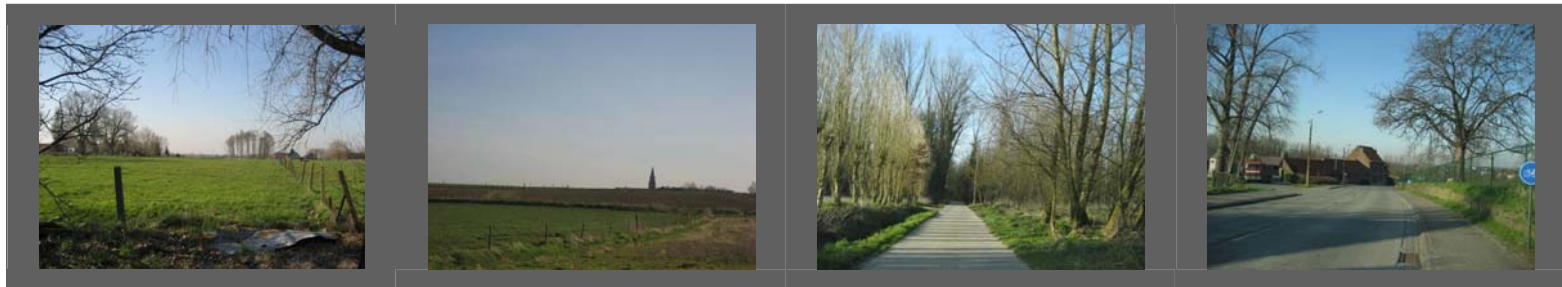


# RUP Landschappelijke Overgang

Stedenbouwkundige voorschriften



Gemeente Opwijk  
Marktstraat 55  
1745 Opwijk

Grontmij Vlaanderen  
Groot-Bijgaarden, december 2010

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in de vergadering van 24 juni 2010  
Het plan werd onderworpen aan een openbaar onderzoek van 23 juli 2010 tot en met 21 september 2010

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in de vergadering  
van 27 januari 2011

Op bevel,

De Secretaris  
José van Damme

De Voorzitter  
Johan Deleu

Zegel van de gemeente

Verantwoordelijk Ruimtelijk Planner

Patrick Roothaer

## Verantwoording

**Titel** : RUP Landschappelijke Overgang

**Subtitel** : Stedenbouwkundige voorschriften

**Projectnummer** : 227249

**Referentienummer** : 227249\_05\_vs

**Revisie** :

**Datum** : December 2010

**Auteur(s)** : Patrick Roothaer, Sofie Depauw

**E-mail adres** : patrick.roothaer@grontmij.be

**Gecontroleerd door** : Patrick Roothaer

**Paraaf gecontroleerd** :

**Goedgekeurd door** : Veerle Stroobant

**Paraaf goedgekeurd** :

**Contact** : Gossetlaan 28-28A  
B-1702 Groot-Bijgaarden  
T +32 2 380 35 60  
F +32 2 380 36 08  
E grootbijgaarden@grontmij.be

# Inhoudsopgave

1	Art 1: Voorafgaandelijke en algemene bepalingen.....	5
2	Art 2: Natuurkerngebied .....	9
3	Art 3: Bouwvrij gebied voor grondgebonden landbouw in beekvalleien .....	12
4	Art 4: Bouwvrij gebied voor grondgebonden landbouw .....	17
5	Art 5: Gebied voor grondgebonden landbouw.....	23
6	Art 6: Bestaande bebouwingsconcentratie voor landbouw.....	30
7	Art 7: Sportlandschap (projectzone).....	37
8	Art 8: Wandelpad (indicatieve aanduiding).....	41
9	Art 9: Infrastructuur voor landschapsbeleving en recreatief medegebruik (overdruk)	43
10	Art 10: Cultureel erfgoed.....	45
11	Art 11: Te behouden dreef (overdruk).....	48

# 1 Art 1: Voorafgaandelijke en algemene bepalingen

## Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Openbare wegenis omvat eveneens alle fiets- en voetpaden.

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

##### ART 1.1: INPLANTINGEN VAN OPENBAAR NUT

Beperkte gebouwen en infrastructuur voor openbaar nut zijn toegelaten in alle zones, ongeacht de bestemming. Hun inplanting mag de bestemming van de desbetreffende zone niet hinderen. Hun noodzaak moet om technische of maatschappelijke redenen kunnen aangetoond worden door een omstandig verklarende en verantwoordende nota, die wordt toegevoegd bij de vergunningsaanvraag.

In alle zones is tevens het herstellen en heraanleggen van bestaande openbare wegen en het herstellen, heraanleggen en verplaatsen van nutsleidingen toegelaten.

##### ART 1.2: BEPALINGEN BETREFFENDE DE BOUWHOOGTES

Tenzij in de voorschriften anders gesteld, worden de hoogtes bepaald ten opzichte van het referentiepeil. Dit referentiepeil is

- Voor percelen grenzend aan een openbare weg: het niveau van de as van de weg
- Voor percelen die niet grenzen aan een openbare weg: de gemiddelde hoogte van het bestaande maaiveld in de zone waarop de aanvraag tot

## Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Het gaat hier om schouwen, verluchttingsinstallaties, silo's, enz.

### **VERORDENEND**

#### **Stedenbouwkundige voorschriften**

stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft.

Van de bouwhoogte, zoals omschreven in de stedenbouwkundige voorschriften, kan worden afgeweken in functie van het installeren van technische voorzieningen. De afwijking blijft beperkt tot wat strikt noodzakelijk is voor het correct functioneren van de technische installaties. In elk geval blijft de afwijking per gebouw beperkt tot maximum 10% van de dakoppervlakte in horizontale projectie en tot maximum 2m50 van de gedefinieerde maximale bouwhoogte.

Technische ruimten worden zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken en de buitenmuren en dakvlakken moeten afgewerkt worden in volwaardige materialen.

#### **ART 1.3: RELIEFWIJZIGINGEN**

Tenzij anders en uitdrukkelijk vermeld in de verordenende bepalingen voor de desbetreffende zone, zijn reliëfwijzigingen enkel toegestaan ten behoeve van

- Werken in functie van integraal waterbeheer
- Erosiebestrijding
- Het aanleggen van greppels, waterplassen en poelen
- Het geven van toegang tot gebouwen en constructies op voorwaarde dat deze reliëfwijzigingen beperkt worden tot wat strikt noodzakelijk is voor het geven van toegang
- Landschapsherstel

**Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften**

Dit voorschrift behandelt enkel vlakvormige constructies in het dakvlak zelf. Het is niet van toepassing op vrijstaande constructies van zonnepanelen, de opstelling van zonnepanelen op platte daken of op andere constructies die energie opleveren.

Kleine Landschapselementen (KLE) is een verzamelnaam voor haagkanten, kleine bosschages, holle wegen, poelen, eenzame bomen, taluds, knobomenrijen, enz. KLE's dienen niet alleen om het landschap te verfraaien en te structureren maar verhogen tevens de biologische waarde van het gebied.

KLE's moeten worden aangebracht met respect voor de kenmerken van het landschap. Ze mogen tevens de hoofdfunctie van de desbetreffende zone (landbouw, recreatie, ...) niet in het gedrang brengen.

**VERORDENEND****Stedenbouwkundige voorschriften****ART 1.4: ZENDMASTEN EN WINDTURBINES**

Het plaatsen van zendmasten en windturbines is verboden.

**ART 1.5: BEPALINGEN BETREFFENDE HET AANBRENGEN VAN ZONNEPANELEN**

Het is toegelaten om zonnepanelen of zonneboilers te integreren in het dakvlak.

**ART 1.6: ALGEMENE BEPALINGEN BETREFFENDE LANDSCHAPSZORG**

Werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn in functie van landschapszorg zijn toegelaten. De term 'landschapszorg' omvat instandhouding, herstel en ontwikkeling van het landschap in het algemeen en het herstel en de ontwikkeling van het landschap via het aanbrengen van kleine landschapselementen in het bijzonder.

De genoemde werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor zover:

- de ruimtelijke samenhang, de cultuurhistorische waarden, de landschapswaarden en natuurwaarden in het gebied bewaard blijven; de hoofdfunctie van de desbetreffende zone niet in het gedrang wordt gebracht.

### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Omdat in het plangebied 3 brongebieden voorkomen, worden werken in functie van het beheersen en voorkomen van overstromingen in alle bestemmingszones toegelaten. Voorbeelden zijn allerlei vormen van bufferbekkens en wateropvangbekkens. Ook het aanleggen van grachten in functie van een vertraagde waterafvoer naar de beken valt hieronder.

Voorwaarde is steeds dat de werken worden uitgevoerd volgens de technieken van de natuurtechnische milieubouw. Natuurtechnische milieubouw (NTMB) is het scheppen, bevorderen, herstellen, handhaven of optimaliseren van een goede uitgangssituatie voor natuurontwikkeling, met de nadruk op streekgebonden flora en fauna en hun levensgemeenschappen. Concreet betekent dit dat er bij infrastructuurwerken rekening gehouden wordt met het natuurlijk milieu. Op deze manier wordt getracht de soms ingrijpende negatieve invloed van een infrastructuurwerk op het natuurlijk milieu te milderen en er zo min mogelijk schade aan toe te brengen.

### **VERORDENEND**

#### **Stedenbouwkundige voorschriften**

#### **ART 1.7: ALGEMENE BEPALINGEN BETREFFENDE INTEGRAAL WATERBEHEER**

Werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nuttig of nodig zijn voor het voorkomen van wateroverlast in het plangebied van het RUP of daarbuiten zijn toegelaten, voor zover deze worden uitgevoerd volgens de technieken van natuurtechnische milieubouw en passen binnen een integraal waterbeheer.



## 2 Art 2: Natuurkerengebied

### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Schrikdraad is een elektrisch geladen draad die aangebracht wordt als afrastering. Prikkelraad (van stekels voorziene ijzerdraad) is niet toegelaten langs recreatieve paden en wegen.

