject. • De op het verordenend plan aangeduide tracé is indicatief. De aslijn kan verschoven worden over een maximale afstand van 10 m, parallel aan beide zijden van de aslijn. • Het wegprofiel met bijhorende aanplant van groen maakt integraal deel uit van de inrichtingsstudie (zie voorschrift 0.5) die bij de verkavelingsvergunning voor de nieuwe woonontwikkeling dient te worden gevoegd. 	<p>Binnen de voorgestelde breedte wordt volgend profiel beoogd:</p> <p>dwarsprofiel</p> <p>voetpad 1,5m groen dreef 1m greppel 0,5m weg 5m greppel 0,5m groen dreef 1m voetpad 1,5m</p> <p>lengteprofiel inplanting van bomen = dreef</p> <p>rijweg</p> <p>groen/dreef voetpad</p> <p>min 8m</p>
12.3	De overdruk 12 B is de symbolische weergave van de toegangsweg tot de zone 7. Via deze weg wordt eveneens toegang verleent tot de aanpalende woonzone 1 en indien wenselijk tot de zone 5. Voor deze weg gelden onderstaande inrichtingsprincipes: <ul style="list-style-type: none"> • De openbare weg heeft een profiel van minimum 8 m breedte. • De op het verordenend plan aangeduide tracé is indicatief. De aslijn kan enkel binnen de zone 4 worden opgeschoven over een maximale afstand van 4 m, parallel van de aslijn. 	
13	overdruk: historisch waardevolle configuratie - perimeter ■■■■■	
13.1	Deze voorschriften zijn van toepassing op de waardevolle hoeveconfiguratie die op het verordenende grafisch plan met een perimeter werd aangeduid. Binnen de perimeter dient de erfopstelling zoveel mogelijk te worden bewaard. Renovaties, uitbreidingen of nieuwe gebouwdelen dienen zich te oriënteren rond het bestaande erf.	Deze voorschriften gelden voor het hof Den Cortin bestaande uit een waardevolle configuratie van gebouwen en bijgebouwen. Binnen de perimeter is de erfopstelling kenmerkend voor de hoeve. Deze ruimtelijke configuratie moet dan ook ten allen tijde bewaard blijven .

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
	<p>De hieronder vermelde voorschriften vervallen indien een gebouw het beschermd statuut van erfgoed krijgt, vanaf de datum van publicatie in het Belgisch Staatsblad.</p> <p>Alle bepalingen van de zone 1 zijn van toepassing. Omwille van de waardevolle configuratie van de gebouwen gelegen binnen de perimeter worden specifieke bouwvoorschriften opgenomen. De gebouwen gelegen buiten de perimeter mogen worden afgebroken, verbouwd en/of uitgebreid zonder bijkomende voorwaarden.</p>	
13.2	<p>Bouwvoorschriften</p> <p><u>Voor het bestaande woongebouw:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • behoud; • onderhouds- en instandhoudingswerken; • verbouwingen met uitbreiding indien de esthetische waarde verhoogt; • herbouwen op dezelfde plaats, voor zover de uitbreiding leidt tot een maximaal bruto-bouwwolume van 1.000 m³. De bouwhoogte mag hierbij worden opgetrokken tot 2 bouwlagen + een woonbaar dakvolume. De landelijke verschijningsvorm dient hierbij zoveel mogelijk behouden te blijven. <p>De woning kan enkel van locatie veranderen ten gevolge van rooilijn en voorbouwlijn of in het kader van een goede plaatselijke ordening of verkeersveiligheid. Dit dient in de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag te worden gemotiveerd.</p> <p><u>Voor de bestaande bijgebouwen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • behoud; • onderhouds- en instandhoudingswerken; • verbouwingen met uitbreiding indien de esthetische waarde verhoogt; • herbouwen met hetzelfde volume en op dezelfde plaats; • de verschijningsvorm dient behouden te blijven. <p><u>Andere beeldbepalende elementen</u> dienen eveneens behouden te blijven.</p>	<p>Omwille van de beperkte woonkwaliteit (lage plafonds, technische beperkingen om een hedendaagse woning in te richten) van het bestaande woongebouw, worden vrij ruime bouwmogelijkheden toegelaten bij herbouw, in zoverre het nieuwe woongebouw een landelijke verschijningsvorm behoudt.