

Bijgaand bij het besluit van Deputatie van de Provincie West-Vlaanderen houdende goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Hoog Walegem – Klein Harelbeke' (Harelbeke)

**Goedkeuringsbeslissing met ref.:
RP/DEP/09/088, Brugge 19 maart 2009**

**Voor de provinciegriffier (afwezig)
Patrick Braet
Financieel Beheerder**

**De wd. Voorzitter
Jan Durnez**

**Voor eensluidend afschrift;
Namens de deputatie**

**Stephaan Barbery
De adjunct adviseur
Dienst Ruimtelijke Planning**

**Stad Harelbeke : rup Hoog-Walegem/Klein Harelbeke
stedenbouwkundige voorschriften**



maart 2009, **besluit**



Dit document is een publicatie van:
Intercommunale Leiedal
President Kennedypark 10 - BE-8500 Kortrijk
tel +32 56 24 16 16
rup@leiedal.be

Projectleider en coördinatie
Mevr. Griet Lannoo

Ontwerper – ruimtelijk planner:
Mevr. Griet Lannoo
Mevr. Nele Vandaele

Opdrachtgever:
Stad Harelbeke

De Burgemeester:
Mevr. Rita Beyaert

De Gemeentesecretaris:
Dhr. Carlo Daelman

Voorzitter Gemeenteraad:
Dhr. Willy Vandemeulebroucke

Formele procedure

- Plenaire vergadering voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: 27 maart 2007
- Tweede plenaire vergadering voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: 4 oktober 2007
- Derde plenaire vergadering voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: 11 maart 2008

- Voorlopige vaststelling van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van: 14 april 2008

- Openbaar onderzoek van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:
opening: 28 april 2008
sluiting: 26 juni 2008

- Advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO): 16 juli 2007

- Definitieve vaststelling van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van: 10 november 2008

- Goedkeuring van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan door Bestendige Deputatie: 19 maart 2009

INHOUDSOPGAVE

7	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN HOOG-WALEGEM/KLEIN HARELBEKE.....	21
8	OP TE HEFFEN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	43
9	RUIMTEBALANS	43

7 STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN HOOG-WALEGEM/KLEIN HARELBEKE

MOTIVATIE	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE BEPALINGEN- beoordelingsvoorschriften
ALGEMEEN		
<p>A.1 Verordenende kracht van de diverse elementen opgenomen in onderhavig RUP Enkel het strikt noodzakelijke wordt verordenend vastgelegd. Het breder kader waarin de voorschriften passen willen we echter meegeven als verantwoording en toetsingskader. Duidelijkheid wordt nagestreefd; overlappings met andere documenten wordt vermeden: verkavelingen vervallen; BPA's en RUP's worden buiten het plangebied gelaten.</p>	<p>B.1 Verordenende kracht van de diverse elementen opgenomen in onderhavig RUP</p> <ul style="list-style-type: none"> - De grafische plannen en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften (kolom B) hebben verordenende kracht. - De verkavelingsvergunningen binnen het plangebied vervallen bij het van kracht worden van dit RUP, voor de delen die binnen het plangebied vallen, met uitzondering van de vastlegging van het openbaar domein (of wegenis). - In toepassing van de VLAREM-wetgeving moet de bestemmingszone 'gemengde woonclusters' gelezen worden als 'woongebied met landelijk karakter'. - Rond buurtwegen omvat het onderhavig RUP geen wijzigingen in de bestaande wetgeving. 	<p>C.1 Verordenende kracht van de diverse elementen opgenomen in onderhavig RUP</p> <ul style="list-style-type: none"> - De tekst in kolom A en C dient samen met de stedenbouwkundige voorschriften gelezen te worden, maar is niet verordenend. Er kan mits voldoende motivatie, van worden afgeweken. - De motivatie (kolom A) dient als verantwoording, de richtinggevende bepalingen (kolom C) als interpretatiekader. - Rooilijnen en wegbreedtes uit verkavelingsvergunningen blijven bestaan. - De bestaande wetgeving rond buurtwegen blijft behouden. De atlas der buurtwegen blijft het toetsingskader. Er gebeuren geen afschaffingen.
<p>A.2 Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid Bepaalde bouwaanvragen voldoen aan alle specifieke voorschriften, maar kunnen in het kader van een goede ruimtelijke ordening niet toegelaten worden.</p>	<p>B.2 Ruimtelijke kwaliteit Er dient altijd en overal te worden gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Een afweging t.a.v. de ruimtelijke draagkracht van de omgeving dient altijd te gebeuren: onder andere de beeldkwaliteit, zuinig en compact ruimtegebruik, groeninrichting in de landschappelijke context en de impact op de verkeerssituatie.</p>	<p>C.2 Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid Bij een beoordeling van een aanvraag blijft ruimtelijke kwaliteit het belangrijkste criterium. Het is aan de desbetreffende bevoegdheid om hierover te waken.</p>
<p>A.3 Inrichtingen van openbaar nut en algemeen belang Voor bestemmingen van openbaar nut moeten voldoende mogelijkheden blijven. Deze mogen echter het globale opzet niet verstoren.</p>	<p>B.3 Inrichtingen van openbaar nut en algemeen belang Behalve in gebieden met de overdruk 'bouwvrij gebied' kunnen inrichtingen van openbaar nut en algemeen belang in alle bestemmingszones worden ingericht. Ze dienen, indien mogelijk, tegemoet te komen aan de globale opzet van de zone.</p> <p>Onder constructies van openbaar belang worden geen grootschalige windmolens of GSM-masten begrepen.</p> <p>Hoogspanningsmasten zijn infrastructures die kunnen afwijken van de voorschriften. Ze kunnen bijvoorbeeld wel in een bouwvrij gebied. Bij een bouwaanvraag op percelen waarboven bovengrondse hoogspanningsleidingen zich bevinden, dient advies gevraagd te worden aan Elia.</p> <p>Particuliere ingrepen in het kader van waterbeheer zoals rietvelden voor een kleinschalige waterzuivering en bufferbekkens, zijn in alle bestemmingszones toegelaten.</p> <p>Hernieuwbare energiebronnen zijn toegelaten in het ganse plangebied voor zover hun ruimtelijk voorkomen in te passen is in het landschap.</p>	<p>C.3 Inrichtingen van openbaar nut en algemeen belang In gebieden met de overdruk 'bouwvrij gebied' of 'open-ruimtecorridor' kunnen geen constructies van openbaar nut worden voorzien. In het agrarisch gebied (zonder overdruk) dienen ze aan te sluiten bij de bestaande bebouwing. In de gemengde woonclusters dienen ze bij te dragen tot de vergroening.</p> <p>Windmolens zijn bovenlokale materie.</p>

MOTIVATIE	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE BEPALINGEN- beoordelingsvoorschriften
<p>A.4 Openbare wegenis Ook in de bouwvrije zones en het natuurgebied kunnen openbare wegen aanwezig zijn. Het is uiteraard niet de bedoeling bijkomende wegen aan te leggen, wel werken, verbredingen, ... aan bestaande wegen niet te verhinderen.</p>	<p>B.4 Openbare wegenis In alle bestemmingszones zijn het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van openbare wegen voor gemotoriseerd of niet-gemotoriseerd verkeer, spoorinfrastructuur en nutsleidingen toegelaten. De nodige verhardingen, constructies en inrichtingen zijn toegelaten. Bij het plaatsen van reclame, gebouwen, perceelsbegrenzing, ... langs gewestwegen dient advies te worden gevraagd bij het Agentschap Wegen en Verkeer.</p>	<p>C.4 Openbare wegenis Alle noodzakelijke constructies voor de verkeersveiligheid kunnen worden voorzien.</p>
<p>A.5 Sociale omstandigheden De geldende wetgeving verbiedt bijkomende woongelegenheden. Voor specifieke sociale omstandigheden moeten beperkte ingrepen kunnen worden gedaan aan de eengezinswoning.</p> <p>Hiervoor wordt beroep gedaan op het art. 19 van het DRO: 'van het richtinggevend gedeelte van een ruimtelijk structuurplan kan een overheid afwijken omwille van onvoorziene ontwikkelingen van de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten of omwille van dringende sociale, economische of budgettaire redenen.'</p> <p>De vergrijzing in de samenleving neemt grote proporties aan. Hierdoor zijn de wachtlijsten in de rusthuizen ellenlang en kan aangepaste huisvesting zoals service-flats niet snel genoeg gebouwd worden. Daarnaast zijn er de personen met een handicap voor wie inclusie steeds meer de optie is. Voor beide gevallen is het thuis (blijven) wonen mits het aangepast zijn van de woning een dringende oplossing. Hier nemen 'aanleunwoningen', kangoeroewoningen, ... een bijzondere plaats in. In dit kader is het maatschappelijk en sociaal aangewezen dit overal mogelijk te maken.</p>	<p>B.5 Sociale omstandigheden Voor zorgbehoevende personen kunnen aparte woonruimten van beperkte oppervlakte worden voorzien, voor zover hiermee geen volwaardige tweede eengezinswoning wordt gecreëerd en voor zolang de zorgverstrekking duurt. Dit wordt duidelijk in het gemeenschappelijk gebruik van een aantal ruimtes. In dit kader kunnen beperkte uitbreidingen van het bestaande volume worden toegestaan. De impact op de bestaande woning dient beperkt te zijn. Een volumevermeerdering van 20% ten aanzien van de bestaande woning of 50 m² kan als maximum gehanteerd worden.</p>	<p>C.5 Sociale omstandigheden Een volwaardige nieuwe, bijkomende wooneenheid is niet toegelaten, m.a.w. er zijn geen afzonderlijke opritten, adressen, brievenbussen, ... mogelijk. Voor deze aanpassingen dienen de specifieke zonevoorschriften te worden gerespecteerd.</p>

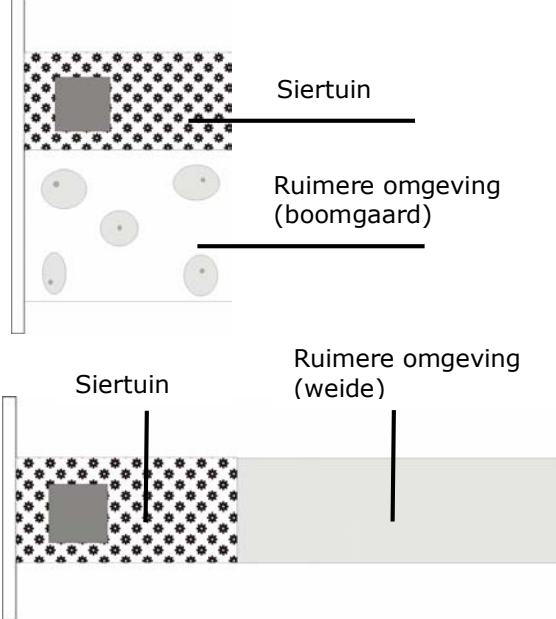
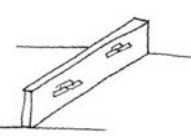
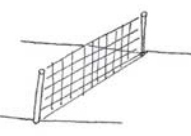

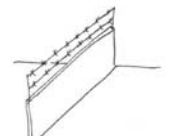
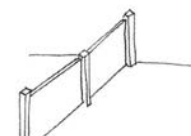

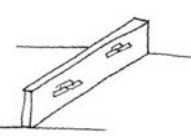
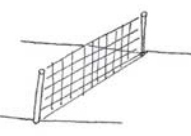

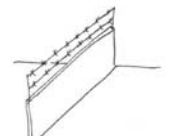
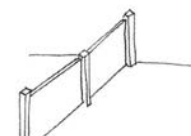

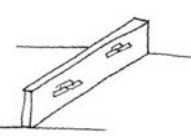
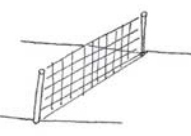

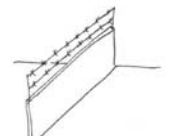
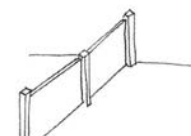

