

# 11. VERORDENEND PLAN EN VOORSCHRIFTEN

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
<b>O. Algemene voorschriften</b>		
O.1	<p><b>Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid</b></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 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, ...</p>
O.2	<p><b>Constructies en inrichtingen van openbaar nut</b></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 zone.</p>	<p>Voorbeelden van constructies en inrichtingen van openbaar nut: straatverlichting, straatmeubilair, bushaltes, gas- of elektriciteitscabines, ...</p>
O.3	<p>In alle bestemmingszones is het mogelijk groene en verharde openbare ruimtes en aanhorige openbare nutsvoorzieningen te voorzien, zonder afbreuk te doen aan de onderliggende zone.</p> <p>Alle boven- en ondergrondse werken noodzakelijk voor de inrichting, de veiligheid en het beheer van het openbaar domein zijn toegelaten.</p> <p>Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar een kwalitatieve inrichting van het openbaar domein. In functie van het type zal de weg worden ingericht met een verbindend of verblijvend karakter.</p> <p>Bij de aanleg van openbaar groen zal gebruik worden gemaakt van streekeigen beplanting.</p>	<p>Openbare verharde ruimten: (garage)straten, pleinen, parken, publieke parking, voet- en fietspaden, ...</p> <p>Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen, groenvoorziening, ...</p> <p>Aanhorige openbare nutsvoorzieningen: rioleringen en andere ondergrondse constructies, hoogspanningsleidingen, ...</p>

0.4	<p><b>Bestaande bebouwing, functies en inrichtingen</b> Bestaande bebouwing, functies, 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>Enkel vergunde (geachte) constructies vallen onder deze regeling.</p> <p>De bestaande bebouwing: het gaat hier zowel om het hoofdvolume als om de bijgebouwen.</p>
0.5	<p><b>Integraal waterbeheer en waterhuishouding</b> 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>
0.6	<p><b>Groen</b> Bij de inrichting, de aanleg en het beheer van groen moet ervoor gezorgd worden dat dit groen streekeigen en biodiversiteitsrijk.</p>	<p>Bij de inrichting, de aanleg en het beheer van groen wordt bij voorkeur gezorgd dat dit groen bijenvriendelijk is</p>
0.7	<p><b>Fietsstalplaatsen</b> Er geldt ook 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>	<p>Met eigen terrein wordt zowel eigen privaat terrein als collectief privaat terrein bedoeld.</p>

