

**Bijgaand bij het besluit van Deputatie van de Provincie West-Vlaanderen houdende gedeeltelijke goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Landelijk gebied rond Bavikhove en Hulste' (Harelbeke)**

**Goedkeuringsbeslissing met ref.:  
RP/DEP/09/089, 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 landelijk gebied rond Bavikhove en Hulste  
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](mailto: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**

<b>7</b>	<b>STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN LANDELIJK GEBIED ROND BAVIKHOVE EN HULSTE .....</b>	<b>29</b>
<b>8</b>	<b>OP TE HEFFEN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN .....</b>	<b>56</b>
<b>9</b>	<b>RUIMTEBALANS .....</b>	<b>56</b>

## 7 STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN LANDELIJK GEBIED ROND BAVIKHOVE EN HULSTE

MOTIVATIE	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE BEPALINGEN- beoordelingsvoorschriften
<b>ALGEMEEN</b>		
<p><b>A.1 Verordenende kracht van de diverse elementen opgenomen in onderhavig GRUP</b> Enkel het strikt noodzakelijke wordt verordenend vastgelegd. Het breder kader waarin de voorschriften kaderen willen we echter meegeven als verantwoording en toetsingskader. Duidelijkheid wordt nagestreefd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- verkavelingen vervallen en</li> <li>- BPA's en RUP's worden buiten het plangebied gelaten.</li> </ul>	<p><b>B.1 Verordenende kracht van de diverse elementen opgenomen in onderhavig GRUP</b> De grafische plannen en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften (kolom B) hebben verordenende kracht.</p> <p>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).</p> <p>In toepassing van de VLAREM-wetgeving moet de bestemmingszone 'gemengde woonclusters' gelezen worden als 'woongebied met landelijk karakter'.</p> <p>Rond buurtwegen omvat het onderhavig RUP geen wijzigingen in de bestaande wetgeving.</p>	<p><b>C.1 Verordenende kracht van de diverse elementen opgenomen in onderhavig GRUP</b> 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 afgeweken worden.</p> <p>De motivatie (kolom A) dient als verantwoording, de richtinggevende bepalingen (kolom C) als interpretatiekader.</p> <p>De bestaande wetgeving rond buurtwegen blijft behouden. De atlas der buurtwegen blijft het toetsingskader. Er gebeuren geen afschaffingen.</p>
<p><b>A.2 Ruimtelijke kwaliteit</b> Bepaalde bouwaanvragen voldoen aan alle specifieke voorschriften, maar kunnen in het kader van een goede ruimtelijke ordening niet toegelaten worden.</p>	<p><b>B.2 Ruimtelijke kwaliteit</b> Er dient altijd en overall gestreefd te worden 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><b>C.2 Ruimtelijke kwaliteit</b> Bij een beoordeling van een aanvraag blijft ruimtelijke kwaliteit het belangrijkste criterium. Het is aan de desbetreffende bevoegdheid om hierover te waken.</p>
<p><b>A.3 Inrichtingen van openbaar nut en algemeen belang</b> Voor bestemmingen van openbaar nut moeten voldoende mogelijkheden blijven. Deze mogen echter het globale opzet niet verstoren.</p>	<p><b>B.3 Inrichtingen van openbaar nut en algemeen belang</b> 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 infrastructuur 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><b>C.3 Inrichtingen van openbaar nut en algemeen belang</b> 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>
<p><b>A.4 Openbare wegenis</b> 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>B.4 Openbare wegenis</b> 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.</p> <p>Bij het plaatsen van reclame, bouwen, perceelsbegrenzing, ... langs gewestwegen dient advies gevraagd te worden bij het Agentschap Wegen en Verkeer.</p>	<p><b>C.4 Openbare wegenis</b> Alle noodzakelijke constructies voor de verkeersveiligheid kunnen wel worden voorzien. Met deze bepalingen is het verbreden van gewestwegen toegelaten.</p>

MOTIVATIE	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE BEPALINGEN- beoordelingsvoorschriften
<p><b>A.5 Sociale omstandigheden</b> De geldende wetgeving verbiedt bijkomende woongelegenheden. Voor specifieke sociale omstandigheden moeten beperkte ingrepen gedaan kunnen worden 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 en waardevolle 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>B.5 Sociale omstandigheden</b> 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 toegestaan worden.</p> <p>De impact op de bestaande woning dient beperkt te zijn. Een volumevermeerdering van 20% ten aanzien van de bestaande woning of 50 m<sup>2</sup> kan als maximum gehanteerd worden.</p>	<p><b>C.5 Sociale omstandigheden</b> Een volwaardige nieuwe, bijkomende wooneenheid is niet toegelaten, m.a.w. er zijn geen afzonderlijke opritten, adressen, brievenbussen, ... mogelijk.</p> <p>Voor deze aanpassingen dienen de specifieke zonevoorschriften te worden gerespecteerd.</p>

MOTIVATIE	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE BEPALINGEN- beoordelingsvoorschriften
<b>WOONZONE</b>		
<p><b>A.6 Bestemming, bouwvoorschriften en inrichting</b> De afbakening van het woongebied wordt op een logische, samenhangende manier gecorrigeerd. Binnen de grenscorrectie gelden alle bepalingen die verbonden zijn aan de gewestplanbestemming 'woongebied'.</p>	<p><b>B.6 Bestemming, bouwvoorschriften en inrichting</b> Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen op schaal van een dorp in het buitengebied, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socio-culturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen. Grootschalige kleinhandel en horeca zijn niet toegelaten.</p> <p>Het toelaten van andere functies dan wonen dient geval per geval specifiek beoordeeld te worden op basis van volgende randvoorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ligging ten opzichte van een bovenlokale weg</li> <li>- afstand tot de kern</li> <li>- verenigbaarheid met het omliggende landschap</li> <li>- verkeersgenererende karakter van de functie</li> </ul> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;</li> <li>- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;</li> <li>- de inpassing in de omgeving;</li> <li>- privacy en bezonning van de omgeving.</li> </ul> <p>Bouwen in tweede orde of verkavelen van deze percelen is niet toegestaan.</p>	<p><b>C.6 Bestemming, bouwvoorschriften en inrichting</b> De woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van functies het uitgangspunt is. Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, zwembad, garages, hobbylandbouw, ...</p> <p>Handel (in principe komt elke vorm van handelsactiviteit in aanmerking): krantenwinkel, slagerij, detailhandel, ...</p> <p>Bedrijven: stapelplaatsen, kleinschalige ambachtelijke bedrijven, hoogwaardige bedrijven bv. autogarage, interieurzaak met werkplaats, stapelplaats voor een timmerman, ...</p> <p>Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: kleuterklas, gemeentelijk bejaardenclubhuis, kinderopvang, ... .</p> <p>Socio-culturele voorzieningen: jeugdhuis, bibliotheek, volkstuintjes.</p> <p>Recreatieve voorzieningen: speelplein, stopplaats fietsroute, ...</p> <p>Activiteiten moeten beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft (dit geldt dus voor alle toegelaten activiteiten, ook het wonen). Hinderlijke activiteiten die veel verkeer genereren of stof, lawaai- of geurhinder veroorzaken kunnen niet worden toegelaten.</p> <p>Met inpassing in de omgeving wordt bedoeld de inplanting, het reliëf en de bodemgesteldheid, het bouwvolume en het uiterlijk, ...van het project of gebouw. Ook de verenigbaarheid met de aanpalende functies is belangrijk.</p> <p>De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet dus afhankelijk van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken.</p> <p>Bestaande verkavelingen vervallen (zie B1). De verkavelingen die vergund zijn op het ogenblik van het goedkeuren van dit RUP kunnen wel gelden als referentie voor een aantal woningen.</p>