MOTIVATIE	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE BEPALINGEN- beoordelingsvoorschriften
AGRARISCH GEBIED		
<p>A.6 Bestemming, bouwvoorschriften en inrichting Dit RUP wenst de algemene bestemming 'agrarisches gebied' te behouden om juridisch niet alles van de kaart te vegen.</p>	<p>B.6 Bestemming, bouwvoorschriften en inrichting De bestemming en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften die zijn vastgesteld in het gewestplan of in voorkomend geval, een gewestelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, op het ogenblik van de vaststelling van dit plan, blijven onverminderd van kracht. Met de goedkeuring van dit RUP worden evenwel een aantal bijkomende voorschriften van kracht.</p>	<p>C.6 Bestemming, bouwvoorschriften en inrichting Dit RUP heeft geen impact op de bestaande regelgeving binnen het agrarisch gebied omtrent de interpretatie van 'landbouw in de ruime zin', afstandsregels, woningen van exploitanten, schuilhokken voor dieren, aan landbouw verwante bedrijven (vroeger para-agrarische bedrijvigheid), ... zolang de randvoorwaarden hieronder gerespecteerd worden. De bepalingen vastgelegd bij het gewestplan en de omzendbrief 8/7/1997 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrieven 25/1/2002 en 25/10/2002 blijven gelden, zolang het gewestplan niet wordt vervangen door een RUP van een hoger niveau (provincie of gewest).</p>
<p>A.7 Bijkomend voorschrift: behoud van het reliëf De heuvelrug is een dominante structuur die behouden dient te blijven.</p>	<p>B.7 Bijkomend voorschrift: behoud van het reliëf Voor alle onbebouwde oppervlaktes geldt het algemeen principe dat het reliëf er maximaal behouden blijft en aansluit op aanpalende terreinpeilen. In functie van toegangen tot de bebouwing en in het kader van openbaar nut of natuurbehoud zijn reliëfwijzigingen toegestaan. Reliëfwijzigingen voor de toegankelijkheid van nieuwe ondergrondse constructies zijn niet toegelaten.</p>	<p>C.7 Bijkomend voorschrift: behoud van het reliëf Ophogen, afgraven in het kader van de landbouw of rond woningen is niet toegelaten. Woningen of hoeses kunnen geen berm rond hun domein opwerpen. Reliëfwijzigingen worden geëvalueerd in overleg met de milieudienst.</p>
<p>A.8 Bijkomend voorschrift voor agrarische bedrijvigheid: compactheid De openheid en de zichten dienen te worden bewaard. Hiervoor wordt de nadruk gelegd op grondgebonden landbouw en compactheid van de agrarische bebouwing. Het centraal versnipperd gebied rond Hulste en Bavikhove lijkt de uitgelezen plek om aan landbouw verwante activiteiten met grote landschappelijke impact toe te laten. In de Hoog-Walegem/Klein Harelbeke zijn dergelijke grote ingrepen niet wenselijk.</p>	<p>B.8 Bijkomend voorschrift voor agrarische bedrijvigheid: compactheid Compactheid dient te worden nagestreefd bij de agrarische bedrijfsvoering.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nieuwe constructies als uitbreiding van bestaande landbouwzetels dienen opgericht te worden <u>in de nabijheid van bestaande constructies</u> van agrarische aard. - Vrij in het landschap kunnen enkel constructies tot 25m² en tot 3m hoog gebouwd worden. - Nieuwe landbouwzetels zijn enkel toegelaten in bestaande gebouwencomplexen. - Bestaande grondloze land- en tuinbouwbedrijven kunnen tot 10% uitbreiden ten opzichte van de situatie op datum van goedkeuring van voorliggend RUP. - Bestaande grondgebonden landbouwzetels kunnen uitbreiden met grondloze activiteiten en glastuinbouw op voorwaarde dat deze activiteiten aansluiten bij de bestaande gebouwen en ze noodzakelijk zijn voor de economische leefbaarheid van het bedrijf. - Een volledige omschakeling van grondgebonden naar grondloze bedrijven wordt niet toegestaan. Gedwongen verplaatsingen vormen uitzonderingen op deze voorwaarde. - Professionele boomgaarden met een hoge dichtheid zijn niet toegelaten. 	<p>C.8 Bijkomend voorschrift voor agrarische bedrijvigheid: compactheid 'In de nabijheid van bestaande constructies' dient geval per geval beoordeeld te worden. In de eerste plaats gebeuren uitbreidingen op het hoevecomplex zelf. Is dit niet mogelijk dan wordt de meest compacte en haalbare situatie gezocht, onder meer rekening houdend met het reliëf, de bodem, de eigendomsstructuur, ...</p>

MOTIVATIE	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE BEPALINGEN- beoordelingsvoorschriften
<p>A.9 Bijkomend voorschrift voor agrarische bedrijvigheid: respect Een aantal bestaande landbouwhoeves fungeren als waardevolle gebouwengroepen in het landschap omwille van hun configuratie en schaal. Eens de landbouwbedrijven herbestemd zijn tot woning dienen ze te voldoen aan het voorschrift voor waardevolle gebouwengroepen. Zolang de hoeves agrarische bedrijvigheid omvatten, zijn de mogelijkheden ruim. We vragen ook dan al aandacht voor de compactheid, de schaal en het behoud van de configuratie.</p> <p>De waardevolle gebouwengroepen zijn geselecteerd in de geest van de 'merkwaardige gebouwen' volgens het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen: 'gebouwen die niet beschermd zijn, maar cultuurhistorische en sociaal-economische waarde voor het gebied hebben.'</p> <p>Voor de actieve hoeves worden dezelfde nevenfuncties mogelijk gemaakt als voor de ééngezinwoningen in waardevolle gebouwengroepen.</p>	<p>B.9 Bijkomend voorschrift voor agrarische bedrijvigheid: respect Deze voorwaarde geldt voor waardevolle gebouwengroepen zolang ze nog actieve hoeve zijn.</p> <p>Bij vergunningsplichtige werken dient de agrarische bedrijvigheid respect te tonen voor de typische configuratie, compactheid, schaal, materialisatie van de gebouwengroepen. Gebouwen die onderdeel uitmaken van geselecteerde waardevolle gebouwengroepen en geen industriële architectuur hebben, kunnen niet definitief worden verwijderd.</p> <p>Beeldebepalende elementen dienen behouden te blijven.</p> <p>Naargelang de kwaliteit en gaafheid van de ganse configuratie kan de vergunningverlenende overheid specifieke, bijkomende eisen stellen. Bij vergunningsaanvragen dient vrijblijvend advies te worden gevraagd aan de dienst onroerend erfgoed.</p> <p>Bij de hoeves geselecteerd als waardevolle gebouwengroep zijn volgende nevenfuncties toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - een complementaire kantoor- of dienstenfunctie van max 100 m² waarbij de woonfunctie een grotere oppervlakte beslaat dan de nevenfunctie - kleinschalige toeristisch-recreatieve plattelandsactiviteiten - sociale, culturele en/of educatieve activiteiten - ruimtes voor jeugdgroeperingen - kunstenaarsateliers - paardenmanege - opslag <p><u>Voorwaarden:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Er dient altijd 1 woning aanwezig te zijn. - De draagkracht van de omgeving en de landelijke wegen wordt niet overschreden. - horeca en kleinhandel zijn niet toegelaten. - De nevenfuncties moeten in de bestaande gebouwen inpasbaar zijn. - Het parkeren van cliënteel, tewerkgestelden, bezoekers, ... dient op eigen perceel te gebeuren en afgeschermd te worden ten opzichte van het landschap. - De bestaande erfgoedwaarde van de bebouwing blijft ongeschonden of wordt verhoogd. <p>In de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag dienen de verkeersbewegingen, de nodige parkeerplaatsen en de organisatie op het perceel te worden toegelicht.</p> <p>Voor iedere vorm van recreatieve nevenfuncties dient niet-bindend advies over de kwaliteit van de inrichting aan Toerisme Vlaanderen te worden gevraagd.</p>	<p>C.9 Bijkomend voorschrift voor agrarische bedrijvigheid: respect De voorwaarde van respect geldt voor alle hoeves, maar in het bijzonder voor de waardevolle gebouwengroepen als ze nog actieve landbouwzetels zijn.</p> <p>Eén gebouw van een vierkantshoeve kan niet afgebroken worden zonder heropbouw. Een industriële loods die geen onderdeel vormt van de typische configuratie kan wel verwijderd worden.</p> <p>'Respect' hebben voor wil niet zeggen dat het gebouw in precies dezelfde toestand moet worden heropgebouwd. Een industriële opbouw is mogelijk mits een kwaliteitsvolle schaal en afwerking. Een kader wordt aangeboden in de brochure van de provincie West-Vlaanderen 'agrarische architectuur, technisch bekeken' 2006.</p> <p>Beeldebepalende elementen zijn bijvoorbeeld een kapel, een bomenrij, een schouw, een toegangsgebouw, een ast, een duiventoren, een ovenbuur,...</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nevenfuncties die bij waardevolle gebouwengroepen toegelaten zijn: vrije beroepen, kapsalon, architectenkantoor, kunstgalerij, dierenasiel of -pension, dierenartspraktijk, kamers met toeristische dienstverlening, jeugdlogies, huurvakantiewoningen, toeristisch attractiepunt, paardstoeterij, tuinaannemer, ... - Nevenfuncties zijn toelaatbaar zolang dit leidt tot interne herschikkingen, aanpassingen van de gevels of marginale volumevermeerderingen. - De mogelijkheden van het vigerende besluit m.b.t. logiesverstrekking zijn met deze voorschriften toepasbaar. - Een beoordeling van het verkeersaspect gebeurt aan de hand van de gevraagde toelichting. <p><u>Inpasbaar in de bestaande gebouwen</u> omvat dat er geen grote uitbreidingen nodig zijn of verbouwingen die het uitzicht van de ast grondig wijzigen. Kleine ingrepen zullen altijd nodig zijn en zijn dan ook toegelaten in de aard van het inwendig inrichten van het gebouw, het vervangen van ramen en deuren, ...</p> <p>Het voorzien van drank en/of maaltijden kan enkel als secundaire activiteit die onloskomelijk verbonden is met de eigenlijke nevenfunctie. Het is geenszins de bedoeling dat dergelijke zaken opengetrokken worden naar derden of toevallige passanten.</p> <p>Een toelichting bij aan landbouw verwante bedrijven is aanwezig bij voorschriften 10</p>