## 11.1. DEELPLAN NR. 1: DEERLIJKSESTEENWEG

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<b>ZONE 1: ZONE VOOR GEMENGDE BEDRIJVIGHEID</b>	hoofdcategorie: bedrijvigheid
<p>1.1 <b>Bestemming</b> De zone is bestemd voor kleine en middelgrote bedrijven.</p> <p>Volgende soorten bedrijven zijn <u>niet</u> toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grootschalige milieubelastende of milieuvervuilende bedrijven;</li> <li>• Distributie en groothandel;</li> <li>• Afvalverwerking met inbegrip van recyclage;</li> <li>• Verwerking en bewerking van mest, slib en grondstoffen;</li> <li>• Seveso-inrichtingen, als bedoeld in artikel 3 §1 1e lid van het 'Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken';</li> <li>• Bedrijven die sterk verkeersgenererend zijn;</li> <li>• Bedrijven die <u>alleen en uitsluitend</u> zijn gericht op kleinhandel en/of autonome kantoren.</li> </ul> <p>Volgende ondergeschikte activiteiten worden toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kantoren, detailhandel en toonzalen met beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de hoofdactiviteit van individuele bedrijven, zijn toegelaten voor zover die activiteiten geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken.</li> <li>• Inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel met een maximum volume van 1.000 m<sup>3</sup>, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw, zijn toegelaten. Onder bewakingspersoneel kan ook de eigenaar, een zaakvoerder of kaderlid worden begrepen, voor zover diens aanwezigheid nuttig of nodig is voor de bewaking en voor de veiligheid van het bedrijf.</li> </ul> <p>Naast de bedrijven is de zone ook bestemd voor gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van een bedrijventerrein.</p>	<p>Voorbeelden van bedrijven met ondergeschikte activiteiten zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Een autoherstelplaats met een ondergeschikte activiteit van een toonzaal als verkooppunt van auto's;</li> <li>• Een productiebedrijf met kantoren voor administratie.</li> <li>• Een productiebedrijf met een bedrijfswoning.</li> </ul> <p>Voorbeelden van gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen zijn een vrachtwagentankstation, een gemeenschappelijk bedrijfsrestaurant, een bank-/postloket, een gemeenschappelijke parking.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
1.2	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.	
1.3	De minimale perceelsoppervlakte van een lokaal bedrijf bedraagt 2.000 m <sup>2</sup> . Uitzonderingen zijn toegestaan voor percelen met bestaande stedenbouwkundig vergunde gebouwen binnen de zone.	
1.4	<p><b>Bouwvoorschriften</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De minimale bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen bedraagt 6 m.</li> <li>• Daken moeten een horizontaal uitzicht hebben. Dit betekent een verplicht gebruik van een plat dak of van sheddaken.</li> </ul> <p>Een uitzondering op deze verplichte dakvorm kan voor een gedeelte van het gebouw worden toegelaten, indien dit deel uitmaakt van het architecturaal concept en mede het architecturaal voorkomen bepaalt.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>1.5 <b>Parkeervoorzieningen</b> Ieder bedrijf is verplicht voldoende parkeerruimte, stationeerruimte en circulatieruimte aan te leggen voor alle wagens van het bedrijf en het personeel, zowel voor personenwagens als voor bestel- en vrachtwagens. De parkeernood dient binnen het projectgebied te worden opgelost.</p> <p>Er geldt een absoluut minimum van vijf parkeerplaatsen per bedrijf voor personenwagens en bestelwagens. Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning zal worden vergezeld van een parkeernota die minimum volgende elementen bevat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het aantal verkeersbewegingen;</li> <li>• Het type verkeersbewegingen;</li> <li>• Het aantal werknemers;</li> <li>• Een inschatting van de impact van de ontwikkeling op de verkeersstructuur en het openbaar domein;</li> <li>• Maatregelen om de impact van de ontwikkeling op de verkeersstructuur en het openbaar domein te beperken.</li> </ul> <p>Elk bedrijf wordt ook verplicht om op eigen terrein voldoende en kwaliteitsvolle stallingsruimte te voorzien voor fietsers, zo dicht mogelijk bij de toegang(en) tot het bedrijfsgebouw. Ook privaat, collectieve oplossingen zijn toegestaan. Er moet dan voor een comfortabele en veilige verbinding met de bedrijven worden voorzien.</p>	<p>Met eigen terrein wordt zowel eigen privaat terrein als collectief privaat terrein bedoeld.</p> <p>De 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.</p> <p>'Een comfortabele en veilige verbinding' houdt in dat werknemers via een voetpad ieder bedrijf kunnen bereiken Dit gebeurt bij voorkeur via een vrijliggende verbinding en bij kruisingen met wagenscirculatie wordt extra aandacht besteed aan verkeersveiligheid. Collectieve oplossingen worden beoordeeld in de verkavelingsaanvraag, indien van toepassing.</p>
<p>1.6 Per bedrijf mag er 1 toegang worden genomen van max. 8 meter breedte ter hoogte van de rooilijn, verplicht plaatselijk te verbreden met een vloeiende bochtstraal ter hoogte van de aansluiting op de rijweg.</p> <p>Ontsluiting op de N36 is niet toegestaan.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>1.7 De opslag van goederen dient maximaal binnen de gebouwen te worden georganiseerd. De opslag in open lucht is slechts beperkt toegelaten onder de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De opslag mag in geen geval het esthetisch aspect van de omgeving schaden. Men dient daartoe preventief de passende maatregelen te nemen;</li> <li>• De opslag mag niet hinderlijk zijn voor de aanpalende gebouwen en de omgeving;</li> <li>• De opslag mag niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein en vanaf aanpalende woningen;</li> <li>• De maximale stapelhoogte bedraagt 4m .</li> </ul>	<p>Preventieve maatregelen zijn: groenschermen, hagen ...</p>
<p>1.8 <b>Inrichting</b> Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning zal worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zorgvuldig ruimtegebruik;</li> <li>• Een kwaliteitsvolle aanleg van het bedrijfsperceel en afwerking van de bedrijfsgebouwen;</li> <li>• Het bouwen in meerdere lagen daar waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat;</li> <li>• Voldoende ruimte voor het parkeren, stationeren en manoeuvreren van personen- en vrachtwagens op eigen terrein of gegroepeerd voor verschillende bedrijven;</li> <li>• Maatregelen voor het behoud van het waterbergend vermogen;</li> <li>• Impact op de mobiliteit en verkeersleefbaarheid.</li> </ul>	<p>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.</p> <p>Ieder bedrijf is verplicht bijzondere aandacht te besteden aan de architecturale kwaliteit van het geheel van zijn gebouwen. De gebouwen dienen op goede wijze te worden geïntegreerd in de ruimere omgeving.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
<b>ZONE 2: ZONE VOOR LOKALE BEDRIJVIGHEID</b>		hoofdcategorie: bedrijvigheid
2.1	<p><b>Hoofdbestemming</b> De zone is bestemd voor lokale bedrijven.</p> <p>Volgende ondergeschikte activiteiten worden toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel met een maximum volume van 1.000 m<sup>3</sup>, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw, zijn toegelaten. Indien het noodzakelijk is voor de veiligheid van het bewakingspersoneel is de niet-integratie toegelaten. Onder bewakingspersoneel kan ook de eigenaar, een zaakvoerder of kaderlid worden begrepen, voor zover diens aanwezigheid nuttig of nodig is voor de bewaking en voor de veiligheid van het bedrijf.</li> </ul>	<p>Hoofdbestemming Een lokaal bedrijf is een kleinschalig bedrijf met een beperkte impact op vlak van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ruimte (ruimte-inname &amp; uitwendig voorkomen),</li> <li>milieu (geen milieubelastend karakter),</li> <li>verkeer (weinig verkeersgenererend).</li> </ul> <p>'Lokaal' verwijst niet naar de economische relaties of het verzorgingsgebied van het bedrijf.</p>
2.2	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.	
2.3	De maximale perceelsoppervlakte van een lokaal bedrijf bedraagt 3.000 m <sup>2</sup> . Uitzonderingen zijn toegestaan voor één perceel met een bedrijfsverzamelgebouw met een perceelsoppervlakte tot maximum 5.000 m <sup>2</sup> .	Een bedrijfsverzamelgebouw is een gebouw dat uit verschillende modules bestaat en waar diensten en/of bedrijfsruimtes gedeeld worden.
2.4	<p><b>Bouwvoorschriften</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>De minimale bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen bedraagt 6 m.</li> <li>Daken moeten een horizontaal uitzicht hebben. Dit betekent een verplicht gebruik van een plat dak of van sheddaken.</li> </ul> <p>Een uitzondering op deze verplichte dakvorm kan voor een gedeelte van het gebouw worden toegelaten, indien dit deel uitmaakt van het architecturaal concept en mede het architecturaal voorkomen bepaalt.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>2.5 <b>Parkeervoorzieningen</b></p> <p>Ieder bedrijf is verplicht voldoende parkeerruimte, stationeerruimte en circulatieruimte aan te leggen voor alle wagens van het bedrijf en het personeel, zowel voor personenwagens als voor bestel- en vrachtwagens. De parkeernood dient binnen het projectgebied te worden opgelost.</p> <p>Er geldt een absoluut minimum van vier parkeerplaatsen per bedrijf voor personenwagens en bestelwagens.</p> <p>Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning zal worden vergezeld van een parkeernota die minimum volgende elementen bevat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het aantal verkeersbewegingen;</li> <li>• Het type verkeersbewegingen;</li> <li>• Het aantal werknemers;</li> <li>• Een inschatting van de impact van de ontwikkeling op de verkeersstructuur en het openbaar domein;</li> <li>• Maatregelen om de impact van de ontwikkeling op de verkeersstructuur en het openbaar domein te beperken.</li> </ul> <p>Elk bedrijf wordt ook verplicht om op eigen terrein voldoende en kwaliteitsvolle stallingsruimte te voorzien voor fietsers, zo dicht mogelijk bij de toegang(en) tot het bedrijfsgebouw.</p> <p>Ook privaat, collectieve oplossingen zijn toegestaan. Er moet dan voor een comfortabele en veilige verbinding met de bedrijven worden voorzien.</p>	<p>Met eigen terrein wordt zowel eigen privaat terrein als collectief privaat terrein bedoeld.</p> <p>De 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.</p> <p>‘Een comfortabele en veilige verbinding’ houdt in dat werknemers via een voetpad ieder bedrijf kunnen bereiken Dit gebeurt bij voorkeur via een vrijliggende verbinding en bij kruisingen met wagencirculatie wordt extra aandacht besteed aan verkeersveiligheid. Collectieve oplossingen worden beoordeeld in de verkavelingsaanvraag, indien van toepassing.</p>




VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>2.6 De opslag van goederen dient maximaal binnen de gebouwen te worden georganiseerd. De opslag in open lucht is slechts beperkt toegelaten onder de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De opslag mag in geen geval het esthetisch aspect van de omgeving schaden. Men dient daartoe preventief de passende maatregelen te nemen;</li> <li>• De opslag mag niet hinderlijk zijn voor de aanpalende gebouwen en de omgeving;</li> <li>• De opslag mag niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein, vanaf aanpalende woningen en het militair kerkhof;</li> <li>• De maximale stapelhoogte bedraagt 4m .</li> </ul>	<p>Preventieve maatregelen zijn: groenschermen, hagen ...</p>
<p>2.7 <b>Inrichting</b> Een inrichtingsplan voor de aanleg van de zone maakt integraal deel uit van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. Het plan 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.</p> <p>Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning zal worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zorgvuldig ruimtegebruik;</li> <li>• Een kwaliteitsvolle aanleg van het perceel en afwerking van de gebouwen;</li> <li>• Het bouwen in meerdere lagen daar waar de activiteit dit toelaat;</li> <li>• Voldoende ruimte voor het parkeren, stationeren en manoeuvreren van personen- en vrachtwagens op eigen terrein of gegroepeerd voor verschillende economische functies;</li> <li>• Maatregelen voor het behoud van het waterbergend vermogen;</li> <li>• Impact op de mobiliteit en verkeersleefbaarheid.</li> </ul>	<p>Voor de maatregelen voor het behoud van het waterbergend vermogen kan ondermeer worden verwezen naar de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen en buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en regenwater.</p> <p>Ieder bedrijf is verplicht bijzondere aandacht te besteden aan de architecturale kwaliteit van het geheel van zijn gebouwen. De gebouwen dienen op goede wijze te worden geïntegreerd in de ruimere omgeving.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>2.8 Relatie met het aanpalend kerkhof en de bouwrijpe strook Bebouwing die uitgaat op het kerkhof dienen een relatie aan te gaan met het militair kerkhof:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stapelen in open lucht van goederen is niet toegestaan;</li> <li>• Bedrijfsachterkanten zijn niet toegelaten;</li> </ul> <p>De gevels voldoen aan extra kwaliteitseisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de bebouwing getuigt van een vormtaal waardoor een kwalitatief beeld op schaal van het kerkhof aan de andere zijde van het bouwrij gebied ontstaat;</li> <li>• Gevels naar het militair kerkhof worden uitgevoerd in kwalitatieve materialen.</li> </ul>	<p>Bij voorkeur worden bedrijfswoningen gericht op het militair kerkhof.</p> <p>Kwalitatieve beeld door: materialen, vormgeving, groenstructuren ...</p> <p>Mogelijke kwaliteitseisen zijn bv. : industriële gevel met goedgevormde ritmiek, industriële gevel in 'natuurlijke' kleur, industriële gevel begroeid met klimop, ... !</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
<b>ZONE 3 : ZONE VOOR WONEN IN DE RUIME ZIN</b>		hoofdcategorie: wonen subcategorie: woongebied
3.1	<p>De zone is bestemd voor wonen in de ruime zin.            Wonen en aan het wonen verwante activiteiten zijn nevensgeschikt aan elkaar.            Aan het wonen verwante functies zijn: handel, horeca, kleinschalige bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele voorzieningen.</p> <p>Aan het wonen verwante functies hebben een maximaal ruimtebeslag van 1.000 m<sup>2</sup> per activiteit of voorziening.            Aan het wonen verwante functies zijn verenigbaar met de woonfunctie.            Volgende activiteiten worden <u>niet</u> toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nieuwe grootschalige kleinhandel met een publiek toegankelijke oppervlakte groter dan 500 m<sup>2</sup></li> <li>• Grootschalige horeca met lawaaihinder voor de omgeving</li> <li>• Zwaar milieubelastende bedrijven</li> <li>• Bedrijvigheid met abnormale hinder of risico</li> </ul>	<p>Ruimtebeslag: de inname van een terrein door een aan het wonen verwante functie voor zijn bedrijfsvoering. Hierin zitten niet overdekte, verharde ruimtes ook vervat. Vloeroppervlaktes op de verdieping worden niet meegerekend.</p> <p>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, ...            Openbare verharde ruimten: straten, pleinen, publieke parking, voet- en fietspaden, ...            Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermes, ...            Private groene en verharde ruimten: private of collectieve tuinen, terrassen, private parkings, garagewegen, tuinpaden, ...</p> <p>Handel: voedingszaak, kledingzaak, buurtwinkels, kleine supermarkt, grootschalige kleinhandel, ...</p> <p>Horeca: hotel, restaurant, café, ...</p> <p>Kleinschalige bedrijven: stapelplaatsen, ambachtelijke bedrijven, K.M.O., bv. autogarage, interieurzaak met werkplaats, stapelplaats voor een timmerman, ...</p> <p>Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: scholen, rust- en verzorgingsinstellingen, ...</p> <p>Socio-culturele voorzieningen: buurthuis, cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuintjes, ...</p>
3.2	<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.</p>	
3.3	<p><b>Woningtypologie</b>            Volgende woningtypes zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• eengezinswoningen in aaneengesloten, halfopen, en/of open bebouwing</li> <li>• gestapelde woningen in aaneengesloten, halfopen, en/of open bebouwing</li> <li>• meergezinswoongebouwen</li> </ul>	<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> <p>Een meergezinswoongebouw is een gebouw waarin meerdere wooneenheden (appartementen, studio's) toegang krijgen via een gemeenschappelijke circulatieruimte.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>3.4 <b>Bouwvoorschriften</b></p> <p><u>Aantal bouwlagen.</u> Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag. In het dakvolume wordt één extra bouwlaag toegelaten binnen het voorgestelde gabarriet;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoofdvolume (A): maximum 2 bouwlagen + dakvolume</li> <li>• Nevenvolume (B): maximaal 1 bouwlaag</li> <li>• Bijgebouwen (C): maximaal 3,5 m hoog</li> </ul> <p><u>Gabarriet:</u> Hoofdvolume (A):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• dakhelling van maximaal 45° (X);</li> <li>• kroonlijsthoogte van maximaal 7 m (Y)</li> <li>• nokhoogte van maximaal 13 m (Z);</li> <li>• bouwdiepte op verdieping van maximaal 12 m (A)</li> </ul> <p><u>Accentbebouwing:</u> Op het kruispunt van overdruk 13: toegang gemotoriseerd verkeer en de Deerlijksesteenweg is een accentbebouwing van 3 bouwlagen met plat dak toegestaan onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Er zijn geen extra bouwlagen toegelaten in het dakvolume.</li> <li>• Er dient minimaal 10 meter achter de rooilijn met de Deerlijksesteenweg gebouwd te worden. Deze voorbouwzone dient landschappelijk en groen te worden ingericht.</li> <li>• Het accent heeft langs de Deerlijksesteenweg een maximale gevelbreedte van 25 meter.</li> </ul>	<p>Een 'bewoonbare bouwlaag in het dakvolume' kan worden voorzien onder een hellend dakvolume, maar kan ook worden toegelaten in een dakvolume met een plat dak en met teruggetrokken bouwlijn (i.c. een 'penthouse' onder plat dak). Een dakverdieping met een plat dak moet binnen het gabarriet van een denkbeeldig hellend dak blijven.</p> <p>Het hoofdvolume (A) is het bouwvolume over twee bouwlagen.</p> <p>Het nevenvolume (B) is het bouwvolume op 1 bouwlaag.</p> <p>Bijgebouwen (C) zijn onder meer tuinhuisen, garages, serres, ...</p> <p>Ondergrondse bouwlagen: kelder, parkeergarage, ...</p> <p>Landschappelijk en groen: maximaal inzetten op waterdoorlatende verharding met groene invulling (betontegels met grasinvulling, versterkt gras,...), het beperken van niet waterdoorlatende verharding, voorzien van groene hagen, aanplanten bomen,...</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
3.5	<p><b>Terreinbezetting</b></p> <p>Maximum terreinbezetting per perceel: 75%.</p> <p>Voor de terreinbezetting worden alle bovengrondse bebouwing (hoofdvolume, nevenvolume, bijgebouw) en alle niet-waterdoorlaatbare verharding in rekening gebracht.</p>	<p>De terreinbezetting wordt berekend voor de som van alle bebouwing en de niet-waterdoorlatende verhardingen. Ook bijbehorende tuinuitrusting zoals tuinhuisjes, zwembaden, carports, garages, ... rond de woning wordt beschouwd als terreinbezetting.</p>
3.6	<p><b>Parkeervoorzieningen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bij meergezinswoningen geldt een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woongelegenheden.</li> <li>• Bij eengezinswoningen geldt een parkeernorm van 1 parkeerplaats per woongelegenheden.</li> <li>• Voor de aan het wonen verwante voorzieningen en activiteiten moet een overzicht van de parkeerbehoefte en het parkeeraanbod worden gemotiveerd in een parkeernota. Deze nota is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.</li> </ul>	<p>Er dienen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te worden aangelegd om te voldoen aan de eigen parkeerbehoeften. Door de dichte bebouwing wordt een lagere norm opgelegd voor eengezinswoningen dan elders op het grondgebied van Harelbeke. Parkeerplaats: carport, garage, parkeerplaats in open lucht op privaat terrein (bvb. oprit), parkeerplaats in parkeergebouw, parkeerplaats in ondergrondse parking, langse parkeerstroken bij een openbare weg, publieke parking, ...</p> <p>Het parkeren op privaat domein hoeft niet steeds individueel te worden georganiseerd; dit kan ook gebundeld worden in bijvoorbeeld een collectieve, private parkeerhaven.</p> <p>De 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.</p>