#### **VERORDENEND**

##### **Stedenbouwkundige voorschriften**

Gebiedscategorie: reservaat en natuur.

De zone is bestemd voor instandhouding, herstel en ontwikkeling van bossen, brongebieden en beekvalleien.

Volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen zijn toegelaten:

- Werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn in functie van natuurbehoud. De term 'natuurbehoud' omvat instandhouding, herstel en ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu.
- Werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen in functie van het verbeteren van de structuurkenmerken van brongebieden en beekvalleien.
- Het aanbrengen van afsluitingen onder de vorm van levende hagen, paal en draad, prikkeldraad of schrikdraad met een maximale hoogte van 1,50 meter. Prikkelraad is niet toegelaten langsheen recreatieve wegen en paden, tenzij voldoende afgeschermd voor de gebruikers van de weg of het pad.

### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Open verhardingen bestaan uit losse materialen zoals grind, dolomiet of boomschors. Ook begroeide verhardingen zoals grasdallen of grindgras worden ingedeeld bij de open verhardingen. Open verhardingen zijn waterdoorlatend.

De zone is bouwvrij. De mogelijkheid om schuilhokken en bergplaatsen op te trekken is de enige uitzondering op het bouwvrije karakter. Alle andere vormen van bebouwing zijn niet toegelaten.

Een schuilhok is een eenvoudige constructie, waarin één of meer weidedieren tijdelijk kunnen verblijven. Schuilhokken zijn geenszins uitgerust zoals stallen, die bestemd zijn voor het permanent huisvesten van dieren. Uit de bouw-aanvraag moet duidelijk blijken dat het gaat om een schuilplaats voor dieren tegen de weersomstandigheden en dat het geen constructie betreft die kan worden gebruikt voor (permanent) verblijf van mensen of permanente stalling van dieren.

Hieronder vallen onder andere ondiepe wateronttrekking en het uitstrooien van meststoffen.

Het voorkeurrecht wordt gegeven aan de gemeente Opwijk. Het recht van voorkoop vervalt wanneer het niet wordt uitgeoefend binnen een termijn van 15 jaar, te rekenen vanaf de inwerkingtreding van het RUP.

## VERORDENEND

### Stedenbouwkundige voorschriften

Voor zover ze de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn wandelpaden gericht op het toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik toegelaten. Voor paden zijn enkel open verhardingen toegelaten.

Schuil- en bergplaatsen die noodzakelijk zijn voor het beheer van het gebied zijn toegelaten op voorwaarde dat het gaat om constructies met een beperkte omvang die landschappelijk inpasbaar zijn. Ze mogen niet worden ingericht als permanent of tijdelijk woonverblijf. Als bouw materiaal is enkel hout toegelaten.

Alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die het watersysteem of de waterkwaliteit verstoren of die een al aanwezige verstoring ervan versterken of in stand houden, zijn verboden.

Aanplantingen mogen enkel bestaan uit streekeigen en standplaatsgebonden vegetatie.

### Voorkeurrecht

In de zone is een recht van voorkoop als bedoeld in het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van toepassing. Voorkeurrecht wordt gegeven aan de gemeente Opwijk. De geldigheidsduur van het voorkeurrecht bedraagt 15 jaar.

## Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

In tegenstelling tot de niet-bouwwrije gebieden, is het afwerken van wachtgevels door het aanbouwen van een nieuwe eengezinswoning niet toegelaten.

### **VERORDENEND**

#### **Stedenbouwkundige voorschriften**

##### Overgangsbepaling

De bestemming 'Natuurkern' wordt op een perceel van kracht:

- Meteen na inwerkingtreding van het RUP, als het perceel op de dag voor de inwerkingtreding van het RUP reeds een bestemming had die behoort tot de gebiedscategorie 'bos' of 'reservaat en natuur'
- Als de landbouwactiviteit op het perceel gedurende een periode van meer dan 1 jaar is stopgezet
- Als het perceel eigendom wordt van de gemeente
- Als er voor het perceel een aanvraag tot subsidie wordt ingediend in het kader van natuurontwikkeling

Zolang, in toepassing van de bovenstaande bepalingen, de bestemming 'natuurkern' niet van kracht is, zijn per perceel de verordenende bepalingen volgens Art 3 van toepassing.

##### Afwerkingsregel

Er kunnen geen nieuwe woningen worden opgericht.

## 3 Art 3: Bouwvrij gebied voor grondgebonden landbouw in beekvalleien

### 3.1 Art 3.1: Algemene bepalingen betreffende bestemming, inrichting en beheer

#### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Onder landbouw wordt verstaan, land- en tuinbouw in de ruime zin van het woord, namelijk het kweken van planten of dieren voor de markt of voor recreatieve doeleinden. Daaronder vallen veeteelt, planten- en bomenkwekerijen, akkerbouw ....

Grondgebonden landbouw is een agrarische bedrijfsvoering die de productie (plantaardig/dierlijk), geheel of gedeeltelijk voortbrengt via uitbating van landbouwgronden.

Tijdelijke constructies zoals plastictunnels en constructies voor oogstbescherming worden niet als gebouwen en constructies beschouwd. Deze zijn dus toegelaten. Ook schuilhokken voor dieren zijn toegelaten (zie verder).

#### VERORDENEND

##### Stedenbouwkundige voorschriften

Gebiedscategorie: landbouw.

De zone is bestemd voor het behoud van de beekvalleien en voor grondgebonden landbouw, met uitzondering van aan de land- en tuinbouw toeleverende, verwerkende en dienstverlenende activiteiten en van land- en tuinbouwverwante activiteiten.

De term 'behoud' omvat instandhouding, herstel en ontwikkeling van de beekvallei, bestaande uit de waterloop en de oeverzones.

Volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen zijn toegelaten:

- Werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn in functie van het behoud van de beekvallei.
- Werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen in functie van het verbeteren van de waterkwaliteit, voor zover ze landschappelijk geïntegreerd zijn of worden.

## Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Schrikdraad is een elektrisch geladen draad die aangebracht wordt als afrastering. Prikkelraad (van stekels voorziene ijzerdraad) is niet toegelaten langs recreatieve paden en wegen.

Een schuilhok is een eenvoudige constructie, waarin één of meer weidedieren tijdelijk kunnen verblijven. Schuilhokken zijn geenszins uitgerust zoals stallen, die bestemd zijn voor het permanent huisvesten van dieren. Uit de bouw-aanvraag moet duidelijk blijken dat het gaat om een schuilplaats voor dieren tegen de weersomstandigheden en dat het geen constructie betreft die kan worden gebruikt voor (permanent) verblijf van mensen of permanente stalling van dieren.

In tegenstelling tot de niet-bouwvrije gebieden, is het afwerken van wachtgevels door het aanbouwen van een nieuwe eengezinswoning niet toegelaten.

## VERORDENEND

### Stedenbouwkundige voorschriften

- Werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen in functie van het verbeteren van de structuurkenmerken van de beekvalleien.
- Het aanleggen en in stand houden van poelen en waterplassen ten behoeve van de versterking van de natuur en het natuurlijk milieu gekoppeld aan de beek en de beekvallei.
- Werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouw, met uitzondering van het oprichten van gebouwen en constructies en van het omzetten van historisch permanent grasland naar een ander bodemgebruik.
- Het aanbrengen van afsluitingen onder de vorm van levende hagen, paal en draad, prikkeldraad of schrikdraad met een maximale hoogte van 1,50 meter. Prikkelraad is niet toegelaten langsheen recreatieve wegen en paden, tenzij voldoende afgeschermd voor de gebruikers van de weg of het pad.

In afwijking op het bouwvrij karakter is het bouwen van schuilhokken voor dieren toegelaten. De constructie is aan minstens één zijde grotendeels of volledig open en ten allen tijde met eenvoudige middelen volledig verwijderbaar. Een schuilhok moet zo goed mogelijk landschappelijk geïntegreerd zijn. Als bouw materiaal is enkel hout toegelaten.

### Afwerkingsregel

Er kunnen geen nieuwe woningen worden opgericht.

### 3.2 Art 3.2: Functiewijzigingen

#### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Een gebouw of gebouwencomplex is bouwfysisch geschikt voor een nieuwe functie als aan het gebouw of gebouwencomplex uit financieel of bouwtechnisch oogpunt geen ingrijpende werken uitgevoerd hoeven te worden voor de nieuwe functie. Daarmee wordt bedoeld dat de functie gerealiseerd kan worden als de bestaande structuur van het gebouw grotendeels wordt benut en gevaloriseerd, waarbij het gebouw aangepast kan worden aan hedendaagse comfort-, energie- of milieueisen.

Een gebouw of gebouwencomplex is milieutechnisch geschikt voor een nieuwe functie als aan het gebouw of gebouwencomplex uit financieel of bouwtechnisch oogpunt geen ingrijpende werken hoeven uitgevoerd te worden om te voldoen aan de milieueisen gesteld door de nieuwe functie. Daarmee wordt bedoeld dat de functie gerealiseerd kan worden als de bestaande structuur van het gebouw grotendeels wordt benut en gevaloriseerd, waarbij het gebouw aangepast kan worden aan hedendaagse milieueisen en aan alle sectorale wetgeving terzake.

Een voldoende uitgeruste weg is ten minste met duurzame materialen verhard en voorzien van een elektriciteitsnet.

#### VERORDENEND

##### Stedenbouwkundige voorschriften

Voor volgende functiewijzigingen kan een vergunning worden afgeleverd:

- Het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch een geheel mee vormen, tot een complementaire kantoor- of dienstenfunctie op voorwaarde dat deze laatste functie niet meer dan 100 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte beslaat en dat de woonfunctie een grotere vloeroppervlakte beslaat.