<p>A.10 Bijkomend voorschrift: aan landbouw verwante bedrijven De dynamiek die gepaard gaat met 'aan landbouw verwante bedrijven' is niet wenselijk in dit gebied.</p> <p>De toelaatbaarheid van mestverwerking is gedifferentieerd binnen de drie rups: hoog-walegem klein-Harelbeke, landelijk gebied rond Bavikhove en Hulste, open ruimte corridor Harelbeke-Waregem. In het eerste en het laatste (onderhavig rup) zijn de bepalingen het strengst.</p> <p>De mestverwerkingsactiviteiten worden in deze omgeving niet opportuun geacht. Er is in het plangebied geen enkele weg aanwezig met een profiel dat een dergelijke verkeersbelasting aan kan. Met uitzondering van een bestaand serrecomplex zijn geen grootschalige gebouwen aanwezig en is het landschap relatief ongeschonden. Bovendien is er geen specifieke mestproblematiek aanwezig. In relatie tot het gebied rond Bavikhove en Hulste is het te verantwoorden om op deze heuvelrug strenger te zijn.</p>	<p>B.10 Bijkomend voorschrift: aan landbouw verwante bedrijven Aan landbouw verwante bedrijven kunnen enkel een plaats krijgen in bestaande gebouwen. Uitbreidingen van de bebouwing zijn niet toegelaten.</p> <p>Aan landbouw verwante bedrijven zijn slechts toegelaten voor zover ze betrekking hebben op streekgebonden producten. Primaire bewerking of opslag van producten kan worden toegelaten. Verdergaande verwerking van producten is uitgesloten.</p> <p>Mestverwerking, met uitzondering van eigen mestverwerking in een actief landbouwbedrijf, is nergens toegelaten.</p> <p>De toelaatbaarheid van de activiteit wordt beoordeeld op basis van:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de relatie met de in de omgeving aanwezige functies; - de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; - de inpassing in de omgeving. 	<p>C.10 Bijkomend voorschrift: aan landbouw verwante bedrijven Voorbeelden van aan landbouw verwante bedrijven: aardappelhandelaar, graanriesterinstallatie, centrale mestopslag, verkoop van meststoffen, verkoop van veevoeders, koelplaatsen, vlasroterijen, herstelplaats van tractoren, landbouwproefbedrijf, centrum voor kunstmatige inseminatie voor landbouwdieren, schoolhoeve, ...</p>
<p>A.11 Bijkomend voorschrift voor eengezinswoningen in de verspreide bebouwing Deze woningen zijn in feite de zonevreemde woningen. De strengste voorschriften gelden voor de verspreide bebouwing. De voorschriften van het decreet worden overgenomen gezien ze ook de visie van de stad onderstrepen. Aanpassingen/aanvullingen leggen de klemtonen anders.</p> <p>De omvang van de woning wordt beperkt. De verspreide bebouwing moet visueel deel uitmaken van het landschap en een introvert karakter hebben.</p> <p>Ten aanzien van het decreet is het behoud van het bestaande karakter niet overgenomen. We willen immers dat de aangepaste/herbouwde woning zich beter integreert in het landschap dan de bestaande.</p> <p>Een opeenvolging van aanbouwsels en koterij dient te worden vermeden.</p> <p>De structuurplanning hanteert een absoluut maximum van 1.000 m³. Dit dient voor marginale uitbreidingen te worden gerelativeerd om wantoestanden in de praktijk te verhinderen. Hiervoor wordt beroep gedaan op het art. 19 van het DRO: ' van het richtinggevend gedeelte van een ruimtelijk structuurplan kan een overheid afwijken omwille van onvoorziene ontwikkelingen van de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten of omwille van dringende sociale, economische of budgettaire redenen'.</p> <p>En er verwezen worden naar art. 4 van het DRO: ' er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit.'</p> <p>Een nieuwe gevelafwerking kan nodig zijn vanuit esthetisch standpunt, vanuit het duurzaam standpunt om de woning beter te isoleren, vanuit het duurzaam en financieel standpunt dat het beter is dan de volledige woning te moeten herbouwen, ... Het lijkt niet tot de taken van ruimtelijke ordening te horen om dit te verhinderen.</p>	<p>B.11 Bijkomende voorschriften voor eengezinswoningen in de verspreide bebouwing Voor zover de woningen bestaan, voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit, vergund (geacht) zijn en langs uitgeruste wegen (eventueel met private oprit) gelegen zijn, worden volgende <u>ingrepen</u> toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - onderhouds- en instandhoudingswerken, - verbouwen, - herbouwen op dezelfde plaats, - uitbreiden en combinaties hiervan, <p>mits volgende <u>beperkingen</u> in acht worden genomen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het totale bruto-volume blijft beperkt tot 1.000 m³. - De volumevermeerdering blijft beperkt tot 100%. - De woning kan enkel van locatie veranderen ten gevolge van rooilijn en voorbouwlijn of in het kader van een goede plaatselijke ordening of verkeersveiligheid. Dit dient in de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag te worden gemotiveerd. - De uitbreiding gebeurt op een compacte manier: aansluitend bij en fysisch één geheel vormend met de bestaande bebouwing. - Bestaande woningen kunnen samengevoegd worden tot één woongelegenheid binnen het bestaande bouwvolume, indien de nieuwe woning beperkt blijft tot 1.000 m³. <p>Indien het bestaande volume groter is dan 1.000 m³, mag de woning behouden blijven, onderhouden worden, verbouwd worden indien er slechts marginale volumevermeerderingen gebeuren. Dit kan gaan om een nieuwe gevelafwerking, maar niet om een wezenlijke uitbreiding zoals een garage, berging, veranda, erker of dakuitbouw.</p>	<p>C.11 Bijkomend voorschrift voor eengezinswoningen in de verspreide bebouwing Dit zijn alle woningen in het agrarisch gebied die niet aangeduid zijn als waardevolle gebouwgroepen (en ook niet behoren tot de gemengde woonclusters). Bedrijfswoningen horen hier niet bij.</p> <p>De beoordeling of een bestaande woning <u>vergund</u> is, gebeurt op het ogenblik van de behandeling van een bouwaanvraag aangaande die woning. Woningen zijn vergund of vergund geacht indien kan worden aangetoond dat ze vóór 29 maart 1962 werden opgericht of indien een geldige bouwvergunning of stedenbouwkundige vergunning van na 29 maart 1962 kan worden getoond.</p> <p><u>Stabiliteit</u> is geen visueel of esthetisch aspect, maar heeft betrekking op de constructie van het gebouw. Ingestorte, reeds lang beschadigde, met de grondvesten gelijkgemaakte of instabiele gebouwen voldoen niet aan de stabiliteitsvereiste. Een doorbuigend dak is geen vorm van instabiliteit. Een oordeel over instabiliteit dient gemotiveerd aan de hand van een deskundigenverslag.</p> <p>Met het <u>herbouwen op dezelfde plaats</u> wordt bedoeld dat de nieuwe woning op minstens drie kwart van de oppervlakte van de bestaande woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen, moet worden opgericht.</p> <p>Indien het bestaande volume meer dan 1.000 m³ bedraagt, dient het volume van de herbouwde woning beperkt te blijven tot 1.000 m³.</p> <p>Er kan bijvoorbeeld op een andere plaats worden gebouwd omwille van de oriëntatie, de gevellijn, het voorzien van vrije zijstroken, ... Deze redenen kunnen niet aangewend worden om het gebouw zeer diep op het perceel te plaatsen.</p> <p>Het <u>bruto-bouwvolume</u> wordt gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, te vertrekken van het maaiveld. Het deel van het keldervolume onder het maaiveld wordt niet meegerekend op voorwaarde dat het een gebruikelijke onderkeldering van het woongebouw betreft (bv. wasruimte, berging, stookruimte) en dat ze geen woonfuncties herbergen. Overdekte buitenruimtes worden niet meegerekend.</p> <p>Zich <u>maximaal integreren</u> in de omgeving houdt in dat vormtaal, materiaalgebruik, schaal en kleurgebruik het beeld van de omgeving ondersteunen. De zichtbare materialen mogen niet fel contrasteren met het globale landschapsbeeld. Natuurlijke kleuren en materialen verdienen de voorkeur.</p> <p>Dit sluit echter niet uit dat bij verbouwing of uitbreiding een moderne vormtaal of materiaalgebruik kan worden gebruikt. Het geven van een meer open karakter aan de gevels van een landelijke woning om meer licht, lucht en ruimte te hebben, is dus zeker toegelaten.</p> <p>Gevallen van overmacht zijn bijvoorbeeld brand, natuurrampen,</p>


<p>Bijgebouwen Om een kleinschalig en introvert karakter te bekomen, zijn ook voorwaarden ten aanzien van de bijgebouwen noodzakelijk. Een wildgroei van 'koterij' dient verhinderd te worden. Een compacte, kwaliteitsvolle vormgeving, ook van de bijgebouwen, wordt nagestreefd.</p>	<p>Bijgebouwen Per woning is er één bijgebouw toegestaan.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het bijgebouw dient zich maximaal te integreren in de omgeving. - Het dient te worden opgericht in kwaliteitsvolle materialen. - Het bijgebouw mag geen woonruimtes of nevenfuncties bevatten. - Het bijgebouw wordt begrensd tot 10 m² en 1 bouwlaag - Het bijgebouw dient op een ruimtelijk verantwoorde manier te worden ingeplant op max 15 m van het hoofdgebouw. <p>Voor de <u>bestaande bijgebouwen die afwijken</u>, gelden volgende mogelijkheden:</p> <ul style="list-style-type: none"> o behoud o instandhoudingswerken o verbouwingen zonder uitbreiding indien de esthetische waarde verhoogt o herbouwen met hetzelfde volume en op dezelfde plaats 	<p>Bijgebouwen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Een bijgebouw is een volledig losstaande constructie en maakt geen deel uit van het bruto-bouwwolume. Constructies die wel aansluiten bij het hoofdvolume worden wel bij het bruto-bouwwolume gerekend en dienen in het hoofdvolume geïntegreerd te zijn. - De spelregels voor een goede integratie hangen af van de specifieke situatie: <ul style="list-style-type: none"> • Bij twee aangrenzende woonpercelen mag het bijgebouw op de perceelsgrens staan. • Als de perceelsgrens zichtbaar is vanuit het landschap, is een vergroening wenselijk en dient een voldoende afstand gerespecteerd te worden t.a.v. de perceelsgrens. • Betonplaten of golfplaten in de buitengevel zijn geen kwaliteitsvolle materialen. - Bijgebouwen mogen opgericht worden voor tuingerief, dieren en/of wagen of private hobby. Een beroepsruimte zoals het atelier van een timmerman, een toonzaal of verkoop kunnen er geen plaats in vinden. - Bijgebouwen wijken af van de voorschriften indien ze te groot zijn, te ver van de woning staan en/of indien er meer dan één bijgebouw aanwezig is.
---	---	--

MOTIVATIE	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE BEPALINGEN- beoordelingsvoorschriften
<p>Nevenfunctie De dynamiek in de verspreide bebouwing dient beperkt te blijven in relatie tot het waardevolle landschap en de beperkte capaciteit van het wegennet. De landelijke wegen zijn te smal om parkeren erlangs aan te moedigen en veel verkeer aan te kunnen. Daarom beperken we de functies hoofdzakelijk tot wonen. Een aantal nevenfuncties hebben zo goed als geen invloed op het voorkomen en functioneren van de landelijke woning. Deze dienen consequent te worden toegelaten. Het verkeersgenererende karakter en de parkeerproblematiek worden best geval per geval beoordeeld. Hiervoor is wel voldoende informatie nodig.</p>	<p>Nevenfunctie Zijn toegelaten als nevenfunctie: - Een complementaire kantoor- of dienstenfunctie van maximum 100 m² waarbij de woonfunctie een grotere oppervlakte beslaat dan de nevenfunctie.</p> <p><u>Voorwaarden:</u> - De draagkracht van de omgeving en de landelijke wegen wordt niet overschreden. - Horeca en kleinhandel zijn niet toegelaten. - De nevenfuncties dienen een onderdeel te vormen van het hoofdvolume en kunnen niet in een bijgebouw worden ingericht. - Het parkeren van cliënteel, tewerkgestelden, bezoekers, ... dient op eigen perceel te gebeuren en afgeschermd te worden ten opzichte van het landschap.</p> <p>In de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag dienen de verkeersbewegingen, de nodige parkeerplaatsen en de organisatie op het perceel te worden toegelicht.</p> <p>Voor iedere vorm van recreatieve nevenfuncties dient vrijblijvend advies aan Toerisme Vlaanderen te worden gevraagd.</p>	<p>Nevenfunctie - Nevenfuncties zoals vrije beroepen, kapsalon, architectenkantoor, ... kunnen zich in een zonevreemde woning vestigen als de woonfunctie aanwezig en dominant in oppervlakte blijft. - Volledige omschakeling van wonen naar een andere functie is niet toegelaten. Parkeervelden mogen door een muur, haag, groenmassa niet zichtbaar zijn vanuit het landschap. Een beoordeling van het verkeersaspect gebeurt op basis van de gevraagde toelichting.</p> <p>Het voorzien van drank en/of maaltijden kan enkel als secundaire activiteit die onloskomelijk verbonden is met de eigenlijke nevenfunctie. Het is geenszins de bedoeling dat dergelijke zaken opengetrokken worden naar derden of toevallige passanten.</p>
<p>Tuininrichting Een onderscheid tussen de ruimere omgeving bij de woning en siertuin wordt geïntroduceerd. Dit maakt duidelijk hoe de gronden in de ruimere omgeving van de woning kunnen worden ingericht.</p>	<p>Tuininrichting Bij vergunningsaanvragen (met uitzondering van zeer beperkte ingrepen) dient een <u>aanplantingsdossier</u> te worden toegevoegd. Het aanplantingsdossier 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 de zone. In het aanplantingsdossier wordt minimum toegelicht: de perceelsbegrenzing (positie, materiaal, hoogte) en de verharding (positie, materiaal, hoogte). Dit voor de bestaande en nieuwe toestand. De groenaanleg dient conform het plan te worden uitgevoerd het eerste plantseizoen na de voltooiing van de bouwwerken.</p> <p>Bestaande tuinen, tuinaccommodatie en perceelsgrenzen die niet voldoen aan de voorschriften kunnen behouden blijven. Ze kunnen in geen geval verder uitbreiden. Bij grote bouwkundige ingrepen moet de perceelsbegrenzing herzien worden</p>	<p>Tuininrichting Het <u>aanplantingsdossier</u> dient door een groep experts te worden beoordeeld. Hierin is minstens vertegenwoordigd: stedelijk ambtenaar milieu en stedenbouwkundig ambtenaar.</p> <p>Bij een kleine verbouwing wordt niet verplicht het perceel volledig opnieuw in te richten. Bij grote bouwkundige ingrepen (bv. nieuwe constructie, wezenlijke uitbreiding) moet ook de beplanting worden herzien.</p>