<b>ZONE 4: WISSELBESTEMMING: ZONE VOOR GEMENGDE BEDRIJVIGHEID OF ZONE VOOR WONEN IN DE RUIME ZIN</b> 		hoofdcategorie: wonen subcategorie: woongebied
4.1	<p>De zone heeft een wisselbestemming en is hoofdbestemming bestemd als:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• OF: Zone voor gemengde bedrijvigheid</li> <li>• OF zone voor wonen in de ruime zin</li> </ul>	
4.2	<p>Bouw- en inrichtingsvoorschriften volgens de betreffende bestemming (artikel 1 of 3).</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
<b>ZONE 6: ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN</b>		hoofdcategorie: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen
6.1	De zone is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.	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.
6.2	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.	
6.3	<b>Bouwvoorschriften</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>de maximale bouwhoogte is 11 m.</li> </ul>	
6.4	<b>Inrichting</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>de onbebouwde zone aan de Deerlijksesteenweg is maximaal vergroend;</li> <li>parkeren is toegestaan in deze zone.</li> </ul>	Onder vergroenen wordt verstaan: <ul style="list-style-type: none"> <li>hagen, bomen/boomgroepen;</li> <li>halfverharding met gras, grasvlakken;</li> <li>...</li> </ul>
6.5	<b>Terreinbezetting bebouwing</b> Maximum terreinbezetting per perceel: 35%. Voor de terreinbezetting worden alle bovengrondse bebouwing in rekening gebracht.	De terreinbezetting wordt berekend voor de som van alle bebouwing. Ook bijbehorende tuinuitrusting zoals tuinhuisjes, zwembaden, carports, garages, ... rond de woning wordt beschouwd als terreinbezetting. De huidige terreinbezetting bedraagt 20%