De functiewijzigingen kunnen enkel worden toegestaan als het gebouw of gebouwencomplex bestaat, niet verkrot is, hoofdzakelijk vergund is en als het bouwfysisch en milieutechnisch geschikt is voor de nieuwe functie.

De functiewijzigingen bij woningen kunnen enkel worden toegestaan als de woning gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat. Deze voorwaarde heeft geen betrekking op de private toegangsweg tot de woning voor zover deze private toegangsweg aansluit op een voldoende uitgeruste weg.

Bovendien kunnen de functiewijzigingen enkel worden toegestaan indien de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad.

### 3.3 Art. 3.3: Specifieke bepalingen betreffende woningen, andere dan landbouwexploitantenwoningen

#### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Voor individuele zonevreemde woningen en constructies gelden de basisrechten zoals bepaald in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De bepalingen in dit RUP vullen de basisrechten aan.

#### **VERORDENEND**

##### **Stedenbouwkundige voorschriften**

Deze bepalingen zijn van toepassing op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde woningen.

##### Aanvullende bepalingen betreffende het herbouwen op een gewijzigde plaats

Het herbouwen op een gewijzigde plaats binnen het bestaande bouwvolume is toegestaan op voorwaarde van een verantwoorde landschappelijke integratie.

##### Aanvullende bepalingen betreffende uitbreiden

Uitbreidingen van een woning kunnen niet worden gerealiseerd in de richting van een waterloop.

##### Aanvullende bepalingen betreffende bestaande vrijstaande woningbijgebouwen

Aan bestaande vergunde of geacht vergunde vrijstaande woningbijgebouwen kunnen verbouwingswerken binnen het bestaande bouwvolume worden toegestaan. Ze kunnen hun functie als woningbijgebouw blijven vervullen (garage, bergplaats, ...). Het herbouwen van woningbijgebouwen is slechts mogelijk binnen het bestaande bouwvolume, het uitbreiden van deze gebouwen is niet toegestaan.

Er mogen geen nieuwe losstaande woningbijgebouwen of –aanhorigheden worden opgericht.

### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

De 'onmiddellijke omgeving' wordt gedefinieerd als het gedeelte van de huiskavel binnen een straal van 30 meter van een hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte woning;

#### **VERORDENEND**

##### **Stedenbouwkundige voorschriften**

###### Aanvullende bepalingen betreffende de aanleg van het terrein

Vanuit een duurzaam ruimtegebruik wordt een functioneel en ruimtelijk verantwoord gebruik van de gronden in de onmiddellijke omgeving van de woningen nagestreefd. Het is belangrijk dat de aanleg van het terrein zich integreert in de omgeving, hetgeen inhoudt dat enkel streekeigen en inheemse beplanting wordt gebruikt. Het mag geenszins de bedoeling zijn om een verdere aantasting van het openruimtegebied te bewerkstelligen.

De aanleg van verhardingen wordt beperkt tot de noodzakelijke toegangen tot de woning en de woningbijgebouwen aangevuld met een functioneel terras. Alle verhardingen samen bedragen maximaal 50 m<sup>2</sup>. Bij de aanleg van verhardingen dient ermee rekening gehouden te worden dat het regenwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal door te dringen in de ondergrond.

Afsluitingen in de vorm van levende hagen en/of palen met draad van maximaal 1,50 meter hoog zijn toegelaten in de onmiddellijke omgeving van de woning. Onder onmiddellijke omgeving dient de ruimte gelegen binnen een straal van 30m van de uiterste grenzen van de woning te worden verstaan. In de voortuinstrook bedraagt de maximale hoogte van de afsluitingen 0,80 meter.

Reliëfwijzigingen en grondmodelleringen kunnen worden toegestaan in de onmiddellijke omgeving van de woning in functie van de aanleg van de noodzakelijke toegangen tot de woning en de woningbijgebouwen aangevuld met een functioneel terras.



## 4 Art 4: Bouwvrij gebied voor grondgebonden landbouw

### 4.1 Art 4.1: Algemene bepalingen betreffende bestemming, inrichting en beheer

#### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Onder landbouw wordt verstaan, land- en tuinbouw in de ruime zin van het woord, namelijk het kweken van planten of dieren voor de markt of voor recreatieve doeleinden. Daaronder vallen veeteelt, planten- en bomenkwekerijen, akkerbouw, enz.

Grondgebonden landbouw is een agrarische bedrijfsvoering die de productie (plantaardig/dierlijk), geheel of gedeeltelijk voortbrengt via uitbating van landbouwgronden.

Tijdelijke constructies zoals plastictunnels en constructies voor oogstbescherming worden niet als gebouwen en constructies beschouwd. Deze zijn dus toegelaten. Ook schuilhokken voor dieren zijn toegelaten (zie verder).

Schrikdraad is een elektrisch geladen draad die aangebracht wordt als afrastering. Prikkelraad (van stekels voorziene ijzerdraad) is niet toegelaten langs recreatieve paden en wegen.

#### VERORDENEND

##### Stedenbouwkundige voorschriften

Gebiedscategorie: landbouw.

De zone is bestemd voor grondgebonden landbouw, met uitzondering van aan de land- en tuinbouw toeleverende, verwerkende en dienstverlenende activiteiten en land- en tuinbouwverwante activiteiten.

Volgende werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten:

- Werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouw, met uitzondering van het oprichten van gebouwen en constructies behalve deze die hierna worden opgesomd.
- Het verbouwen van bestaande vergunde of geacht vergunde constructies binnen het bestaande volume.
- Het aanbrengen van afsluitingen onder de vorm van levende hagen, paal en draad, prikkeldraad of schrikdraad met een maximale hoogte van 1,50 meter. Prikkelraad is niet toegelaten langsheen recreatieve wegen en paden, tenzij voldoende afgeschermd voor de gebruikers van de weg of het pad.

### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Een schuilhok is een eenvoudige constructie, waarin één of meer weidedieren tijdelijk kunnen verblijven. Schuilhokken zijn geenszins uitgerust zoals stallen, die bestemd zijn voor het permanent huisvesten van dieren. Uit de bouw-aanvraag moet duidelijk blijken dat het gaat om een schuilplaats voor dieren tegen de weersomstandigheden en dat het geenszins mag gaan om een constructie die kan gebruikt worden voor (permanent) verblijf van mensen of permanente stalling van dieren.

In tegenstelling tot de niet-bouwvrije gebieden, is het afwerken van wachtgevels door het aanbouwen van een nieuwe eengezinswoning niet toegelaten.

## 4.2 Art 4.2: Functiewijzigingen

### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Een gebouwencomplex is een functioneel geheel bestaande uit fysiek niet met elkaar verbonden gebouwen. Een gebouwencomplex kan een woning bevatten.

Een functiewijziging naar paardenhouderij, manège, dierenasiel, dierenpension, dierenartsenpraktijk, jeugdlogies, tuinaanlegbedrijf, kinderboerderij, centrum voor dierentherapie (animal assisted therapy) of instelling waar personen al dan niet tijdelijk verblijven en bij wijze van therapie, onderwijs, opleiding of voorbereiding op de reguliere arbeidsmarkt ondermeer landbouwactiviteiten of aan de landbouw verwante activiteiten uitoefenen, kan worden vergund onafhankelijk van de bestaande functie. Ook leegstaande of gedeeltelijk leegstaande gebouwen en gebouwencomplexen komen in aanmerking

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

In afwijking op het bouwvrij karakter is het bouwen van schuilhokken voor dieren wel toegelaten. De constructie is aan minstens één zijde grotendeels of volledig open en ten allen tijde met eenvoudige middelen volledig verwijderbaar. Een schuilhok moet zo goed mogelijk landschappelijk geïntegreerd zijn. Als bouw materiaal is enkel hout toegelaten.

#### Afwerkingsregel

Er kunnen geen nieuwe woningen worden opgericht.

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

Voor alle gebouwen en constructies in deze zone kan een vergunning worden afgeleverd voor volgende functiewijzigingen:

- Het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex naar een functie die betrekking heeft op (een combinatie van) een paardenhouderij, een manège, een dierenasiel, een dierenpension, een dierenartsenpraktijk, jeugdlogies, een tuinaanlegbedrijf, een kinderboerderij, een centrum voor dierentherapie (animal assisted therapy) of een instelling waar personen al dan niet tijdelijk verblijven en bij wijze van therapie, onderwijs, opleiding of voorbereiding op de reguliere arbeidsmarkt ondermeer landbouwactiviteiten of aan de landbouw verwante activiteiten uitoefenen, telkens met inbegrip van de gedeelten van het gebouw of gebouwencomplex die wor-

### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

voor een nieuwe functie.

De functie van gebouwen of gebouwencomplexen met de hoofdfunctie landbouw in de ruime zin kan gedeeltelijk gewijzigd worden in een complementaire kantoor- of dienstenfunctie of een complementaire kleinhandelsfunctie. Deze functiewijzigingen zijn gekoppeld aan de landbouw- of woonfunctie. Onder voorwaarden kan een landbouwbedrijf omgevormd worden tot een woning. Deze mogelijkheid geldt ook voor een leegstaand landbouwbedrijf. Een functiewijziging van landbouw naar opslag wordt in deze zone niet toegelaten.

‘Landbouw in de ruime zin’ betekent dat het begrip ‘landbouw’ niet restrictief, doch ruim dient te worden opgevat. In die zin wordt met landbouw eveneens tuinbouw, veeveelt en visteelt bedoeld. Ook gebouwen die bestemd zijn voor tuinbouw onder glas (met hydrocultuur) vallen onder de bepaling ‘landbouw in de ruime zin’.

Bestaande woningen kunnen gedeeltelijk omgevormd worden ten behoeve van een aan het wonen complementaire kantoor- of dienstenfunctie of tot toeristische logies. De woonfunctie moet steeds aanwezig blijven.