</p> <p>Met het <u>herbouwen op dezelfde plaats</u> wordt bedoeld dat het nieuwe gebouw 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-bouwwolume</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. Bij het uitbreiden van het hoofdgebouw tot 1.000 m³ kan een verbinding met de bijgebouwen gerealiseerd worden.</p> <p>Het behoud van de verschijningsvorm betekent onder meer werken met gerecupereerde materialen, het behoud van kleurgebruik, de verhouding van de raamopeningen, ...</p> <p>Beeldbepalende elementen zijn bijvoorbeeld een kapel, een bomenrij, een schouw, een toegangsgebouw, een ast, een duiventoren, een ovenbuur, ...</p>
13.3	<p>Bij vergunningsaanvragen dient vrijblijvend advies gevraagd te worden aan de dienst onroerend erfgoed.</p> <p>De vergunningsverlenende overheid kan naargelang de kwaliteit en de gaafheid van de ganse configuratie specifieke, bijkomende eisen stellen.</p>	
14	<p>overdruk: openbaar buurtgroen - zone</p> 	
14.1	<p>Dit symbool is een schematische weergave voor de aanleg van openbaar buurtgroen binnen het globale woonproject opgenomen in de zone 2.</p> <p>De minimumoppervlakte van de overdruk bedraagt 6% van de totale oppervlakte van de zone 2 en mag proportioneel worden verdeeld over de volledige zone 2.</p> <p>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.</p>	
14.2	<p>Maximum 30% van de totale oppervlakte van het openbaar buurtgroen mag worden verhard.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
14.3	De aanlegprincipes voor deze overdruk moet vooraf vastgelegd worden in een globale inrichtingsstudie voor de publieke ruimte binnen de zone 2. 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.
15	overdruk: aangesloten bebouwing/gestapeld wonen - zone	
15.1	Waar op het verordenend plan in een overdruk 'aangesloten bebouwing/gestapeld wonen' werd bestemd, worden naast de woningtypes die worden toegelaten binnen de zone 2 ook eengezinswoningen - aaneengesloten bebouwing en gestapeld wonen toegestaan.	Gestapelde woningen zijn eengezinswoningen die boven en naast elkaar worden gestapeld en geschakeld tot een woningbouwproject. Gestapelde woningen verschillen van appartementsbouw doordat elke woning voorzien is van een individuele private toegang vanaf het openbaar domein.
15.2	Alle voorschriften van de zone 2 blijven van toepassing, met uitzondering van de voorschriften omtrent de terreinbezetting.	
15.3	<u>Terreinbezetting:</u> Bij de keuze voor aaneengesloten bebouwing/gestapeld wonen geldt volgende maximum terreinbezetting per perceel: 65%. Voor de terreinbezetting wordt alle bebouwing in rekening gebracht (hoofdvolume, nevenvolume, bijgebouw), maar niet de verharding.	
15.4	<u>Bouwwrije strook/verplichte autostalplaats</u> Binnen de zone, grenzend aan de zone voor garageweg, wordt een bouwwrije strook van 1,50 m opgelegd. De oprichting/aanleg van minstens één autostalplaats per kavel, aansluitend op de bouwwrije strook, is verplicht. Het algemene karakter van de strook moet onverhard en beplant zijn. Verharde delen worden enkel toegelaten als opritten naar de private garages/bergingen/carports.	De bouwwrije strook t.o.v. de garageweg dient als manoeuvreerruimte. Samen met de garageweg moet de strook de toegang tot de garages/carport/bergingen op de private percelen gelegen binnen de zone 1 en de zone 15 garanderen. Op die manier wordt ook een ruimtelijk uniforme achterwand gecreëerd.
16	overdruk: waardevolle gebouwen - symbool	
16.1	Bestaande waardevolle gebouwen, constructies en inrichtingen worden met een symbool aangeduid op het verordenend grafisch plan.	