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
6.6	<p><b>Parkeervoorzieningen</b></p> <p>Per functie dient een parkeernota te worden opgemaakt die de te verwachten parkeerdruk aangeeft. Er worden voldoende parkeerplaatsen op privaat domein georganiseerd. Ook de nood aan kwalitatieve fietsparkeerplaatsen moet worden opgenomen. Het is belangrijk om de fietsstalplaatsen op goed toegankelijke locaties bij de toegang van de gebouwen te voorzien.</p>	<p>Er dienen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te worden aangelegd om te voldoen aan de eigen parkeerbehoeften.</p> <p>Parkeerplaats: carport, garage, parkeerplaats in open lucht op privaat terrein (bvb. oprit), parkeerplaats in parkeergebouw, parkeerplaats in ondergrondse parking, langse parkeerstroken bij een openbare weg, publieke parking, ...</p> <p>Naast volledig ondergrondse parkings zijn ook half-ondergrondse parkings toegelaten. Per definitie moet een half-ondergrondse parking minimum 1,50 m onder het maaiveldniveau worden gebouwd.</p> <p>Het parkeren op privaat domein hoeft niet steeds individueel te worden georganiseerd; dit kan ook gebundeld worden in bijvoorbeeld een collectieve, private parkeerhaven.</p> <p>De 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.</p>
6.7	<p><b>Inrichtingsstudie</b></p> <p>Bij elke vergunningsaanvraag voor nieuwe constructies en gebouwen wordt een inrichtingsstudie gevoegd. Hierin moet ten minste aandacht worden besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• het efficiënt ruimtegebruik;</li> <li>• de maatregelen in functie van de (landschappelijke) integratie van de constructies en gebouwen in de omgeving;</li> <li>• de invloed op de mobiliteit en de verkeersontsluiting.</li> </ul> <p>De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p>	<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 goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
<b>ZONE 7: ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS</b>		hoofdcategorie: lijninfrastructuur
7.1	Deze zone is bestemd voor openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden. In deze zone zijn alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden.	Onder aanhorigheden van wegeninfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde 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, ...
7.2	Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie-infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.	Werken, handelingen en wijzigingen waarvoor relevant worden bij voorkeur ontworpen en gerealiseerd volgens de principes van natuurtechnische milieubouw.
7.3	Binnen deze zone is de bouw van kleine inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang inbegrepen en toegelaten, alsook de bouw van kleine recreatieve inrichtingen en constructies.	Kleine inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang zijn ondermeer bushokjes, telefooncel, nutscabines, fietsenstallingen, infobord. Kleine recreatieve inrichtingen en constructies zijn bvb. een kaartershuisje.
7.4	Terrassen of andere aanhorigheden bij aanpalende horecazaken zijn toegelaten voor zover ze <ul style="list-style-type: none"> <li>• de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijden;</li> <li>• een vlotte doorgang voor gemotoriseerd en niet-gemotoriseerd verkeer niet verhinderen.</li> </ul> Terrassen en aanhorigheden moeten aangelegd worden in duurzame en kwalitatieve materialen. Zij dragen bij tot een harmonisch en evenwichtig straatbeeld en geven een meerwaarde aan de uitstraling van de wijk.	Het plaatsen van bloembakken/straatmeubilair voor aanpalende horecazaken is eveneens toegelaten.
7.5	Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar een kwalitatieve inrichting van het openbaar domein. Bij wegenis zal in functie van het type de weg worden ingericht met een verbindend of verblijvend karakter. Bij de aanleg van openbaar groen zal gebruik worden gemaakt van streekeigen beplanting.	




VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
<b>ZONE 8: ZONE VOOR SPOORINFRASTRUCTUUR</b>		hoofdcategorie: lijninfrastructuur
8.1	<p>Dit gebied is bestemd voor spoorinfrastructuur en aanhorigheden. In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die spoorinfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructures, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</p>	<p>Onder aanhorigheden van spoorwegen wordt onder andere verstaan: Spooruitrustingen zoals sporen, bovenleidingen, seininrichting, kabelwerken, alle grond- en kunstwerken voor de realisatie van de dragende structuur, alle gebouwen en andere constructies, met noodzakelijke toegangswegen, die verband houden met het onderhoud en de exploitatie van de spoorlijn zoals tractie-onderstations, sectioneerposten, seinposten, onderhoudsplatformen, dienstlokale, communicatie, alle toegangs- en langswegen ten behoeve van onderhouds- en veiligheidsdoeleinden, alle voorzieningen op het gebied van veiligheid en eventuele ventilatie zoals evacuatieschachten, afsluitingen, ventilatie-uitrustingen, de infrastructures voor de afwatering van de spoorbedding zoals grachten, duikers, pompstations.</p> <p>Eventuele stopplaatsen/treinstations, voor zover die in de aangeduide strook te lokaliseren zijn en voor zover hiertoe beslist wordt.</p> <p>Alle werken van natuurtechnische milieubouw kunnen gerealiseerd worden.</p>