Voor een woning die deel uitmaakt van een gebouwencomplex kan een functiewijziging worden toegestaan voor de woning op zich of voor de woning als onderdeel van het gebouwencomplex. In het eerste geval zijn enkel functiewijzigingen naar een aan het wonen complementaire kantoor- of dienstenfunctie of naar toeristische logies mogelijk. In het tweede geval zijn de ruimere mogelijkheden voor gebouwencomplexen ook geldig voor de woning. Zo kan in de woning een ondergeschikte functie worden ondergebracht die noodzakelijk is voor de uitoefening van de hoofdfunctie. Voorbeelden zijn een cafetaria bij een manege of een kantoor bij een tuinaanlegbedrijf.

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

den aangewend voor ondergeschikte functies (handel, horeca, kantoorfunctie of diensten) die noodzakelijk zijn voor de uitoefening van de hoofdfunctie. De volledige vloeroppervlakte die door eventuele ondergeschikte functies (zowel binnen het hoofdgebouw als binnen de bijgebouwen) in beslag genomen wordt, ten hoogste gelijk is aan 100 vierkante meter.

- Het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex van de hoofdfunctie "landbouw" in de ruime zin naar een aan de landbouw of aan het wonen complementaire kantoor- of dienstenfunctie tot een maximum van 100 m<sup>2</sup> en waarbij de landbouw of woonfunctie een grotere oppervlakte beslaat dan de complementaire functie.
- Het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex van de hoofdfunctie "landbouw" in de ruime zin naar een aan de landbouw complementaire kleinhandelsfunctie tot een maximum van 100 m<sup>2</sup> en waarbij de landbouw een grotere oppervlakte beslaat dan de complementaire functie.
- Het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een eventueel leegstaand landbouwbedrijf, met als nieuw gebruik uitsluitend wonen, op voorwaarde dat al de volgende voorschriften nageleefd worden:
  - de bedrijfswoning en de fysiek aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij de bedrijfswoning, krijgen als nieuw gebruik wonen, met uitsluiting van meergezinswoningen maar met inbegrip van tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft;
  - de bedrijfsgebouwen van het landbouwbedrijf mogen niet afgesplitst worden van de bedrijfswoning en kunnen alleen een nieuw gebruik krijgen als woningbijgebouwen, of als accommodatie voor tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als

### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Voor individuele woningen, die geen deel uitmaken van een gebouwcomplex, zijn enkel functiewijzigingen naar een aan het wonen complementaire kantoor- of dienstenfunctie of als toeristische logies mogelijk.

Een gebouw of gebouwencomplex is bouwfysisch geschikt voor een nieuwe functie als aan het gebouw of gebouwencomplex uit financieel of bouwtechnisch oogpunt geen ingrijpende werken uitgevoerd hoeven te worden voor de nieuwe functie. Daarmee wordt bedoeld dat de functie gerealiseerd kan worden als de bestaande structuur van het gebouw grotendeels wordt benut en gevaloriseerd, waarbij het gebouw aangepast kan worden aan hedendaagse comfort-, energie- of milieueisen.

Een gebouw of gebouwencomplex is milieutechnisch geschikt voor een nieuwe functie als aan het gebouw of gebouwencomplex uit financieel of bouwtechnisch oogpunt geen ingrijpende werken hoeven uitgevoerd te worden om te voldoen aan de milieueisen gesteld door de nieuwe functie. Daarmee wordt bedoeld dat de functie gerealiseerd kan worden als de bestaande structuur van het gebouw grotendeels wordt benut en gevaloriseerd, waarbij het gebouw aangepast kan worden aan hedendaagse milieueisen en aan alle sectorale wetgeving terzake.

Een voldoende uitgeruste weg is ten minste met duurzame materialen verhard en voorzien van een elektriciteitsnet.

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

nevenbestemming nog aanwezig blijft.

- Het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch een geheel mee vormen, tot een complementaire kantoor- of dienstenfunctie op voorwaarde dat deze laatste functie niet meer dan 100 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte beslaat en dat de woonfunctie een grotere vloeroppervlakte beslaat.
- Het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen, in toeristische logies met maximaal 8 tijdelijke verblijfsgelegenheden, met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café.

De functiewijzigingen kunnen enkel worden toegestaan als het gebouw of gebouwencomplex bestaat, niet verkrot is, hoofdzakelijk vergund is en als het bouwfysisch en milieutechnisch geschikt is voor de nieuwe functie.

De functiewijzigingen bij woningen kunnen enkel worden toegestaan als de woning gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat. Deze voorwaarde heeft geen betrekking op de private toegangsweg tot de woning voor zover deze private toegangsweg aansluit op een voldoende uitgeruste weg.

Bovendien kunnen de functiewijzigingen enkel worden toegestaan indien de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad.

#### 4.3 Art. 4.3: Specifieke bepalingen betreffende woningen, andere dan landbouwexploitantenwoningen

##### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Voor individuele zonevreemde woningen en constructies gelden de basisrechten zoals bepaald in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De bepalingen in dit RUP vullen de basisrechten aan.

De 'onmiddellijke omgeving' wordt gedefinieerd als het gedeelte van de huiskavel binnen een straal van 30 meter van een hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte woning;

##### VERORDENEND

##### Stedenbouwkundige voorschriften

Deze bepalingen zijn van toepassing op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde woningen.

##### Aanvullende bepalingen betreffende bestaande vrijstaande woningbijgebouwen

Aan bestaande vergunde of geacht vergunde vrijstaande woningbijgebouwen kunnen verbouwingswerken binnen het bestaande bouwvolume worden toegestaan. Ze kunnen hun functie als woningbijgebouw blijven vervullen (garage, bergplaats, ...). Het herbouwen van woningbijgebouwen is slechts mogelijk binnen het bestaande bouwvolume, het uitbreiden van deze gebouwen is niet toegestaan.

Er mogen geen nieuwe losstaande woningbijgebouwen of –aanhorigheden worden opgericht.

##### Aanvullende bepalingen betreffende de aanleg van het terrein:

Vanuit een duurzaam ruimtegebruik wordt een functioneel en ruimtelijk verantwoord gebruik van de gronden in de onmiddellijke omgeving van de woningen nagestreefd. Het is belangrijk dat de aanleg van het terrein zich integreert in de omgeving, hetgeen inhoudt dat enkel streekeigen en inheemse beplanting wordt gebruikt. Het mag geenszins de bedoeling zijn om een verdere aantasting van het openruimtegebied te bewerkstelligen.

De aanleg van verhardingen wordt beperkt tot de noodzakelijke toegangen tot de woning en de woningbijgebouwen aangevuld met een functioneel terras. Alle verhardingen samen bedragen maximaal 50 m<sup>2</sup>. Bij de

## Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

### **VERORDENEND**

#### **Stedenbouwkundige voorschriften**

aanleg van verhardingen dient ermee rekening gehouden te worden dat het regenwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal door te dringen in de ondergrond.

Afsluitingen in de vorm levende hagen en/of palen met draad van maximaal 1,50 meter hoog zijn toegelaten in de onmiddellijke omgeving van de woning. In de voortuinstrook bedraagt de maximale hoogte van de afsluitingen 0,80 meter. Houten panelen met een maximale hoogte van 2,00 meter kunnen worden opgericht in aansluiting met de woning indien ze beperkt worden tot de eerste 10 meter achter de woning.

Reliëfwijzigingen en grondmodelleringen kunnen worden toegestaan in de onmiddellijke omgeving van de woning in functie van de aanleg van de noodzakelijke toegangen tot de woning en de woningbijgebouwen aangevuld met een functioneel terras.

## 5 Art 5: Gebied voor grondgebonden landbouw

### 5.1 Art 5.1: Algemene bepalingen betreffende bestemming, inrichting en beheer

#### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Onder landbouw wordt verstaan, landbouw in de ruime zin van het woord, namelijk het kweken van planten of dieren voor de markt of voor recreatieve doeleinden. Daaronder vallen veeteelt, planten- en bomenkwekerijen, akkerbouw, enz.

Grondgebonden landbouw is een agrarische bedrijfsvoering die de productie (plantaardig/dierlijk), geheel of gedeeltelijk voortbrengt via uitbating van landbouwgronden.

In functie van het vrijwaren van het landschap wordt het bouwen van nieuwe landgebouwen beperkt. De mogelijkheden worden bepaald door de bebouwingsdichtheid te beperken. Om versnippering van de open ruimte te vermijden wordt zowel een minimum als een maximum bebouwbare oppervlakte ingevoerd. Bebouwingspercentages zijn steeds bruto grondoppervlaktes.

#### VERORDENEND

##### Stedenbouwkundige voorschriften

Gebiedscategorie: landbouw.

De zone is bestemd voor grondgebonden landbouw. De zone is tevens bestemd voor aan de land- en tuinbouw toeleverende, verwerkende en dienstverlenende activiteiten en land- en tuinbouwverwante activiteiten. Pure detailhandel is niet toegestaan.

Volgende werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten:

- Werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouw en die geen betrekking hebben op gebouwen en constructies.
- Het bouwen van schuilhokken voor dieren. De constructie is aan minstens één zijde grotendeels of volledig open en ten allen tijde met eenvoudige middelen volledig verwijderbaar. Als bouw materiaal is enkel hout toegelaten.
- Het verbouwen van bestaande vergunde of geacht vergunde constructies binnen het bestaande volume.
- Het herbouwen van bestaande vergunde of geacht vergunde constructies binnen het bestaande volume en op dezelfde plaats.

### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Het betreft gebouwen en constructies in functie van de bestemming landbouw. Het oprichten van serres is niet toegelaten. Voor landbouwexploitantenwoningen gelden specifieke bepalingen vermeld in volgende paragrafen. Voor andere individuele woningen gelden de bepalingen volgens Art 5.3.

Schrikdraad is een elektrisch geladen draad die aangebracht wordt als afrastering. Prikkelraad (van stekels voorziene ijzerdraad) is niet toegelaten langs recreatieve paden en wegen.

Met 'omgeving' wordt bedoeld de zone die ruimtelijk aansluit bij het gebouw of de gebouwen, steeds beperkt tot een maximum van 200 meter.

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

- Het bouwen van nieuwe gebouwen en constructies of het uitbreiden van bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen en constructies, andere dan schuilhokken voor dieren, met uitzondering van landbouwexploitantenwoningen en serres, voor zover voldaan is aan volgende voorwaarden:
  - De maximale bouwhoogte bedraagt 8,50 m
  - Het maximaal bebouwingspercentage op het perceel bedraagt 50%. Indien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op meerdere percelen wordt het bebouwingspercentage bepaald over het geheel van alle percelen waarop de aanvraag betrekking heeft.
- Het uitbreiden van een bestaande vergunde of geacht vergunde landbouwexploitantenwoning tot een maximaal bouwvolume van 1.000 m<sup>3</sup> of 1.250 m<sup>3</sup> in geval van bewoning door meer dan één met het bedrijf verbonden gezin.
- Het herbouwen van een bestaande vergunde of geacht vergunde landbouwexploitantenwoning op dezelfde plaats en binnen het oorspronkelijke volume.
- Het aanbrengen van afsluitingen onder de vorm van levende hagen, paal en draad, prikkeldraad of schrikdraad met een maximale hoogte van 1,50 meter. Prikkelraad is niet toegelaten langsheen recreatieve wegen en paden, tenzij voldoende afgeschermd voor de gebruikers van de weg of het pad.

In de omgeving van gebouwen en constructies die dienen voor de landbouwbedrijfsvoering, andere dan schuilhokken voor dieren, mag een oppervlakte van maximum 500 m<sup>2</sup> verhard worden.

Bijkomend aan deze 500 m<sup>2</sup> zijn verhardingen beperkt tot:

- Een rand van maximum 2,00 meter breed rondom een gebouw of constructie;



**Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften****VERORDENEND****Stedenbouwkundige voorschriften**

- wat strikt noodzakelijk is voor het geven van toegang tot gebouwen en constructies;
- wat strikt noodzakelijk is voor de brandveiligheid en evacuatievereisten.

Voor gebouwen en constructies mogen enkel hoogwaardige duurzame materialen gebruikt worden. Kleuren en materialen moeten zodanig gekozen worden dat gebouwen en constructies optimaal in het landschap geïntegreerd worden en een harmonisch geheel met de omgeving vormen.

Deze laatste bepaling is niet van toepassing op constructies ten behoeve van glastuinbouw.

**5.2 Art 5.2: Functiewijzigingen****Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften**

Een gebouwencomplex is een functioneel geheel bestaande uit fysiek niet met elkaar verbonden gebouwen. Een gebouwencomplex kan een woning bevatten.

De functie van gebouwen of gebouwencomplexen met de hoofdfunctie landbouw in de ruime zin kan gedeeltelijk gewijzigd worden in een complementaire kantoor- of dienstenfunctie of een complementaire kleinhandelsfunctie. Deze functiewijzigingen zijn gekoppeld aan de landbouw- of woonfunctie. Onder voorwaarden kan een landbouwbedrijf omgevormd worden tot een woning. Deze mogelijkheid geldt ook voor een leegstaand landbouwbedrijf.

**VERORDENEND****Stedenbouwkundige voorschriften**

Voor alle gebouwen en constructies in deze zone kan een vergunning worden afgeleverd voor volgende functiewijzigingen:

- Het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex van de hoofdfunctie "landbouw" in de ruime zin naar een aan de landbouw of aan het wonen complementaire kantoor- of dienstenfunctie tot een maximum van 100 m<sup>2</sup> en waarbij de landbouw of woonfunctie een grotere oppervlakte beslaat dan de complementaire functie.
- Het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex van de hoofdfunctie "landbouw" in de ruime zin naar een aan de landbouw complementaire kleinhandelsfunctie tot een maxi-

### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

‘Landbouw in de ruime zin’ betekent dat het begrip ‘landbouw’ niet restrictief, doch ruim dient te worden opgevat. In die zin wordt met landbouw eveneens tuinbouw, veeteelt en visteelt bedoeld. Ook gebouwen die bestemd zijn voor tuinbouw onder glas (met hydrocultuur) vallen onder de bepaling ‘landbouw in de ruime zin’.

Bestaande woningen kunnen gedeeltelijk omgevormd worden ten behoeve van een aan het wonen complementaire kantoor- of dienstenfunctie of tot toeristische logies. De woonfunctie moet steeds aanwezig blijven.

Een gebouw of gebouwencomplex is bouwfysisch geschikt voor een nieuwe functie als aan het gebouw of gebouwencomplex uit financieel of bouwtechnisch oogpunt geen ingrijpende werken uitgevoerd hoeven te worden voor de nieuwe functie. Daarmee wordt bedoeld dat de functie gerealiseerd kan wor-

## VERORDENEND

### Stedenbouwkundige voorschriften

- mum van 100 m<sup>2</sup> en waarbij de landbouw een grotere oppervlakte beslaat dan de complementaire functie.
- Het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een eventueel leegstaand landbouwbedrijf, met als nieuw gebruik uitsluitend wonen, op voorwaarde dat al de volgende voorschriften nageleefd worden:
  - de bedrijfswoning en de fysiek aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij de bedrijfswoning, krijgen als nieuw gebruik wonen, met uitsluiting van meergezinswoningen maar met inbegrip van tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft;
  - de bedrijfsgebouwen van het landbouwbedrijf mogen niet afgesplitst worden van de bedrijfswoning en kunnen alleen een nieuw gebruik krijgen als woningbijgebouwen, of als accommodatie voor tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft.
- Het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch een geheel mee vormen, tot een complementaire kantoor- of dienstenfunctie op voorwaarde dat deze laatste functie niet meer dan 100 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte beslaat en dat de woonfunctie een grotere vloeroppervlakte beslaat.
- Het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen, in toeristische logies met maximaal 8 tijdelijke verblijfsgelegenheden, met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café.

De functiewijzigingen kunnen enkel worden toegestaan als het gebouw of gebouwencomplex bestaat, niet verkrot is, hoofdzakelijk vergund is en als het bouwfysisch en milieutechnisch geschikt is voor de nieuwe functie.

### **Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften**

den als de bestaande structuur van het gebouw grotendeels wordt benut en gevaloriseerd, waarbij het gebouw aangepast kan worden aan hedendaagse comfort-, energie- of milieueisen.

Een gebouw of gebouwencomplex is milieutechnisch geschikt voor een nieuwe functie als aan het gebouw of gebouwencomplex uit financieel of bouwtechnisch oogpunt geen ingrijpende werken hoeven uitgevoerd te worden om te voldoen aan de milieueisen gesteld door de nieuwe functie. Daarmee wordt bedoeld dat de functie gerealiseerd kan worden als de bestaande structuur van het gebouw grotendeels wordt benut en gevaloriseerd, waarbij het gebouw aangepast kan worden aan hedendaagse milieueisen en aan alle sectorale wetgeving terzake.

Een voldoende uitgeruste weg is ten minste met duurzame materialen verhard en voorzien van een elektriciteitsnet.

### **VERORDENEND**

#### **Stedenbouwkundige voorschriften**

De functiewijzigingen bij woningen kunnen enkel worden toegestaan als de woning gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat. Deze voorwaarde heeft geen betrekking op de private toegangsweg tot de woning voor zover deze private toegangsweg aansluit op een voldoende uitgeruste weg.

Bovendien kunnen de functiewijzigingen enkel worden toegestaan indien de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad.

### 5.3 Art. 5.3: Specifieke bepalingen betreffende woningen, andere dan landbouwexploitantenwoningen

#### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Voor individuele zonevremde woningen en constructies gelden de basisrechten zoals bepaald in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De bepalingen in dit RUP vullen de basisrechten aan.

De 'onmiddellijke omgeving' wordt gedefinieerd als het gedeelte van de huiskavel binnen een straal van 30 meter van een hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte woning;

#### VERORDENEND

##### Stedenbouwkundige voorschriften

Deze bepalingen zijn van toepassing op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevremde woningen.

##### Aanvullende bepalingen betreffende bestaande vrijstaande woningbijgebouwen

Aan bestaande vergunde of geacht vergunde vrijstaande woningbijgebouwen kunnen verbouwingswerken binnen het bestaande bouwvolume worden toegestaan. Ze kunnen hun functie als woningbijgebouw blijven vervullen (garage, bergplaats, ...). Het herbouwen van woningbijgebouwen is slechts mogelijk binnen het bestaande bouwvolume, het uitbreiden van deze gebouwen is niet toegestaan.

Er mogen geen nieuwe losstaande woningbijgebouwen of –aanhorigheden worden opgericht.

##### Aanvullende bepalingen betreffende de aanleg van het terrein:

Vanuit een duurzaam ruimtegebruik wordt een functioneel en ruimtelijk verantwoord gebruik van de gronden in de onmiddellijke omgeving van de woningen nagestreefd. Het is belangrijk dat de aanleg van het terrein zich integreert in de omgeving, hetgeen inhoudt dat enkel streekeigen en inheemse beplanting wordt gebruikt. Het mag geenszins de bedoeling zijn om een verdere aantasting van het openruimtegebied te bewerkstelligen.

De aanleg van verhardingen wordt beperkt tot de noodzakelijke toegangen tot de woning en de woningbijgebouwen aangevuld met een functioneel terras. Alle verhardingen samen bedragen maximaal 50 m<sup>2</sup>. Bij de

## Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

### **VERORDENEND**

#### **Stedenbouwkundige voorschriften**

aanleg van verhardingen dient ermee rekening gehouden te worden dat het regenwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal door te dringen in de ondergrond.

