


VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
O. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN	
O.1. RUIMTELIJKE KWALITEIT EN DUURZAAMHEID Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bij elke nieuwe ingreep dient een afweging ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving te gebeuren. Volgende aandachtspunten zijn belangrijk: beeldkwaliteit, kwalitatief openbaar domein, zuinig en compact ruimtegebruik, inpassing in de landschappelijke context, impact op de verkeerssituatie, kwalitatief en gepast materiaalgebruik, privacy en bezonning.	Bij de beoordeling van elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning blijft ruimtelijke kwaliteit het belangrijkste criterium. Het is aan de desbetreffende bevoegde overheid om hierover te waken. De kwaliteit van het openbaar domein wordt beoordeeld in relatie tot de functies en de bebouwde omgeving die erbij aansluiten. 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 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...
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...
O.3. BESTAANDE BEBOUWING, FUNCTIES EN INRICHTINGEN Bestaande bebouwing, functies en inrichtingen die vergund (geacht) zijn en afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, mogen in stand gehouden, verbouwd en gerenoveerd worden.	De bestaande bebouwing: het gaat hier zowel om het hoofdvolume als om de bijgebouwen. Enkel vergunde (geachte) constructies vallen onder deze regeling. Voor de definitie van vergund (geachte) constructies: zie wetgeving terzake.
O.4. INTEGRAAL WATERBEHEER EN WATERHUISHOUDING Alle ruimtelijke ingrepen binnen het plangebied dienen in overeenstemming te zijn met de principes van het integraal waterbeheer zonder een abnormale belasting van het watersysteem. In het bijzonder wordt gewerkt via het principe van vertraagde afvoer van het hemelwater waarbij de volgende hiërarchie wordt gevolgd: opvangen hemelwater voor herbruik, infiltratie in de grond, buffering van het verzamelde regenwater. 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.	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.
O.5. 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.	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
1. ZONE VOOR WOONUITBREIDINGSGBIED OP LANGE TERMIJN		hoofdcategorie: wonen subcategorie: gebied voor wonen en voor landbouw
1.1. BESTEMMING De bestemming en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften die zijn vastgesteld in het gewestplan of in voorkomend geval, een gewestelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, op het ogenblik van de vaststelling van dit plan blijven onverminderd van kracht. Met de goedkeuring van dit RUP worden evenwel een aantal bijkomende voorschriften van kracht.		De bestemming woonuitbreidingsgebied en de bijhorende voorschriften, zoals vastgelegd in het gewestplan, blijven behouden. De bestemming reservatiegebied en de bijhorende voorschriften, zoals vastgelegd in het gewestplan, blijven behouden.
1.2. BIJKOMEND VOORSCHRIFT: BOUWVERBOD TOT 2030 Het gebied is bouwvrij. Het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies is niet toegelaten. Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen wel toegelaten: <ul style="list-style-type: none"> - afsluitingen met doorzicht - kleinschalige of tijdelijke elementen in het kader van de beroepslandbouw - inrichtingen in het kader van zachte recreatie en/of natuurinrichting Het bouwverbod vervalt op 1 januari 2030.		Serres (zowel permanente als seizoensgebonden) worden niet beschouwd als kleinschalige of tijdelijke elementen, en zijn dus niet toegelaten in deze zone. Schuilhokken voor dieren (tot 20 m ² groot en 3 m hoog, met minstens één volledig open zijde) in het kader van de beroepslandbouw worden wel beschouwd als kleinschalige elementen, en zijn toegelaten in deze zone. Op 1 januari 2030 vervalt dit voorschrift, zijnde het bouwverbod. De andere voorschriften, zoals de bestemming, bouwvoorschriften en inrichting, blijven evenwel onverminderd van kracht.
1.3. BIJKOMEND VOORSCHRIFT: BEHOUD BESTAANDE WONINGEN De bestaande woningen binnen het plangebied kunnen behouden blijven. Bestaande, hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies kunnen beroep doen op de basisrechten voor zonevreemde woningen zoals vastgelegd in de wetgeving.		De bestaande woningen binnen het plangebied worden beschouwd als zonevreemd. Zij kunnen behouden blijven, en krijgen - onder bepaalde randvoorwaarden - een aantal basisrechten zoals herbouwen, verbouwen of uitbreiden. Deze basisrechten voor zonevreemde woningen zijn vastgelegd in de wetgeving.
1.4. BIJKOMEND VOORSCHRIFT: LANDBOUWACTIVITEITEN Landbouwactiviteiten zijn toegelaten in deze zone. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouw zijn toegelaten, met uitzondering van het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies.		In afwachting van een eventuele ontwikkeling van (delen van) het gebied volgens de bestemming (zie "1.1. Bestemming" op pag. SV-4), wat mogelijk is na het vervallen van het bouwverbod (zie "1.2. bijkomend voorschrift: bouwverbod tot 2030" op pag. SV-4), is het toegelaten om binnen het gebied aan landbouw te doen. Het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies is echter niet toegelaten, conform het opgelegde bouwverbod. (zie "1.2. bijkomend voorschrift: bouwverbod tot 2030" op pag. SV-4)