<b>9 : ZONE VOOR AAN HET WONEN VERWANTE FUNCTIES (OVERDRUK)</b>		
9.1	<p>Voor het perceel gelegen binnen zone 2 - zone voor lokale bedrijvigheid worden extra mogelijkheden gecreëerd met de overdruk 'zone voor aan het wonen verwante functies'.</p> <p>Volgende activiteiten zijn toegelaten binnen de overdruk:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De zone is bestemd voor aan het wonen ondergeschikte functies.</li> </ul>	<p>Onder aan het wonen verwante functies wordt verstaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• tuin;</li> <li>• moestuin;</li> <li>• oprit;</li> <li>• bijgebouwen;</li> <li>• ...</li> </ul>
9.2	<p><b>Bouwvoorschriften</b></p> <p>De voorschriften van de onderliggende zone zijn onverminderd van kracht.</p>	


VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
<b>10: GROENE BOUWVRIJE STROOK (OVERDRUK)</b>		
10.1	<p>Het gebied, dat in overdruk is aangeduid, is voorbehouden voor de aanleg, het beheer en onderhoud van een groene bouwvrije strook.</p> <p>Het gebied is bouwvrij met uitzondering van inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang.</p> <p>Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de groen bouwvrije strook zijn toegelaten met inbegrip van</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de aanleg van brandwegen in waterdoorlatende verharding indien dit om redenen van brandveiligheid wordt opgelegd;</li> <li>• waterbeheersingswerken</li> </ul> <p>en de bestaande toestand de aanleg van brandwegen en waterbeheersingswerken niet toelaat binnen aanpalende zones.</p>	<p>Er wordt hier ook verwezen naar de voorschriften van 2.8 'Relatie met het aanpalend kerkhof'. De combinatie van beide voorschriften laat toe om een landschappelijk waardevol kader te organiseren voor het militair kerkhof.</p> <p>Indien bestaande volumes het onmogelijk maken om te voldoen aan eisen vanuit de brandweer of om voldoende waterbeheersingsingrepen uit te voeren binnen de aanpalende zone, kan dit ook worden voorzien binnen deze overdruk.</p> <p>Het gaat om een uitzonderingsmaatregel en mag de functionaliteit en het karakter van de zone niet aantasten.</p>
10.2	<p>Een beplantingsplan voor de aanleg van de strook maakt integraal deel uit van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.</p> <p>De aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning staat in voor de aanleg van de groene bouwvrije strook. Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning moet de groene bouwvrije strook aangelegd en beplant zijn.</p>	<p>Het beplantingsplan 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.</p>
10.3	<p>Binnen dit gebied zijn fiets- en wandelpaden toegelaten. Er wordt maximaal gewerkt met waterdoorlatende materialen</p>	