16.2	De waardevolle erfgoedelementen moeten zoveel mogelijk behouden blijven. Dit betekent dat erfgoedelementen kunnen verbouwd en vernieuwd worden, maar het behoud van het karakter en de verschijningsvorm is wel steeds een voorwaarde. Uitzondering is enkel mogelijk in kader van de goede plaatselijke ruimtelijke ordening. Het betreft volgende gebouwen: <ul style="list-style-type: none"> • Kapelstraat 5 • Kapelstraat 27 • Kapelstraat 29 • Kapelstraat 47-49 • Kapelstraat 75-79 	Onder respect voor het karakter en de verschijningsvorm wordt verstaan dat de hoofdeigenschappen die karakteristiek zijn voor de bestaande woning, zoals globaal uitzicht en typologie van de woning, dienen gerespecteerd te worden. Dit sluit echter niet uit dat bij verbouwing of uitbreiding een moderne eigentijdse vormtaal en/of materiaalgebruik kan worden gebruikt, mits dit gebeurt in respect met het bestaande en/of inpasbaar is in de omgeving.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
17	overdruk: private toegang - symbool 	
17.1	Waar op het verordenend plan schematisch het symbool 'pijl' is aangeduid, wordt ten allen tijde een private toegang tot het desbetreffende perceel vanuit de nieuwe wijkontsluitingsweg toegelaten.	
17.2	De op het verordenend plan aangeduide pijl is indicatief en mag worden verschoven over de volledige zijkavelgrens van het perceel. De maximale breedte van de toegang bedraagt 3 m.	
18	overdruk: garageweg/noodweg - symbool 	
18.1	Het symbool geeft de aslijn weer voor de aanleg van de garageweg, In geval van nood kan de weg worden ingezet als tijdelijke ontsluitingsweg voor de nieuwe wijkontwikkeling.	Bij volledige realisatie van de garageweg (inclusief zone 8), wordt deze weg eveneens bestemd als noodweg voor de nieuwe wijkontwikkeling. Dit zorgt ervoor dat de zuidelijke trage weg niet langer als noodweg wordt weerhouden. De toegang vanuit de Kapelstraat wordt enkel verleend in geval van nood. Op andere momenten is de garageweg enkel bereikbaar vanuit de centrale wijkontsluitingsweg.
18.2	De op het verordenend plan aangeduide tracé is indicatief, waarbij de toegang tot de Kapelstraat kan verschuiven naargelang de mogelijk om op het betrokken perceel een toegang te creëren. Indien de weg wordt aangelegd, dient deze aan te sluiten op de zone voor garageweg.	
18.3	De weg heeft een minimale verharde breedte van 3 m. In deze zone zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van de garageweg.	
19	overdruk: groenbuffer - symbool 	
19.1	Deze overdruk symboliseert de aanleg van een groenbuffer langs de zonegrens met het open landschap.	Bij ontwikkeling van de verschillende woonzones dient t.o.v. het open landschap een groenbuffer te worden aangeplant.
19.2	De groenbuffer heeft een minimale breedte van 2 m. De beplanting moet bestaan uit streekeigen groen als een menging van hoogstam groen en struiken/hagen. Binnen deze zone worden geen vaste constructies en/of ondoorzichtige afsluitingen toegestaan. De perceelsgrenzen mogen enkel worden afgesloten met een draadafsluiting.	
19.3	De groenbuffer dient te worden aangeplant door de verkavelaar in het eerste plantseizoen na het verkrijgen van de verkavelingsvergunning.	
19.4	Het groenplan maakt integraal deel uit van de inrichtingsstudie (zie voorschrift 0.5) die bij de verkavelingsvergunning voor de nieuwe woonontwikkeling dient te worden gevoegd.	De aanplant van de groenbuffer dient te gebeuren in samenspraak met de groendienst en dienst ruimtelijk ordening van de gemeente Deerlijk.

bedrijventerreinen
stedenbouw
milieu
informatie- en communicatietechnologie
mobiliteit
herbestemmingsprojecten

www.leiedal.be

intergemeentelijke samenwerking
projectontwikkeling
streekontwikkeling