1.5. BIJKOMEND VOORSCHRIFT: INRICHTING VANAF 2030

Onderstaande voorschriften zijn aanvullend op de van kracht zijnde voorschriften ten gevolge van de bestemming (zie "1.1. Bestemming" op pag. SV-4).

Onderstaande voorschriften worden van kracht vanaf 1 januari 2030.

Dichtheid

Er geldt voor ontwikkelingen binnen deze zone een woningdichtheid tussen 25 en 35 woningen per hectare.

Inbreidingsgerichte ontwikkeling

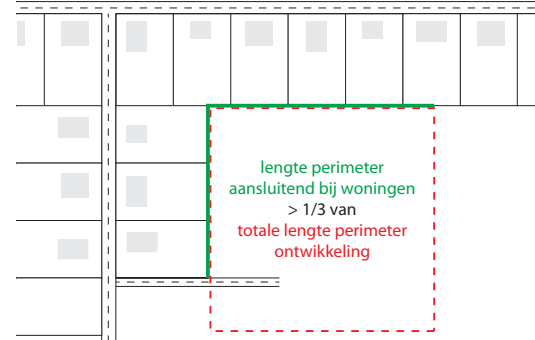
Ontwikkelingen binnen deze zone moeten aansluiten op de reeds bestaande bebouwing: minstens 1/3 van de totale perimeter van een nieuwe ontwikkeling moet grenzen aan de perceelsgrenzen van bestaande, vergunde (of vergund geachte) woningen.

Ontsluiting

Een ontwikkeling binnen het plangebied moet qua gemotoriseerd verkeer verplicht ontsloten worden via een nieuw aan te leggen ontsluitingsweg. Deze nieuw aan te leggen ontsluitingsweg moet rechtstreeks aansluiten op de Sint-Katriensteenweg.

Inrichtingsplan

Bij elke vergunningsaanvraag dient een inrichtingsplan voorgelegd te worden voor een aanééngesloten gebied met een totale oppervlakte van min. 2 ha.

Verklarende schets inbreidingsgerichte ontwikkeling:

Een eventuele nieuwe ontwikkeling kan - voor wat betreft autoverkeer - niet ontsluiten via één van de bestaande wegen (bvb. Sint-Pietersstraat of Stokerijstraat), maar moet ontsluiten via de Sint-Katriensteenweg, aan de zuidelijke grens van het plangebied. Ontsluiting voor zachte weggebruikers is wel mogelijk via de bestaande wegen.

Een inrichtingsplan is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag op basis van een aantal criteria. Dit betreft de criteria vervat in dit voorschrift (zie "1.5. Bijkomend voorschrift: inrichting vanaf 2030" op pag. SV-5) en in de algemene voorschriften (zie "0. Algemene voorschriften" op pag. SV-3).