MOTIVATIE	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE BEPALINGEN- beoordelingsvoorschriften
<b>AGRARISCH GEBIED</b>		
<p><b>A.7 Bestemming, bouwvoorschriften en inrichting</b> Dit RUP wenst de algemene bestemming 'agrarisches gebied' te behouden om juridisch niet alles van de kaart te vegen.</p> <p>Ten aanzien van de andere deelgebieden in het buitengebied van Harelbeke worden hier ruimere ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw voor ogen gehouden. De versnippering in het gebied is immers al zeer groot.</p>	<p><b>B.7 Bestemming, bouwvoorschriften en inrichting</b> 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><b>C.7 Bestemming, bouwvoorschriften en inrichting</b> 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, aan landbouw verwante bedrijven (vroeger para-agrarisch), ... zolang de randvoorwaarden hieronder gerespecteerd worden.</p> <p>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>In deze zone is landbouw in de meest ruime zin van het woord toegelaten, ook tuinbouw, aan landbouw verwante bedrijven, ...</p>
<p><b>A.8 Bijkomend voorschrift voor agrarische bedrijvigheid: compactheid</b></p>	<p><b>B.8 Bijkomend voorschrift voor agrarische bedrijvigheid: compactheid</b> Compactheid dient nagestreefd te worden bij de agrarische bedrijfsvoering.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nieuwe constructies als uitbreiding van bestaande landbouwzetels dienen opgericht te worden <u>in de nabijheid van bestaande constructies</u> van agrarische aard.</li> <li>- Vrij in het landschap kunnen enkel constructies tot 25 m<sup>2</sup> en tot 3 m hoog gebouwd worden.</li> </ul>	<p><b>C.8 Bijkomend voorschrift voor agrarische bedrijvigheid: compactheid</b> 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>
<p><b>A.9 Bijkomend voorschrift voor agrarische bedrijvigheid: respect</b> Een aantal bestaande landbouwhoeves zijn waardevol omwille van hun configuratie en schaal. Eens de landbouwbedrijven herbestemd zijn tot woning dienen ze te voldoen aan het voorschrift rond <u>waardevolle gebouwengroepen</u>. 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><b>B.9 Bijkomend voorschrift voor agrarische bedrijvigheid: respect</b> Deze voorwaarde geldt voor waardevolle gebouwengroepen zolang ze nog actieve hoeve zijn.</p> <p>Bij vergunningsplichtige werken dient de agrarische bedrijvigheid <u>respect</u> te tonen voor de typische configuratie, compactheid, schaal, materialisatie van de bestaande gebouwengroepen.</p> <p>Gebouwen die onderdeel uitmaken van waardevolle gebouwengroepen zoals geselecteerd en geen industriële architectuur hebben, kunnen niet definitief worden verwijderd. <u>Beeldbepalende elementen</u> 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><b>C.9 Bijkomend voorschrift voor agrarische bedrijvigheid: respect</b> 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>'<u>Respect</u>' 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><u>Beeldbepalende elementen</u> zijn bijvoorbeeld een kapel, een bomerij, een schouw, een toegangsgebouw, een ast, een duiventoren, een ovenbuur,...</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 ééngezinswoningen in waardevolle gebouwengroepen.</p>	<p>Bij de hoeves geselecteerd als waardevolle gebouwengroep zijn volgende <b>nevenfuncties</b> toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- een complementaire kantoor- of dienstenfunctie van max 100 m<sup>2</sup> waarbij de woonfunctie een grotere oppervlakte beslaat dan de nevenfunctie</li> <li>- kleinschalige toeristisch-recreatieve plattelandsactiviteiten</li> <li>- sociale, culturele en/of educatieve activiteiten</li> <li>- ruimtes voor jeugdgroeperingen</li> <li>- kunstenaarsateliers</li> <li>- paardenmanege</li> <li>- opslag</li> </ul> <p><u>Voorwaarden:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Er dient altijd 1 woning aanwezig te zijn.</li> <li>- De draagkracht van de omgeving en de landelijke wegen wordt niet overschreden.</li> <li>- horeca en kleinhandel zijn niet toegelaten.</li> <li>- De nevenfuncties moeten in de bestaande gebouwen inpasbaar zijn.</li> <li>- Het parkeren van cliënteel, tewerkgestelden, bezoekers, ... dient op eigen perceel te gebeuren en afgeschermd te worden ten opzichte van het landschap.</li> <li>- De bestaande erfgoedwaarde van de bebouwing blijft ongeschonden of wordt verhoogd.</li> </ul> <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>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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, ...</li> <li>- Nevenfuncties zijn toelaatbaar zolang dit leidt tot interne herschikkingen, aanpassingen van de gevels of marginale volumevermeerderingen.</li> <li>- De mogelijkheden van het vigerende besluit m.b.t. logiesverstrekking zijn met deze voorschriften toepasbaar.</li> <li>- Een beoordeling van het verkeersaspect gebeurt aan de hand van de gevraagde toelichting.</li> </ul> <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 openbetrokken worden naar derden of toevallige passanten.</p> <p>Een toelichting bij aan landbouw verwante bedrijven is aanwezig bij voorschriften 10</p>
<p><b>A.10 Bijkomend voorschrift voor constructies aan de randen van de bouwvrije zone</b></p> <p>Aan de activiteiten in de randen worden specifieke eisen opgelegd m.b.t. tot de versterking van het contrast. Hun architecturale en beeldwaarde dient voldoende hoog te zijn, gezien ze vanop grotere afstand zichtbaar zijn. Er wordt geopteerd voor een bepalende groenstructuur, een grootschalige bebouwing, een dominante site, een bepalend wegprofiel.</p>	<p><b>B.10 Bijkomend voorschrift voor constructies aan de randen van de bouwvrije zone</b></p> <p>Constructies aan de randen van de bouwvrije zone dienen aan extra <u>kwaliteitseisen</u> te voldoen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ofwel getuigt de bebouwing van een dominante vormtaal, waardoor een confronterend beeld op schaal van de open ruimte aan de zijde van het bouwvrij gebied ontstaat.</li> <li>- Ofwel wordt een middelmatige vormgeving van de bebouwing gecompenseerd met een betekenisvolle groenstructuur met minimumbreedte van 5 meter. Een haag of een rij populieren volstaan niet. Het groen dient niet het volledige gebouw te camoufleren.</li> </ul> <p>Een rommelige zijde naar de open ruimte moet worden vermeden.</p>	<p><b>C.10 Bijkomend voorschrift voor constructies aan de randen van de bouwvrije zone</b></p> <p>Deze bepalingen zijn geldig voor loodsen/stallen/bedrijven/serres/ ...</p> <p>Mogelijke <u>kwaliteitseisen</u> zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- industriële gevel met goedgevormde ritmiek,</li> <li>- industriële gevel in 'natuurlijke' kleur,</li> <li>- industriële gevel begroeid met klimop,</li> <li>- parking, buitenopslag aan de andere zijde van het gebouw,</li> <li>- parking, buitenopslag, ... afschermen met een boscomplexje,</li> <li>- parking, buitenopslag, ... afschermen met een bijkomend constructieelement.</li> </ul>



MOTIVATIE	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE BEPALINGEN- beoordelingsvoorschriften
<p><b>A.11 Bijkomende voorschriften voor eengezinswoningen in de verspreide bebouwing</b>  Deze woningen zijn in feite de zonevreemde woningen. In het agrarisch gebied worden alle mogelijkheden gegeven aan de dynamische agrarische bedrijfsvoering. Private woningen los van deze bedrijfsvoering dienen beperkt te blijven in omvang. De voorschriften van het decreet worden overgenomen gezien ze ook de visie van de stad onderstrepen. Aanpassingen/aanvullingen leggen de klemtonen anders.</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 vermeden te worden.</p> <p>De structuurplanning hanteert een absoluut maximum van 1.000 m<sup>3</sup>. 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'.</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>Bijgebouwen</b>  Bijgebouwen mogen geen manier worden om het woonvolume/nevenfunctie uit te breiden. Een belangrijke voorwaarde is het verhinderen van burenhinder. De bebouwing staat in een zeer versnipperd landschap waardoor het weinig zin heeft strenge randvoorwaarden op te stellen.</p>	<p><b>B.11 Bijkomende voorschriften voor eengezinswoningen in de verspreide bebouwing</b>  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"> <li>- onderhouds- en instandhoudingswerken,</li> <li>- verbouwen,</li> <li>- herbouwen op dezelfde plaats,</li> <li>- uitbreiden en combinaties hiervan,</li> </ul> <p>mits volgende <u>beperkingen</u> in acht worden genomen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het totale bruto-volume blijft beperkt tot 1.000 m<sup>3</sup>.</li> <li>- De volumevermeerdering blijft beperkt tot 100%.</li> <li>- 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 gemotiveerd te worden.</li> <li>- De uitbreiding gebeurt op een compacte manier: aansluitend bij en fysisch één geheel vormend met de bestaande bebouwing.</li> <li>- Bestaande woningen kunnen samengevoegd worden tot één wooneenheid binnen het bestaande bouwvolume, indien de nieuwe woning beperkt blijft tot 1.000 m<sup>3</sup>.</li> </ul> <p>Indien het bestaande volume groter is dan 1.000 m<sup>3</sup>, 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><b>Bijgebouwen</b>  Per woning is er één bijgebouw toegestaan.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het bijgebouw dient zich maximaal te integreren in de omgeving.</li> <li>- Het dient opgericht te worden in kwaliteitsvolle materialen.</li> <li>- Het bijgebouw mag geen woonruimtes of nevenfuncties bevatten.</li> <li>- Het bijgebouw wordt begrensd tot 10 m<sup>2</sup> en 1 bouwlaag.</li> <li>- Het bijgebouw dient op een ruimtelijk verantwoorde manier ingeplant te worden op max 15 m van het hoofdgebouw.</li> </ul> <p>Voor de <u>bestaande bijgebouwen die afwijken</u>, gelden volgende mogelijkheden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• behoud</li> <li>• instandhoudingswerken</li> <li>• verbouwingen zonder uitbreiding indien de esthetische waarde verhoogt</li> <li>• herbouwen met hetzelfde volume en op dezelfde plaats</li> </ul>	<p><b>C.11 Bijkomende voorschriften voor eengezinswoningen in de verspreide bebouwing</b>  Alle woningen, eventueel voormalige hoeves die herbestemd zijn tot enkel wonen, vallen onder deze noemer. Bedrijfswoningen horen hier niet bij.</p> <p>Illegale constructies hebben uiteraard geen rechten.  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. Indien het bestaande volume meer dan 1.000 m<sup>3</sup> bedraagt, dient het volume van de herbouwde woning beperkt te blijven tot 1.000 m<sup>3</sup>.</p> <p>Er kan bijvoorbeeld op een andere plaats gebouwd worden 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 hier niet bij gerekend.</p> <p>Gevallen van overmacht zijn bijvoorbeeld brand, natuurrampen, ....</p> <p><b>Bijgebouwen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Een bijgebouw is een volledig losstaande constructie en maakt geen deel uit van het bruto-bouwvolume.</li> <li>- De spelregels voor een <u>goede integratie</u> hangen af van de specifieke situatie: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bij twee aangrenzende woonpercelen kan het bijgebouw op de perceelsgrens staan.</li> <li>• 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 ...</li> </ul> </li> <li>- Betonplaten of golfplaten in de buitengevel zijn geen kwaliteitsvolle materialen.</li> <li>- Bijgebouwen mogen worden opgericht 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.</li> </ul>

MOTIVATIE	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE BEPALINGEN- beoordelingsvoorschriften
<p><b>Nevenfunctie</b> De dynamiek in de verspreide bebouwing dient beperkt te blijven in relatie tot de superioriteit van de landbouw 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 toegelaten te worden. Het verkeersgenererende karakter en de parkeerproblematiek worden best geval per geval beoordeeld. Hiervoor is wel voldoende informatie nodig.</p> <p><b>Tuininrichting</b> Een onderscheid tussen siertuin en de ruime omgeving bij de woning wordt geïntroduceerd. Dit maakt duidelijk hoe de gronden in de ruimere omgeving van de woning kunnen worden ingericht.</p> <p>De vigerende wetgeving laat geen verharding toe. Hierover dient noodzakelijkerwijs een bepaling opgenomen te worden. De verharding dient echter binnen de aanvaardbare grenzen te blijven.</p>	<p><b>Nevenfunctie</b> Zijn toegelaten als nevenfunctie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Een complementaire kantoor- of dienstenfunctie van maximum 100 m<sup>2</sup> waarbij de woonfunctie een grotere oppervlakte beslaat dan de nevenfunctie.</li> </ul> <p><u>Voorwaarden:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De draagkracht van de omgeving en de landelijke wegen wordt niet overschreden.</li> <li>- Horeca en kleinhandel zijn niet toegelaten.</li> <li>- De nevenfuncties dienen een onderdeel te vormen van het hoofdvolume en kunnen niet in een bijgebouw worden ingericht.</li> <li>- Het parkeren van cliënteel, tewerkgestelden, bezoekers, ... dient op eigen perceel te gebeuren en afgeschermd te worden ten opzichte van het landschap.</li> </ul> <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><b>Tuininrichting</b> 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><b>Nevenfunctie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nevenfuncties zoals vrije beroepen, kapsalon, architectenkantoor, ... kunnen zich in een zonevreemde woning vestigen als de woonfunctie aanwezig en dominant in oppervlakte blijft.</li> <li>- Volledige omschakeling van wonen naar een andere functie is niet toegelaten.</li> <li>- Parkeervelden dienen te worden afgeschermd door een muur, haag, groenmassa, ... zodat ze niet zichtbaar zijn vanuit het landschap. Een beoordeling van het verkeersaspect gebeurt op basis van de gevraagde toelichting.</li> </ul> <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 openbetrokken worden naar derden of toevallige passanten.</p> <p><b>Tuininrichting</b> Het <u>aanplantingsdossier</u> dient door een groep experts te worden beoordeeld. 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>

