

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/09/091, 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 open-ruimtecorridor Harelbeke-Waregem
stedenbouwkundige voorschriften**



maart 2009, besluit



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

Projectleider en coördinatie
Mevr. Griet Lannoo

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

Opdrachtgever:
Stad Harelbeke

De Burgemeester :
Mevr. Rita Beyaert

De Gemeentesecretaris :
Dhr. Carlo Daelman

Voorzitter gemeenteraad
Dhr. Willy Vandemeulebroucke

Formele procedure

- Plenaire vergadering voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: 27 maart 2007
- Tweede plenaire vergadering voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: 4 oktober 2007
- Derde plenaire vergadering voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: 11 maart 2008
- Voorlopige vaststelling van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van: 14 april 2008
- Openbaar onderzoek van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:
opening: 28 april 2008
sluiting: 26 juni 2008
- Advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO): 16 juli 2008
- Definitieve vaststelling van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van: 10 november 2008
- Goedkeuring van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan door Bestendige Deputatie: 19 maart 2009

Inhoudsopgave

7	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN OPEN-RUIMTECORRIDOR HARELBEKE - WAREGEM	16
8	OP TE HEFFEN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	35
9	RUIMTEBALANS	35

7 STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN OPEN-RUIMTECORRIDOR HARELBEKE - WAREGEM

MOTIVATIE	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE BEPALINGEN- beoordelingsvoorschriften
ALGEMEEN		
<p>A.1 Verordenende kracht van de diverse elementen opgenomen in onderhavig GRUP 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; overlappingsen met andere documenten wordt vermeden: BPA's en RUP's worden buiten het plangebied gelaten.</p>	<p>B.1 Verordenende kracht van de diverse elementen opgenomen in onderhavig GRUP De grafische plannen en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften (kolom B) hebben verordenende kracht.</p> <p>Rond buurtwegen omvat het onderhavig RUP geen wijzigingen in de bestaande wetgeving.</p>	<p>C.1 Verordenende kracht van de diverse elementen opgenomen in onderhavig GRUP 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. 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>A.2 Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid Bepaalde bouwaanvragen voldoen aan alle specifieke voorschriften, maar kunnen in het kader van een goede ruimtelijke ordening niet worden toegelaten.</p>	<p>B.2 Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Een afweging t.a.v. de ruimtelijke draagkracht dient altijd te gebeuren: de beeldkwaliteit, zuinig en compact ruimtegebruik, groeninrichting in de landschappelijke context en de impact op de verkeerssituatie.</p>	<p>C.2 Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid Bij een beoordeling van een aanvraag blijft ruimtelijke kwaliteit het belangrijkste criterium. Het is aan de desbetreffende bevoegdheid om hierover te waken.</p>
<p>A.3 Inrichtingen van openbaar nut en algemeen belang Voor bestemmingen van openbaar nut moeten voldoende mogelijkheden blijven. Deze mogen echter het globale opzet niet verstoren.</p>	<p>B.3 Inrichtingen van openbaar nut en algemeen belang Inrichtingen van openbaar nut en algemeen belang kunnen in alle bestemmingszones worden ingericht. Ze dienen in dien mogelijk tegemoet te komen aan de globale opzet van de zone.</p> <p>Onder constructies van openbaar belang worden geen grootschalige windmolens of GSM-masten begrepen.</p> <p>Hoogspanningsmasten zijn infrastructures die kunnen afwijken van de voorschriften. 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>C.3 Inrichtingen van openbaar nut en algemeen belang In gebieden met de overdruk 'bouvvrij gebied' of 'open-ruimtecorridor' kunnen geen constructies van openbaar nut voorzien worden. 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>A.4 Openbare wegenis Ook in de bouwvrije zones en het natuurgebied kunnen openbare wegen aanwezig zijn. Het is uiteraard niet de bedoeling bijkomende wegen aan te leggen, wel werken, verbredingen, ... aan bestaande wegen niet te verhinderen</p>	<p>B.4 Openbare wegenis In alle bestemmingszones zijn het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van openbare wegen voor gemotoriseerd of niet-gemotoriseerd verkeer, spoorinfrastructuur en nutsleidingen toegelaten. De nodige verhardingen, constructies en inrichtingen zijn toegelaten.</p> <p>Bij het plaatsen van reclame, bebouwen, perceelsbegrenzing, ... langs gewestwegen dient advies gevraagd te worden bij het Agentschap Wegen en Verkeer.</p>	<p>C.4 openbare wegenis 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>A.5 Sociale omstandigheden Voor specifieke sociale omstandigheden kunnen beperkte ingrepen gedaan worden aan de eengezinswoning. 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 aangepast 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', kangoerewoningen, ... een bijzondere plaats in. In dit kader is het maatschappelijk en sociaal aangewezen dit overal mogelijk te maken.</p>	<p>B.5 Sociale omstandigheden Voor zorgbehoevende personen kunnen aparte woonruimten van beperkte oppervlakte worden voorzien, voor zover hiermee geen volwaardige tweede eengezinswoning wordt gecreëerd en voor zolang de zorgverstrekking duurt. In dit kader kunnen beperkte uitbreidingen van het bestaande volume worden toegestaan.</p> <p>De impact op de bestaande woning dient beperkt te zijn. Een volumevermeerdering van 20% ten aanzien van de bestaande woning of 50 m² kan als maximum gehanteerd worden.</p>	<p>C.5 Sociale omstandigheden Een volwaardige nieuwe, bijkomende wooneenheid is niet toegelaten m.a.w. er zijn geen afzonderlijke opritten, adressen, brievenbussen, ... mogelijk. