

Bijgaand bij het besluit van deputatie van de Provincie West-Vlaanderen houdende de goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan nr. 1-1 Molenhoek (Deerlijk)

Goedkeuringsbeslissing met ref.: RP/DEP/010/160,
Brugge, 06/05/2010

De provinciegriffier,
(Get.) Hilaire OST

De gouverneur-voorzitter,
(Get.) Paul BREYNE

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT
Namens de deputatie
Stephaan Barbery
De adjunct-adviseur
Dienst Ruimtelijke Planning

Gemeente Deerlijk
Ruimtelijk Uitvoeringsplan 1-1 Molenhoek



december 2009

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

Opdrachtgever:
Gemeente Deerlijk

Ontwerper:
Jiri Klokočka

In samenwerking met:
Hannelore Leys

De Burgemeester:
Claude Croes

De Schepen van Ruimtelijke Ordening:
Carl De Donder

De Gemeentesecretaris:
Trees Longueville

Formele procedure

Plenaire vergadering voorontwerp gemeentelijk
ruimtelijk uitvoeringsplan: 12 januari 2009

Voorlopige vaststelling van ontwerp gemeentelijk
ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting
van: 28 mei 2009

Openbaar onderzoek van ontwerp gemeentelijk
ruimtelijk uitvoeringsplan:
19 juni 2009 tot en met 17 augustus 2009

Advies van de gemeentelijke commissie voor
ruimtelijke ordening (GECORO): 10 november 2009

Definitieve vaststelling van gemeentelijk ruimtelijk
uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van:
28 januari 2010

Definitieve goedkeuring van gemeentelijk ruimtelijk
uitvoeringsplan:

8. Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

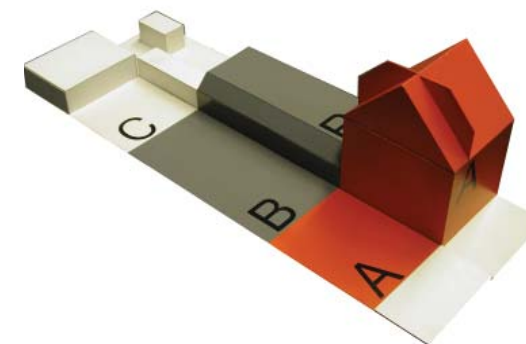
Enkel de tekst in de kolom 'verordenende voorschriften' is verordenend. De tekst in kolom 'toelichting' dient samen met de stedenbouwkundige voorschriften te worden gelezen, maar is niet verordenend. De toelichting dient als interpretatiekader. De algemene voorschriften gelden voor alle bestemmingszones. 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	
Algemene voorschriften			
1	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 altijd te gebeuren. Volgende aandachtspunten zijn belangrijk: beeldkwaliteit, zuinig en compact ruimtegebruik, inpassing in de landschappelijke context en de impact op de verkeerssituatie.	1	Bij de beoordeling van elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning blijft ruimtelijke kwaliteit het belangrijkste criterium. Het is aan de desbetreffende bevoegdheid om hierover te waken.
2	Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar een kwalitatieve inrichting van het openbaar domein. Bij wegenis zal in functie van het type van weg de inrichting van de weg een verbindend of verblijfskarakter hebben.	2	Openbaar domein zijn alle voor het publiek toegankelijke open ruimtes zoals: wegenis, garagestraten, voet- en fietswegen, pleinen, openbaar groen, publieke parkings en publieke recreatieve voorzieningen.
3	Alle activiteiten die een abnormale hinder in de omgeving kunnen veroorzaken zijn niet toegelaten.	3	De hinder is altijd relatief. Daarom dient elke activiteit afzonderlijk beoordeeld te worden naar de hindergraad in de concrete context.
4	Bestaande bebouwing die vergund (geacht) is, die afwijkt van de gestelde bepalingen mag behouden blijven en intern worden verbouwd. Uitbreiden of herbouwen van bestaande gebouwen buiten de gestelde bestemmingsvoorschriften is niet toegestaan.	4	Enkel vergunde constructies vallen onder deze regeling. De bestaande bebouwing: het gaat hier zowel om het hoofdvolume als om de bijgebouwen.