Afsluitingen in de vorm levende hagen en/of palen met draad van maximaal 2,60 meter hoog zijn toegelaten in de onmiddellijke omgeving van de woning. In de voortuinstrook bedraagt de maximale hoogte van de afsluitingen 0,80 meter. Houten panelen met een maximale hoogte van 2,00 meter kunnen worden opgericht in aansluiting met de woning indien ze beperkt worden tot de eerste 10m achter de woning.

Reliëfwijzigingen en grondmodelleringen kunnen worden toegestaan in de onmiddellijke omgeving van de woning in functie van de aanleg van de noodzakelijke toegangen tot de woning en de woningbijgebouwen aangevuld met een functioneel terras.

## 6 Art 6: Bestaande bebouwingsconcentratie voor landbouw

### 6.1 Art 6.1: Algemene bepalingen betreffende bestemming, inrichting en beheer

#### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Onder landbouw wordt verstaan, landbouw in de ruime zin van het woord, namelijk het kweken van planten of dieren voor de markt of voor recreatieve doeleinden. Daaronder vallen veeteelt, planten- en bomenkwekerijen, akkerbouw, enz.

Deze bepalingen hebben betrekking op landbouwactiviteiten en op gebouwen en constructies ten behoeve van de bestemming landbouw, inclusief landbouwexploitantenwoningen. Voor andere woningen gelden specifieke bepalingen.

#### VERORDENEND

##### Stedenbouwkundige voorschriften

Gebiedscategorie: landbouw.

De zone is bestemd voor landbouw. De zone is tevens bestemd voor aan de land- en tuinbouw toeleverende, verwerkende en dienstverlenende activiteiten en land- en tuinbouwverwante activiteiten.

Volgende werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten:

- Werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouw en die geen betrekking hebben op gebouwen en constructies.
- Het bouwen van schuilhokken voor dieren. De constructie is aan minstens één zijde grotendeels of volledig open en ten allen tijde met eenvoudige middelen volledig verwijderbaar.
- Het verbouwen van bestaande vergunde of geacht vergunde constructies binnen het bestaande volume.
- Het herbouwen van bestaande vergunde of geacht vergunde constructies binnen het bestaande volume.

**Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften**

Schrikdraad is een elektrisch geladen draad die aangebracht wordt als afrastering. Prikkelraad (van stekels voorziene ijzerdraad) is niet toegelaten langs recreatieve paden en wegen.

Deze bepalingen zijn van toepassing op verschillende deelzones binnen het RUP. De berekening van percentages gebeurt apart per deelzone.

**VERORDENEND****Stedenbouwkundige voorschriften**

- Het bouwen van nieuwe gebouwen en constructies of het uitbreiden van bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen en constructies, andere dan schuilhokken voor dieren, met uitzondering van landbouwexploitantenwoningen, voor zover voldaan is aan volgende voorwaarde:
  - De maximale bouwhoogte bedraagt 8,50m
- Het bouwen van één landbouwexploitantenwoning, onder de vorm van een eengezinswoning, van maximaal 1.000 m<sup>3</sup>, op voorwaarde dat de woning integrerend deel uitmaakt van het landbouwbedrijf. Dit is het geval indien de woning fysisch geïntegreerd is in het bedrijf, of een integrerend deel uitmaakt van het gebouwencomplex van het bedrijf.
- Het uitbreiden van een bestaande vergunde of geacht vergunde landbouwexploitantenwoning tot een maximaal bouwvolume van 1.000 m<sup>3</sup> of 1.250 m<sup>2</sup> in geval van bewoning door meer dan één met het bedrijf verbonden gezin.
- Het herbouwen van een bestaande vergunde of geacht vergunde landbouwexploitantenwoning op dezelfde plaats en binnen het oorspronkelijke volume
- Het aanbrengen van afsluitingen onder de vorm van levende hagen, paal en draad, prikkeldraad of schrikdraad met een maximale hoogte van 1,50 meter. Prikkelraad is niet toegelaten langsheen recreatieve wegen en paden, tenzij voldoende afgeschermd voor de gebruikers van de weg of het pad.

In aanvulling op de algemene bepalingen betreffende reliëfwijzigingen zijn eveneens beperkte reliëfwijzigingen in functie van de agrarische bedrijfsvoering toegelaten.

Het niet bebouwde gedeelte van de zone mag verhard worden op voorwaarde dat steeds minimum 15% van de oppervlakte van de zone vrij is

## Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

van bebouwing en verharding.

Voor gebouwen en constructies mogen enkel hoogwaardige duurzame materialen gebruikt worden. Kleuren en materialen moeten zodanig gekozen worden dat gebouwen en constructies optimaal in het landschap geïntegreerd worden en een harmonisch geheel met de omgeving vormen.

Deze laatste bepaling is niet van toepassing op constructies ten behoeve van glastuinbouw.

## 6.2 Art 6.2: Functiewijzigingen

### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Een gebouwencomplex is een functioneel geheel bestaande uit fysiek niet met elkaar verbonden gebouwen. Een gebouwencomplex kan een woning bevatten.

Een functiewijziging naar paardenhouderij, manège, dierenasiel, dierenpension, dierenartsenpraktijk, jeugdlogies, tuinaanlegbedrijf, kinderboerderij, centrum voor dierentherapie (animal assisted therapy) of instelling waar personen al dan niet tijdelijk verblijven en bij wijze van therapie, onderwijs, opleiding of voorbereiding op de reguliere arbeidsmarkt ondermeer landbouwactiviteiten of aan de landbouw verwante activiteiten uitoefenen, kan worden vergund onafhankelijk van de bestaande functie. Ook leegstaande of gedeeltelijk leegstaande gebouwen en gebouwencomplexen komen in aanmerking voor een nieuwe functie.

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

Voor alle gebouwen en constructies in deze zone kan een vergunning worden afgeleverd voor volgende functiewijzigingen:

- Het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex van de hoofdfunctie "landbouw" in de ruime zin naar een functie die louter betrekking heeft op de opslag van allerhande materialen of materieel.
- Het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex naar een functie die betrekking heeft op (een combinatie van) een paardenhouderij, een manège, een dierenasiel, een dierenpension, een dierenartsenpraktijk, jeugdlogies, een tuinaanlegbedrijf, een kinderboerderij, een centrum voor dierentherapie (animal assisted therapy) of een instelling waar personen al dan niet tijdelijk verblijven en bij wijze van therapie, onderwijs, opleiding of voorbereiding op de reguliere arbeidsmarkt ondermeer landbouwactiviteiten of



### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

De functie van gebouwen of gebouwencomplexen met de hoofdfunctie landbouw in de ruime zin kan geheel of gedeeltelijk gewijzigd worden naar opslag. Ze kan tevens gedeeltelijk gewijzigd worden in een complementaire kantoor- of dienstenfunctie of een complementaire kleinhandelsfunctie. Deze functiewijzigingen zijn gekoppeld aan de landbouw- of woonfunctie. Onder voorwaarden kan een landbouwbedrijf omgevormd worden tot een woning. Deze mogelijkheid geldt ook voor een leegstaand landbouwbedrijf.

‘Landbouw in de ruime zin’ betekent dat het begrip ‘landbouw’ niet restrictief, doch ruim dient te worden opgevat. In die zin wordt met landbouw eveneens tuinbouw, veeveelt en visteelt bedoeld. Ook gebouwen die bestemd zijn voor tuinbouw onder glas (met hydrocultuur) vallen onder de bepaling ‘landbouw in de ruime zin’.

Bestaande woningen kunnen gedeeltelijk omgevormd worden ten behoeve van een aan het wonen complementaire kantoor- of dienstenfunctie of tot toeristische logies. De woonfunctie moet steeds aanwezig blijven.

Voor een woning die deel uitmaakt van een gebouwencomplex kan een functiewijziging worden toegestaan voor de woning op zich of voor de woning als onderdeel van het gebouwencomplex. In het eerste geval zijn enkel functiewijzigingen naar een aan het wonen complementaire kantoor- of dienstenfunctie of naar toeristische logies mogelijk. In het tweede geval zijn de ruimere mogelijkheden voor gebouwencomplexen ook geldig voor de woning. Zo kan in de woning een ondergeschikte functie worden ondergebracht die noodzakelijk is voor de uitoefening van de hoofdfunctie. Voorbeelden zijn een cafetaria bij een manege of een kantoor bij een tuinaanlegbedrijf.

Voor individuele woningen, die geen deel uitmaken van een gebouwencomplex, zijn enkel functiewijzigingen naar een aan het wonen complementaire kantoor- of dienstenfunctie of als toeristische logies mogelijk.

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

aan de landbouw verwante activiteiten uitoefenen, telkens met inbegrip van de gedeelten van het gebouw of gebouwencomplex die worden aangewend voor ondergeschikte functies (handel, horeca, kantoorfunctie of diensten) die noodzakelijk zijn voor de uitoefening van de hoofdfunctie. De volledige vloeroppervlakte die door eventuele ondergeschikte functies (zowel binnen het hoofdgebouw als binnen de bijgebouwen) in beslag genomen wordt, ten hoogste gelijk is aan 100 vierkante meter.

- Het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex van de hoofdfunctie "landbouw" in de ruime zin naar een aan de landbouw of aan het wonen complementaire kantoor- of dienstenfunctie tot een maximum van 100 m<sup>2</sup> en waarbij de landbouw of woonfunctie een grotere oppervlakte beslaat dan de complementaire functie.
- Het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex van de hoofdfunctie "landbouw" in de ruime zin naar een aan de landbouw complementaire kleinhandelsfunctie tot een maximum van 100 m<sup>2</sup> en waarbij de landbouw een grotere oppervlakte beslaat dan de complementaire functie.
- Het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een eventueel leegstaand landbouwbedrijf, met als nieuw gebruik uitsluitend wonen, op voorwaarde dat al de volgende voorschriften nageleefd worden:
  - de bedrijfswoning en de fysiek aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij de bedrijfswoning, krijgen als nieuw gebruik wonen, met uitsluiting van meergezinswoningen maar met inbegrip van tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft;
  - de bedrijfsgebouwen van het landbouwbedrijf mogen niet afgesplitst worden van de bedrijfswoning en kunnen alleen een nieuw

## Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Een gebouw of gebouwencomplex is bouwfysisch geschikt voor een nieuwe functie als aan het gebouw of gebouwencomplex uit financieel of bouwtechnisch oogpunt geen ingrijpende werken uitgevoerd hoeven te worden voor de nieuwe functie. Daarmee wordt bedoeld dat de functie gerealiseerd kan worden als de bestaande structuur van het gebouw grotendeels wordt benut en gevaloriseerd, waarbij het gebouw aangepast kan worden aan hedendaagse comfort-, energie- of milieueisen.

Een gebouw of gebouwencomplex is milieutechnisch geschikt voor een nieuwe functie als aan het gebouw of gebouwencomplex uit financieel of bouwtechnisch oogpunt geen ingrijpende werken hoeven uitgevoerd te worden om te voldoen aan de milieueisen gesteld door de nieuwe functie. Daarmee wordt bedoeld dat de functie gerealiseerd kan worden als de bestaande structuur van het gebouw grotendeels wordt benut en gevaloriseerd, waarbij het gebouw aangepast kan worden aan hedendaagse milieueisen en aan alle sectorale wetgeving terzake.

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

gebruik krijgen als woningbijgebouwen, of als accommodatie voor tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft.

- Het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch een geheel mee vormen, tot een complementaire kantoor- of dienstenfunctie op voorwaarde dat deze laatste functie niet meer dan 100 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte beslaat en dat de woonfunctie een grotere vloeroppervlakte beslaat.
- Het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen, in toeristische logies met maximaal 8 tijdelijke verblijfsgelegenheden, met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café.

De functiewijzigingen kunnen enkel worden toegestaan als het gebouw of gebouwencomplex bestaat, niet verkrot is, hoofdzakelijk vergund is en als het bouwfysisch en milieutechnisch geschikt is voor de nieuwe functie.

De functiewijzigingen bij woningen kunnen enkel worden toegestaan als de woning gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat. Deze voorwaarde heeft geen betrekking op de private toegangsweg tot de woning voor zover deze private toegangsweg aansluit op een voldoende uitgeruste weg.

Bovendien kunnen de functiewijzigingen enkel worden toegestaan indien de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad.

**Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften**

Een voldoende uitgeruste weg is ten minste met duurzame materialen verhard en voorzien van een elektriciteitsnet.

<b>VERORDENEND</b>
<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>

**6.3 Art. 6.3: Specifieke bepalingen betreffende woningen, andere dan landbouwexploitantenwoningen**

**Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften**

Voor individuele zonevreemde woningen en constructies gelden de basisrechten zoals bepaald in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De bepalingen in dit RUP vullen de basisrechten aan.

<b>VERORDENEND</b>
<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
<p>Deze bepalingen zijn van toepassing op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde woningen.</p> <p><u>Aanvullende bepalingen betreffende bestaande vrijstaande woningbijgebouwen</u></p> <p>Aan bestaande vergunde of geacht vergunde vrijstaande woningbijgebouwen kunnen verbouwingswerken binnen het bestaande bouwvolume worden toegestaan. Ze kunnen hun functie als woningbijgebouw blijven vervullen (garage, bergplaats, ...). Het herbouwen van woningbijgebouwen is slechts mogelijk binnen het bestaande bouwvolume, het uitbreiden van deze gebouwen is niet toegestaan.</p> <p>Er mogen geen nieuwe losstaande woningbijgebouwen of –aanhorigheden worden opgericht.</p> <p><u>Aanvullende bepalingen betreffende de aanleg van het terrein:</u></p> <p>Vanuit een duurzaam ruimtegebruik wordt een functioneel en ruimtelijk verantwoord gebruik van de gronden in de onmiddellijke omgeving van de woningen nagestreefd. Het is belangrijk dat de aanleg van het terrein</p>

De ‘onmiddellijke omgeving’ wordt gedefinieerd als het gedeelte van de huiskavel binnen een straal van 30 meter van een hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte woning;

## Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

### **VERORDENEND**

#### **Stedenbouwkundige voorschriften**

zich integreert in de omgeving, hetgeen inhoudt dat enkel streekeigen en inheemse beplanting wordt gebruikt. Het mag geenszins de bedoeling zijn om een verdere aantasting van het openruimtegebied te bewerkstelligen.

De aanleg van verhardingen wordt beperkt tot de noodzakelijke toegangen tot de woning en de woningbijgebouwen aangevuld met een functioneel terras. Alle verhardingen samen bedragen maximaal 150 m<sup>2</sup>. Bij de aanleg van verhardingen dient er mee rekening gehouden te worden dat het regenwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal door te dringen in de ondergrond.

Afsluitingen in de vorm levende hagen en/of palen met draad van maximaal 2,60 meter hoog zijn toegelaten in de onmiddellijke omgeving van de woning. In de voortuinstrook bedraagt de maximale hoogte van de afsluitingen 0,80 meter. Houten panelen met een maximale hoogte van 2,00 meter kunnen worden opgericht in aansluiting met de woning indien ze beperkt worden tot de eerste 10 meter achter de woning.

Reliëfwijzigingen en grondmodelleringen kunnen worden toegestaan in de onmiddellijke omgeving van de woning in functie van de aanleg van de noodzakelijke toegangen tot de woning en de woningbijgebouwen aangevuld met een functioneel terras.

## 7 Art 7: Sportlandschap (projectzone)

### 7.1 Art 7.1: Algemene bepalingen betreffende bestemming, inrichting en beheer

#### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Verlichtingspalen, scoreborden, doelpalen zijn o.a. voorbeelden van technische infrastructuur die verband houdt met sport, spel en recreatie-activiteiten in open lucht.

Het oprichten van gebouwen wordt beperkt tot kleinschalige gebouwen zoals kleedkamers, bergingen, sanitair. Grotere constructies en gebouwen voor indoor sportbeoefening worden gebundeld op de aangrenzende sportzone.

#### VERORDENEND

##### Stedenbouwkundige voorschriften

Gebiedcategorie: recreatie

De zone is bestemd voor infrastructuur voor sport en recreatie in open lucht, op lokaal niveau en met een openbaar karakter.

Volgende werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten:

- Het aanleggen van terreinen en infrastructuren voor sport en recreatie in open lucht en op lokaal niveau; met inbegrip van technische infrastructuur die verband houdt met sport, spel en recreatie-activiteiten in open lucht.
- Het aanbrengen van reliëfwijzigingen ten behoeve van constructies of activiteiten die rechtstreeks verband houden met sport, spel en recreatie-activiteiten in open lucht.
- Het aanbrengen van afsluitingen volgens verdere bepalingen
- Het oprichten van gebouwen. De gezamenlijke maximale bruto grondoppervlakte van gebouwen bedraagt 200 m<sup>2</sup>. De maximale bouwhoogte bedraagt 7,00 meter.

### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Verhardingen kunnen enkel aangelegd worden ten behoeve van de ontsluiting en de bereikbaarheid van de gebouwen. Het aanleggen van parkings, verhardingen voor buitenopslag, enz. is verboden.

## VERORDENEND

### Stedenbouwkundige voorschriften

- Het aanbrengen van verhardingen in functie van toegangen en inritten voor gemotoriseerd en niet-gemotoriseerd verkeer, voor zover ze strikt noodzakelijk zijn voor de toegang tot gebouwen en infrastructuur.

Voor afsluitingen rondom velden en terreinen voor sport en recreatie in open lucht zijn enkel open stalen afsluitingen toegelaten.

Voor afsluitingen op of ter hoogte van perceelsgrenzen en rooilijnen zijn enkel volgende types toegelaten:

- Levende hagen of struiken die een haag vormen van maximaal 2,00 meter hoogte, te plaatsen op 0,50 m van de perceelsgrens of rooilijn.
- Afsluitingen bestaande uit paal en draad tot 2,00 meter hoogte, eventueel dichtgemaakt tot op 40 cm hoogte, en geplaatst tegen de perceelsgrens of rooilijn.

Inrichtingen en constructies ten behoeve van publiciteitsdoeleinden zijn niet toegelaten.

Het niet bebouwde of verharde en niet voor sportterreinen aangewende gedeelte van de zone dient als groene ruimte te worden aangelegd en in stand gehouden.

Zowel bij instandhoudings- en renovatiewerken als bij verbouwingen, uitbreidingen, herbouwen of nieuwbouw wordt enkel gebruik gemaakt van hoogwaardige en duurzame materialen voor de afwerking van de uitwendig zichtbare delen van constructies en gebouwen.

## Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

De buffer ten opzichte van de open ruimte mag doorbroken worden indien dit noodzakelijk is in functie van de ontsluiting van de recreatiezone.

### **VERORDENEND**

#### **Stedenbouwkundige voorschriften**

##### Buffering ten opzichte van de open ruimte ten westen van de Groenstraat

Ten opzichte van de open ruimte ten westen van de Groenstraat moet een landschappelijke buffer met een minimale breedte van 10,00 meter voorzien worden. Deze buffer dient als landschappelijke integratie.

In de buffer zijn alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de landschapswaarden toegelaten.

De bufferstrook mag niet bebouwd worden. Verhardingen zijn enkel toegelaten ten behoeve van de ontsluiting van de zone.

Afgravingen en ophogingen van maximum 1,50 meter ten opzichte van het maaiveld zijn toegestaan in zoverre dit verantwoord wordt.

Ten laatste in het plantseizoen volgend op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning binnen dit deelplan, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet de buffer aangeplant zijn zoals beschreven in dit artikel.

##### Buffering ten opzichte van de naburige woningen aan de Karenveldstraat

Ten opzichte van de naburige woningen aan de Karenveldstraat moet een buffer van minstens 5,00 meter breed worden aangelegd. De buffer dient als fysieke afscherming.

In de buffer zijn alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de buffer toegelaten.

### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

De buffer ten opzichte van de naburige woningen mag niet doorbroken worden

#### **VERORDENEND**

##### **Stedenbouwkundige voorschriften**

De bufferstrook mag niet bebouwd, noch verhard worden.

Ten laatste in het plantseizoen volgend op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning binnen dit deelplan, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet de buffer aangeplant zijn zoals beschreven in dit artikel.

## 7.2 Art 7.2 Ontwikkelingsmodaliteiten

### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

De inrichtingsstudie moet telkens opgemaakt worden voor de volledige zone van het sportlandschap. Via de verplichte opmaak van een inrichtingsstudie wordt vermeden dat een gedeeltelijke invulling van de zone een latere verdere ontwikkeling zou hypothekeren. De inrichtingsstudie is een informatief document dat aan het dossier van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet toegevoegd worden. ze vormt op zich geen onderwerp van vergunning.

Niet elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet een nieuwe inrichtingsstudie bevatten. Er mag gebruikt gemaakt worden van een eerder opgemaakte inrichtingsstudie.

#### **VERORDENEND**

##### **Stedenbouwkundige voorschriften**

Bij een vergunningsaanvraag in de zone wordt een inrichtingsstudie voor de volledige zone gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningsverlenende 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. De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in de projectzone en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van de projectzone. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.



## 8 Art 8: Wandelpad (indicatieve aanduiding)

### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Omdat het tracé van het wandelpad indicatief wordt aangeduid, kan er bij een effectieve realisatie maximaal rekening worden gehouden met de bestaande toestand op het terrein. Het is raadzaam om er voor te zorgen dat ruimtelijke en/of functionele gehelen zo weinig mogelijk doorsneden worden. Dit principe moet los staan van de functie. Het kan gaan om een grote tuin of om akkers en weiden die tot een zelfde landbouwbedrijf behoren. Het is eveneens wenselijk er voor te zorgen dat structuurbepalende of waardevolle elementen van het landschap en voor de natuur zo weinig mogelijk aangetast worden. Hetzelfde geldt voor elementen die een positieve werking hebben op de waterhuishouding.

Open verhardingen bestaan uit losse materialen zoals grind, dolomiet of boomschors. Ook begroeide verhardingen zoals grasdallen of grindgras worden ingedeeld bij de open verhardingen. Open verhardingen zijn waterdoorlatend.

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

De verbindingen zijn bestemd voor langzaam verkeer. Ze hebben een openbaar karakter.

Alle werken, handelingen en wijzigingen ten behoeve van het aanleggen, inrichten en uitrusten van paden voor langzaam verkeer zijn toegelaten.

Het aanleggen van nieuwe paden is toegelaten voor zover rekening wordt gehouden met het bestaande ruimtegebruik en landschap. Daarbij wordt minstens aandacht besteed aan:

- Het optimaal gebruik van de percelen, waarbij er voor gezorgd wordt dat ruimtelijke en/of functionele gehelen zo weinig mogelijk doorsneden worden.
- De structuurbepalende elementen van het landschap en de natuur, waarbij er voor gezorgd wordt dat structuurbepalende elementen van het landschap, voor de waterhuishouding en/of voor de natuur zo weinig mogelijk aangetast worden.

Een pad wordt aangelegd in open of half-open verharding. Half-open verhardingen zijn enkel toegelaten indien ze waterdoorlatend zijn. Gesloten verhardingen zijn niet toegelaten.

### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Half-open verhardingen zijn verhardingen met voegen. Kleinere vaste elementen zoals kasseien, tegels of klinkers worden tegen elkaar gelegd. Half-open verhardingen zijn in principe waterdoorlatend. Dit is echter afhankelijk van de voegvulling, de breedte van de voegen en de doorlaatbaarheid van de funcering. Half-open verhardingen worden enkel toegelaten indien ze waterdoorlatend zijn.

Gesloten verhardingen zijn verhardingen zonder voegen (met uitzondering van uitzettingsvoegen) die in één stuk worden aangebracht, bijvoorbeeld beton of asfalt. Een gesloten verharding laat in principe geen water door. Gesloten verhardingen zijn niet toegestaan.

Tot de inrichting en uitrusting van de paden behoren o.a. verlichting; zitbanken.

### **VERORDENEND**

#### **Stedenbouwkundige voorschriften**

Paden zijn maximaal 1,50 meter breed. Aan één zijde kan een aansluitende onverharde strook van maximaal 1,00 meter breed worden aangewend ten behoeve van het inrichten en uitrusten van paden voor langzaam verkeer.

## 9 Art 9: Infrastructuur voor landschapsbeleving en recreatief medegebruik (overdruk)

### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Kleinschalige infrastructuur t.b.v. de educatieve functie is bijvoorbeeld: informatieborden, verrekijkers, vogelkijkhutten ...

Kleinschalige infrastructuur t.b.v. de recreatieve functie is bijvoorbeeld: zitbanken, picknicktafels, vuilnisbakken ...

Met kleinschalige infrastructuur ten behoeve van landschapbeleving wordt bedoeld constructies onder de vorm van kijkhutten en uitkijkplaatsen of –torens.

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

Voor zover de ruimtelijke, landschappelijke en ecologische draagkracht van het gebied niet wordt overschreden, zijn volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:

- Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op de educatieve of recreatieve functie van het gebied, met inbegrip van sanitaire gebouwen en schuilplaatsen maar met uitsluiting van elke vorm van verblijfsaccommodatie. Gebouwen en constructies hebben ten hoogste één bouwlaag. De bruto grondoppervlakte bedraagt maximaal 100 m<sup>2</sup>.
- Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur ten behoeve van landschapbeleving.
- Het aanbrengen van paden gericht op het toegankelijk maken van de hiervoor vermelde infrastructuur.

Infrastructuur voor landschapbeleving en recreatief medegebruik mag niet worden ingericht als permanent of tijdelijk woonverblijf.

Voor de toegelaten infrastructuur mag enkel gebruik gemaakt worden van duurzame en ecologisch verantwoorde materialen.

**Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften**

**VERORDENEND**

**Stedenbouwkundige voorschriften**

Infrastructuren voor landschapbeleving en recreatief medegebruik kunnen enkel toegelaten worden indien ze landschappelijk geïntegreerd zijn.

## 10 Art 10: Cultureel erfgoed

### 10.1 Art 10.1: Algemene bepalingen betreffende bestemming, inrichting en beheer

#### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

#### **VERORDENEND**

#### **Stedenbouwkundige voorschriften**

Gebiedscategorie: wonen.

De zone is bestemd voor het behoud van waardevol cultureel erfgoed.

### 10.2 Art 10.2: Bepalingen betreffende uitbreiden, verbouwen en herbouwen

#### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

#### **VERORDENEND**

#### **Stedenbouwkundige voorschriften**

Volgende werken en handelingen zijn toegestaan:

- Het verbouwen van een constructie, inclusief de bijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen, binnen het bestaande bouwvolume.
- Het herbouwen van een bestaande constructie, inclusief de bijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen, op dezelfde plaats enkel als de constructie vernield of beschadigd werd ten gevolge van een vreemde oorzaak die de eigenaar niet kan worden toegerekend. Het herbouwde volume is maximaal het bestaande volume vermeerderd met

**Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften**

Het begrip “architecturaal karakter” houdt in dat de oorspronkelijke architecturale type-indeling van de constructie herkenbaar moet blijven, ook na verbouwing, uitbreiding, herbouw of herstel. Een arbeiderswoning mag geen haciënda worden. Een hoeve afbreken en een moderne villa optrekken behoort evenmin tot de mogelijkheden.

**10.3 Art 10.3: Bepalingen betreffende functiewijzigingen****Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften****VERORDENEND****Stedenbouwkundige voorschriften**

20%.

- Het uitbreiden van het bestaande volume met maximaal 20%.

Bovenstaande werken en handelingen kunnen slechts worden toegelaten indien:

- Ze de goede ruimtelijke ordening niet schaden.
- Het architecturaal karakter van de oorspronkelijke gebouwen moet bewaard blijven of hersteld worden.

**VERORDENEND****Stedenbouwkundige voorschriften**

Functiewijzigingen in kader van de duurzame leefbaarheid zijn toegelaten, rekening houdend met de ruimtelijke draagkracht en de visuele kwaliteit van het landschap in de bestemmingszone.

**10.4 Art 10.4: Overige bepalingen****Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften****VERORDENEND****Stedenbouwkundige voorschriften**

Volgende werken en handelingen zijn eveneens toegestaan:

- Het bouwen van losstaande bijgebouwen of –aanhorigheden. Binnen de zone moeten verschillende losstaande bijgebouwen of –aanhorigheden onderling gebundeld voorkomen.
- Het verbouwen van losstaande woningbijgebouwen binnen het bestaande bouwvolume.
- Het herbouwen van losstaande woningbijgebouwen op dezelfde plaats of op een andere plaats indien de nieuwe locatie voldoet aan het principe van inbreiding en bundeling van losstaande bijgebouwen of –aanhorigheden. Bij herbouwen van een losstaand woningbijgebouw geldt dat het totale bouwvolume beperkt blijft tot het oorspronkelijke volume van het bijgebouw.
- Het aanleggen van verhardingen ten behoeve van parking, onder volgende voorwaarden:
  - De parking is strikt noodzakelijk voor het goed functioneren van het erfgoed.
  - De parking is gekoppeld aan functies binnen deze bestemmingszone.
  - De parking is ruimtelijk en landschappelijk geïntegreerd.

## 11 Art 11: Te behouden dreef (overdruk)

### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

#### **VERORDENEND**

##### **Stedenbouwkundige voorschriften**

De bestaande dreven, op het grafisch plan aangeduid met deze overdruk, moeten behouden blijven.

De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing en alle er mee verband houdende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen zijn toegelaten voor zover ze het duurzaam behoud van de bestaande dreven niet in het gedrang brengen.