

GEMEENTE DEERLIJK
RUP HISTORISCH GEGROEID BEDRIJF VERRIESTSTRAAT
STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN



februari 2024, **definitieve vaststelling**

COLOFON

Dit document is een publicatie van:

Intercommunale Leiedal
President Kennedypark 10 - BE-8500 Kortrijk
tel +32 56 24 16 16
rup@leiedal.be

Ontwerper - Ruimtelijk Planner:

Kevin Coucke
Soetkin Decaluwé

Opdrachtgever:

Gemeente Deerlijk

Burgemeester:

Claude Croes

Voorzitter Gemeenteraad:

Jo Tijtgat

Algemeen Directeur:

Karel Bauters

STEDENBOUWKUNDIGE
VOORSCHRIFTEN

1. OP TE HEFFEN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Bij het van kracht worden van dit RUP worden volgende stedenbouwkundige voorschriften opgeheven:

- de volgende verkavelingsvergunningen gelegen binnen het plangebied worden opgeheven:
 - VK 1025-1/1979.7
- de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan goedgekeurd met K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen en gelegen binnen de begrenzing van het plangebied van het huidige ruimtelijke uitvoeringsplan. Het gaat om de bestemmingen
 - Milieubelastend industriegebied
 - Woongebied

2. 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.

Een overdruk is een cartografische aanduiding van een stedenbouwkundig voorschrift bovenop de grondkleur die de 'bestemmingszone' aangeeft. De overdruk geeft aan dat in deze gebieden bijkomende stedenbouwkundige voorschriften geldig zijn zonder dat de stedenbouwkundige voorschriften van de grondkleur hun geldigheid verliezen.

O. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN**O.1. RUIMTELIJKE KWALITEIT EN DUURZAAMHEID**

Er wordt altijd en overal gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bij elke nieuwe ingreep dient een afweging te gebeuren ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving.

Elke aanvraag voor een omgevingsvergunning zal dan ook worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria:

- Zorgvuldig, zuinig en compact ruimtegebruik.
- Inpassing in de landschappelijke context.
- Impact op de privacy en bezonning van omwonenden.
- De architecturale en beeldkwaliteit van het geheel van de gebouwen.
- Een harmonische overgang naar bestaande bebouwing.
- Een kwaliteitsvolle aanleg van het terrein en afwerking van de gebouwen met duurzaam en gepast materiaalgebruik.
- Bij de aanleg van een terrein moet het waterbergend vermogen van het gebied zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt.
- De invloed op de mobiliteit, de verkeersontsluiting en het parkeren van zowel fietsers als voertuigen.

Bij de beoordeling van elke aanvraag tot omgevingsvergunning blijft ruimtelijke kwaliteit het belangrijkste criterium. Het is aan de vergunningverlenende 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.

Zorgvuldig, zuinig en compact ruimtegebruik: dit heeft ondermeer betrekking op het bundelen, stapelen of schakelen van bouwvolumes.

Inpassing in de landschappelijke context: dit gaat niet enkel over het aanbrengen van buffergroen, maar dit kan ook bijvoorbeeld worden nagestreefd door het kwaliteitsvol afwerken van gevels, het beperken van kleur- en materiaalgebruik (harmonische samenhang en eenvoud), het creëren van contrasten tussen bebouwing en beplanting...

Voor de maatregelen voor het behoud van het waterbergend vermogen wordt ondermeer verwezen naar de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen en buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en regenwater. Bij voorkeur wordt het waterbergend vermogen van het terrein verhoogd.

O.2. CONSTRUCTIES EN INRICHTINGEN VAN OPENBAAR NUT

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.

Voorbeelden van constructies en inrichtingen van openbaar nut: straatverlichting, straatmeubilair, bushaltes, gas- of elektriciteitscabines, hoogspanningsleidingen, rioleringen en andere ondergrondse nutsleidingen en constructies...