MOTIVATIE	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE BEPALINGEN- beoordelingsvoorschriften
<p><b>Siertuin</b> De schaal van de siertuin dient beperkt te blijven. De openheid in het landschap dient bewaard te worden, onder meer door vertuining tegen te gaan en verdere kunstmatige aanplanting te beperken.</p> <p>Binnen de siertuin kunnen grootschalige elementen geen plaats vinden.</p>	<p><b>Siertuin</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Een beperkte omgeving die ruimtelijk bij de woning hoort.</li> <li>- Normale tuinuitrustingen zijn toegelaten.</li> <li>- Tuinuitrustingen met een grotere impact zijn niet toegelaten.</li> <li>- 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 m<sup>2</sup> onmiddellijk aansluitend bij de woning. Hierin zijn de paden rond de woning (die duidelijk niet als terras gebruikt worden) niet inbegrepen.</li> <li>- Verharding in waterdoorlatende materialen is toegelaten.</li> <li>- Verharding voor buitenopslag is niet toegelaten.</li> </ul>	<p>Richtcijfers en voorbeelden voor <b>siertuin</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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, voor of achter de woning. De omvang is echter duidelijk beperkt in verhouding tot de 'ruimere omgeving horende bij de woning'.</li> <li>- Voor normale tuinuitrusting: zie uitvoeringsbesluit niet-vergunningsplichtige werken.</li> <li>- Tuinuitrustingen met een grotere impact zijn onder meer: tennisvelden, grootschalig openluchtwembad, ...</li> </ul>

MOTIVATIE	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE BEPALINGEN- beoordelingsvoorschriften
<p><b>Ruimere omgeving bij de woning</b> 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>- Perceelsbegrenzings dienen in kwaliteitsvolle materialen te gebeuren en bovendien in organische materialen indien deze zichtbaar zijn vanop het openbaar domein.</p> <p><b>Ruimere omgeving bij de woning</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- Enkel streekeigen beplanting wordt toegelaten.</li> <li>- Enkel waterdoorlatende verharding is toegelaten en dient beperkt te blijven tot de noodzakelijke verharding voor de toegang.</li> <li>- De perceelsbegrenzing is organisch. Doorzichten moeten mogelijk blijven. Bij een perceelsbegrenzing met palen en draad moet een open bedrading worden voorzien.</li> <li>- Normale tuinuitrusting of tuinuitrusting met een grotere impact is niet toegelaten met uitzondering van een brievenbus en een toegangspoort met doorzicht.</li> </ul>	<p>Kwalitatieve perceelsbegrenzing</p> <div data-bbox="1973 262 2567 472"> <p>stenen muur      hekken      geschoren haag</p> <p>OK</p> </div> <div data-bbox="1973 483 2567 724"> <p>prikkeldraad      betonnen panelen      golfplaten</p> <p>NIET OK</p> </div> <p><b>Ruimere omgeving bij de woning</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- Langs de oprijlanen of op de perceelsgrenzen of over het ganse gebied kan een dichte groenstructuur niet (bijvoorbeeld een combinatie van hoogstammige bomen en lage beplanting). Verspreide hoogstammige bomen met voldoende afstand ertussen kunnen wel.</li> <li>- Nepbeplanting in plastic en houten panelen behoren niet tot 'organische perceelsbegrenzings'. Houten vlechtwerk met een ecologische waarde kan hier wel toe gerekend worden. De open bedrading dient voorgelegd te worden aan de dienst milieu.</li> </ul> <p><b>ORGANISCHE PERCEELSBEGRENZING</b></p> <div data-bbox="1973 1165 2715 1669"> <p>Geschoren haag      Struiken      Bomenrij</p> <p>Leiboom      Klimop langs draad</p> <p>OK</p> </div> <div data-bbox="1973 1680 2715 1890"> <p>Hekken      Houten afscheiding      Naakte stenen muur</p> <p>NIET OK</p> </div>

MOTIVATIE	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE BEPALINGEN- beoordelingsvoorschriften
<b>LANDELIJK GEBIED</b>		
<p><b>A.12 Het gebied is bestemd voor beroepslandbouw</b></p> <p>Deze zone omvat de gebieden die voorheen niet behoorden tot de gewestplanbestemming 'agrarisch gebied'. Met de voorschriften proberen we de algemene bestemming van het gewestplan weer te geven.</p>	<p><b>B.12 Het gebied is bestemd voor beroepslandbouw</b></p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de bedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten.</p> <p>Een landbouwbedrijfszetel mag alleen de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woning van de exploitanten bevatten, alsook verblijfsgelegenheid, aan de landbouw verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover die een integrerend deel van het bedrijf uitmaken.</p>	<p><b>C.12 Het gebied is bestemd voor beroepslandbouw</b></p> <p>Landbouw is de hoofdbestemming in dit gebied. Naast landbouw in de eigenlijke zin van het woord zijn de volgende activiteiten eveneens toegelaten: 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>Verblijfsgelegenheid moet aan de onderstaande voorwaarden voldoen: het gaat om verblijfsgelegenheid binnen de bestaande gebouwen en ondergeschikt aan het landbouwbedrijf. Het gaat geenszins om een hotel. Het voorzien in verblijfsgelegenheid moet proportioneel bekeken worden. Daarbij moet rekening worden gehouden met de sectorale wetgeving. Het gaat bijvoorbeeld om hoevertoerisme, het ter beschikking stellen van slaapruidten en sanitair voor jeugdkampen of het voorzien van sanitair voor hoevekamperen.</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>
<p><b>A.13</b></p>	<p><b>B.13</b> Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer.</li> <li>- De instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden.</li> </ul>	<p><b>C.13</b> Natuurbehoud, landschapszorg en recreatief medegebruik zijn ondergeschikte functies in het agrarisch gebied. Ondergeschikt betekent 'van betrekkelijk minder grote betekenis'.</p> <p>Kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, bestaat onder meer uit toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen ... Kleinschalige infrastructuur, gericht op recreatief medegebruik bestaat uit zitbanken, picknicktafels, vuilnisbakken, informatieborden, paden, kijk- of schuilhutten ...</p> <p>Niet-gemotoriseerd verkeer is onder meer wandelen, fietsen, paardrijden...</p> <p>Onder openbare wegen worden ook verkeersveilige fietspaden begrepen.</p>

MOTIVATIE	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE BEPALINGEN- beoordelingsvoorschriften
<p><b>A.14 Functiewijzigingen</b></p>	<p><b>B.14 Functiewijzigingen</b></p> <p>Het wijzigen van de functie van de bestaande agrarische bebouwing kan worden toegelaten, voor zover de nieuwe functie betrekking heeft op:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wonen, met een maximum van één eengezinswoning per gebouwencomplex.</li> <li>- Kantoor- of dienstenfunctie die aan het landbouwbedrijf of wonen complementair is, tot een maximum van 100 m<sup>2</sup>, en waarbij de landbouw- of woonfunctie een grotere oppervlakte beslaat dan de complementaire functie.</li> <li>- Aan het wonen complementaire toeristisch-recreatieve met een beperkt aantalverblijfseenheden, met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café.</li> <li>- Aan de landbouw verwante bedrijven</li> <li>- De opslag van allerhande materialen of materieel.</li> <li>- Een paardenhouderij, manege, dierenasiel, dierenpension, dierenartsenpraktijk, dierenkliniek, tuinaanlegbedrijf, jeugdlogies, kinderboerderij of instelling waar hulpbehoevenden al dan niet tijdelijk verblijven en landbouwactiviteiten of aan de landbouw verwante activiteiten uitoefenen.</li> </ul> <p>De functiewijzigingen andere dan wonen, kunnen alleen worden toegelaten als aan de volgende voorwaarden is voldaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het gaat om hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte gebouwen die voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit.</li> <li>- Het nieuwe gebruik brengt de landbouwkundige bedrijfsvoering van de agrarische bedrijven in de omgeving niet in het gedrang.</li> <li>- De bestaande erfgoedwaarde van de bebouwing blijft ongeschonden of wordt verhoogd.</li> <li>- Een gebouw of gebouwencomplex is bouwfysisch geschikt voor een nieuwe functie als het aan gebouw of gebouwencomplex uit financieel of bouwtechnisch oogpunt geen ingrijpende werken uitgevoerd hoeven te worden voor de nieuwe functie. Daarmee wordt bedoeld dat de functie gerealiseerd kan worden als de bestaande structuur van het gebouw grotendeels wordt benut en gevaloriseerd, waarbij het gebouw aangepast kan worden aan hedendaagse comfort-, energie- of milieueisen.</li> </ul>	<p><b>C.14 Functiewijzigingen</b></p> <p>Tuinaanlegbedrijven waar geen planten of bomen gekweekt worden of die minder dan ongeveer een halve hectare nodig hebben voor het kweken van planten en bomen, vallen hieronder.</p> <p>Onder wonen wordt voor de functiewijzigingen, residentieel wonen bedoeld.</p> <p>Een gebouwencomplex is het geheel van gebouwen van een boerderij.</p> <p>Aan het wonen complementaire toeristisch-recreatieve voorzieningen valt onder de noemer plattelandstoerisme. Hiervoor geldt de formele regelgeving hieromtrent.</p> <p>De inhoud van aan landbouw verwante bedrijven wordt toegelicht onder voorschriften 17</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 openbetrokken worden naar derden of toevallige passanten.</p>
<p><b>A.15 Bijkomend voorschrift voor agrarische bedrijvigheid: compactheid</b></p> <p>Zie voorschrift A 8</p>	<p><b>B.15 Bijkomend voorschrift voor agrarische bedrijvigheid: compactheid</b></p> <p>Zie voorschrift B 8</p>	<p><b>C.15 Bijkomend voorschrift voor agrarische bedrijvigheid: compactheid</b></p> <p>Zie voorschrift C8</p>


MOTIVATIE	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE BEPALINGEN- beoordelingsvoorschriften
<p><b>A.16 Voorschrift voor agrarische bedrijvigheid: respect</b></p> <p>Zie voorschrift A9</p>	<p><b>B.16 Voorschrift voor agrarische bedrijvigheid: respect</b></p> <p>Zie voorschrift B9</p>	<p><b>C.16 Bijkomend voorschrift voor agrarische bedrijvigheid: respect</b></p> <p>Zie voorschrift C9</p>
<p><b>A.17 Aan landbouw verwante bedrijven</b></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. De mogelijkheden zijn het ruimst in dit rup.</p>	<p><b>B.17 Aan landbouw verwante bedrijven</b></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, met uitzondering van mestbehandeling en mestvergisting.</p> <p>De toelaatbaarheid van de activiteit wordt beoordeeld op basis van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;</li> <li>- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;</li> <li>- de inpassing in de omgeving.</li> </ul>	<p><b>C.17 Aan landbouw verwante bedrijven</b></p> <p>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>Gezamenlijke mestverwerking voor een aantal landbouwbedrijven in het gebied is mogelijk. Grootschalige mestverwerking voor andere doeleinden dan landbouw (bv. brandstof) kan niet worden toegestaan.</p>
<p><b>A.18 Voorschriften voor eengezinswoningen in de verspreide bebouwing</b></p> <p>Zie voorschrift A11</p>	<p><b>B.18 Voorschriften voor eengezinswoningen in de verspreide bebouwing</b></p> <p>Zie voorschrift B11</p>	<p><b>C.18 Voorschriften voor eengezinswoningen in de verspreide bebouwing</b></p> <p>Zie voorschrift C11</p>