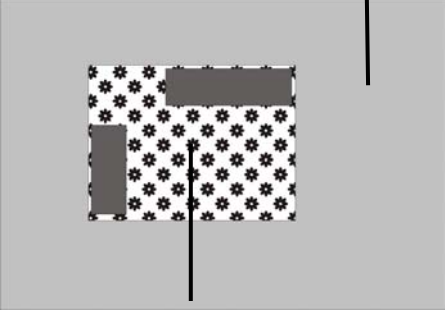
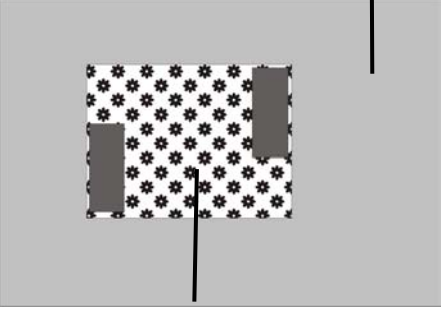
MOTIVATIE	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE BEPALINGEN- beoordelingsvoorschriften												
<p>Siertuin De schaal van de siertuin dient beperkt te blijven. De openheid in het landschap dient te worden bewaard, onder meer door grootschalige vertuining tegen te gaan en verdere kunstmatige aanplanting te beperken. Binnen deze beperkte siertuinen kunnen grootschalige elementen geen plaats vinden.</p> <p>De vigerende wetgeving laat geen verharding toe bij woningen gelegen in het buitengebied. Hierover dient noodzakelijkerwijs een bepaling opgenomen te worden. De verharding dient echter binnen de aanvaardbare grenzen te blijven.</p>	<p>Siertuin</p> <ul style="list-style-type: none"> - Een beperkte omgeving die ruimtelijk bij de woning hoort. - Normale tuinuitrustingen zijn toegelaten. - Tuinuitrustingen met een grotere impact zijn niet toegelaten. - Verharding in niet-waterdoorlatende materialen kan enkel worden aangelegd voor het toegankelijk maken van de woning en het bijgebouw en voor terrassen van maximum 50 m² onmiddellijk aansluitend bij de woning. Hierin zijn de paden rond de woning (die duidelijk niet als terras gebruikt worden) niet inbegrepen. - Verharding in waterdoorlatende materialen is toegelaten. - Verharding voor buitenopslag is niet toegelaten. - Perceelsbegrenzingsmaterialen dienen in kwaliteitsvolle materialen te gebeuren. 	 <p>Richtcijfers en voorbeelden voor siertuin:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Oordelen over de toegelaten grootte van de siertuin gebeurt op basis van de specifieke omstandigheid, de oriëntatie en typologie van de woning. Een 30-tal meter lijkt een maximum afstand van de woning. De relatie van de woning met de tuin is van belang. Langs welke zijde opent de woning zich naar de tuin? De siertuin kan zich voordoen naast, vóór of achter de woning. De omvang is echter duidelijk beperkt in verhouding tot de 'ruimere omgeving horende bij de woning'. - Voor normale tuinuitrusting: zie uitvoeringsbesluit ter zake: niet-vergunningsplichtige werken. - Tuinuitrustingen met een grotere impact zijn onder meer: tennisvelden, grootschalig openluchtzwembad, ... - Een vrijliggend terras in de siertuin en wandelpadjes kunnen enkel in waterdoorlatend materiaal. <p>Kwalitatieve perceelsbegrenzing</p> <table border="1" data-bbox="2012 1423 2647 1915"> <tr> <td data-bbox="2012 1423 2220 1648"> <p>stenen muur</p>  </td> <td data-bbox="2226 1423 2433 1648"> <p>hekken</p>  </td> <td data-bbox="2439 1423 2647 1648"> <p>geschoren haag</p>  </td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: right;">OK</td> </tr> <tr> <td data-bbox="2012 1652 2220 1915"> <p>prikkeldraad</p>  </td> <td data-bbox="2226 1652 2433 1915"> <p>betonnen panelen</p>  </td> <td data-bbox="2439 1652 2647 1915"> <p>golfplaten</p>  </td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: right;">NIET OK</td> </tr> </table>	<p>stenen muur</p> 	<p>hekken</p> 	<p>geschoren haag</p> 	OK			<p>prikkeldraad</p> 	<p>betonnen panelen</p> 	<p>golfplaten</p> 	NIET OK		
<p>stenen muur</p> 	<p>hekken</p> 	<p>geschoren haag</p> 												
OK														
<p>prikkeldraad</p> 	<p>betonnen panelen</p> 	<p>golfplaten</p> 												
NIET OK														

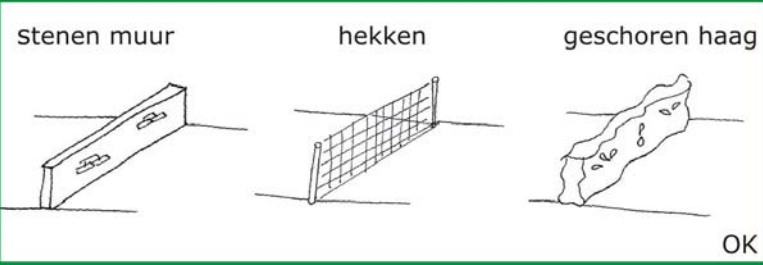

MOTIVATIE	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE BEPALINGEN- beoordelingsvoorschriften
<p>Ruimere omgeving horende bij de woning Een ruimere omgeving kan wat betreft eigendomsstructuur bij de woning horen. Deze 'ruimere omgeving' dient visueel deel te blijven uitmaken van het landschap. De voorschriften verstrengen het bestaande kader.</p> <p>Open bedrading maakt migratie van kleine dieren mogelijk.</p>	<p>Ruimere omgeving horende bij de woning</p> <ul style="list-style-type: none"> - Behoud van openheid en doorzicht in het landschap: een verspreid patroon van bomen, struiken en hagen en/of een aanplant van een niet transparante groenmassa van wezenlijke proporties in samenspel met de woning aan één zijde ervan. - Enkel streekeigen beplanting wordt toegelaten. - Enkel waterdoorlatende verharding is toegelaten en dient beperkt te blijven tot de noodzakelijke verharding voor de toegang. - De perceelsbegrenzing is organisch. - Doorzichten moeten mogelijk blijven. Bij een perceelsbegrenzing met palen en draad moet een open bedrading worden voorzien. - Normale tuinuitrusting of tuinuitrusting met een grotere impact is niet toegelaten met uitzondering van een brievenbus en een toegangspoort met doorzicht. 	<p>Ruimere omgeving horende bij de woning</p> <ul style="list-style-type: none"> - De omliggende gronden bij een woning kunnen in gebruik genomen worden voor dierenweide, boomgaard, ... voorzover ze visueel deel blijven uitmaken van het open landschap en van streekeigen beplanting worden voorzien. - Langs de oprijlanen, op de perceelsgrenzen of elders op het perceel kan een dichte groenstructuur niet (bijvoorbeeld een combinatie van hoogstammige bomen en lage beplanting). Verspreide hoogstammige bomen met voldoende afstand ertussen kunnen wel. - Nepbeplanting in plastic en houten panelen behoren niet tot 'organische perceelsbegrenzingsen'. Houten vlechtwerk met een ecologische waarde kan hier wel toe gerekend worden. <p>De open bedrading dient te worden voorgelegd aan de dienst milieu.</p> <div data-bbox="2003 659 2843 1493" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p style="text-align: center;">ORGANISCHE PERCEELSBEGRENZING</p> </div>

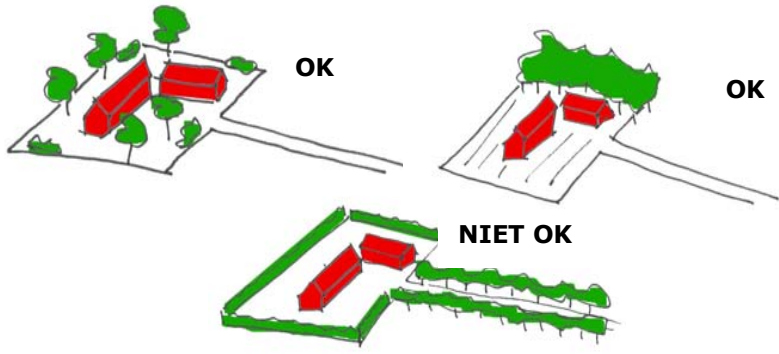
MOTIVATIE	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE BEPALINGEN- beoordelingsvoorschriften
OVERDRUK: BOUWVRIJ GEBIED		
<p>A.12 Bouwvrij De globale openheid in het gebied willen we als specifiek landschappelijk kenmerk bewaren. Het bouwvrij gebied kan een functie blijven hebben binnen de agrarische context. Indien hiervoor kleinschalige of tijdelijke elementen noodzakelijk zijn, kunnen deze worden toegelaten. Historische aaneengesloten akkerlanden worden mee opgenomen De zichten op de Muizelmolen en de heuvelkammen dienen gevrijwaard te worden.</p>	<p>B.12 Bouwvrij Op het verordenend grafisch plan wordt perceelsmatig bouwvrij gebied afgebakend.</p> <p>De zones moeten vrij blijven van bebouwing, met <u>uitzondering</u> van:</p> <ul style="list-style-type: none"> - schuilhokken voor dieren tot 25 m² groot en 3 m hoog, - afsluitingen met doorzicht, - Kleinschalige of tijdelijke elementen in het kader van de beroepslandbouw, met uitzondering van serres (behalve seizoensgebonden serres met beperkte hoogte) - - seizoensgebonden serres: koepels van beperkte hoogte die minstens 4 maanden op een jaar niet aanwezig zijn, - inrichtingen in het kader van zachte recreatie en/of natuurinrichting, - ingrepen van algemeen belang. - Open waterputten <p>De impact en schaal van deze elementen dienen tot een minimum te worden beperkt.</p> <p>Het ingrijpend beplanten van deze gebieden is niet toegelaten. Beplanting kan enkel worden voorzien als er doorkijkmogelijkheden aanwezig blijven. Bermen van maximaal 1 meter hoog zijn toegelaten in het kader van natuurherstel.</p>	<p>C.12 Bouwvrij Inrichtingen voor zachte recreatie zijn bijvoorbeeld wegwijzers, fietsenstalling, vuilnisbakken, zitbanken, informatieborden, ...</p> <p>De gebruikte materialen mogen qua kleur, textuur en schaal niet fel contrasteren t.o.v. de omgeving. Natuurlijke kleuren en materialen verdienen de voorkeur.</p> <p>Gewassen in het kader van het agrarisch gebruik van de zone en met een tijdelijk karakter zoals maïs, graan, ... worden uiteraard wel toegelaten.</p> <p>Onder kleinschalige of tijdelijke elementen in het kader van de beroepslandbouw wordt bijvoorbeeld verstaan: plasticfolie bij vroege aardappelen, beregeningsinfrastructuur, vangconstructies voor vee, ...</p> <p>.</p> <p>Dichte boomgaarden, nieuwe bomenrijen met eronder struikgewas, bebossing, ... worden niet toegestaan. Gewassen die tijdelijk het zicht beperken zoals maïs zijn uiteraard wel toegelaten.</p>