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>O.3. NUTSWERKEN</p> <p>Het aanleggen van wegen en hun aanhorigheden wordt in elke bestemmingszone toegelaten. Alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, leidingen... zijn binnen de zone toegelaten.</p>	
<p>O.4. BESTAANDE BEBOUWING, FUNCTIES EN INRICHTINGEN</p> <p>Bestaande bebouwing, functies en inrichtingen die vergund (geacht) zijn en afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, mogen in stand gehouden, verbouwd en gerenoveerd worden op voorwaarde dat de bestemming van de zone gerespecteerd blijft.</p>	<p>De bestaande bebouwing: het gaat hier zowel om het woonhuis langs de Verrieststraat als om het bestaande bedrijfsgebouw ten oosten van de site.</p> <p>Enkel vergund (geachte) constructies vallen onder deze regeling. Voor de definitie van vergund (geachte) constructies: zie wetgeving terzake.</p>

0.5. INTEGRAAL WATERBEHEER EN WATERHUISHOUDING

Alle ruimtelijke ingrepen binnen het plangebied dienen in overeenstemming te zijn met de principes van het integraal waterbeheer.

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.

Onder infiltratie wordt verstaan: het doorsijpelen van hemelwater in de bodem.

Volgende principes maken deel uit van integraal waterbeheer:

- In het bijzonder wordt gewerkt via het principe van vertraagde afvoer van het hemelwater waarbij de volgende hiërarchie wordt gevolgd: afstroom vermijden, opvangen hemelwater voor herbruik, infiltratie in de grond, buffering van het verzamelde regenwater.
- Elke aanvraag tot omgevingsvergunning, gelegen binnen de bouwzones, moet beantwoorden aan alle vereisten inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, zoals omschreven in de vigerende wetgeving.
- Er dient kritisch te worden gekeken in welke mate verharde oppervlakten en dakoppervlakten effectief op riolering/oppervlaktewaterstelsel moeten worden aangesloten. Indien bepaalde verharde oppervlaktes of daken niet worden aangesloten op riolering of oppervlaktewaterstelsel, is het belangrijk om voldoende groene onverharde randzones te voorzien.
- Afstroom vermijden kan door verharding te beperken, drainage te beperken...
- Voorzieningen voor vertraagde afvoer worden bij voorkeur in open profiel aangelegd.

0.6. GROENBEHEER

Bij de inrichting, de aanleg en het beheer van groen moet ervoor gezorgd worden dat dit groen streekeigen, biodiversiteitsrijk en bij voorkeur bijenvriendelijk is.

Streekeigen, biodiversiteitsbevorderlijk en klimaatrobuust groen:

- Onder streekeigen groen wordt verstaan: voor de streek kenmerkende soorten die aangepast zijn aan de klimatologische omstandigheden en (overwegende) bodemgesteldheid van de streek. De streekeigen soorten bestaan uit de inheemse bomen en struiken (maken deel uit van de oorspronkelijk wilde flora, die na de laatste ijstijden op eigen kracht de regio gekoloniseerd hebben), aangevuld met de soorten die sinds geruime tijd ingeburgerd zijn (door toedoen van de mens ingeburgerd; ondertussen traditioneel en spontaan verspreid).
- Onder biodiversiteitsbevorderlijk groen wordt verstaan: groen dat de verscheidenheid aan leven op alle biologische niveaus bevordert, ten voordele van het (reeds aanwezige) groen.
- Onder klimaatrobuust groen wordt verstaan: een variëteit aan vegetatiesoorten die bestand zijn tegen de extreme en snel wijzigende klimatologische omstandigheden (hitte, droogte, wateroverlast...), rekening houdende met de specifieke omgevingsfactoren.

0.7. CONSTRUCTIES EN INRICHTINGEN VOOR HERNIEUWBARE ENERGIE

Binnen alle bestemmingszones worden bovengrondse en ondergrondse constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie toegelaten, voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.

Voorbeelden van constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie zijn onder meer fotovoltaïsche panelen, zonneboiler, alternatief verwarmingssysteem d.m.v. warmtekoppeling, warmtepompen, warmtenetten...

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
1. ZONE VOOR WONEN MET BEPERKTE NEVENFUNCTIES	hoofdcategorie: wonen
<p>1.1. BESTEMMING</p> <p>Binnen deze zone zijn wonen en de bijhorende collectieve overdekte, groene en verharde ruimten de hoofdfuncties. Nevenfuncties zijn mogelijk in de woningen aanliggend aan de Verrieststraat. In de andere woningen zijn nevenfuncties verboden.</p> <p>De nevenfuncties worden beperkt tot 20% van de totale vloeroppervlakte per perceel. Enkel nevenfuncties, inpasbaar in de omgeving en met een beperkte verkeersaantrekkende werking worden toegelaten. Nevenfuncties zijn functioneel en ruimtelijk gekoppeld aan de hoofdfunctie. Nevenfuncties zijn niet toegelaten in bijgebouwen.</p> <p>Volgende nevenfuncties zijn daar toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - diensten en vrije beroepen - kantoren 	<p>Onder hoofdfunctie wordt verstaan: de dominante functie in een gebouw of op een perceel.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting (tuinen, tuinhuisjes, garages...). - Collectieve overdekte ruimten: collectieve overdekte open autostelplaats, collectieve overdekte fietsenstalling... - Verharde ruimten: straten, pleinen, collectief en publieke parking, voet- en fietspaden... - Groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, infiltratiebekken, bermen... - Private groene en verharde ruimten: private of collectieve tuinen, terrassen, tuinpaden... <p>Gezien de collectiviteit van het project zouden nevenfuncties de draagkracht van de omgeving overschrijden en daarmee de leefkwaliteit negatief beïnvloeden. Dit onder meer door geluids- en mobiliteitshinder.</p>
<p>1.2. WONINGDICHTHEID</p> <p>In dit gebied wordt de woondichtheid vastgelegd op max. 15 wooneenheden per hectare.</p>	<p>Een wooneenheid is elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een huishouden of een alleenstaande.</p> <p>Een woondichtheid van 15 woningen per hectare houdt in dat er maximaal 9 wooneenheden toegelaten zijn binnen het plangebied.</p>
<p>1.3. RELATIE MET DE VERRIESTSTRAAT</p> <p>Bij nieuwbouw, uitbreiding, verbouwing of herbouw richten de woningen langs de Verrieststraat zich met de leefruimtes van hun woning naar de Verrieststraat.</p>	<p>Om de levendigheid van de Verrieststraat te garanderen worden de woningen gebouwd langs deze weg, gericht naar de Verrieststraat.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>1.4. WONINGTYPOLOGIE</p> <p>Volgende woningtypes zijn toegelaten: woningen in</p> <ul style="list-style-type: none"> - gesloten bebouwing binnen het bestaande bedrijfsgebouw. Het bestaande bedrijfsgebouw kan omgevormd worden tot een gesloten bebouwingsvorm met een verticale opdeling - halfopen bebouwing. Bij halfopen bebouwing wordt aan één zijde van de woning een vrije zijtuinstrook van minimum 3 m gerespecteerd - open bebouwing. Bij open bebouwing wordt aan twee zijdes van de woning een vrije zijtuinstrook van minimum 3 m gerespecteerd 	<p>Het wonen kan bestaan uit een zo divers mogelijke woonvorm, met naast de gangbare grondgebonden eengezinswoning ook andere woonvormen zoals wonen met gemeenschappelijke woonentiteiten, woningen met een gemeenschappelijke tuin, samenhuizen, co-housing...</p> <p>Ten oosten van de site bevindt zich nog een bedrijfsgebouw in vrij goede staat. Indien gewenst en technisch mogelijk kan bij behoud van dit gebouw, dit gebouw omgevormd worden tot een gesloten bebouwingsvorm met verticale opdeling. Dit met behoud van de max. bouwdichtheid voor de volledige site.</p>
<p>1.5. BOUWVOORSCHRIFTEN BIJ NIEUW- EN HERBOUW</p> <p>Kroonlijsthoogte van max. 6,5 m hoog</p> <p>De maximale bouwdiepte op de verdieping bedraagt 12 m</p> <p>Dakvorm hoofdvolume: hellend</p> <p>Vrijstaande bijgebouwen zijn maximum één bouwlaag en 3,5 m hoog</p> <p>In de zijtuinstrook zijn geen overdekte constructies toegelaten</p>	<p>Het uitgangspunt bij open en halfopen bebouwing is dat de zijtuinstroken vrij blijven van constructies. Overdekte autostelplaatsen dienen collectief te worden georganiseerd.</p>