MOTIVATIE	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE BEPALINGEN- beoordelingsvoorschriften
<b>OVERDRUK: BEKENLANDSCHAP</b>		
<b>A.19 Bekenlandschap</b> In het gebied willen we een samenhangend landschap opbouwen dat opgehangen is aan beken en groenelementen. Dit betekent niet dat andere functies er geen plaats kunnen vinden.	<b>B.19 Bekenlandschap</b> Binnen de gebieden bestemd als bekenlandschap zijn alle handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen in het kader van de landbouw toegelaten voor zover ze aan vergroening werken.  In het kader van de VLAREM wetgeving is dit geen ruimtelijk kwetsbaar gebied.	<b>C.19 Bekenlandschap</b> Een perceelsrandbegroeiing, bufferbekkens, het publiek maken van landelijke wegen, het aanleggen van erfdienstbaarheden, ... zijn mogelijkheden. Bij een vergunningsaanvraag doet de landbouwer zelf een voorstel hoe hij aan vergroening wenst te werken in het bekenlandschap. In overleg tussen de stad en de landbouwer worden de inrichtingsprincipes vastgelegd. Deze dienen vertaald te worden in het aanplantingsdossier. Voor onder meer bemestingsnormen en afstandsregels blijft de basis 'agraris gebied' volgens het gewestplan.
<b>A.20 Voorzieningen met betrekking tot natuur en recreatie</b> Voor de nevenfuncties natuur en recreatie kunnen kleinschalige werken goedgekeurd worden die specifiek zijn voor deze toepassingen.	<b>B.20 Voorzieningen met betrekking tot natuur en recreatie</b> In het kader van het aanwenden van het gebied voor zachte recreatie of natuur(educatie) kunnen kleinschalige infrastructuren en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer aangebracht worden. Paden worden aangelegd in waterdoorlatende verharding indien praktisch mogelijk.	<b>C.20 Voorzieningen met betrekking tot natuur en recreatie</b> Voor deze werken worden inrichtingsplannen, stroomgebiedbeheersplannen en bekkenbeheersplannen als afwegingselement gehanteerd. Infrastructuren voor zachte recreatie zijn bijvoorbeeld wegwijzers, fietsenstalling, vuilnisbakken, zitbanken, informatieborden, ... Bij bepaalde grondsoorten is <u>waterdoorlatende verharding niet mogelijk</u> . Bijvoorbeeld in gebieden met kwelwater wordt de verharding opgestuwd. Op openbaar domein en paden geldt een verbod op het gebruik van sproeistoffen. Dit maakt het onderhoud van waterdoorlatende verharding zeer arbeidsintensief. Op plaatsen waar een zware belasting van de verharding verwacht wordt, is waterdoorlatendheid praktisch niet mogelijk.
<b>A.21 Groeninrichting</b> Een algemene vergroening en vernatting van het gebied wordt voorop gesteld om identiteit, kwaliteit en structuur te geven. Voor alle functies (agrarische activiteiten en bedrijvigheid) willen we de landschapsopbouw meer algemeen vooropstellen. Bepaalde aanplantingen, ingrepen kunnen worden afgedwongen. Het reliëf is samen met de waterhuishouding van groot belang in dit gebied.	<b>B.21 Groeninrichting</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bij de beplanting dient specifieke aandacht uit te gaan naar het beperken van de verharding, streekeigen beplanting, groenvolumes met betekenisvolle afmetingen en het afschermen van nieuwe constructies.</li> <li>- Nieuw aan te leggen waterpartijen (poelen, zwembakken, spaarbekkens) dienen zich op een natuurlijke manier te integreren in hun omgeving en naast een waterbergingsfunctie ook een natuurfunctie te vervullen en bij te dragen tot een positief landschapsbeeld.</li> <li>- De bestaande waterlopen dienen toegankelijk gehouden te worden</li> <li>- Het verleggen, inkokeren, verharden van oevers, ... van waterlopen kan in principe niet, tenzij in het kader van ecologische herinrichting van een beek.</li> <li>- Het is niet toegelaten bestaande kleine landschapselementen te verwijderen of ingrijpend te wijzigen tenzij om duidelijk aantoonbare redenen. Na een gedwongen kapping dient de verdwenen beplanting te worden vervangen door nieuwe beplanting van dezelfde grootte-orde en soort.</li> <li>- Voor alle onbebouwde oppervlaktes geldt het algemeen principe dat het reliëf er maximaal behouden blijft en aansluit op aanpalende terreinpeilen. Enkel in functie van toegangen tot de bebouwing, in het kader van openbaar nut, natuurbehoud of tijdelijke verwezenlijkingen zijn reliëfwijzigingen toegestaan. Reliëfwijzigingen voor de toegankelijkheid van nieuwe ondergrondse constructies zijn niet toegelaten.</li> </ul>	<b>C.21 Groeninrichting</b> Voor waterpartijen dient gestreefd te worden naar volgende <u>inrichtingsprincipes</u> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Een minimale oppervlakte van 50m<sup>2</sup>, een minimumdiepte van 1,50m.</li> <li>- Asymmetrisch profiel met een zachthellende zuidgerichte oever en een steilere noordgerichte oever.</li> <li>- Drinkplaatsen voor dieren dienen voorzien te worden van afgerasterde toegangen die tot in het water reiken, zodat de oevers niet volledig worden vertrappeld.</li> <li>- Geen strakke, rechtlijnige oeverlijn</li> <li>- Indien er gebruik wordt gemaakt van een folie, dan dient deze ter hoogte van de oevers bedekt te worden met grondaanvulling zodat oeverbeplanting en moerasvorming mogelijk wordt.</li> </ul> Wijzigingen aan KLE's kunnen bijvoorbeeld toegelaten worden voor werken aan de waterloop, vanwege de slechte kwaliteit van de bomen, ...
<b>A.22 Aanplantingsdossier in het kader van de groeninrichting</b>	<b>B.22 Aanplantingsdossier in het kader van de groeninrichting</b> Bij vergunningsaanvragen (met uitzondering van zeer beperkte ingrepen) dient een <u>aanplantingsdossier</u> toegevoegd te worden. 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 uitgevoerd te worden het eerste plantseizoen na de voltooiing van de bouwwerken. 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.	<b>C.22 Aanplantingsdossier in het kader van de groeninrichting</b> Het <u>aanplantingsdossier</u> 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 herzien worden.

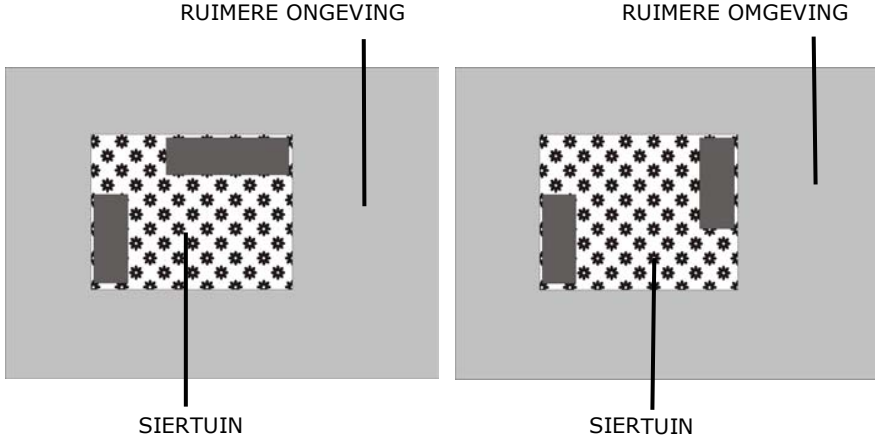


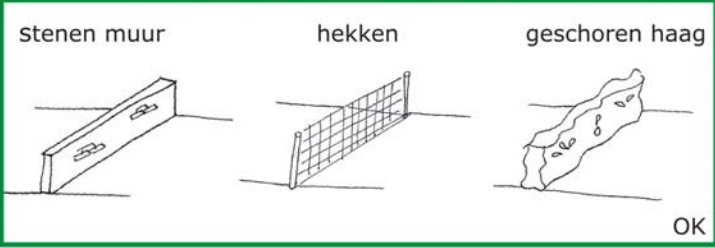
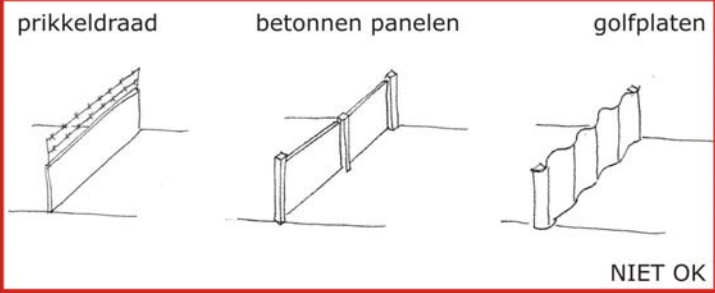
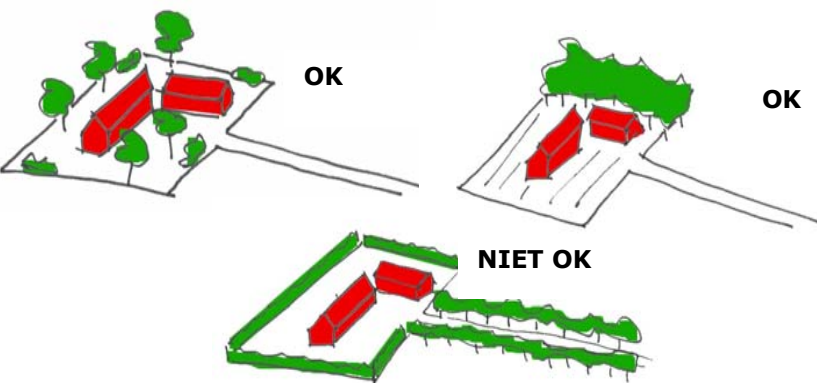
MOTIVATIE	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE BEPALINGEN- beoordelingsvoorschriften
<p><b>A.23 Aan landbouw verwante bedrijven</b> Aan landbouw verwante bedrijven worden enkel toegestaan om bestaande gebouwen te valoriseren.</p>	<p><b>B.23 Aan landbouw verwante bedrijven</b> Aan landbouw verwante bedrijven kunnen enkel een plaats krijgen in bestaande gebouwen. Uitbreidingen van de bebouwing zijn niet toegelaten.</p> <p>Gezamenlijke mestverwerking voor een aantal landbouwbedrijven in het gebied is mogelijk. Grootschalige mestverwerking voor andere doeleinden dan landbouw (bv brandstof) kan niet worden toegestaan.</p>	<p><b>C.23 Aan landbouw verwante bedrijven</b> In het bekenlandschap geldt een verstrenging tav de bepalingen rond aan landbouw verwante bedrijven in het agrarisch of landelijk gebied.</p>

<b>OVERDRUK : BOUWVRIJ GEBIED</b>			
<p><b>A.24 Bouwvrij</b> De zeldzame grotere open ruimtes in het plangebied dienen gevrijwaard te worden vanwege:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het tegengaan van aaneengroeien van bebouwing,</li> <li>- Zichten op betekenisvolle elementen in de ruimte: hoeves en bedrijven,</li> <li>- Het oriënterend vermogen,</li> <li>- De ruimtelijke kwaliteit van contrast,</li> <li>- Historische aaneengesloten akkerlanden.</li> </ul> <p>Het bouwvrij gebied kan een functie blijven hebben binnen de agrarische context. Indien hiervoor kleinschalige of tijdelijke elementen noodzakelijk zijn, kunnen deze worden toegelaten.</p>	<p><b>B.24 Bouwvrij</b> 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"> <li>- schuilhokken voor dieren tot 25 m<sup>2</sup> groot en 3 m hoog,</li> <li>- afsluitingen met doorzicht,</li> <li>- Kleinschalige of tijdelijke elementen in het kader van de beroepslandbouw, met uitzondering van serres (behalve seizoensgebonden serres met beperkte hoogte)</li> <li>-</li> <li>- seizoensgebonden serres: koepels van beperkte hoogte die minstens 4 maanden op een jaar niet aanwezig zijn,</li> <li>- inrichtingen in het kader van zachte recreatie en/of natuurinrichting,</li> <li>- ingrepen van algemeen belang.</li> <li>- Open waterputten</li> </ul> <p>De impact en schaal van deze elementen dienen tot een minimum te worden beperkt.</p>	<p><b>C.24 Bouwvrij</b></p> <p><u>Inrichtingen voor zachte recreatie</u> 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>Onder kleinschalige of tijdelijke elementen in het kader van de beroepslandbouw wordt bijvoorbeeld verstaan: plasticfolie bij vroege aardappelen, beregeningsinfrastructuur, vangconstructies voor vee, ...</p>	

MOTIVATIE	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE BEPALINGEN- beoordelingsvoorschriften
<p><b>SYMBOOL: EENGEZINSWONINGEN: WAARDEVOLLE GEBOUWENGROEPEN</b></p> 		
<p><b>A.25 Toepassingsgebied</b> Een grondige motivering voor de geselecteerde 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 ter zake.</p>	<p><b>B.25 toepassingsgebied</b> Deze voorschriften zijn van toepassing op de gebouwengroepen die op het verordenend grafisch plan met het symbool aangeduid worden.</p> <p>Bovendien zijn de voorschriften enkel van toepassing indien de waardevolle gebouwengroep (her)bestemd is tot ééngezinwoning.</p> <p>De voorschriften vervallen indien een gebouw het beschermd statuut van erfgoed krijgt, vanaf de datum van publicatie in het Belgisch Staatsblad.</p>	<p><b>C.25 toepassingsgebied</b> In deze gemeentelijke lijst omvat deze categorie voormalige hoeves met een waardevolle configuratie van gebouwen en bijgebouwen.</p>
<p><b>A.26 Bebouwingsprincipes</b> De hoeves maken samen met het fysisch systeem de weinige authentieke en beeldbepalende elementen uit in het landschap. Deze gebouwconfiguraties willen we als onderdeel van het groene en natte landschap behouden. Hiervoor worden mogelijkheden gegeven voor een hedendaagse herinvulling zowel naar bebouwingsingrepen als naar nevenfuncties. In tegenstelling tot de andere bebouwingsclusters die vaak chaotisch ogen en zich daardoor in het landschap dienen te integreren, zijn deze gebouwengroepen dominante landschappelijke gehelen en mogen ze extravert in het landschap aanwezig zijn. Omdat ze in het oog springen is de architectuur van belang.</p> <p>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.</p> <p>De structuurplanning hanteert een absoluut maximum van 1000 m<sup>3</sup>. Dit dient voor <u>marginale uitbreidingen en herbouw</u> 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 kan 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>B.26 Bebouwingsprincipes</b> 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> <p>* Voor het <u>hoofdgebouw</u> (= woongebouw):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Onderhouds- en instandhoudingswerken,</li> <li>- Verbouwen,</li> <li>- Herbouwen op dezelfde plaats,</li> <li>- Uitbreiden</li> <li>- Combinaties hiervan</li> </ul> <p>tot een maximum bruto bouwvolume van 1000 m<sup>3</sup>. Het hoofdgebouw kan enkel van locatie veranderen ten gevolgen van rooilijn of verkeersveiligheid. Dit dient in de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag gemotiveerd te worden. De strikte verschijningsvorm van de bebouwing dient behouden te blijven.</p> <p>Indien het bestaande volume groter is dan 1.000m<sup>3</sup>, 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> <p>* Voor de <u>bestaande bijgebouwen</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Authentieke bijgebouwen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Behoud</li> <li>• Instandhoudingswerken</li> <li>• Verbouwingen zonder uitbreiding</li> <li>• Herbouwen met hetzelfde volume en op dezelfde plaats</li> <li>• De strikte verschijningsvorm dient behouden te blijven</li> </ul> </li> <li>- Industriële loodsen of kleinschalige bijgebouwen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Behoud</li> <li>• Instandhoudingswerken</li> <li>• Verbouwingen zonder uitbreiding indien de esthetische waarde verhoogt.</li> <li>• Herbouwen met hetzelfde volume en op dezelfde plaats enkel in geval van overmacht</li> </ul> </li> </ul> <p>In de bijgebouwen kunnen hobbyruimtes, nevenfuncties bij het wonen, dierenstallen worden ingericht. Nieuwe bijgebouwen mogen niet opgericht worden.</p>	<p><b>C.26 Bebouwingsprincipes</b> Deze woningen omvatten de hoevecomplexen na herbestemming tot woning. Constructies in betrekkelijk slechte staat, komen evenzeer in aanmerking voor de verschillende operaties zoals verbouwen, herbestemming, ...</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. Ook de functie dient vergund te zijn.</p> <p>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 woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen, moet worden opgericht.</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 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 m<sup>3</sup> kan een verbinding met de bijgebouwen gerealiseerd worden.</p> <p>Het behoud van <u>de verschijningsvorm</u> betekent onder meer werken met gerecupereerde materialen, het behoud van schaal en kleurgebruik, ...</p> <p>Gevallen 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 1000 m<sup>3</sup>. 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 tav 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.</p> <p>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>Het essentiële element is het respect voor het karakter en de <u>verschijningsvorm</u> van het bestaande geheel. Hierin worden de industriële, recente toevoegingen aan hoeves niet in beschouwing genomen.</p>	<p><u>Beeldbepalende elementen</u> dienen behouden te blijven.</p> <p>De vergunningverlenende overheid kan naargelang de kwaliteit en de gaafheid van de ganse configuratie specifieke, bijkomende eisen stellen.</p> <p>Bij vergunningsaanvragen dient vrijblijvend advies gevraagd te worden aan de dienst onroerend erfgoed.</p>	<p><u>Beeldbepalende elementen</u> zijn bijvoorbeeld een kapel, een bomerij, een schouw, een toegangsgebouw, een ast, een duiventoren, een ovenbuur,...</p>
<p><b>A.27 Nevenfuncties</b></p> <p>De waardevolle gebouwengroepen zijn geselecteerd in de geest van de 'merkwaardige gebouwen' volgens het provinciaal 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>B.27 Nevenfuncties</b></p> <p>Zijn toegelaten als nevenfunctie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Een complementaire kantoor- of dienstenfunctie van max 100 m<sup>2</sup> waarbij de woonfunctie een grotere oppervlakte beslaat dan de nevenfunctie</li> <li>- Kleinschalige toeristisch-recreatieve plattelandsactiviteiten</li> <li>- Sociale, culturele en/of educatieve activiteiten</li> <li>- Ruimtes voor jeugdgroeperingen</li> <li>- Kunstenaarsateliers</li> <li>- Paardenmanège</li> <li>- Landbouwactiviteiten</li> <li>- Aan de landbouw gerelateerde activiteiten</li> <li>- Opslag</li> </ul> <p><u>voorwaarden:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Er dient altijd 1 woning aanwezig te zijn.</li> <li>- De draagkracht van de omgeving en de landelijke wegen wordt niet overschreden.</li> <li>- horeca en kleinhandel zijn niet toegelaten.</li> <li>- De nevenfuncties moeten in de bestaande gebouwen inpasbaar zijn.</li> <li>- Het parkeren van cliënteel, tewerkgestelden, bezoekers, ... dient op eigen perceel te gebeuren en afgeschermd te worden ten opzichte van het landschap.</li> <li>- De bestaande erfgoedwaarde van de bebouwing blijft ongeschonden of wordt verhoogd;</li> </ul> <p>In de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag dienen de verkeersbewegingen, de nodige parkeerplaatsen en de organisatie op het perceel toegelicht te worden.</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><b>C.27 Nevenfuncties</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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, ...</li> <li>- Nevenfuncties zijn toelaatbaar zolang dit leidt tot interne herschikkingen, aanpassingen van de gevels of marginale volumevermeerderingen</li> <li>- De mogelijkheden van het vigerende besluit mbt logiesverstrekking zijn met deze voorschriften toepasbaar.</li> <li>- Een beoordeling van het verkeersaspect gebeurt aan de hand van de gevraagde toelichting.</li> <li>- <u>inpasbaar in de bestaande gebouwen</u> omvat dat er geen grote uitbreidingen nodig zijn of verbouwingen die het uitzicht van de ast grondig wijziging. 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, ...</li> </ul> <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>

MOTIVATIE	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE BEPALINGEN- beoordelingsvoorschriften
<p><b>A.28 Tuinrichting</b> Een <b>onderscheid</b> tussen <b>siertuin en de ruimere omgeving</b> bij de woning wordt geïntroduceerd. Dit maakt duidelijk hoe de gronden in de ruimere omgeving van de bouwengroep ingericht kunnen worden.</p> <p>De schaal van de tuin 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 vigerende wetgeving laat geen verharding toe. Hierover dient noodzakelijkerwijs een bepaling opgenomen te worden. De verhardingen worden in het kader van het waterbeheer en de natuurfunctie beperkt tot het strikt noodzakelijke. Het gebied is immers al sterk bebouwd.</p> <p><b>Siertuin</b> Een private siertuin wordt beperkt tot de onmiddellijke omgeving van de bouwengroep, de vroegere 'hoevesite'.</p>	<p><b>B.28 Tuinrichting</b> Bij vergunningsaanvragen (met uitzondering van zeer beperkte ingrepen) dient een <u>aanplantingsdossier</u> toegevoegd te worden. 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 plantensoorten buiten de siertuin en de perceelsbegrenzing (positie, materiaal, hoogte) en de verharding (positie, materiaal, hoogte) overall. Dit voor de bestaande en nieuwe toestand. De groenaanleg dient conform het plan uitgevoerd te worden 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><b>Siertuin</b> 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 50m<sup>2</sup> 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>	<p><b>C.28 Tuinrichting</b> Het <u>aanplantingsdossier</u> dient door een groep experts beoordeeld te worden. 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 herzien worden.</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p>Richtcijfers en voorbeelden voor de <b>siertuin</b> zijn: Voor normale tuinuitrusting: zie uitvoeringsbesluit 'niet-vergunningsplichtige werken'. Onder inrichtingen met een grotere impact wordt verstaan: grootschalig openluchtzwembad, tennisvelden, .... 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 voorzien worden. Terrassen kunnen niet aansluiten bij stallen of loodsen.</p>

MOTIVATIE	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE BEPALINGEN- beoordelingsvoorschriften
<p><b>Ruimere omgeving horende bij de woning</b> De overige gronden dienen hun openheid zoveel mogelijk te bewaren. Hiermee willen we de vertuining van het landschap tegengaan. 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><b>Ruimere omgeving horende bij de woning</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- Enkel streekeigen beplanting wordt toegelaten</li> <li>- 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 voorzien worden op basis van de oriëntatie en als ze zich op maximum 5m van het woningvolume bevinden.</li> <li>- De perceelsbegrenzing is organisch. Doorzichten moeten mogelijk blijven. Bij een perceelsbegrenzing met palen en draad moet een open bedrading voorzien worden.</li> <li>- Normale tuinuitrusting of tuinuitrusting met een grotere impact is niet toegelaten met uitzondering van een brievenbus en een toegangspoort met doorzicht.</li> </ul>	<p><b>Kwalitatieve perceelsbegrenzing</b></p> <div style="border: 1px solid green; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> <p>Stenen muur      hekken      geschoren haag</p>  <p style="text-align: right;">OK</p> </div> <div style="border: 1px solid red; padding: 5px;"> <p>prikkeldraad      betonnen panelen      golfplaten</p>  <p style="text-align: right;">NIET OK</p> </div> <p><b>Ruimere omgeving horende bij de woning</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Buiten de siertuin kunnen de gronden ingezet worden als private weide voor paarden of schapen, als extraverte uitbreiding van de eigendom, als open boomgaard, als ecologische uitbreiding,...</li> <li>- 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.</li> </ul> <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> <div style="text-align: center;">  </div>

MOTIVATIE	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE BEPALINGEN- beoordelingsvoorschriften
<p>Open bedrading maakt migratie van kleine dieren mogelijk.</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. De open bedrading dient voorgelegd te worden aan de dienst milieu.</p> <div data-bbox="1958 415 2783 1228"> <p style="text-align: center;"><b>ORGANISCHE PERCEELSBEGRENZING</b></p> </div>



	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE BEPALINGEN- beoordelingsvoorschriften
<b>NATUURGEBIED</b>		
<p><b>A.29 Bestemming</b> De zones onmiddellijk aansluitend bij de beken worden als natuurgebied bestemd. Zo bouwen we een gradatie in tussen het bekenlandschap in een ruimere zone rond de beken en natuurgebied (strenger) in een beperktere zone.</p>	<p><b>B.29 Bestemming</b> Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur en het landschap die eraan gekoppeld zijn en voor waterbeheer.</p>	<p><b>C.29 Bestemming</b> Op het verordenend grafisch plan worden deze zones afgebakend. Waar dat kon werd het volledige perceel langs de beek als natuurgebied bestemd. Waar de ruimte beperkt was of de percelen zeer uitgestrekt werden respectievelijk 5 en 50 meter langs de beek afgebakend.</p>
<p><b>A.30 Bebouwing en kunstmatige beplanting</b> Nieuwe constructies en kunstmatige beplantingen worden niet toegelaten in het natuurgebied. Een streekeigen, begroeid uitzicht is het streefdoel. Zeer beperkte en noodzakelijke ingrepen in het kader van natuur en water zijn uiteraard wel toegelaten.</p> <p>De natuurgebieden kunnen een functie blijven hebben binnen de extensieve veeteelt en de zachte recreatie. Indien hiervoor kleinschalige of tijdelijke elementen noodzakelijk zijn, kunnen deze toegelaten worden. De afsluitingen worden aan banden gelegd om de continuïteit binnen de natuur te verzekeren.</p>	<p><b>B.30 Bebouwing en kunstmatige beplanting</b> De zones moeten <u>vrij blijven van bebouwing en kunstmatige beplanting</u> in het kader van private tuinen, land- en tuinbouw, met <u>uitzondering</u> van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schuilhokken voor dieren van max. 25 m<sup>2</sup> groot en 3m hoog,</li> <li>- Kleinschalige inrichtingen in het kader van zachte recreatie,</li> <li>- Ingrepen van algemeen belang.</li> </ul> <p>De impact en schaal van deze elementen dienen te worden beperkt tot een minimum.</p> <p>Volgende <u>landschappelijke voorwaarden</u> dienen gerespecteerd te worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het verleggen, inkokeren, verharderen van oevers, ... van waterlopen kan in principe niet, tenzij in het kader van ecologische herinrichting van een beek.</li> <li>- De bestaande waterlopen dienen toegankelijk gehouden te worden.</li> <li>- Als afsluitingen zijn sloten, palen met draad en groenstructuren toegelaten.</li> </ul> <p>Niet-toegelaten handelingen en inrichtingen kunnen om welbepaalde, <u>duidelijk aantoonbare redenen</u> toch worden toegestaan</p>	<p><b>C.30 Bebouwing en kunstmatige beplanting</b> 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>'<u>Vrij blijven van bebouwing en kunstmatige beplanting</u>' betekent:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het oprichten van constructies m.b.t. de woonfunctie (bijgebouwen) of agrarische bedrijfsvoering (loodsen, serres, ...) is niet toegelaten.</li> <li>- Het inlijven van deze percelen bij private tuinen, boomgaarden, grondgebonden landbouw, ... is niet toegelaten. Het gebied kan verder gebruikt worden voor weiland.</li> </ul> <p><u>Kleinschalige inrichtingen voor zachte recreatie</u> zijn bijvoorbeeld wegwijzers, fietsenstalling, vuilnisbakken, zitbanken, informatieborden, ...</p> <p><u>Ingrepen van algemeen belang</u> Bv aanleggen van bufferbekken tegen overstromingsgevaar, hoogspanning, ... Windturbines horen hier niet bij</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. <u>Duidelijk aantoonbare redenen</u> zijn bijvoorbeeld de toegankelijkheid van percelen, verkeertechnische redenen, watertechnische redenen, gezondheidstoestand van groenelementen, veiligheid van de gebruiker van het openbaar domein, plaatsen van collectoren, ...</p>

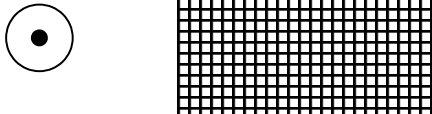
<b>BOUWVRIJ AGRARISCH GEBIED</b>		
<p><b>A.31 Huidige bestemming</b> Deze percelen zijn op vandaag in gebruik als akker of voor intensieve fruitteelt en waren voordien niet als natuurgebied bestemd. Op basis van een logische afbakening van natuurgebied behoren deze percelen er ook bij. In het kader van de werkbaarheid op het terrein wordt er met een nabestemming gewerkt.</p>	<p><b>B.31 Huidige bestemming</b> Op vandaag gelden alle bepalingen geldig voor het agrarisch gebied met overdruk bouwvrij gebied: Voorschriften 7 tot 11 + voorschrift 24</p>	<p><b>C.31 Huidige bestemming</b></p>

MOTIVATIE	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE BEPALINGEN- beoordelingsvoorschriften
<b>GEMENGDE WOONCLUSTER</b>		
<p><b>A.33 Bestemming: wonen en landbouw in de ruime zin.</b> Alle relatief grote clusters die gekenmerkt worden door een verweving van wonen en (agrarische) bedrijvigheid werden als 'gemengde woonclusters geselecteerd.</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. De schaal dient 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>Voor andere functies dan wonen worden verder geen specifieke bouw- of inrichtingsvoorschriften opgelegd.</p>	<p><b>B.33 Bestemming: wonen en landbouw in de ruime zin.</b> 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"> <li>- De functies mogen geen verkeersgenerend karakter hebben die de draagkracht van de landelijke wegen overschrijdt</li> <li>- de functies moeten verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.</li> <li>- Grootschalige kleinhandel is niet toegelaten.</li> <li>- Horeca, recreatie en educatie kunnen in een kleinschalige vorm toegelaten worden</li> <li>- Meergezinswoningen zijn niet toegelaten</li> </ul>	<p><b>C.33 Bestemming: wonen en landbouw in de ruime zin.</b> Voorbeelden van toegelaten functies: dienstverlening, ambachtelijke bedrijven, aan landbouw toeleverende en dienstverlenende bedrijven, groene ruimten, sociaal-culturele inrichtingen, openbare nutsvoorzieningen, ...</p> <p>Voorbeeld van kleinschalige horeca/recreatie/educatie: bed &amp; breakfast, restaurantje, kinderboerderij, ... Voorbeeld van grootschalige horeca/recreatie/educatie: volwaardig hotel, feestzaal, ...</p> <p>Een beoordeling van het verkeersaspect gebeurt op basis van de gevraagde toelichting.</p>
<p><b>A.34 Bestaande bebouwing</b> Rechtszekerheid voor de bestaande bebouwing is van belang.</p>	<p><b>B.34 De bestaande bebouwing</b> (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><b>C.34 Bestaande bebouwing</b> 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 .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 3m kan niet worden ingenomen. Een uitbreiding bovenop de 2 bouwlagen is niet toegelaten. Bij het herbouwen dient deze woning dicht bij de openbare weg te worden gepositioneerd.</p>
<p><b>A.35 Beroepslandbouw: ruime ontwikkelingsmogelijkheden</b></p>	<p><b>B.35 Beroepslandbouw: ruime ontwikkelingsmogelijkheden</b> 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 de landbouw verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover die een integrerend deel van het bedrijf uitmaken.</p>	<p><b>C.35 Beroepslandbouw: ruime ontwikkelingsmogelijkheden</b> Naast landbouw in de eigenlijke zin van het woord zijn de volgende activiteiten eveneens toegelaten: 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><i>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 ....</i></p>
<p><b>A.36 Aan de landbouw verwante bedrijven</b> Mestbehandeling en vergisting zijn geen wenselijke activiteiten in een gemengde wooncluster omwille van het verkeer en de mogelijke geurhinder. In gemengde woonclusters wordt er dan ook geen uitzondering voor gemaakt.</p>	<p><b>B.36 Aan de landbouw verwante bedrijven</b> 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>De toelaatbaarheid van de activiteit wordt beoordeeld op basis van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De relatie met de in de omgeving aanwezige functies;</li> <li>- De invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;</li> <li>- De inpassing in de omgeving</li> </ul> <p>De schaal van de bedrijven moet aansluiten bij de schaal van de activiteiten in de omgeving.</p>	<p><b>C.36 Aan de landbouw verwante bedrijven</b> Onder aan de landbouw verwante bedrijven worden verstaan: bedrijven die alleen aan de landbouwers producten toeleveren of van landbouwers afgenomen producten stockeren, sorteren of verpakken in verse toestand, tuinaanlegbedrijven die planten of bomen kweken of conditioneren over een minimumoppervlakte van een halve hectare. Bij verwerking is alleen mestbehandeling of mestvergisting toegelaten. Als mestbehandeling en mestvergisting worden in de omzendbrief RO 2006/01 van 19 mei 2006 beschouwd een proces waarbij minstens 60 % van het gewicht van de te verwerken producten bestaat uit stromen direct afkomstig uit land- en tuinbouw en maximaal 40 % uit andere organische en biologische stromen. Voorbeelden van dergelijke bedrijven zijn: aardappelhandelaar, graantrieerinstallatie, centrale mestopslag, verkoop van meststoffen, verkoop van veevoerders, koelplaatsen, silo's, drooginstallaties, vlasroterijen, loonwerker, herstelplaats van tractors, landbouwproefbedrijf, tuinbouwproefbedrijf, centrum voor kunstmatige inseminatie voor landbouwdieren, schoolhoeve.</p>



MOTIVATIE	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE BEPALINGEN- beoordelingsvoorschriften
<p><b>A.37 bebouwingmogelijkheden gekoppeld aan groenaanplantingen</b>  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><b>Bebouwing</b>  Een aantal beperkingen worden aan de bebouwing opgelegd voor een goede ruimtelijke ordening van het gebied:  Afstanden tot perceelsgrenzen worden bepaald.  Appartementen zouden een te grote verdichting bewerkstelligen.  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 rechte 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. Wegens de grote willekeur in perceelsgroottes en vorm, kan hier geen getal op geplakt worden.</p>	<p><b>B.37 bebouwingmogelijkheden gekoppeld aan groenaanplantingen</b></p> <p><b>aanplantingsdossier</b>  Bij vergunningsaanvragen (met uitzondering van zeer beperkte ingrepen) dient een aanplantingsdossier toegevoegd te worden.  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 plantensoorten buiten de siertuin en de perceelsbegrenzing (positie, materiaal, hoogte) en de verharding (positie, materiaal, hoogte) overal. Dit voor de bestaande en nieuwe toestand.  De groenaanleg dient conform het plan uitgevoerd te worden 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><b>Bebouwing</b>  Voor de bebouwing (hoofdvolumes, nevenvolumes en bijgebouwen) gelden volgende <u>voorwaarden</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- Indien een vrije zijstrook voorkomt, moet deze minimaal 3m zijn. Carports kunnen in de vrije 3m opgericht worden tot op de perceelsgrens.</li> <li>- De bebouwing is maximum 2 bouwlagen hoog met eventueel een hellend dak erbovenop.</li> <li>- De bebouwing mag geen duidelijk aantoonbare hinder veroorzaken voor de aanpalenden (lichtinval, schaduwslag, inkijk, visuele hinder, ...).</li> <li>- 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 afgewerkt te worden.</li> <li>- Woningen in tweede orde zijn niet toegelaten.</li> </ul>	<p><b>C.37 bebouwingmogelijkheden gekoppeld aan groenaanplantingen</b></p> <p><b>aanplantingsdossier</b>  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 herzien worden.</p> <p><b>Bebouwing</b>  De dakvorm is vrij te kiezen.</p> <p>Aansluiten op een harmonieuze manier houdt niet in dat dezelfde materialen of kleuren gebruikt dienen te worden.</p> <p>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.</p>

MOTIVATIE	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE BEPALINGEN- beoordelingsvoorschriften												
<p><b>Onbebouwde perceelsdelen</b> 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 waargenomen te worden. 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><b>Onbebouwde perceelsdelen</b> Voor het inrichten van de onbebouwde perceelsdelen gelden de volgende <u>principes</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- Een aantal zaken dienen met betekenisvolle groenvolumes afgeschermd te worden ten aanzien van het open gebied: de woning, nieuwe constructies, parkeerplaatsen.</li> <li>- Een organische perceelsbegrenzing is verplicht naar het landschap en naar de publieke ruimte, ook aan de straatzijde waar geen toegangen georganiseerd worden.</li> <li>- Waterlopen (beken en grachten) worden behouden. Waterpartijen worden op een natuurlijke manier aangelegd.</li> <li>- Het parkeren van cliënteel, tewatergestelden, 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 toegelicht te worden.</li> </ul> <p>Van deze principes kan enkel gemotiveerd afgeweken worden omwille van objectieve redenen.</p>	<p><b>Onbebouwde perceelsdelen</b> Redenen voor afwijking ten aanzien van de organische perceelsbegrenzing zijn te beperkte ruimte, privacy, belichting, ..</p> <p>Niet organische perceelsbegrenzing kan bijvoorbeeld voorzien worden 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="1982 548 2594 1146" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;">ORGANISCHE PERCEELSBEGRENZING</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center; border-right: 1px solid black; border-bottom: 1px solid black;">Geschoren haag</td> <td style="text-align: center; border-right: 1px solid black; border-bottom: 1px solid black;">Struiken</td> <td style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;">Bomenrij</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; border-right: 1px solid black;">Leiboom</td> <td style="text-align: center; border-right: 1px solid black;">Klimop langs draad</td> <td style="text-align: center;">OK</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; border-right: 1px solid black; border-top: 1px solid black;">Hekken</td> <td style="text-align: center; border-right: 1px solid black; border-top: 1px solid black;">Houten afscheiding</td> <td style="text-align: center; border-top: 1px solid black;">Nakke stenen muur</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; border-right: 1px solid black;">NIET OK</td> <td style="text-align: center;">NIET OK</td> <td style="text-align: center;">NIET OK</td> </tr> </table> </div>	Geschoren haag	Struiken	Bomenrij	Leiboom	Klimop langs draad	OK	Hekken	Houten afscheiding	Nakke stenen muur	NIET OK	NIET OK	NIET OK
Geschoren haag	Struiken	Bomenrij												
Leiboom	Klimop langs draad	OK												
Hekken	Houten afscheiding	Nakke stenen muur												
NIET OK	NIET OK	NIET OK												

MOTIVATIE	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE BEPALINGEN- beoordelingsvoorschriften
<b>OVERDRUK: BEPERKTE MOGELIJKHEDEN</b>		
<b>A.38 geen nieuwe woongelegenheden</b> 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.	<b>B.38 Geen nieuwe woongelegenheden</b> Het creëren van bijkomende woongelegenheden wordt niet toegestaan, met uitzondering van de roterij aangeduid met een zwarte ster en met uitzondering van de percelen aangeduid met de zwarte cirkel: 1 ééngezinswoning toegelaten per symbool.	<b>C.38 Geen nieuwe woongelegenheden</b> 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.
<b>A.39 Hoofdfunctie wonen</b> De cluster van de Tweede Aardstraat vormt een specifiek geval. De cluster sluit aan bij het natuurgebied rond de monding van de Plaatsbeek in de Leie. In de cluster bevinden zich verschillende historisch waardevolle gebouwen: 2 roterijen, hoeses, ... Er is een kleinschalig restaurant aanwezig in het uiterste westen van de cluster. Bovendien bestaan er vragen vanuit de bewoners om er kleinschalige functies te organiseren in het kader van recreatie, educatie, horeca.	<b>B.39 Hoofdfunctie wonen</b> Bij deze overdruk wordt de hoofdfunctie beperkt tot wonen. Nieuwe niet-woonfuncties kunnen niet worden toegelaten als hoofdfunctie. Uitzonderingen: - De roterijen aangeduid met een zwarte ster of een oranje bol (zie betreffende voorschriften). - De cluster bij de Tweede Aardstraat: daar zijn als hoofd- of nevenfunctie ook kleinschalige toeristisch-recreatieve, culturele, educatieve activiteiten toegelaten.	<b>C.39 Hoofdfunctie wonen</b>
<b>A.40 Nevenfuncties bij het wonen</b> 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.	<b>B.40 Nevenfuncties bij het wonen</b> Zijn toegelaten als nevenfuncties: - Een complementaire kantoor- of dienstenfunctie van maximum 100m <sup>2</sup> waarbij de woonfunctie een grotere oppervlakte beslaat dan de complementaire functie is toegelaten als nevenfunctie. - Aan landbouw verwante bedrijven - Opslag <u>Voorwaarden:</u> - Horeca of kleinhandel kunnen niet toegelaten worden. - De nevenfuncties dienen een onderdeel te vormen van het hoofdvolume en kunnen niet in een bijgebouw ingericht worden. - 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 afgeschermd te worden tav het landschap. - In de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag dienen de verkeersbewegingen, de nodige parkeerplaatsen en de organisatie op het perceel toegelicht te worden.	<b>C.40 Nevenfuncties bij het wonen</b> - 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.
<b>A.41 Bestaande vergund (geachte) bedrijven</b> 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.	<b>B.41 Bestaande vergund (geachte) bedrijven</b> - kunnen behouden blijven - kunnen verbouwd worden zonder uitbreiding - kunnen bij stopzetting een herinvulling krijgen binnen een redelijke termijn. - kunnen enkel uitbreiden in het kader van verplichtingen opgelegd door milieuwetgeving - kunnen herbouwd worden op dezelfde plaats en met hetzelfde volume. Het gebouw kan enkel van locatie veranderen ten gevolge van rooilijn, verkeersveiligheid of in het kader van andere wetgeving. Dit dient in de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag gemotiveerd te worden. mits volgende <u>voorwaarden</u> : - 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	<b>C.41 Bestaande vergund (geachte) bedrijven</b> Indien bestaande bedrijven willen uitbreiden dient dit in een afzonderlijk specifiek rup uitgewerkt te worden. Niet vergunde activiteiten of constructies hebben uiteraard geen mogelijkheden. Stopzetting kan bijvoorbeeld gaan om een faillissement, maar ook om een overlijden. In deze context lijkt een redelijke termijn ongeveer 5 jaar te zijn. Omwille van te respecteren afstanden van beken, leidingen, ... kan een gebouw bij herbouw van locatie veranderen.