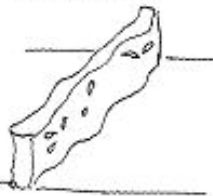


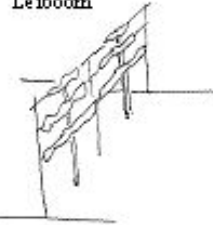

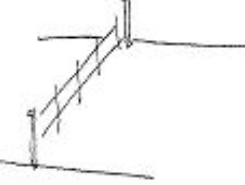
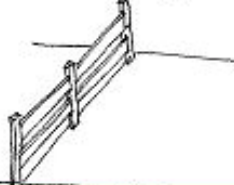
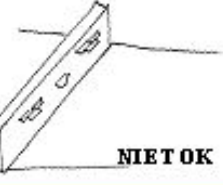
MOTIVATIE	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE BEPALINGEN- beoordelingsvoorschriften
SYMBOOL: EENGEZINSWONINGEN: WAARDEVOLLE GEBOUWENGROEPEN 		
<p>A.13 Toepassingsdomein Een grondige motivering van de selectie van de gebouwen is te vinden in de gemeentelijke lijst van merkwaardige gebouwen. De bepaling van de gemeentelijke lijst van merkwaardige gebouwen is gebaseerd op het beleidskader van het PRS terzake.</p>	<p>B.13 Toepassingsdomein Deze voorschriften zijn van toepassing op de bouwgroepen die op het verordenend grafisch plan met het symbool worden aangeduid. Bovendien zijn de voorschriften enkel van toepassing indien de waardevolle bouwgroep (her)bestemd is tot eengezinswoning. De voorschriften vervallen indien een gebouw het beschermd statuut van erfgoed krijgt, vanaf de datum van publicatie in het Belgisch Staatsblad.</p>	<p>C.13 Toepassingsdomein In de gemeentelijke lijst omvat deze categorie voormalige hoeves met een waardevolle configuratie van gebouwen en bijgebouwen.</p>
<p>A.14 Bebouwingsprincipes In het open landschap van de heuvelrug worden de bouwgroepen van (voormalige) hoeves hoog gewaardeerd als historische erfenis en visuele focuspunten in het landschap. Om deze gebouwen (configuraties) te behouden krijgen ze ruimere mogelijkheden dan alleenstaande zonevreemde woningen, zowel naar bebouwingsingrepen als naar nevenfuncties. In tegenstelling tot de alleenstaande, kleinschalige elementen die zich in het landschap dienen te integreren, mogen deze bouwgroepen extravert in het landschap aanwezig zijn. Omdat ze in het oog springen is de architecturale waarde van de gebouwen van belang. Ten aanzien van het decreet wordt de randvoorwaarde van stabiliteit niet overgenomen. Veel hoeves zijn in slechte staat op het ogenblik van herbestemming. Om deze toch mogelijkheden tot behoud te bieden, geldt de voorwaarde van instabiliteit hier niet. De structuurplanning hanteert een absoluut maximum van 1.000 m³. Dit dient voor marginale uitbreidingen gerelativeerd te worden om wantoestanden in de praktijk te verhinderen. Hiervoor wordt beroep gedaan op het art. 19 van het DRO: ' van het richtinggevend gedeelte van een ruimtelijk structuurplan kan een overheid afwijken omwille van onvoorziene ontwikkelingen van de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten of omwille van dringende sociale, economische of budgettaire redenen'. En er verwezen worden naar art. 4 van het DRO: ' er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit.' Een nieuwe gevelafwerking kan nodig zijn vanuit esthetisch standpunt, vanuit het duurzaam standpunt om de woning beter te isoleren, vanuit het duurzaam en financieel standpunt dat het beter is dan de volledige woning te moeten herbouwen, ... Het lijkt niet tot de taken van ruimtelijke ordening te horen om dit te verhinderen.</p>	<p>B.14 Bebouwingsprincipes Voor zover de gebouwen bestaan, vergund (geacht) zijn en langs uitgeruste wegen (eventueel met private oprit) gelegen zijn, worden volgende <u>ingrepen</u> toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Voor het <u>hoofdgebouw</u> (= woongebouw): <ul style="list-style-type: none"> - onderhouds- en instandhoudingswerken, - verbouwen, - herbouwen op dezelfde plaats, - uitbreiden, - combinaties hiervan, <p>tot een maximum bruto-bouwvolume van 1.000 m³. Het hoofdgebouw kan enkel van locatie veranderen ten gevolge van rooilijn of verkeersveiligheid. Dit dient in de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag te worden gemotiveerd. De strikte verschijningsvorm van de bebouwing dient behouden te blijven. Indien het bestaande volume groter is dan 1.000 m³, mag de woning behouden blijven, onderhouden worden, verbouwd worden indien er slechts marginale volumevermeerderingen gebeuren. Dit kan gaan om een nieuwe gevelafwerking, maar niet om een wezenlijke uitbreiding zoals een garage, berging, veranda, erker of dakuitbouw. Herbouwen op dezelfde plaats en met hetzelfde volume is toegelaten.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Voor de <u>bestaande bijgebouwen</u>: <ul style="list-style-type: none"> - Authentieke bijgebouwen: <ul style="list-style-type: none"> o behoud o instandhoudingswerken o verbouwingen zonder uitbreiding o herbouwen met hetzelfde volume en op dezelfde plaats o de strikte verschijningsvorm dient behouden te blijven - Industriële loodsen of kleinschalige bijgebouwen: <ul style="list-style-type: none"> o behoud o instandhoudingswerken o verbouwingen zonder uitbreiding indien de esthetische waarde verhoogt o herbouwen met hetzelfde volume en op dezelfde plaats enkel in geval van overmacht <p>In de bijgebouwen kunnen hobbyruimtes, nevenfuncties bij het wonen, dierenstallen worden ingericht. Nieuwe bijgebouwen mogen niet worden opgericht.</p>	<p>C.14 Bebouwingsprincipes Constructies in betrekkelijk slechte staat, komen evenzeer in aanmerking voor de verschillende operaties. De beoordeling of een bestaande woning <u>vergund</u> is, gebeurt op het ogenblik van de behandeling van een bouwaanvraag aangaande die woning. Woningen zijn vergund of vergund geacht indien kan worden aangetoond dat ze vóór 29 maart 1962 werden opgericht of indien een geldige bouwvergunning of stedenbouwkundige vergunning van na 29 maart 1962 kan worden getoond. Ook de functie dient vergund te zijn. Met het <u>herbouwen op dezelfde plaats</u> wordt bedoeld dat het nieuwe gebouw op minstens drie kwart van de oppervlakte van de bestaande woning, met inbegrip van de bijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen, moet worden opgericht. Het <u>bruto-bouwvolume</u> wordt gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, te vertrekken van het maaiveld. Het deel van het keldervolume onder het maaiveld wordt niet meegerekend op voorwaarde dat het een gebruikelijke onderkeldering van het gebouw betreft (bv. wasruimte, berging, stookruimte) en dat ze geen woonfuncties herbergen. Overdekte buitenruimtes worden hier niet bij gerekend. Bij het uitbreiden van het hoofdgebouw tot 1.000 m³ kan een verbinding met de bijgebouwen worden gerealiseerd. Het behoud van <u>de verschijningsvorm</u> betekent bij voorkeur werken met gerecupereerde materialen, het behoud van schaal en kleurgebruik, ... Gevalen van overmacht zijn bijvoorbeeld brand, natuurrampen, ...</p>


MOTIVATIE	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE BEPALINGEN- beoordelingsvoorschriften
<p>De geselecteerde gebouwengroepen worden waardevol geacht vanwege hun configuratie en verschijningsvorm. Een effectief gebruik is een noodzakelijke voorwaarde voor het behoud ervan. In het kader van culturele en esthetische doelstellingen is het aan te raden het hoofdgebouw (woongebouw) van een voormalige hoeve mogelijkheden tot herbouwen te geven, zelfs als het groter is dan 1.000 m³. Voorwaarden van respect voor de verschijningsvorm en het karakter van de bebouwing verzekeren de waarde ervan. Ook financiële en duurzame aspecten spelen mee: het is soms beter van te herbouwen om de nodige isolatie en functionele verbeteringen te kunnen voorzien t.a.v. de soms hogere kosten van aanpassen ('oplappen'). Dit alles kadert in het duurzaamheidsprincipe van het valoriseren van bestaande bebouwing en er een hedendaags gebruik voor mogelijk te maken.</p> <p>Kleinschalige volumes zoals tuinhuisjes horen niet thuis in de totale configuratie. De bestaande bebouwing is voldoende ruim en biedt voldoende mogelijkheden om er alle functies die normaal in bijgebouwen plaats vinden, in op te vangen.</p> <p><u>Beeldbepalende elementen</u> Het essentiële element is het respect voor het karakter en de verschijningsvorm van het bestaande geheel. Hierin worden de industriële, recente toevoegingen aan hoeves niet in beschouwing genomen.</p>	<p><u>Beeldbepalende elementen</u> in de configuratie dienen behouden te blijven. De vergunningverlenende overheid kan naargelang de kwaliteit en de gaafheid van de ganse configuratie specifieke, bijkomende eisen stellen. Bij vergunningsaanvragen dient vrijblijvend advies te worden gevraagd aan de dienst onroerend erfgoed.</p>	<p><u>Beeldbepalende elementen</u> zijn bijvoorbeeld een kapel, een bomenrij, een schouw, een toegangsgebouw, een ast, een duiventoren, een ovenbuur.</p> <p>Specifieke eisen kunnen gaan om het behoud van de raamopeningen, eisen i.v.m. de tuinrichting, ...</p>

MOTIVATIE	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE BEPALINGEN- beoordelingsvoorschriften
<p>A.15 Nevenfuncties</p> <p>De waardevolle gebouwengroepen zijn geselecteerd in de geest van de 'merkwaardige gebouwen' volgens het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen: 'gebouwen die niet beschermd zijn, maar cultuurhistorische en sociaal-economische waarde voor het gebied hebben. Voor dit soort gebouwen, evenals voor niet-actieve en leegstaande hoeves worden mogelijkheden voor ogen gehouden gaande van kamers met toeristische dienstverlening en vakantiewoningen tot jeugdlogies en toeristisch attractiepunt. Dit zijn ook de functies die voor ogen gehouden worden in dit RUP.</p> <p>Deze functies worden aangevuld met de mogelijkheden van het GRS, RID p 20.</p> <p>Daarnaast zijn kleinschalige kantoor- en dienstenfuncties toegelaten in de aard van de mogelijkheden van de verspreide woningen.</p> <p>Tenslotte komen ook de functies aan bod die volgens de vigerende wetgeving in een leegstaande hoeve mogelijk zijn.</p> <p>Het verkeersgenererende karakter en de parkeerproblematiek worden best geval per geval beoordeeld. Hiervoor is wel voldoende informatie nodig.</p>	<p>B.15 Nevenfuncties</p> <p>Zijn toegelaten als nevenfunctie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - een complementaire kantoor- of dienstenfunctie van max 100 m² waarbij de woonfunctie een grotere oppervlakte beslaat dan de nevenfunctie - kleinschalige toeristisch-recreatieve plattelandsactiviteiten - sociale, culturele en/of educatieve activiteiten - ruimtes voor jeugdgroeperingen - kunstenaarsateliers - paardenmanege - landbouwactiviteiten - aan de landbouw verwante bedrijven - opslag <p><u>Voorwaarden:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Er dient altijd 1 woning aanwezig te zijn. - De draagkracht van de omgeving en de landelijke wegen wordt niet overschreden. - horeca en kleinhandel zijn niet toegelaten. - De nevenfuncties moeten in de bestaande gebouwen inpasbaar zijn. - Het parkeren van cliënteel, tewerkgestelden, bezoekers, ... dient op eigen perceel te gebeuren en afgeschermd te worden ten opzichte van het landschap. - De bestaande erfgoedwaarde van de bebouwing blijft ongeschonden of wordt verhoogd. <p>In de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag dienen de verkeersbewegingen, de nodige parkeerplaatsen en de organisatie op het perceel te worden toegelicht.</p>	<p>C.15 Nevenfuncties</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nevenfuncties die bij waardevolle gebouwengroepen toegelaten zijn: vrije beroepen, kapsalon, architectenkantoor, kunstgalerie, dierenasiel of -pension, dierenartspraktijk, kamers met toeristische dienstverlening, jeugdlogies, huurvakantiewoningen, toeristisch attractiepunt, paardstoeterij, tuinaannemer, ... - Nevenfuncties zijn toelaatbaar zolang dit leidt tot interne herschikkingen, aanpassingen van de gevels of marginale volumevermeerderingen. - De mogelijkheden van het vigerende besluit m.b.t. logiesverstrekking zijn met deze voorschriften toepasbaar. - Een beoordeling van het verkeersaspect gebeurt aan de hand van de gevraagde toelichting. - <u>Inpasbaar in de bestaande gebouwen</u> omvat dat er geen grote uitbreidingen nodig zijn of verbouwingen die het uitzicht van de ast grondig wijzigen. Kleine ingrepen zullen altijd nodig zijn en zijn dan ook toegelaten in de aard van het inwendig inrichten van het gebouw, het vervangen van ramen en deuren, ... <p>Het voorzien van drank en/of maaltijden kan enkel als secundaire activiteit die onloskomelijk verbonden is met de eigenlijke nevenfunctie. Het is geenszins de bedoeling dat dergelijke zaken opengetrokken worden naar derden of toevallige passanten.</p> <p>Een toelichting bij aan landbouw verwante bedrijven is aanwezig bij voorschriften 10</p>
<p>A.16 Tuininrichting</p> <p>Een onderscheid tussen ruimere omgeving bij de woning en siertuin wordt geïntroduceerd. Dit maakt duidelijk hoe de gronden in de ruimere omgeving van de gebouwengroep kunnen worden ingericht.</p> <p>Een private siertuin wordt beperkt tot de onmiddellijke omgeving van de gebouwengroep, de vroegere 'hoevesite'.</p> <p>De vigerende wetgeving laat bij woningen in het buitengebied geen verharding toe. Hierover dient noodzakelijkerwijs een bepaling te worden opgenomen. De verharding dient echter binnen de aanvaardbare grenzen te blijven.</p>	<p>B.16 Tuininrichting</p> <p>Bij vergunningsaanvragen (met uitzondering van zeer beperkte ingrepen) dient een <u>aanplantingsdossier</u> te worden toegevoegd. Het aanplantingsdossier 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 de zone.</p> <p>In het aanplantingsdossier wordt minimum toegelicht: de perceelsbegrenzing (positie, materiaal, hoogte) en de verharding (positie, materiaal, hoogte). Dit voor de bestaande en nieuwe toestand.</p> <p>De groenaanleg dient conform het plan te worden uitgevoerd het eerste plantseizoen na de voltooiing van de bouwwerken.</p> <p>Bestaande tuinen, tuinaccommodatie en perceelsgrenzen die niet voldoen aan de voorschriften kunnen behouden blijven zolang er geen vergunningsplichtige werken plaatsvinden. Ze kunnen in geen geval verder uitbreiden.</p>	<p>C.16 Tuininrichting</p> <p>Het <u>aanplantingsdossier</u> dient door een groep experts te worden beoordeeld. Hierin is minstens vertegenwoordigd: stedelijk ambtenaar milieu en stedenbouwkundig ambtenaar.</p> <p>Bij een kleine verbouwing wordt niet verplicht het perceel volledig opnieuw in te richten. Bij grote bouwkundige ingrepen (bv. nieuwe constructie, wezenlijke uitbreiding) moet ook de beplanting worden herzien.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> <p>Ruimere omgeving</p>  <p>Siertuin</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>Ruimere omgeving</p>  <p>Siertuin</p> </div> </div>