1.6. BUITENRUIMTE

Elke woning beschikt over een private of gemeenschappelijke buitenruimte. Deze buitenruimte kan worden samengevoegd tot een gemeenschappelijke buitenruimte. De buitenruimte is rechtstreeks toegankelijk vanuit elke woning.

De diepte van elke buitenruimte bedraagt minstens 8 m.

In de voortuinstrook worden enkel strikt noodzakelijke toegangen verhard, de rest wordt groen ingericht. De afwatering van hemelwater gebeurt op eigen terrein.

Het rooien van niet als waardevol weerhouden bomen is mogelijk mits deze gecompenseerd worden in de nieuw aan te leggen groenzone of in de tuinzones van de nieuwe bouwkavels.

Een buitenruimte is noodzakelijk om voldoende woonkwaliteiten te garanderen. Buitenruimtes moeten voldoende groot zijn om effectief bruikbaar en kwaliteitsvol te zijn. Deze buitenruimte wordt maximaal groen ingekleed.

Een groene omgeving heeft een positieve invloed op de (mentale) gezondheid van de bewoners.

Gezien het parkeren collectief gebeurt, kan er niet geparkeerd worden in de voortuinstrook. De strikt noodzakelijke toegang betreft de toegang tot de voordeur.

Verharding is een oppervlakte waarvan de aard en/of toestand van het bodemoppervlak gewijzigd is door het aanbrengen van artificiële, (semi-)ondoorlaatbare materialen waardoor essentiële ecosysteemfuncties van de bodem verloren gaan. Voorbeelden van (waterdoorlatende) verharding zijn: grasdallen, waterdoorlatend asfalt...).

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>1.7. MINIMALE ONBEBOUWDE EN ONVERHARDE OPPERVLAKTE</p> <p>Bij percelen kleiner dan 400 m² blijft minstens 35% van de perceelsoppervlakte onbebouwd of onverhard.</p> <p>Bij percelen groter dan of gelijk aan 400 m² blijft minstens 40% van de perceelsoppervlakte onbebouwd of onverhard.</p> <p>Bij percelen groter dan of gelijk aan 600 m² blijft minstens 45% van de perceelsoppervlakte onbebouwd of onverhard.</p> <p>Bij percelen groter dan 800 m² blijft minstens 55% van de perceelsoppervlakte onbebouwd en onverhard.</p>	<p>Dit voorschrift heeft als doel om het ruimtebeslag te beperken en zo voldoende ruimte voor levend groen (geen kunstmatig groen) en waterinfiltratie toe te laten.</p> <p>De bebouwde en verharde oppervlakte bij percelen kleiner dan 400 m² bedraagt maximaal 260 m².</p> <p>De maximaal bebouwde en verharde oppervlakte bij percelen kleiner dan 600 m² bedraagt maximaal 360 m².</p> <p>De bebouwde en verharde oppervlakte bij percelen kleiner dan 800 m² bedraagt maximaal 440 m².</p> <p>De onbebouwde en onverharde oppervlakte bij percelen groter dan 800 m² bedraagt minstens 440 m².</p> <p>Verharding is een oppervlakte waarvan de aard en/of toestand van het bodemoppervlak gewijzigd is door het aanbrengen van artificiële, (semi-)ondoorlaatbare materialen waardoor essentiële ecosysteemfuncties van de bodem verloren gaan. Voorbeelden van (waterdoorlatende) verharding zijn: grasdallen, waterdoorlatend asfalt...</p>
<p>1.8. AUTOPARKEREN</p> <p>Voor nieuwbouw, herbouw, uitbreiding, vermeerdering van het aantal woningen en verbouwen van het bestaande bedrijfsgebouw wordt per woongegelegenheid 2 parkeerplaatsen voorzien. Autoparkeren gebeurt enkel en alleen op een collectieve manier en niet in de voortuinstrook - zie 1.9.</p> <p>Collectieve autostelplaatsen worden voorzien binnen een afstand van 55 m t.o.v. de Verrieststraat, in open lucht of onder een open constructie (geen zijwanden).</p> <p>Het realiseren van autoparkeerplaatsen in bovengrondse garageboxen is verboden.</p>	<p>Er wordt voldoende parkeerruimte voorzien voor zowel de bewoners als bezoekers van het gebied, dit ook bij het verbouwen van het bestaande bedrijfsgebouw tot één of meerdere woongegelegenheden.</p> <p>Om het autoluwe karakter van de ontwikkeling te benadrukken en de te verharden oppervlakte te beperken, wordt het autoparkeren in de directe omgeving voorzien van de Verrieststraat. Dit zonder afbreuk te doen aan levendigheid van de Verrieststraat.</p> <p>Om te garanderen dat parkeerplaatsen effectief worden gebruikt voor het parkeren van wagens en niet als autobergplaatsen gebeurt bovengronds parkeren enkel in open lucht of onder een open constructie. Inpandige garages en/of bovengrondse garageboxen zijn niet toegelaten.</p>

1.9. COLLECTIEF PROJECT

Het project betreft een collectief project dat gefaseerd kan uitgevoerd worden.

Het autoparkeren wordt voor het project collectief georganiseerd.

Binnen de bestemmingszone wordt een aaneengesloten publieke groenzone voorzien met een minimale oppervlakte van 15%. Deze oppervlakte wordt berekend op de volledige bestemmingszone en kan gefaseerd uitgevoerd worden.

De aanvrager van de omgevingsvergunning staat in voor de aanleg van het groen.

De groenzone kan enkel doorkruist worden door een wandel- en fietsverbinding en door een karrenspoor. De publieke groenzone krijgt vorm in een Groenplan. Een Groenplan wordt toegevoegd aan de aanvraag tot omgevingsvergunning. In dit Groenplan wordt het groenontwerp voor de volledige bestemmingszone weergegeven en dit zowel op plan als in een nota omschreven. Zowel de soortenkeuze als het beheer van het groen wordt hierin vermeld. Bij de inrichting, de aanleg en het beheer van groen, bestaat dit groen uit streekeigen en klimaatrobuust groen dat de biodiversiteit bevordert.

Nadenken over collectieve voorzieningen is bij een nieuwe woonontwikkeling veel gemakkelijker en haalbaarder dan wanneer wordt gebouwd of verbouwd binnen het bestaande woonweefsel. Door parkeren en publieke groenzones binnen de woonontwikkeling collectief op te vatten, kan efficiënter met ruimte worden omgesprongen met de beschikbare ruimte. Om de beschikbare ruimte nog efficiënter te gebruiken is het aangeraden om op zoek te gaan naar koppelkansen. Zo kan de verplichte infiltratie- en bufferruimte, als ze slim wordt aangelegd en beplant, bv. ook als speelruimte of voor hogere biodiversiteit dienen.

Gezien de nood aan bijkomend buurtgroen is een minimale groenzone van 15% noodzakelijk. Een groenzone van 15% houdt in dat er binnen de bestemmingszone minstens 1.260 m² publieke groenzone aanwezig is.

Het karrenspoor maakt het mogelijk om sporadisch de woning te bereiken in functie van laden en lossen. Een karrenspoor bestaat uit twee stroken verharding. Op deze stroken kan de auto rijden. De ruimte tussen de 2 sporen wordt opgevuld met gras of laagblijvende beplanting.

Streekeigen, biodiversiteitsbevorderlijk en klimaatrobuust groen:

- Onder streekeigen groen wordt verstaan: Voor de streek kenmerkende soorten die aangepast zijn aan de klimatologische omstandigheden en (overwegende) bodemgesteldheid van de streek. De streekeigen soorten bestaan uit de inheemse bomen en struiken (maken deel uit van de oorspronkelijk wilde flora, die na de laatste ijstijden op eigen kracht de regio gekoloniseerd hebben), aangevuld met de soorten die sinds geruime tijd ingeburgerd zijn (door toedoen van de mens ingeburgerd; ondertussen traditioneel en spontaan verspreid).



Onder biodiversiteitsbevorderlijk groen wordt verstaan: Groen dat de verscheidenheid aan leven op alle biologische niveaus bevordert, ten voordele van het (reeds aanwezige) groen.

- Onder klimaatrobuust groen wordt verstaan: Een variëteit aan vegetatiesoorten die bestand is tegen de extreme en snel wijzigende klimatologische omstandigheden (hitte, droogte, wateroverlast...), rekening houdende met de specifieke omgevingsfactoren.


VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
	<p>Een Groenplan 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. Uit het beplantingsplan en de bijhorende motivatie moet blijken dat het gebruik van groenaanplant bijdraagt tot de kwalitatieve integratie van de woningen in de directe omgeving.</p>
<p>1.10. VERKEERSLUW PROJECT</p> <p>De niet-bebouwde ruimte, inclusief de wegeis, wordt als een verkeersluwe ruimte opgevat, op maat van niet-gemotoriseerd verkeer en met een maximaal verblijfskarakter.</p>	<p>De ontwikkeling wordt op een verkeersluwe manier opgevat, met aandacht voor de zwakke weggebruiker (voetgangers en fietsers). Dit draagt bij tot een veiligere, aangenaamere woonbuurt. Verharding wordt zo veel mogelijk vermeden en bij voorkeur in waterdoorlatende materialen.</p>


VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

TOELICHTING

<p>2. OVERDRUK: ASPIJL VOOR OPENBARE WEGINFRASTRUCTUUR (INDICATIEF)</p>		
<p>De aspijl geeft symbolisch het beginpunt aan waar de verbinding voor gemotoriseerd verkeer wordt voorzien. De exacte ligging van de aspijl kan ter hoogte van de Verrieststraat max. 5 m schuiven.</p> <p>De combinatie met overdruk 3 (op plan aslijn 3): aslijn voor voetgangers- en fietsverbinding gebeurt op een verkeersveilige en kwalitatieve manier.</p> <p>Inrichting: de weg wordt op een kwalitatieve manier ingericht, die passend is aan de woonfunctie en maximaal inzet op verblijfskwaliteit en veiligheid voor de trage weggebruiker.</p>		<p>Er worden geen bepalingen opgelegd omtrent de maximale breedte van de toegang.</p> <p>Enkel het beginpunt van de wegenis i.f.v. gemotoriseerd verkeer wordt vastgelegd. Dit gezien er binnen de zone weginfrastructuur kan worden voorzien.</p> <p>Onder een kwalitatieve inrichting, aangepast aan de woonfunctie wordt vb. gedacht aan een woonerf.</p>
<p>3. OVERDRUK: ASPIJL VOOR PUBLIEKE VOETGANGERS- EN FIETSVERBINDING (INDICATIEF)</p>		
<p>De aspijl geeft symbolisch aan waar de verbinding voor niet-gemotoriseerd verkeer wordt voorzien. De exacte ligging van het tracé is vrij te bepalen. De pijlen kunnen over een afstand van max. 50 m op de perceelsgrens verschuiven. De combinatie met overdruk 2 aslijn voor openbare weginfrastructuur gebeurt op een verkeersveilige en kwalitatieve manier.</p> <p>De verbinding heeft een openbaar karakter en is steeds toegankelijk.</p> <p>Inrichting</p> <p>De voetgangers- en fietsverbinding heeft een minimale breedte van 1,5 m en maakt, waar mogelijk, deel uit van de openbare weginfrastructuur. De inrichting van de publieke voetgangers- en fietsverbinding blijkt uit de omgevingsvergunning.</p>		<p>Sentier n° 68, met een breedte van 1,50 m gelegen ten noordwesten van het plangebied wordt verlegd zodat die doorheen het plangebied loopt. Deze verbinding voor trage weggebruikers versterkt de verblijfskwaliteit van het collectieve groen en sluit aan op sentier n° 68 buiten het plangebied.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
<p>4. OVERDRUK: WAARDEVOLLE GROENELEMENTEN (INDICATIEF)</p>		
<p>Waardevolle groenelementen blijven behouden.</p> <p>In uitzonderlijke gevallen waarbinnen behoud niet mogelijk is, kunnen deze waardevolle groenelementen mits voldoende motivatie verwijderd worden. Deze compensatie gebeurt in het eerstvolgende plantseizoen en binnen de bestemmingszone.</p>		<p>Bestaande waardevolle beplantingen en bomen met een hoge vitaliteit, beeldwaarde en toekomstwaarde worden maximaal behouden. Indien hoogwaardige bomen omwille van uitzonderlijke gevallen zoals ziekte en ouderdom verwijderd worden, dan worden deze vervangen door een kwaliteitsvolle streekeigen boom.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
<p>5. OVERDRUK: BOUWVRIJE ZONE VOOR WATER EN GROEN</p>		
<p>Deze zone is bouwvrij en heeft een breedte van 5 m. De bouwvrije zone kan enkel onderbroken worden ter hoogte van de voetgangers- en fietsverbinding.</p> <p>De bouwvrije zone wordt voorzien van een semi-transparant groenscherm ten opzichte van het landbouwgebied. Het groenscherm vormt een kwalitatieve overgang tussen de woonzone en het landbouwgebied. Het groenscherm wordt beplant met een streekeigen beplanting. Binnen deze bouwvrije zone is elke vorm van gesloten afsluiting verboden.</p> <p>Een Groenplan voor de aanleg van het semi-transparant groenscherm maakt integraal deel uit van de aanvraag tot omgevingsvergunning voor het ontwikkelen van het bouwproject.</p> <p>Bestaande grachten worden behouden. Bestaande gebouwen die vergund (geacht) zijn binnen de zone kunnen in stand gehouden worden. Uitbreiden of herbouwen van bestaande bebouwing is niet mogelijk.</p> <p>Aanleg De aanvrager van de omgevingsvergunning staat in voor de aanleg van de zone.</p> <p>De eigenaar van het desbetreffende perceel staat in voor het onderhoud ervan.</p>		<p>Deze bouwvrije zone organiseert een groene overgang naar het achterliggende landschap. Gesloten afsluitingen zijn afsluitingen die een gesloten wand vormen en betreft o.m. houten tuinschermen, vlechtwerk, zichtdoeken, gemetselde muren, ericamatten, steenkorven...</p> <p>Het groenscherm wordt minstens beplant met een streekeigen, gemengde haag/heg van een minimale hoogte van 1,50 m en hoogstammige, streekeigen bomen.</p> <p>Ten noorden van het plangebied bevindt zich een gracht. Deze wordt behouden en kan aangewend worden i.f.v. afwatering van het terrein.</p> <p>Een Groenplan 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. Uit het beplantingsplan en de bijhorende motivatie moet blijken dat het gebruik van groenaanplant bijdraagt tot de kwalitatieve integratie van de woningen in de directe omgeving.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
6. OVERDRUK: OP TE HEFFEN VERKAVELING		
6.1.	De in overdruk aangeduide verkavelingsvergunningen en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften worden opgeheven. Een overzicht van die verkavelingen is opgenomen onder het onderdeel 1. Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften.	