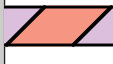
VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING	
5	Bij het aanbouwen aan bestaande gebouwen met een ander gabarit dan voorzien in de zone, mag het nieuwe gebouw afwijken van de voorschriften van de zone om een harmonische overgang mogelijk te maken.	5	Wat betreft de bouwdiepte bij nieuwbouw moet, bij het aanbouwen aan gebouwen, rekening gehouden worden met de bouwdiepte van die bestaande gebouwen. Dit in functie van voldoende lichtinval in de bestaande gebouwen.
6	<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; - de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers; - de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; - de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen; - de gewenste woondichtheid; - de inpassing in de omgeving. 	6	<p>Activiteiten in de zone 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> <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>
7	Openbare nutsvoorzieningen en daar bij horende constructies en inrichtingen worden altijd toegelaten, voor zover ze tegemoet komen aan de opzet van de zones en in hun uitbating en voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.	7	<p>Openbare nutsvoorzieningen: ondergrondse en bovengrondse leidingen, rioleringen en andere ondergrondse constructies, straatverlichting, straatmeubilair, bushaltes, elektriciteitscabines, ...</p> <p>Enkel omwille van 'algemeen belang' kunnen inrichtingen van openbaar nut afwijken van de gestelde voorwaarden.</p>
8	De verkavelingsvergunningen binnen het plangebied vervallen bij het van kracht worden van dit RUP.	8	Deze bepaling geldt voor alle verkavelingsvergunningen binnen het plangebied van dit RUP.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING	
Zone 1: wonen in ruime zin		hoofdcategorie: wonen	
9	<p>Deze zone is bestemd voor wonen en aan wonen verwante functies.</p> <p>De bestemmingsindex wordt vastgelegd op maximum 70% van de totale vloeroppervlakte per perceel voor de aan wonen verwante functies.</p> <p>Per perceel zijn de aan wonen verwante functies toegelaten in zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen.</p> <p>Minimum één woning per bouwperceel is verplicht.</p>	9	<p>Onder wonen worden woningen verstaan en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, zwembad, garages, hobbylandbouw, ...</p> <p>Onder aan het wonen verwante functies worden verstaan die functies en activiteiten die complementair aan wonen zijn en die de woonomgeving niet verstoren. Het kunnen bij voorbeeld zijn: private diensten en kantoren, zoals boekhouder, verzekeringsmakelaar, dokterspraktijk, kapsalon, krantenwinkel, kleinhandel, horeca, socio-culturele voorzieningen, enz.</p>
10	<p>Woonvorm:</p> <ul style="list-style-type: none"> - eengezinswoningen - tweegeratiewoningen <p>Eengezinswoning mag opgesplitst worden in maximum 2 wooneenheden in functie van het creëren van een tweegeratiewoning.</p> <p>Typologie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - aaneengesloten - halfopen bebouwing - vrijstaande bebouwing <p>Halfopen bebouwing is slechts toegelaten in zoverre de aangrenzende percelen bebouwbaar blijven binnen de voorschriften van het RUP.</p> <p>Voor de halfopen bebouwing betekent dit dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ofwel op het aanpalende perceel een zijtuinstrook wordt geëerbiedigd (min. 3,00 m), - ofwel het aanpalende perceel een vrijliggend perceel is van minstens 10,00 m met aanbouwmogelijkheid aan de andere zijkavelgrens. 		

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING	
11	<p>Bouwhoogte hoofdvolume: verticale delen: maximum 6,5 m + dakvolume totaal: maximum 12,5 m</p> <p>Bouwhoogte nevenvolume: verticale gevels: maximum 3,0 m op de perceelsgrens en onder hoek van 30° stijgend tot maximum 6,0 m hoog</p> <p>Bouwdiepte - hoofdvolume: maximum 12,0 m nevenvolume: maximum niet bepaald</p> <p>Minimum afstand van het hoofdgebouw (hoofdvolume + nevenvolume) tot de achterkavelgrens bedraagt 8,0 m.</p> <p>Maximum aantal bouwlagen: 2</p> <p>Dakvorm is vrij, indien gekozen voor hellend dak dan is de maximum helling 45°.</p>	11	<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>De gelijkvloerse 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>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>De zone tussen de maximum diepte van het hoofdgebouw en de achterkavelgrens is de tuinzone (C). Hierin kunnen bijgebouwen worden geplaatst.</p>
12	De plaatsing van de gebouwvolumes wordt op het verordenend plan weergegeven: uiterste grens van de bebouwing.		

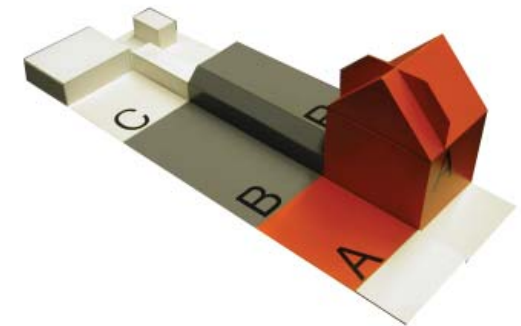


VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING	
13	<p>De bijgebouwen zijn toegelaten in de tuinzone.</p> <p>De vloeroppervlakte mag maximum 60,0 m² bedragen.</p> <p>De maximale parameters van de bijgebouwen zijn gelijk aan de maximale parameters van de nevenvolumes.</p> <p>Bijgebouwen zijn toegelaten in zoverre de maximum terreinbezetting niet wordt overschreden.</p>	13	<p>Een bijgebouw is een volume dat gesitueerd is buiten de perimeter voor hoofdgebouw, m.a.w. opgericht wordt in de tuinzone van het perceel.</p> <p>Bijgebouwen zijn onder meer tuinhuisen, garages, serres, zwembaden, enz.</p>
14	<p>In een vrije zijtuinstrook bij halfopen bebouwing kan een carport worden voorzien. Deze moet minimum 3,0 m achter de voorbouwlijn van de woning gesitueerd worden en als het ruimtelijk kan, dan zo dat er voor de carport nog 1 staanplaats voor een wagen voorzien is.</p> <p>De constructie moet ofwel op de zijkavelgrens opgetrokken worden (in onderhoudsvrij materiaal), ofwel een afstand van minimum 0,5 m respecteren.</p>	14	<p>De carport is een afdakconstructie die aan minimum 3 kanten volledig open is.</p>
15	<p>Binnen deze zone mag maximum 80% van de perceelsoppervlakte bebouwd worden met driedimensionale constructies.</p>	15	<p>Het hoofdgebouw en de bijgebouwen vormen samen de bebouwing. De maximum toegelaten voetprint van de bebouwing (te bebouwen oppervlakte) wordt uitgedrukt in m² of in % van het betreffende perceel.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING	
Zone 2: wisselbestemming - wonen in ruime zin/kleinschalige bedrijven 		hoofdcategorie: wonen	
16	Deze zone is in de eerste instantie bestemd voor de gebouwvolumes van kleinschalige bedrijven, stapelplaatsen en diensten gebonden aan de woningen in de Waregemstraat.	16	Deze gebouwen hebben functie als vestiging van kleinschalige werkplaatsen, stapelplaatsen en magazijnen, diensten, enz.
17	<p>Indien gekozen wordt voor de functie "kleinschalige bedrijven, stapelplaatsten en/of diensten", dan moeten deze activiteiten deel uitmaken van de woningen gelegen langs de Waregemstraat.</p> <p>Voor deze gebouwvolumes zijn dan de volgende bepalingen bindend:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de bouwhoogte van de gebouwvolumes is maximum 6,50 m • in geval van deze keuze mag het perceel 90% bebouwd worden • in geval van deze keuze en indien er reeds op de peceelsgrens gebouwd werd, mag het perceel 100% bebouwd worden 	17	<p>De term "kleinschalig bedrijf" verwijst niet naar de economische relaties of het verzorgingsgebied van het bedrijf.</p> <p>Een kleinschalig bedrijf is een onderneming met een beperkte impact op vlak van:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ruimte (ruimte-inname en uitwendig voorkomen), - milieu, - verkeer (weinig verkeersgenererend). <p>De ruimtelijke bepalingen zijn tevens van toepassing voor de stapelplaatsen en diensten.</p>
18	<p>Er kan evenwel ook gekozen worden voor de functie "wonen in ruime zin" (analoog de bestemming langs de Waregemstraat).</p> <p>De keuze moet per perceel gemaakt worden.</p> <p>In dat geval zijn de voorschriften van de zone 1 van toepassing.</p> <p>De ruimtelijke configuratie en aansluiting op de bestaande gebouwen dienen per geval geoptimaliseerd te worden in functie van lichtinval, bezonning, privacy, enz.</p>	18	<p>In principe kunnen op die manier de woonpercelen gelegen in de Waregemstraat in twee opgesplitst worden. De nieuwe kavels worden ontsloten via de nieuwe weg, aan te leggen parallel met de Waregemstraat aan achterkavelgrenzen van de huidige gronden.</p> <p>De "tweede" woning kan gerealiseerd worden als nieuwbouw of als verbouwing van de bestaande gebouwvolumes (lofts).</p>


VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING	
Zone 3: residentieel wonen		hoofdcategorie: wonen	
19	<p>Deze zone is bestemd voor residentieel wonen en in beperkte mate aan wonen verwante functies.</p> <p>De bestemmingsindex wordt vastgelegd op maximum 20% van de totale vloeroppervlakte binnen de zone (per perceel) voor de aan wonen verwante functies.</p> <p>Alle activiteiten die een abnormale hinder genereren voor de woonomgeving zijn binnen deze zone verboden.</p>	19	<p>Onder wonen worden woningen verstaan en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, zwembad, garages, ...</p> <p>Onder aan het wonen verwante functies worden verstaan die functies en activiteiten die complementair zijn aan wonen, zoals: diensten en kantoren, verzekeringsmakelaar, dokterspraktijk.</p>
20	<p>Woonvorm:</p> <ul style="list-style-type: none"> - eengezinswoningen - tweegeneratiewoningen <p>Eengezinswoning mag opgesplitst worden in maximum 2 wooneenheden in functie van het creëren van een tweegeneratiewoning.</p> <p>Typologie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - halfopen bebouwing - vrijstaande bebouwing <p>Halfopen bebouwing is slechts toegelaten in zoverre de aangrenzende percelen bebouwbaar blijven binnen de voorschriften van het RUP.</p> <p>Voor de halfopen bebouwing betekent dit dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ofwel op het aanpalende perceel een zijtuinstrook wordt geëerbiedigd (min. 3,00 m), - ofwel het aanpalende perceel een vrijliggend perceel is van minstens 10,00 m met aanbouwmogelijkheid aan de andere zijkavelgrens. 		

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING	
21	<p>Bouwhoogte hoofdvolume: verticale delen: maximum 6,5 m + dakvolume totaal: maximum 12,5 m</p> <p>Bouwhoogte nevenvolume: verticale gevels: maximum 3,0 m op de perceelsgrens en onder hoek van 30° stijgend tot maximum 6,0 m hoog</p> <p>Bouwdiepte: hoofdvolume: maximum 12,0 m nevenvolume: maximum niet bepaald</p> <p>Minimum afstand van het hoofdgebouw (hoofdvolume + nevenvolume) tot de achterkavelgrens bedraagt 8,0 m.</p> <p>Maximum aantal bouwlagen: 2</p> <p>Dakvorm is vrij, indien gekozen voor hellend dak dan is de maximum helling 45°.</p>	21	<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>De gelijkvloerse 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>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>De zone tussen de maximum diepte van het hoofdgebouw en de achterkavelgrens is de tuinzone (C). Hierin kunnen bijgebouwen worden geplaatst.</p>
22	<p>Op het ogenblik van de realisatie van de nog te verkavelen gronden aan de zuidkant van het plangebied dient via een watertoetsstudie aangetoond te worden welke bijkomende maatregelen eventueel noodzakelijk zijn om de bergingscapaciteit van de beek.</p> <p>De eventuele watertechnische maatregelen kunnen binnen de zone voor landbouw gerealiseerd worden.</p>	22	<p>Indien de gedetailleerde studie zou aantonen dat het noodzakelijk is om door de ophoging van een deel van deze zone een bijkomende bergingscapaciteit voor het beekwater te creëren, dan kan dit binnen de aanpalende zone stroomafwaarts.</p>




VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING	
23	<p>De bijgebouwen zijn toegelaten in de tuinzone.</p> <p>De vloeroppervlakte mag maximum 60,0 m² bedragen.</p> <p>De maximale parameters van de bijgebouwen zijn gelijk aan de maximale parameters van de nevenvolumes.</p> <p>Bijgebouwen zijn toegelaten in zoverre de maximum terreinbezetting niet wordt overschreden.</p>	23	<p>Een bijgebouw is een volume dat gesitueerd is buiten de perimeter voor hoofdgebouw, m.a.w. opgericht wordt in de tuinzone van het perceel.</p> <p>Bijgebouwen zijn onder meer tuinhuisen, garages, serres, zwembaden, enz.</p>
24	<p>In een vrije zijtuinstrook bij open en halfopen bebouwing kan een carport worden voorzien. Deze moet achter de voorbouwlijn van de woning gesitueerd worden en als het ruimtelijk kan, dan zo dat er voor de carport nog 1 staanplaats voor een wagen voorzien is.</p> <p>De constructie moet ofwel op de zijkavelgrens opgetrokken worden (in onderhoudsvrij materiaal), ofwel een afstand van minimum 0,5 m respecteren.</p>	24	<p>De carport is een afdakconstructie die aan minimum 3 kanten volledig open is.</p>
25	<p>Binnen deze zone mag maximum 40% van de perceelsoppervlakte bebouwd worden met driedimensionale constructies.</p>	25	<p>Het hoofdgebouw en de bijgebouwen vormen samen de bebouwing. De maximum toegelaten voetprint van de bebouwing (te bebouwen oppervlakte) wordt uitgedrukt in m² of in % van het betreffende perceel.</p>
26	<p>Parkeren van personenwagens -</p> <ul style="list-style-type: none"> - per individueel woonperceel moeten minstens 2 stalplaatsen op eigen terrein worden voorzien. 		

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING	
Zone 4: wonen in appartementen		hoofdcategorie: wonen	
27	Deze zone is bestemd voor een globaal huisvestingsproject. Dit huisvestingproject dient de woonfunctie te bevatten die kadert in het betaalbaar wonen of andere vormen van huisvesting met sociaal karakter. Als aanverwante functie zijn enkel diensten toegelaten die het karakter van het huisvestingsproject ondersteunen.	27	De parameters van de woongelegenheden dienen te voldoen aan de toepasselijke wetgeving ter zake.
28	Woonvorm: - appartementen Typologie: - lineair georganiseerd bouwenvolume		
29	Bouwhoogte bouwenvolume: verticale delen: maximum 9,0 m Maximum aantal bouwlagen: 3 (in geval van een cilindrisch dak wordt er geen volwaardige bouwlaag in het dakvolume toegelaten, wel een duplexruimte). Dakvorm is niet vrij: er dient gekozen te worden ofwel voor een plat dak, ofwel voor een cilindrisch dak (as parallel met de langste gevel).	29	Bouwlaag is in principe de ruimte tussen twee vloeren van een gebouw. De gelijkvloerse bouwlaag heeft in principe een maximale bruto-hoogte van 3,5 m; vanaf de eerste verdieping geldt in principe een maximale bruto-hoogte van 3 m. Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag.
30	De plaatsing van de bouwenvolumes wordt op het verordenend plan weergegeven: uiterste grens van de bebouwing. Maximum 55% van de zoneoppervlakte mag bebouwd worden met driedimensionale constructies.		
31	Alle gevels van het gebouw zijn zichtbaar vanuit het openbaar domein dus beeldbepalend voor de omgeving. Ze moeten kwalitatief ontworpen en afgewerkt worden.		

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING	
32	Er dient maximaal te worden gezorgd om de privacy (inkijk) van de aanpalende woningen te beperken.	32	De inkijk naar de woningen kan worden beperkt door bvb. geen verblijfsfuncties van de appartementen aan deze kant te situeren (wel badkamers, slaapkamers, enz.), en/of door gebruik van speciaal glas (opaalglas) of lamellenstructuur.
Zone 5: wisselbestemming - kleinschalige bedrijven/residentieel wonen		 hoofdcategorie: bedrijvigheid/wonen	
33	De zone is bestemd voor het behoud en een beperkte uitbreiding van de huidige kleinschalige bedrijven. Een kleinschalig bedrijf is een bedrijf met een beperkte impact op vlak van: <ul style="list-style-type: none"> - ruimte (ruimte-inname en uitwendig voorkomen), - milieu (geen milieubelastend karakter), - verkeer (weinig verkeersgenererend). 	33	De term 'kleinschalig' verwijst niet naar de economische relaties of het verzorgingsgebied van het bedrijf, wel naar de integreerbaarheid in het woonweefsel.
34	De bestaande gebouwen mogen behouden blijven en verbouwd worden. Bouwhoogte van alle bouwvolumes (bestaande + uitbreiding): maximum 6,5 m.	34	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.
35	Indien de bedrijfsactiviteiten stopgezet worden, kan binnen deze zone gekozen worden tussen het verderzetten van de bestemming "kleinschalige bedrijven" of de bestemming "residentieel wonen". De keuze moet voor de volledige zone gemaakt worden. Indien gekozen wordt voor "residentieel wonen", zijn dan de voorschriften van de zone 3 van toepassing. Indien de functie van kleinschalige bedrijven behouden blijft, zijn de voorschriften van deze zone van toepassing.		



VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING	
36	Voor de ontwikkeling van de woonfunctie binnen de zone dient nieuwe wegenis te worden aangelegd die toelaat dat de woonzone optimaal gestructureerd kan worden. Op het verordenend plan is de toekomstige wegenis niet aangeduid. Dit moet gebeuren via een globale inrichtingsstudie voor de ganse zone die onderdeel zal uitmaken van de verkavelingsaanvraag.		
37	Indien de zone ontwikkeld wordt als woonzone, moet er ook een substantieel aandeel aan recreatieve groenzone op wijkniveau worden aangelegd. Bij aanleg van deze groenzone zijn dan de voorschriften van de zone 8 van toepassing.	37	Op het verordenend plan is de concrete ligging van de recreatieve groenzone niet aangeduid. Dit maakt deel uit van de globale inrichtingsstudie voor de ganse zone die gevoegd moet worden bij de verkavelingsaanvraag.
Zone 6: gemeenschapsvoorzieningen/ openbare nutsvoorzieningen			hoofdcategorie: wonen
38	Deze zone is bestemd voor het bestaande kerkgebouw, de pastorij en het ontmoetingscentrum De Wieke. Verder is de zone bestemd voor alle gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen (in de ruime zin), met inbegrip van wonen. Alle werken, handelingen, en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het aanbieden van gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen zijn toegelaten.	38	De betrokken werken, handelingen en wijzigingen kunnen worden toegelaten ongeacht het publiek- of privaatrechtelijk statuut van de initiatiefnemer of het al dan niet aanwezig zijn van winstoogmerk.
39	Bouwhoogte gebouwenvolumes: niet bepaald. Bij heropbouw of nieuwbouw moeten de verticale delen van de gebouwenvolumes gelijk of kleiner zijn dan de afstand van deze gebouwenvolumes t.o.v. de dichtstgelegen grens met woonpercelen.		



VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING	
Zone 7: wisselbestemming - gemeenschapsvoorzieningen/ openbare nutsvoorzieningen/ residentieel wonen		 hoofdcategorie: wonen	
40	<p>Binnen deze zone kan gekozen worden tussen de bestemmingen "gemeenschapsvoorzieningen" of "residentieel wonen/met beperkte nevenfunctie".</p> <p>De keuze hoeft niet voor de volledige zone te worden gemaakt (het kan slechts om een deel van deze zone gaan).</p> <p>Volgens de bestemmingskeuze zijn de respectievelijke voorschriften van toepassing</p> <p>Indien er slechts een deel van deze zone één bestemming krijgt die anders is dan binnen het andere deel, dan moet de kwaliteit van beide bestemmingen t.o.v. elkaar en t.o.v. het publiek domein gewaarborgd worden.</p>	40	<p>Door de reductie van de bestaande parkeerfunctie aan de oostkant van het kerkgebouw (woningbouwproject) kan bvb. een deel van deze zone gevoegd worden bij de zone voor gemeenschapsvoorzieningen (kerkplein) om zo de parkeerfunctie in de kerkomgeving optimaal te kunnen organiseren.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING	
Zone 8: openbaar groen		hoofdcategorie: wonen	
41	<p>De zone is bestemd voor aanleg van openbare groenzone.</p> <p>Dit gebied heeft een sociale recreatieve functie.</p> <p>Binnen de zone zijn fiets- en wandelpaden met bijhorende inrichting toegelaten. Deze wegeenis moet aangelegd worden met waterdoorlaatbare materialen.</p> <p>De verharding in het gebied blijft beperkt tot het strikt noodzakelijke voor de toegankelijkheid en rond sport-, speel- of rustconstructies. Het algemene karakter van de zone moet onverhard en groen zijn.</p>	41	<p>Recreatie moet hier verstaan worden in verhouding tot de andere functies van het gebied. Het is een nevensgeschikte complementaire functie.</p>
42	<p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten.</p> <p>De genoemde werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, de cultuurhistorische waarden, horticulturele waarden, landschapswaarden en natuurwaarden in het gebied bewaard blijven.</p>	42	<p>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 en onderhoud van de openbare groenzone.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING	
Zone 9: openbare wegenis			hoofdcategorie: wonen
43	<p>Deze zone is bestemd voor openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden.</p> <p>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>Alle werken van natuurtechnische milieubouw kunnen gerealiseerd worden.</p>	43	<p>Onder aanhorigheden van wegeninfrastructuur wordt onder andere verstaan:</p> <p>al dan niet verharde bermen, 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.</p>
44	<p>In de binnengebieden moet de verblijfsfunctie voor voetgangers en fietsers dominant worden.</p> <p>De aanleg moet van deze zone een ruimtelijk kwalitatief geheel maken, waarbij de veiligheid voor het zacht verkeer van essentieel belang is.</p>	44	<p>Met "binnengebieden" zijn die delen van het plangebied bedoeld die gelegen zijn buiten de belangrijke verbindingswegen Waregemstraat en Breestraat.</p> <p>Dat betekent dat de verbindingswegen in deze binnengebieden enkel deze gebieden ontsluiten en geen verbindende functie hebben.</p> <p>Het verblijfskarakter betekent dat de aanleg door vormgeving, materiaalgebruik, straatinrichting, verlichting, enz. aanleiding geeft tot multifunctioneel gebruik van de publieke zone.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING	
Zone 10: inrichting publieke ruimte (overdruk)		hoofdcategorie: wonen	
45	<p>De onbebouwde delen van de verschillende zones opgenomen binnen deze perimeter maken deel uit van de publieke ruimte van het centrum van Molenhoek.</p> <p>Voor aanleg van de afgebakende zone van de kerkomgeving moet door de eerste initiatiefnemer een globale inrichtingsstudie opgemaakt worden, waarin de belangrijkste principes van de inrichting worden weergegeven.</p> <p>De studie moet tenminste een uitspraak doen over de ruimtelijke organisatie (parkeren, looplijnen, enz.) en over het karakter van de ruimte (groen/verhard) alsook over de publieke en semi-publieke gedeelten.</p> <p>Tevens maken de gebruikte materialen, aanplantingen, verlichting, straatmeubilair, enz. onderwerp uit van de inrichtingsstudie.</p> <p>De inrichtingsstudie maakt deel uit van de vergunningsaanvraag.</p> <p>De eigenlijke realisatie van de zone kan dan volgens de principes van deze inrichtingsstudie gefaseerd worden uitgevoerd.</p>	45	<p>De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de algemene beeldkwaliteit.</p> <p>De principes voor aanleg van de publieke ruimte werden opgesteld in het Beeldkwaliteitsplan Deerlijk.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING	
Zone 11: openbare wegenis (overdruk) 		hoofdcategorie: wonen	
46	Deze zone is bestemd voor openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden. Alle bepalingen van de zone 9 zijn binnen deze zone van toepassing.		
47	De wegenis wordt op het verordenend plan schematisch weergegeven, bij middel van een aslijn. Voor het eigenlijke tracé is een afwijking van ± 15,00 m toegelaten. De rooilijnen worden bepaald in het verkavelingsplan of een globale inrichtingsstudie (informatief document). Daarin moet duidelijk aangetoond worden dat alle gronden gelegen in de aanpalende zones, op een goede manier kunnen worden ontsloten.	47	De afwijking t.o.v. de aangeduide as laat toe om verschillende stedenbouwkundige types te realiseren, bv. woonerfstructuur met pleintjes, asverschuivingen in de rijweg, maar ook combinatie met verschillende soorten beplanting. De straatbreedte kan variabel zijn i.f.v. de toegepaste ruimtelijke structuur (bv. voor de parkeerhavens). De aanleg van het openbaar domein dient in een globale inrichtingsstudie gedetailleerd te worden uitgetekend.
Zone 12: voetgangers- en fietsersverbinding 		hoofdcategorie: wonen	
48	De zone is bestemd voor aanleg van een voetgangers- en fietsersdoorgang. De fiets- en wandelpaden moeten aangelegd worden met waterdoorlaatbare materialen. Deze zone is bouwvrij met uitzondering van inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang. Een veilige doorgang voor de weggebruikers moet verzekerd worden, ook als op de zonegrens aanplanting met hagen wordt voorzien.		
49	Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten.		