MOTIVATIE	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE BEPALINGEN- beoordelingsvoorschriften
<p>Siertuin De schaal van de siertuin dient beperkt te blijven. Het natuurlijke karakter van het landschap dient bewaard te worden, onder meer door vertuining tegen te gaan en verdere kunstmatige aanplanting te beperken.</p> <p>De grootschaligheid van het landschappelijk geheel laat daarentegen wel grootschalige tuinelementen toe. Deze passen ook binnen de ruime functionele mogelijkheden van de site.</p>	<p>Siertuin</p> <ul style="list-style-type: none"> - De siertuin blijft beperkt tot 'de interne ruimte' van bebouwingsgroep. - Normale tuinuitrustingen zijn toegelaten. - Tuinuitrustingen met een grotere impact zijn niet toegelaten. - Monolithische verharding kan enkel worden aangelegd voor het toegankelijk maken van de verschillende gebouwen en voor een terras van maximum 50 m² onmiddellijk aansluitend bij de woning. Hierin zijn de paden rond de woning (die duidelijk niet als terras gebruikt worden) niet inbegrepen. - Niet-monolithische verharding is toegelaten. - Verharding voor buitenopslag is niet toegelaten. - Perceelsbegrenzings dienen in kwaliteitsvolle materialen te gebeuren. 	<p>Richtcijfers en voorbeelden voor de siertuin:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Normale tuinrichtingen zijn: een siervijver, rotstuintjes, pergola's, speeltoestellen, tuinornamenten, brievenbussen, ... - Onder inrichtingen met een grotere impact wordt verstaan: zwembad in open lucht, tennisvelden, ... voorzover deze geen gebouwde constructies met zich mee brengen. - Verhardingen zoals asfalt, terrastegels, ... (monolithisch), zijn toegelaten voor het toegankelijk maken van alle gebouwen op de site en voor terrassen aansluitend bij de woning. Kasseien en kiezels kunnen in de hele siertuin worden voorzien. Terrassen kunnen niet aansluiten bij stallen of loodsen. - De perceelsbegrenzings van siertuinen kunnen bijvoorbeeld bestaan uit beplanting, palen en draad, bakstenen muren, houten omheiningen, Standaard betonpanelen en golfplaten behoren niet tot kwaliteitsvolle materialen. <p>Kwalitatieve perceelsbegrenzing</p> <div style="border: 1px solid green; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> <p style="text-align: center;">Stenen muur hekken geschoren haag</p>  <p style="text-align: right;">OK</p> </div> <div style="border: 1px solid red; padding: 5px;"> <p style="text-align: center;">prikkelraad betonnen panelen golfplaten</p>  <p style="text-align: right;">NIET OK</p> </div>






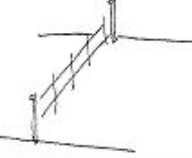
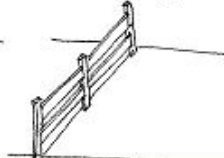
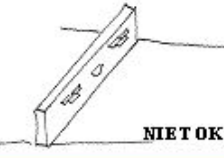





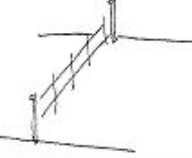
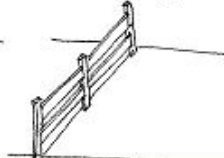
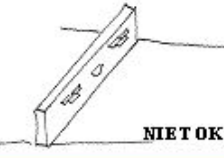





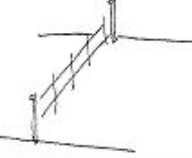
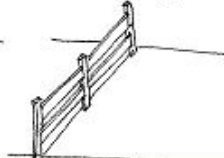
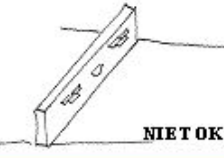
MOTIVATIE	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE BEPALINGEN- beoordelingsvoorschriften
<p>Ruimere omgeving horende bij de woning De overige gronden dienen hun openheid zoveel mogelijk te bewaren. Hiermee willen we de vertuining van het landschap tegengaan en de openheid bewaren. Ze maken deel uit van het omringende landschap.</p> <p>De groenaanleg bij deze bouwgroep maakt deel uit van de globale compositie. De verspreide hoogstammige bomen creëren een extravert karakter dat specifiek is voor deze bebouwingsvorm. Deze wordt evenzeer gewaardeerd als de configuratie van de bebouwing.</p> <p>Open bedrading maakt migratie van kleine dieren mogelijk.</p>	<p>Ruimere omgeving horende bij de woning</p> <ul style="list-style-type: none"> - Behoud van openheid en doorzicht in het landschap: een verspreid patroon van bomen, struiken en hagen en/of een aanplant van een niet transparante groenmassa van wezenlijke proporties in samenspel met de woning aan één zijde ervan. - Enkel streekeigen beplanting wordt toegelaten. - Enkel waterdoorlatende verharding is toegelaten en dient beperkt te blijven tot de noodzakelijke verharding voor de toegang. Enkel terrassen in niet-waterdoorlatende verharding vormen hier een uitzondering op als ze niet in de siertuin kunnen worden voorzien op basis van de oriëntatie en als ze zich op maximum 5 m van het woningvolume bevinden. - De perceelsbegrenzing is organisch. Doorzichten moeten mogelijk blijven. Bij een perceelsbegrenzing met palen en draad moet een open bedrading worden voorzien. - Normale tuinuitrusting of tuinuitrusting met een grotere impact is niet toegelaten met uitzondering van een brievenbus en een toegangspoort met doorzicht. 	<p>Ruimere omgeving horende bij de woning</p> <ul style="list-style-type: none"> - Buiten de siertuin kunnen de gronden worden ingezet als private weide voor paarden of schapen, als extraverte uitbreiding van de eigendom, als open boomgaard, ... - Langs de oprijlanen en als perceelsbegrenzing kan een combinatie van hoogstammige bomen en lage beplanting niet; verspreide hoogstammige bomen met voldoende afstand ertussen kunnen wel. Open bedrading, lage struiken, ... zijn toegelaten. - De open bedrading dient te worden doorgelegd aan de dienst milieu. Nepbeplanting in plastic en houten panelen behoren niet tot 'organische perceelsbegrenzingen'. Houten vlechtwerk met een ecologische waarde kan hier wel toe gerekend worden. <p>De volgende schetsen tonen welke tuinaanleg voor ogen gehouden wordt. Bestaande voorbeelden hiervan zijn aanwezig op de klassieke hoeves met een notelaar in het centrum.</p> 

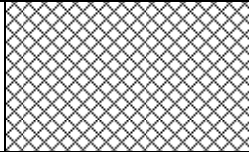
MOTIVATIE	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE BEPALINGEN- beoordelingsvoorschriften
		<p data-bbox="1991 331 2813 390">ORGANISCHE PERCEELSBEGRENZING</p> <div data-bbox="1991 394 2813 905"> <p data-bbox="2030 415 2169 436">Geschoren haag</p>  <p data-bbox="2338 415 2427 436">Struiken</p>  <p data-bbox="2576 415 2674 436">Bomenrij</p>  <p data-bbox="2030 646 2119 667">Leiboom</p>  <p data-bbox="2279 646 2457 667">Klimop langs draad</p>  </div> <div data-bbox="1991 909 2813 1150"> <p data-bbox="2021 930 2101 951">Hekken</p>  <p data-bbox="2279 930 2457 951">Houten afscheiding</p>  <p data-bbox="2576 930 2754 951">Naakte stenen muur</p>  <p data-bbox="2674 1087 2783 1108">NIET OK</p> </div>

MOTIVATIE	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE BEPALINGEN- beoordelingsvoorschriften
SYMBOOL: ASTEN 		
A.17 Toepassingsdomein Het gaat om twee asten die aansluiten bij waardevolle hoevecomplexen. Een grondige motivatie van de selectie is terug te vinden bij de gemeentelijke lijst van waardevolle gebouwen.	B.17 Toepassingsdomein Deze voorschriften zijn van toepassing op de gebouwengroepen die op het verordenend grafisch plan met het symbool worden aangeduid.	C.17 Toepassingsdomein
A.18 Toelaatbare functies De asten zijn geselecteerd in de geest van de 'merkwaardige gebouwen' volgens het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen: 'Gebouwen die niet beschermd zijn, maar cultuurhistorische en sociaal-economische waarde voor het gebied hebben. Voor dit soort gebouwen, evenals voor niet-actieve en leegstaande hoeves worden mogelijkheden voor ogen gehouden gaande van kamers met toeristische dienstverlening en vakantiewoningen tot jeugdlogies en toeristisch attractiepunt. Dit zijn ook de functies die voor ogen gehouden worden in dit RUP. Deze functies worden aangevuld met de mogelijkheden van het GRS, RID p 20. Het verkeersgenererende karakter en de parkeerproblematiek worden best geval per geval beoordeeld. Hiervoor is wel voldoende informatie nodig.	B.18 Toelaatbare functies <ul style="list-style-type: none"> - bijgebouw bij een eengezinswoning - bijgebouw bij een actief landbouwbedrijf - kleinschalige toeristisch-recreatieve plattelandsactiviteiten - sociale, culturele en/of educatieve activiteiten - ruimtes voor jeugdgroeperingen - kunstenaarsateliers - paardenmanège <u>Voorwaarden:</u> <ul style="list-style-type: none"> - De draagkracht van de omgeving en de landelijke wegen wordt niet overschreden. - horeca en kleinhandel zijn niet toegelaten. - De functies moeten in de bestaande gebouwen inpasbaar zijn. - Het parkeren van cliënteel, tewerkgestelden, bezoekers, ... dient op eigen perceel te gebeuren en afgeschermd te worden ten opzichte van het landschap. - De bestaande erfgoedwaarde van de bebouwing blijft ongeschonden of wordt verhoogd. In de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag dienen de verkeersbewegingen, de nodige parkeerplaatsen en de organisatie op het perceel te worden toegelicht. Voor iedere vorm van recreatieve functies dient vrijblijvend advies aan Toerisme Vlaanderen te worden gevraagd.	C.18 Toelaatbare functies <ul style="list-style-type: none"> - Inpasbaar in de bestaande gebouwen omvat dat er geen grote uitbreidingen nodig zijn of verbouwingen die het uitzicht van de ast grondig wijzigen. Kleine ingrepen zullen altijd nodig zijn en zijn dan ook toegelaten in de aard van het inwendig inrichten van het gebouw, het vervangen van ramen en deuren, ... - Een beoordeling van het verkeersaspect gebeurt aan de hand van de gevraagde toelichting.
A.19 Bebouwingsprincipes Een volumevermeerdering dient voor marginale uitbreidingen gerelativeerd te worden om wantoestanden in de praktijk te verhinderen. Hiervoor wordt beroep gedaan op het art. 19 van het DRO:' van het richtinggevend gedeelte van een ruimtelijk structuurplan kan een overheid afwijken omwille van onvoorziene ontwikkelingen van de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten of omwille van dringende sociale, economische of budgettaire redenen'. Er wordt verwezen naar art. 4 van het DRO:' er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit.' Een nieuwe gevelafwerking kan nodig zijn vanuit esthetisch standpunt, vanuit het duurzaam standpunt om de woning beter te isoleren, vanuit het duurzaam en financieel standpunt dat het beter is dan de volledige woning te moeten herbouwen, ... Het lijkt niet tot de taken van ruimtelijke ordening te horen om dit te verhinderen.	B.19 bebouwingsprincipes Aan de bestaande bebouwing zijn volgende ingrepen toegelaten: <ul style="list-style-type: none"> - behoud - instandhoudingswerken - verbouwingen indien er slechts marginaal uitgebreid wordt (nieuwe gevelafwerking, maar geen erker of dakuitbouw) - herbouwen met hetzelfde volume en op dezelfde plaats enkel in geval van overmacht - aanpassingen in functie van de basisvereisten zoals verlichting en verluchting zijn mogelijk. Mits volgende <u>voorwaarden</u> : <ul style="list-style-type: none"> - De strikte verschijningsvorm dient behouden te blijven - Er dient met respect omgegaan te worden met de specifieke typologie en configuratie, ook voor de tuininrichting. De vergunningverlenende overheid kan naargelang de kwaliteit en de gaafheid van de ganse configuratie specifieke, bijkomende eisen stellen.	C.19 bebouwingsprincipes Het behoud van de verschijningsvorm betekent bij voorkeur werken met gerecupereerde materialen, het behoud van schaal en kleurgebruik, ... Specifieke eisen kunnen gaan om het behoud van de raamopeningen, eisen i.v.m. de tuininrichting, ...