MOTIVATIE	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE BEPALINGEN- beoordelingsvoorschriften
<p><b>A.42 Bestaande vergund (geachte) horeca en kleinhandel</b>            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>B.42 Bestaande vergund (geachte) horeca</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kunnen behouden blijven</li> <li>- kunnen verbouwd worden zonder uitbreiding</li> <li>- kunnen bij stopzetting een herinvulling krijgen</li> <li>- kunnen enkel uitbreiden in het kader van verplichtingen opgelegd door milieuwetgeving</li> </ul> <p>mits volgende <u>voorwaarden</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bij herinvulling worden de functies beperkt tot laagdynamische activiteiten, agrarische activiteiten, aan landbouw verwante bedrijven of horeca van dezelfde grootte-orde en soort.</li> <li>- de activiteiten zijn verenigbaar met de woonomgeving</li> <li>- de draagkracht van de ontsluiting wordt niet overschreden</li> </ul>	<p><b>C.42 Bestaande vergund (geachte) horeca en kleinhandel</b>            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>

## SYMBOOL: ROTERIJ IN GEBRUIK ALS WONING



<p><b>A.43 Toepassingsdomein</b> Een grondige motivatie van de selectie is terug te vinden bij de gemeentelijke lijst van waardevolle gebouwen. Het gaat om bestaande, bewoonde roterijen</p>	<p><b>B.43 Toepassingsdomein</b> Deze voorschriften zijn van toepassing op de gebouwen die op het verordenend grafisch plan met het symbool aangeduid worden.</p>	<p><b>C.43 Toepassingsdomein</b></p>
<p><b>A.44 Roterij in gebruik als woning</b> De roterij is geselecteerd in de geest van de 'merkwaardige gebouwen' volgens het provinciaal 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</p>	<p><b>B.44 Roterij in gebruik als woning</b> De roterij kan een bestemming krijgen als één van de volgende functies:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ééngesinswoning</li> <li>- Kleinschalige toeristisch-recreatieve plattelandsactiviteiten</li> <li>- Sociale, culturele en/of educatieve activiteiten</li> <li>- Ruimtes voor jeugdgroeperingen</li> <li>- Kunstenaarsateliers</li> <li>- Paardenmanège</li> </ul> <p><u>voorwaarden:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De draagkracht van de omgeving en de landelijke wegen wordt niet overschreden.</li> <li>- Grootschalige horeca en kleinhandel zijn niet toegelaten.</li> <li>- De nevenfuncties moeten in de bestaande gebouwen inpasbaar zijn.</li> <li>- Het parkeren van cliënteel, tewerkgestelden, bezoekers, ... dient op eigen perceel te gebeuren en afgeschermd te worden ten opzichte van het landschap.</li> </ul> <p>In de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag dienen de verkeersbewegingen, de nodige parkeerplaatsen en de organisatie op het perceel toegelicht te worden.</p> <p>Voor iedere vorm van recreatieve functies dient niet-bindend advies over de kwaliteit van de inrichting aan Toerisme Vlaanderen te worden gevraagd.</p>	<p><b>C.44 Roterij in gebruik als woning</b> Een beoordeling van het verkeersaspect gebeurt aan de hand van de gevraagde toelichting.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Inpasbaar in de bestaande gebouwen omvat dat er geen grote uitbreidingen nodig zijn of verbouwingen die het uitzicht van de ast grondig wijziging. 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, ...</li> <li>- Een beoordeling van het verkeersaspect gebeurt aan de hand van de gevraagde toelichting.</li> </ul> <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><b>A.45 Bebouwingsprincipes</b> 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.</p>	<p><b>B.45 Bebouwingsprincipes</b> Aan de bestaande bebouwing zijn volgende ingrepen toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- behoud</li> <li>- instandhoudingswerken</li> <li>- verbouwingen indien er slechts marginaal uitgebreid wordt (nieuwe gevelafwerking, maar geen erker of dakuitbouw)</li> <li>- herbouwen met hetzelfde volume en op dezelfde plaats enkel in geval van overmacht</li> <li>- Aanpassingen in functie van de basisvereisten zoals verlichting en verluchting zijn mogelijk.</li> <li>- Het oprichten van nieuwe bijgebouwen is niet toegelaten</li> </ul> <p>Mits volgende <u>voorwaarden:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de strikte verschijningsvorm dient behouden te blijven</li> <li>- Er dient met respect omgegaan te worden met de specifieke typologie en configuratie, ook voor de tuininrichting.</li> </ul> <p>De vergunningverlenende overheid kan naargelang de kwaliteit en de gaafheid van de ganse configuratie specifieke, bijkomende eisen stellen.</p>	<p><b>C.45 Bebouwingsprincipes</b> Het behoud van <u>de verschijningsvorm</u> betekent bij voorkeur werken met gerecupereerde materialen, het behoud van schaal en kleurgebruik, ...</p>

**SYMBOOL: SPECIFIEKE ROTERIJ**

<p><b>A.46 Toepassingsdomein</b> Een grondige motivatie van de selectie is terug te vinden bij de gemeentelijke lijst van waardevolle gebouwen. Het gaat om een bestaande roterij die op vandaag nog niet bewoond is, maar waar mogelijkheden voor bewoning wenselijk zijn.</p>	<p><b>B.46 Toepassingsdomein</b> Deze voorschriften zijn van toepassing op het gebouw dat op het verordenend grafisch plan met het symbool aangeduid wordt.</p>	<p><b>C.46 Toepassingsdomein</b></p>
<p><b>A.47 Toelaatbare functies</b> het toelaten van een zonevremde functiewijziging wordt gemotiveerd vanuit het uitvoeringsbesluit zonevremde functiewijzigingen art. 5: " met toepassing van artikel 145 bis § 2 van het decreet, kan een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex, voorzover aan al de volgende voorwaarden voldaan is: - Het gebouw of gebouwencomplex maakt deel uit van een bouwgroep - In de ruimere omgeving van het gebouw of het gebouwencomplex komen nog gebouwen voor met de vergunde functie" Het gebouw maakt deel uit van een gemengde wooncluster waarbij zowel op het naastliggende als op de tegenoverliggende percelen woonfuncties aanwezig zijn. Het gebouw staat op vandaag leeg, maar is nog in goede staat.</p> <p>De roterij is geselecteerd in de geest van de 'merkwaardige gebouwen' volgens het provinciaal 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</p>	<p><b>B.47 Toelaatbare functies</b> Zie voorschrift B44</p>	<p><b>C.47 Toelaatbare functies</b> Zie voorschrift C44</p>
<p><b>A.48 Bebouwingsprincipes</b> zie voorschrift A43</p>	<p><b>B.48 Bebouwingsprincipes</b> zie voorschrift B45</p>	<p><b>C.48 Bebouwingsprincipes</b> zie voorschrift C 45</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:
  - Het landelijk gebied: gewestplanbestemmingen woonuitbreidingsgebied, natuurgebied en woongebied
  - Gemengde wooncluster: gewestplanbestemmingen agrarisch gebied, landelijk woongebied, natuurgebied, woonuitbreidingsgebied worden opgeheven
  - Het woongebied: gewestplanbestemmingen agrarisch gebied en natuurgebied worden opgeheven
  - Natuurgebied: gewestplanbestemmingen natuurgebied, parkgebied, agrarisch gebied en woongebied worden 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.

• 96/1	Afspanningsstr.-Bavikhoofsestr.	21/08/1996
• B72/2	Haringstraat – Vondelstraat	07/12/1972
• 77/9	Haringstraat – Vondelstraat	18/05/1977
• 95/2	Hoogstraat	05/07/1995
• 85/5	Hoogstraat	18/09/1985
• 00/08	Hoogstraat wijziging VK 00/08	16/08/2000
• 90/5	Hoogstraat-Treurnietstraat wijziging VK 91/8	18/09/1990
• 91/8	Hoogstraat-Treurnietstraat	07/01/1992
• B65/1	Eerster Aardstraat	18/03/1965
• B70/5	Koeksken	16/11/1970
• B62/1	Kuurnsestraat wijziging VK 01/01 lot	08/10/1962
• B66/7	Kuurnsestraat	12/01/1967
• B66/4	Kuurnsestraat – Haringstraat vervallen B/delen 212B2- 212A2	28/07/1966
• B68/5	Kuurnsestraat-Vondelstraat	12/09/1968
• B64/1	Ooigemsevoetweg	15/05/1964
• B68/9	Kuurnsestraat	24/01/1969
• 89/5	Treurnietstraat	17/08/1989
• B67/8	Treurnietstraat wijziging VK B72/7	27/10/1967
• B72/7	Treurnietstraat	29/11/1972
• B67/9	Treurnietstraat	10/01/1968
• 78/2	Treurnietstraat	22/03/1978
• B75/1	Treurnietstraat	06/06/1975
• B63/3	Vierkeerstraat	26/04/1963
• B65/4	Vierkeerstraat wijziging lot 5-6-7	16/07/1965
• B66/5	Vierkeerstraat wijziging voorschriften	23/06/1966
• B66/1	Vierkeerstraat	28/04/1966
• B64/5	Waterstraat	05/12/1964
• B72/8	Waterstraat	13/12/1972
• H67/1	Blauwhuisstraat gewijzigd	04/03/1970
• H75/1	Blauwhuisstraat	16/04/1975

• H75/101	Blauwhuisstraat	30/08/1978
• 78/3	Brugsestraat	20/03/1978
• H63/3	Distelbosstraat	07/05/1963
• H71/1	Hazebeekstraat wijziging loten 4-5-6	15/09/1971
• 86/5	Klaverbeekdreef	10/09/1986
• 200/1	Hazebeekstraat	08/03/2000
• H74/3	Kapelstraat wijziging voorschriften lot 5	25/04/1974
• H74/301	Kapelstraat (lot 5)	05/02/1975
• 01/01	Kuurnsestraat	25/04/2001
• B64/4	Kuurnsestraat-Vondelstraat	
• 80/2	Kuurnsestraat	05/03/1980

## 9 RUIMTEBALANS

Oorspronkelijke bestemming	Nieuwe bestemming	Opp (m <sup>2</sup> )	opmerking
woongebied	natuurgebied	392	Zie deelplan 6
	agrarisch gebied	2558	Zie deelplan 10
agrarisch gebied	woongebied	95 113	grenscorrecties
	natuurgebied	205 233	
	gemengde wooncluster	248 491	
natuur/parkgebied	Landelijk gebied	10 065	3 gevallen
	woongebied	605	Zie deelplan 6
	gemengde wooncluster	6976	Bij Vaarnewijkbeek

De omzetting van landelijk woongebied naar gemengde woonclusters wordt niet meegegeven aangezien dit niet echt een bestemmingswijziging inhoudt, maar eerder een verfijning.

### 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 hoevesite na herbestemming tot wonen, waarbij de configuratie in verschillende gebouwen (woongebouw, stallingen, loodsen, ...) behouden bleef.
- Siertuin: tuinrichting onmiddellijk aansluitend bij de woning waar niet uitsluitend streekeigen beplanting gebruikt werd 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 opgericht worden, 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 lawaaierige sporten worden niet als zachte recreatie beschouwd.





[www.leiedal.be](http://www.leiedal.be)

bedrijventerreinen  
stedenbouw  
milieu  
informatie- en communicatietechnologie  
mobiliteit  
herbestemmingsprojecten

**intergemeentelijke samenwerking**  
**projectontwikkeling**  
**streekontwikkeling**