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING	
Zone 13: voetgangers- en fietsersverbinding (overdruk) 		hoofdcategorie: wonen	
50	De stippellijn aangeduid op het verordenend plan duidt de continuïteit aan van de verbinding voor voetgangers en fietsers.	50	Dit tracé maakt deel uit van de verbindingen voor het zacht verkeer zoals vastgelegd in het GRS Deerlijk.
Zone 14: land- en tuinbouw 		hoofdcategorie: landbouw	
51	Deze zone is bestemd voor de beroepslandbouw. Binnen de zone mogen geen gebouwen worden opgetrokken. Ook serres zijn niet toegelaten. De volgende constructies, niet als gebouwen beschouwd, zijn toegelaten: schuilhokken, plastictunnels, constructies voor oogstbescherming en constructies voor kleinschalige energieopwekking. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten, met uitzondering van het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies.	51	Bouwwrije landbouwzone is een gebied dat een belangrijke functie heeft voor de landbouw op zich en bijgevolg zoveel mogelijk bouwvrij moet behouden blijven.
52	Op het ogenblik van de realisatie van de nog te verkavelen gronden aan de zuidkant van het plangebied dient via een watertoetsstudie aangetoond te worden welke bijkomende maatregelen eventueel noodzakelijk zijn om de bergingscapaciteit van de beek te waarborgen. In de zone voor landbouw kunnen eventueel maatregelen genomen worden om het waterbergend vermogen van het gebied te garanderen.	52	Indien de gedetailleerde studie zou aantonen dat het noodzakelijk is om door de ophoging van een deel van deze zone een bijkomende bergingscapaciteit voor het beekwater te creëren, dan kan dit binnen de aanpalende zone stroomafwaarts.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING	
Zone 15: waterloop		hoofdcategorie: wonen	
53	<p>Deze zone is bestemd voor de bestaande beek (Wijmelbeek, waterloop categorie III).</p> <p>In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor het goed functioneren van de waterweginfrastructuur en aanhorigheden.</p> <p>Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuur, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, jaagpaden, enz. toegelaten.</p> <p>Alle werken van natuurtechnische milieubouw kunnen gerealiseerd worden.</p>	53	<p>Onder aanhorigheden van waterwegen wordt onder andere verstaan:</p> <p>onderhoudsstroken, spaar- en overloopbekkens, oevers of dijken en eventuele grachten achter het dijktalud, meerpalen, meetinstallaties voor waterpeil, debiet, stroomsnelheid en waterkwaliteit, enz.</p>

9 Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften

De bepalingen van het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) binnen het plangebied worden opgeheven.

De stedenbouwkundige bepalingen van het BPA nr. 19 - Molenhoek, (K.B. 30.10.1978) BPA nr. 19 - Molenhoek, wijziging A (K.B. 07.10.1987) worden opgeheven binnen het plangebied van dit RUP.

De verkavelingsvergunningen binnen het plangebied vervallen bij het van kracht worden van dit RUP

De vastlegging van het openbaar domein wordt overgenomen in het verordenend plan van het RUP.

www.leiedal.be

bedrijventerreinen
stedenbouw
milieu
informatie- en communicatietechnologie
mobiliteit
herbestemmingsprojecten

intergemeentelijke samenwerking
projectontwikkeling
streekontwikkeling