MOTIVATIE	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE BEPALINGEN- beoordelingsvoorschriften
GEMENGDE WOONCLUSTER		
<p>A.20 Bestemming: wonen en landbouw in de ruime zin. Een aantal grote clusters die de grens vormen van de heuvelrug worden bestemd als 'gemengde woonclusters'. Ten noorden wordt eveneens een groep van meer dan vijf woningen bestemd als gemengde woonclusters.</p> <p>De gewestplanbestemming 'woongebied met landelijk karakter' werd als vertrekbasis genomen. De afbakening is echter opnieuw gebeurd en de voorschriften zijn specifiek gemaakt. Met betrekking tot de nevenbestemmingen werden randvoorwaarden ingevoerd.</p> <p>De Muizelmolen kan zich ontwikkelen als een historisch ankerpunt, van waaruit de streek kan worden geëxploreerd. Horeca en recreatie kunnen zich enten op deze site. De schaal dient echter beperkt te blijven in relatie tot de smalle straten, de woonomgeving en het landschap.</p> <p>Het verkeersgenererende karakter en de parkeerproblematiek worden best geval per geval beoordeeld. Hiervoor is wel voldoende informatie nodig.</p> <p>Aan de achterzijde van de Muizelmolen is een voetweg aanwezig die een connectie maakt met een uitloper van de gemengde wooncluster. Vandaar is een mooi zicht aanwezig op de Muizelmolen. Deze plek moet ook in aanmerking komen voor activiteiten van horeca/recreatie/educatie. In deze zin is de afstand van 350 m bepaald.</p>	<p>B.20 Bestemming: wonen en landbouw in de ruime zin. In de zone zijn wonen en landbouw complementair en krijgen ze gelijke ontwikkelingsmogelijkheden. Naast wonen en landbouw zijn andere bestemmingen in hoofdbestemming toegelaten mits de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De functies mogen geen verkeersgenererend karakter hebben die de draagkracht van de landelijke wegen overschrijdt - De functies moeten verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. - Grootschalige kleinhandel is niet toegelaten. - Meergezinswoningen zijn niet toegelaten <p>Horeca, recreatie en educatie zijn slechts toegelaten in de cluster aansluitend bij de Muizelmolen tot op een maximum afstand van 350 m vanaf de Muizelmolen. De schaal dient echter beperkt te blijven. Lawaaiige recreatie is niet toegelaten.</p>	<p>C.20 Bestemming: wonen en landbouw in de ruime zin.</p> <p>Voorbeelden van toegelaten functies: dienstverlening, ambachtelijke bedrijven, aan landbouw toeleverende en dienstverlenende bedrijven, groene ruimten, sociaal-culturele inrichtingen, openbare nutsvoorzieningen, ...</p> <p>Volledige en gedeeltelijke functiewijzigingen naar horeca zijn enkel aanvaardbaar binnen het afgebakende gebied rond de Muizelmolen. Voorbeelden van toelaatbare functies zijn: bed & breakfast, restaurantje, kinderboerderij, ... Voorbeelden van niet-toelaatbare functies zijn: volwaardig hotel, feestzaal, ...</p> <p>Een beoordeling van het verkeersaspect gebeurt op basis van de gevraagde toelichting.</p>
<p>A.21 Bestaande bebouwing Rechtszekerheid voor de bestaande bebouwing is van belang.</p>	<p>B.21 De bestaande bebouwing (hoofd- en nevenvolumes en bijgebouwen) of inrichting die vergund (geacht) is en die afwijkt van één of meerdere voorschriften mag behouden blijven, onderhouden worden, verbouwd worden op voorwaarde dat de bestaande afwijking niet toeneemt. Bij herbouw en nieuwbouw dienen de voorschriften gerespecteerd te worden.</p>	<p>C.21 Bestaande bebouwing Dit geldt zowel voor hoofdgebouwen (woningen), bijgebouwen (tuinbergingen, garages) als voor bijvoorbeeld de tuininrichting (verharding, perceelsgrenzen). De functie van de bebouwing staat hier los van. Illegale constructies hebben uiteraard geen rechten.</p> <p>Voorbeeld m.b.t. het toenemen van de bestaande afwijking: Een woning staat zeer diep op het perceel. De woning kan verbouwen met een volumevermeerdering. De vrije zijtuinstrook van 3 m kan niet worden ingenomen. Een uitbreiding bovenop de 2 bouwlagen is niet toegelaten. Bij het herbouwen dient deze woning dicht bij de openbare weg gepositioneerd te worden.</p>
<p>A.22 Beroepslandbouw: ruime ontwikkelingsmogelijkheden</p>	<p>B.22 Beroepslandbouw: ruime ontwikkelingsmogelijkheden</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten.</p> <p>Een landbouwbedrijfszetel mag alleen de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woning van de exploitanten bevatten, alsook verblijfsgelegenheid, aan landbouw verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover die een integrerend deel van het bedrijf uitmaken.</p>	<p>C.22 Beroepslandbouw: ruime ontwikkelingsmogelijkheden</p> <p>Naast landbouw in de eigenlijke zin van het woord zijn de <u>volgende activiteiten eveneens toegelaten</u>: hoevertoerisme (dat valt onder de noemer verblijfsgelegenheid), verkoop van eigen landbouwproducten, zorgboerderijen en landbouweducatie voor zover dat een integrerend deel uitmaakt van een bedrijf, waterverzamelbekken op niveau van het bedrijf, kleinschalige werken om erosie te vermijden of te bestrijden Een landbouwbedrijf is een werkelijk bedrijf en geen hobbylandbouw.</p> <p>Onder landbouw wordt verstaan, landbouw in de ruime zin van het woord, namelijk het beroepsmatig kweken van planten of dieren voor de markt en niet voor recreatieve doeleinden. Daaronder vallen veeteelt, planten- en bomenkwekerijen, akkerbouw</p>

MOTIVATIE	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE BEPALINGEN- beoordelingsvoorschriften
<p>A.23 Aan landbouw verwante bedrijven In het kader van de bereikbaarheid en de kleinschaligheid van het gebied is het nodig de ontwikkeling van aan landbouw verwante bedrijven sterk te beperken.</p> <p>Mbt mestverwerking gelden dezelfde voorwaarden als in het agrarisch gebied. In relatie tot de woonfunctie is het niet wenselijk verkeer of een mogelijke geuroverlast te genereren.</p>	<p>B.23 Aan landbouw verwante bedrijven Aan landbouw verwante bedrijven kunnen enkel een plaats krijgen in bestaande gebouwen. Uitbreidingen van de bebouwing zijn niet toegelaten.</p> <p>Aan landbouw verwante bedrijven zijn slechts toegelaten voor zover ze betrekking hebben op streekgebonden producten. Primaire bewerking of opslag van producten kan worden toegelaten. Verdergaande verwerking van producten is uitgesloten. Mestverwerking, met uitzondering van eigen mestverwerking in een actief landbouwbedrijf, is nergens toegelaten.</p> <p>De toelaatbaarheid van de activiteit wordt beoordeeld op basis van:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de relatie met de in de omgeving aanwezige functies; - de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; - de inpassing in de omgeving. <p>De schaal van de bedrijven moet aansluiten bij de schaal van de activiteiten in de omgeving.</p>	<p>C.23 Aan landbouw verwante bedrijven Voorbeelden van aan landbouw verwante bedrijven: aardappelhandelaar, graantrieerinstallatie, centrale mestopslag, verkoop van meststoffen, verkoop van veevoeders, koelplaatsen, vlasroterijen, herstelplaats van tractors, landbouwproefbedrijf, centrum voor kunstmatige inseminatie voor landbouwdieren, schoolhoeve, ...</p>
<p>A.24 Bebouwingsmogelijkheden gekoppeld aan groenaanplantingen Een algemene vergroening van het gebied wordt voorop gesteld om identiteit, kwaliteit en structuur te geven. Deze zorgt voor een camouflage van de onsamenhangende, dynamische bebouwing intern en bouwt tegelijk mee aan de natuurlijke structuur en een groener landschap.</p> <p>Bebouwing Een aantal beperkingen worden aan de bebouwing opgelegd voor een goede ruimtelijke ordening van het gebied:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De hoogte van de bebouwing wordt beperkt om de Muizelmolen. - De kerktorens in de omgeving en het reliëf moeten voldoende tot hun recht kunnen komen. - Er worden afstanden tot perceelsgrenzen. - Appartementen worden niet toegelaten, deze bouwvorm zou een te grote verdichting bewerkstelligen. <p>De rol van de stedenbouwkundige ambtenaar is hier groot. De bestaande dynamische bebouwing laat weinig algemene voorschriften toe. De beoordeling gebeurt best geval per geval.</p> <p>Bij de afbakening werd een ruimer gebied geselecteerd als gemengde wooncluster. De bedoeling is dat de grenzen van het woongebied evolueren tot meer rechtlijnige structuren. Dit gebeurt niet door bijkomende woningen, maar wel door vergroening. Een overdruk verhindert het creëren van bijkomende woningen waar nodig.</p> <p>De zijde naar het landschap dient zo groen mogelijk te zijn. Hiervoor mag de woning niet te diep op het perceel gepositioneerd zijn.</p>	<p>B.24 Bebouwingsmogelijkheden gekoppeld aan groenaanplantingen Deze voorschriften zijn niet van toepassing op de beroepslandbouw.</p> <p>aanplantingsdossier Bij vergunningsaanvragen (met uitzondering van zeer beperkte ingrepen) dient een aanplantingsdossier te worden toegevoegd. Het aanplantingsdossier 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 de zone. De groenaanleg dient conform het plan te worden uitgevoerd het eerste plantseizoen na de voltooiing van de bouwwerken.</p> <p>Bestaande tuinen, tuinaccommodatie en perceelsgrenzen die niet voldoen aan de voorschriften kunnen behouden blijven zolang er geen vergunningsplichtige werken plaatsvinden. Ze kunnen in geen geval verder uitbreiden.</p> <p>Voor de bebouwing (hoofdvolumes, nevenvolumes en bijgebouwen) gelden volgende <u>voorwaarden</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De inplanting van de bebouwing gebeurt op een ruimtelijk verantwoorde manier. Een beoordeling gebeurt individueel waarbij de inplanting op het perceel en het overeenkomstig straatbeeld afgewogen worden. - De bewoonbare oppervlakte van het hoofdvolume blijft beperkt tot twee bouwlagen eventueel aangevuld met ruimtes onderdak - - Indien een vrije zijstrook voorkomt, moet deze minimaal 3 m zijn. Carports kunnen in de vrije 3 m worden opgericht tot op de perceelsgrens. - De bebouwing mag geen duidelijk aantoonbare hinder veroorzaken voor de aanpalenden (lichtinval, schaduwslag, inkijk, visuele hinder, ...). - De aansluiting met de constructies op het aanpalende perceel dient op een harmonieuze manier te gebeuren. In geval van verschillende dakvorm of verschillende bouwhoogte moeten architecturale overgangen de harmonie in het straatbeeld ondersteunen. Alle zichtbare geveldelen bij ongelijke aansluiting dienen te worden afgewerkt. - Woningen in tweede orde zijn niet toegelaten. 	<p>C.24 Bebouwingsmogelijkheden gekoppeld aan groenaanplantingen</p> <p>aanplantingsdossier Het aanplantingsdossier dient door een groep experts beoordeeld te worden. Hierin is minstens vertegenwoordigd: stedelijk ambtenaar milieu en stedenbouwkundig ambtenaar. Bij een kleine verbouwing wordt niet verplicht het perceel volledig opnieuw in te richten. Bij grote bouwkundige ingrepen (bv. nieuwe constructie, wezenlijke uitbreiding) moet ook de beplanting worden herzien.</p> <p>Bebouwing</p> <ul style="list-style-type: none"> - De dakvorm is vrij te kiezen. - Aansluiten op een harmonieuze manier houdt niet in dat dezelfde materialen of kleuren dienen te worden gebruikt. - Het verdichten van het gebied door bouwen in tweede orde via een diepe oprit is niet toegelaten, ook niet als dit een afzonderlijk perceel is.

MOTIVATIE	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE BEPALINGEN- beoordelingsvoorschriften																					
<p>Onbebouwde perceelsdelen De ruimere mogelijkheden van de woningen worden gekoppeld aan het uitbouwen van een algemene groene structuur. In elk geval dient elke cluster in zijn geheel als groene ontwikkeling in het open gebied te worden waargenomen. Wat vooropstaat is het visuele vanuit het landschap en vanop de weg. Dit dient gepaard te gaan met initiatieven door de gemeente om ook het publieke domein van meer groen te voorzien.</p>	<p>Onbebouwde perceelsdelen Voor het inrichten van de onbebouwde perceelsdelen gelden de volgende principes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Er dient aandacht te worden besteed aan streekeigen beplanting met uitzondering van de beplanting direct aansluitend bij de woning. Aanplantingen zichtbaar vanuit het omliggende landschap (grensbeplantingen) dienen sowieso uit streekeigen beplanting te bestaan. - Een aantal zaken dienen met betekenisvolle groenvolumes te worden afgeschermd ten aanzien van het open gebied: de woning, nieuwe constructies, parkeerplaatsen. - Een organische perceelsbegrenzing is verplicht naar het landschap en naar de publieke ruimte, ook aan de straatzijde waar geen toegangen georganiseerd worden. - Het parkeren van cliënteel, tewerkgestelden, bezoekers, ... dient op eigen perceel te gebeuren en afgeschermd te worden ten opzichte van het landschap. In de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag dienen de verkeersbewegingen, de nodige parkeerplaatsen en de organisatie op het perceel te worden toegelicht. <p>Van deze principes kan enkel gemotiveerd worden afgeweken omwille van objectieve redenen.</p>	<p>Onbebouwde perceelsdelen Redenen voor afwijking ten aanzien van de organische perceelsbegrenzing zijn te beperkte ruimte, privacy, belichting, ...</p> <p>Niet-organische perceelsbegrenzing kan bijvoorbeeld worden voorzien op de zijperceelsgrens tussen 2 woningen.</p> <p>Nepbeplanting in plastic en houten panelen behoren niet tot 'organische perceelsbegrenzings'. Houten vlechtwerk met een ecologische waarde kan hier wel toe gerekend worden.</p> <div data-bbox="2021 569 2712 1251" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p style="text-align: center;">ORGANISCHE PERCEELSBEGRENZING</p> <table border="0" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 33%;">Geschoren haag</td> <td style="width: 33%;">Struiken</td> <td style="width: 33%;">Bomenrij</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Leiboom</td> <td>Klimop langs draad</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Hekken</td> <td>Houten afscheiding</td> <td>Naakte stenen muur</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>NIET OK</td> </tr> </table> </div>	Geschoren haag	Struiken	Bomenrij				Leiboom	Klimop langs draad					Hekken	Houten afscheiding	Naakte stenen muur						NIET OK
Geschoren haag	Struiken	Bomenrij																					
																							
Leiboom	Klimop langs draad																						
																							
Hekken	Houten afscheiding	Naakte stenen muur																					
																							
		NIET OK																					

MOTIVATIE	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE BEPALINGEN- beoordelingsvoorschriften
OVERDRUK: BEPERKTE MOGELIJKHEDEN		
<p>A.25 Geen nieuwe woongelegenheden Deze gebieden behoorden voordien niet tot woongebied met landelijk karakter of goedgekeurde verkaveling. De algemene opties van structuurplanning op de verschillende niveaus worden bevestigd: geen bijkomende woongelegenheden in het buitengebied aanmoedigen.</p>	<p>B.25 Geen nieuwe woongelegenheden Het creëren van bijkomende woongelegenheden wordt niet.</p>	<p>C.25 Geen nieuwe woongelegenheden Enkel het algemeen voorschrift met betrekking tot sociale omstandigheden vormt hier een uitzondering op. In gemengde wooncluster zonder overdruk kunnen wel nieuwe woningen komen. De zwarte cirkel omvat een perceel waarvoor een goedgekeurde verkaveling bestaat, maar dat niet in landelijk woongebied gelegen was volgens het gewestplan.</p>
<p>A.26 Hoofdfunctie wonen</p>	<p>B.26 Hoofdfunctie wonen Bij deze overdruk wordt de hoofdfunctie beperkt tot wonen. Nieuwe niet-woonfuncties kunnen niet toegelaten worden.</p>	<p>C.26 Hoofdfunctie wonen</p>
<p>A.27 Nevenfuncties bij het wonen De dynamiek dient beperkt te blijven in relatie tot het waardevolle landschap en de beperkte capaciteit van het wegennet. De landelijke wegen zijn te smal om parkeren erlangs aan te moedigen en veel verkeer aan te kunnen. Daarom beperken we de functies hoofdzakelijk tot wonen. Een aantal nevenfuncties hebben zo goed als geen invloed op het voorkomen en functioneren van de landelijke woning. Deze dienen consequent toegelaten te worden. Het verkeersgenererende karakter en de parkeerproblematiek worden best geval per geval beoordeeld. Hiervoor is wel voldoende informatie nodig.</p>	<p>B.27 Nevenfuncties bij het wonen Zijn toegelaten als nevenfuncties:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Een complementaire kantoor- of dienstfunctie van maximum 100 m² waarbij de woonfunctie een grotere oppervlakte beslaat dan de complementaire functie - Aan landbouw verwante bedrijven <p><u>Voorwaarden:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Horeca of kleinhandel kunnen niet worden toegelaten. - De nevenfuncties dienen een onderdeel te vormen van het hoofdvolume en kunnen niet in een bijgebouw worden ingericht. - De nevenfuncties mogen geen verkeersgenererend karakter hebben die de draagkracht van de landelijke wegen overschrijdt. - Het parkeren van cliënteel, tewerkgestelden, bezoekers, ... dient op eigen perceel te gebeuren en te worden afgeschermd t.a.v. het landschap. - In de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag dienen de verkeersbewegingen, de nodige parkeerplaatsen en de organisatie op het perceel te worden toegelicht. 	<p>C.27 Nevenfuncties bij het wonen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nevenfuncties zoals vrije beroepen, kapsalon, architectenkantoor, ... kunnen zich in een zonevreemde woning vestigen als de woonfunctie aanwezig en dominant in oppervlakte blijft. - Volledige omschakeling van wonen naar een andere functie is niet toegelaten. Parkeervelden mogen door een muur, haag, groenmassa niet zichtbaar zijn vanuit het landschap. Een beoordeling van het verkeersaspect gebeurt op basis van de gevraagde toelichting.
<p>A.28 Bestaande vergund (geachte) bedrijven In de zones met overdruk zijn op vandaag een aantal bedrijven aanwezig: zie hiervoor het kaartje bij de ontwikkelingsstrategie. Met deze voorschriften willen we bestaanszekerheid geven aan de bestaande, vergund (geachte) bedrijven. Dit is noodzakelijk aangezien ze in een nieuwe bestemmingszone komen te liggen. Met deze voorschriften wordt het absolute minimum mogelijk gemaakt. Verdergaande afwegingen omtrent uitbreidingen, ... dienen op het gepaste moment indien nodig in een specifiek (sectoraal) rup gedaan te worden.</p>	<p>B.28 Bestaande vergund (geachte) bedrijven</p> <ul style="list-style-type: none"> - kunnen behouden blijven - kunnen verbouwd worden zonder uitbreiding - kunnen bij stopzetting een herinvulling krijgen - kunnen enkel uitbreiden in het kader van verplichtingen opgelegd door milieuwetgeving <p>mits volgende <u>voorwaarden</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> - bij herinvulling worden de functies beperkt tot laagdynamische activiteiten, agrarische activiteiten, aan landbouw verwante bedrijven. Horeca en kleinhandel zijn niet toegelaten. - de activiteiten zijn verenigbaar met de woonomgeving - de draagkracht van de ontsluiting wordt niet overschreden 	<p>C.28 Bestaande vergund (geachte) bedrijven Indien bestaande bedrijven willen uitbreiden dient dit in een afzonderlijk specifiek rup uitgewerkt te worden. Niet vergunde activiteiten of constructies hebben uiteraard geen mogelijkheden.</p>

MOTIVATIE	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE BEPALINGEN- beoordelingsvoorschriften
<p>A.29 Bestaande vergund (geachte) horeca en kleinhandel In de zones met overdruk zijn op vandaag een aantal activiteiten in de horeca-sector aanwezig. Zie hiervoor het kaartje bij de ontwikkelingsstrategie. De activiteiten hebben rechtszekerheid nodig. Verder uitbreiden kan enkel worden toegelaten als dit vanuit de overheid verplicht wordt.</p> <p>Een toetsingskader is steeds nodig bij iedere verbouwing of herinvulling.</p>	<p>B.29 Bestaande vergund (geachte) horeca</p> <ul style="list-style-type: none"> - kunnen behouden blijven - kunnen verbouwd worden zonder uitbreiding - kunnen bij stopzetting een herinvulling krijgen - kunnen enkel uitbreiden in het kader van verplichtingen opgelegd door milieuwetgeving <p>mits volgende <u>voorwaarden</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> - bij herinvulling worden de functies beperkt tot laagdynamische activiteiten, agrarische activiteiten, aan landbouw verwante bedrijven of horeca van dezelfde grootte-orde en soort. - de activiteiten zijn verenigbaar met de woonomgeving - de draagkracht van de ontsluiting wordt niet overschreden 	<p>C.29 Bestaande vergund (geachte) horeca en kleinhandel Indien bestaande bedrijven willen uitbreiden dient dit in een afzonderlijk specifiek rup uitgewerkt te worden.</p> <p>Niet vergunde activiteiten of constructies hebben uiteraard geen mogelijkheden.</p>

8 OP TE HEFFEN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Volgende stedenbouwkundige voorschriften worden met het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan opgeheven:

De stedenbouwkundige voorschriften van het **gewestplan** goedgekeurd met K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen worden met het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan opgeheven in onderstaande gevallen:

- gemengde wooncluster: gewestplanbestemming agrarisch gebied wordt opgeheven
- **De verkavelingsvergunningen** (geheel of gedeeltelijk) gelegen binnen de begrenzing van het plangebied van het huidige ruimtelijke uitvoeringsplan, voor de delen die binnen het plangebied vallen, met uitzondering van de vastlegging van het openbaar domein of wegenis.

H63/1	Blauwhuisstraat-Barzestraat	10/07/1963
H66/1	Blauwhuisstraat	19/08/1965
99/4	Blauwhuisstraat	02/06/1999
H65/1	Blauwhuisstraat	04/11/1965
80/1	Ginstestraat	05/03/1980
	wijziging lot 1	
99/6	Ginstestraat	08/12/1999
H/68/3	Ginstestraat	20/11/1968
00/11	Klein-Harelbekestraat	29/05/2001
H76/9	Klein-Harelbekestraat	09/03/1977
	wijziging VK 98/2	
H98/2	Klein-Harelbekestraat	20/02/1998
H75/11	Muizelhof	17/09/1975
91/6	Muizelhof	22/10/1991
86/3	Muizelhof	05/11/1986
H73/2	Muizelstraat	19/09/1973
H67/2	Muizelstraat	24/07/1967
85/9	Muizelstraat	26/02/1986
86/9	Muizelstraat	07/01/1987
93/1	Muizelstraat	30/06/1993
92/2	Wantestraat	02/02/1993
H77/8	Klein Harelbekestraat	08/06/1977
	wijziging VK 02/01	

9 RUIMTEBALANS

Oorspronkelijke bestemming	Nieuwe bestemming	Opp. (m ²)	opmerking
Agrarisch gebied	Gemengde wooncluster	247 416	Het grootste deel omvat de overdruk 'geen nieuwe woongelegenheden'

De omzetting van landelijk woongebied naar gemengde wooncluster wordt niet meegerekend aangezien dit geen echte bestemmingswijziging inhoudt, maar eerder een verfijning van de gewestplanbestemming.

VERKLARENDE LIJST VAN BEGRIPPEN

- GRS: Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Harelbeke, goedgekeurd bij besluit van de Bestendige deputatie d.d. 26 mei 2005
- PRS: Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen, definitief goedgekeurd bij Ministerieel Besluit van 6 maart 2002
- RSV: Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, goedgekeurd door de Vlaamse regering in september 1997 en door het Vlaams parlement in november 1997.
- RUP: ruimtelijk uitvoeringsplan
- BPA: bijzonder plan van aanleg
- ASK: afbakening van het regionaalstedelijk gebied Kortrijk, definitief vastgesteld door de Vlaamse regering op 20 januari 2006
- Kle: kleine landschapselementen: strook-, lijn- en puntvormige elementen in het landschap zoals bomenrijen, houtkanten, hagen, groenschermen, dreven, poelen, ...
- Gebouwgroep: voormalige hoeve-site na herbestemming tot wonen, waarbij de configuratie in verschillende gebouwen (woongebouw, stallingen, loodsen, ...) behouden bleef.
- Siertuin: tuininrichting onmiddellijk aansluitend bij de woning waar niet uitsluitend streekeigen beplanting gebruikt wordt en allerlei tuinconstructies aanwezig zijn. Dit is beperkter dan de algemenere term 'tuin'.
- Organische perceelsbegrenzing: planten, struiken, hagen, bomen al dan niet ondersteund door draadconstructies die de grens van de eigendommen markeren.
- Kwaliteitsvolle perceelsbegrenzing: constructies of aanplanten op de perceelsgrens die in duurzame materialen worden opgericht, die verzorgd en onderhouden kunnen worden. De hoogte wordt beperkt tot 2 meter boven het maaiveld. Bepaalde elementen horen hier niet bij: prikkeldraad boven de afsluiting, de standaard betonpanelen, ...
- Streekeigen beplanting: voor de streek kenmerkende soorten die aangepast zijn aan de klimatologische omstandigheden en (overwegende) bodemgesteldheid van de streek. De streekeigen soorten bestaan uit de inheemse bomen en struiken (maken deel uit van de oorspronkelijk wilde flora, die na de laatste ijstijden op eigen kracht de regio gekoloniseerd hebben), aangevuld met de soorten die sinds geruime tijd ingeburgerd zijn (door toedoen van de mens ingeburgerd; ondertussen traditioneel en spontaan verspreidend). Voor de provincie West-Vlaanderen is de gids 'Plantgoed, voor meer streekeigen groen' een goede gids om een beoordeling te maken van welke soorten geschikt zijn om te gebruiken.
De term 'Inheems materiaal' is veel strenger en wordt aanbevolen voor aanplanten van natuurgebieden en kleine landschapselementen.
- Zachte recreatie: een vorm van recreatie met een minimale impact op de omgeving zoals wandelen of fietsen op de daartoe bestemde paden, picknicken op daartoe voorziene plaatsen, fit-o-meter, sporten of vissen in de daartoe voorziene waters, paardrijden, mountainbiken op voorziene parcours. Gemotoriseerde sporten en lawaaiige sporten worden niet als zachte recreatie beschouwd.

www.leiedal.be

bedrijventerreinen
stedenbouw
milieu
informatie- en communicatietechnologie
mobiliteit
herbestemmingsprojecten

intergemeentelijke samenwerking
projectontwikkeling
streekontwikkeling