<b>11: GROENE BUFFER (OVERDRUK)</b>		
11.1	<p>Het gebied dat in overdruk is aangeduid, is specifiek voorbehouden voor de aanleg, het beheer en onderhoud van een groene buffer tussen het bedrijventerrein en de aanpalende functies.</p>	<p>Een buffer behoort tot het bedrijventerrein en moet een overgang vormen tussen het bedrijventerrein en de aangrenzende bestemmingen. Naargelang van de aard van de aangrenzende bestemming zal de buffer gebiedsspecifiek moeten worden ingevuld.</p>
11.2	<p>Het gebied moet op een kwaliteitsvolle wijze worden beplant met streekeigen struiken en bomen. Het aanleggen van groentaluds en het oprichten van afsluitingen zijn ook toegelaten.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
11.3	<p>Het gebied is bouwvrij met uitzondering van inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang.</p> <p>Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de groen bouwvrije strook zijn toegelaten met inbegrip van</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de aanleg van brandwegen in waterdoorlatende verharding indien dit om redenen van brandveiligheid wordt opgelegd;</li> <li>• waterbeheersingswerken</li> </ul> <p>en de bestaande toestand de aanleg van brandwegen en waterbeheersingswerken niet toelaat binnen aanpalende zones.</p>	<p>Indien bestaande volumes het onmogelijk maken om te voldoen aan eisen vanuit de brandweer of om voldoende waterbeheersingsingrepen uit te voeren binnen de aanpalende zone, kan dit ook worden voorzien binnen deze overdruk.</p> <p>Het gaat om een uitzonderingsmaatregel en mag de functionaliteit en het karakter van de zone niet aantasten.</p>
11.4	<p>Een beplantingsplan voor de aanleg van de buffer maakt integraal deel uit van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. Het plan 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.</p>	<p>Uit het beplantingsplan en de bijhorende motivatie moet blijken dat het gebruik van groenaanplant en buffers bijdraagt tot de kwalitatieve integratie van het bedrijventerrein in het omliggende landschap.</p>

<b>13: TOEGANG GEMOTORISEERD VERKEER (OVERDRUK – SYMBOLISCH)</b>		
		
13.1	<p>De pijlen geven symbolisch aan waar een toegang voor gemotoriseerd verkeer kan worden aangelegd.</p> <p>Het openbaar domein van de toegangsas is minimaal 12 m breed.</p>	<p>Het aantal toegangen voor fietsers en wandelaars is vrij te bepalen.</p>
13.2	<p>De pijlen leggen het beginpunt van deze toegang vast; de exacte ligging van het aansluitend tracé is vrij te bepalen.</p> <p>Een pijl kan verschoven worden over een maximale afstand van 10 m, parallel aan beide zijden van de aslijn. De verharding blijft beperkt tot het strikt noodzakelijke voor de toegang.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
<b>14: ASLIJN VOOR VOETGANGERS- EN FIETSESVRBINDING (OVERDRUK)</b>		
14.1	De aslijn geeft aan waar een verbinding voor voetgangers- en fietsers moet worden aangelegd. De aslijn kan verschoven worden over een maximale afstand van 10m , parallel aan beide zijden van de aslijn	
14.2	De verbinding is openbaar en is steeds toegankelijk.	
14.3	De verbinding is minimaal 3 m breed. De breedte van het openbaar domein bedraagt minimaal 7 m. Extra ruimte kan worden ingenomen voor aansluitingen op kruisende fiets- en wandelverbindingen	De strook van 7 m bestaat uit: 1 m schrikafstand van de keermuur; 3 m fietspad; 3 m groenzone. Deze groenzone vervolledigt de missing link in de groenstructuur langs de spoorweg. De zone wordt ingericht met streekeigen groen.

<b>15: RUIMTELIJKE RELATIE (OVERDRUK - SYMBOLISCH)</b>		
		
15.1	Symbolische aanduiding waar de zone voor bedrijvigheid een wezenlijke relatie moet aangaan via de groene bouwvrije zone naar het aanpalende kerkhof.	Relatie onder de vorm van groen, publieke verblijfsruimte, zachte verbindingen,...
15.2	Deze relatie kan zowel fysiek als visueel zijn.	fysieke relatie: doorlopende groenzone, zachte verbindingen,... visuele relatie: doorzichten, perforaties in vegetatieschermen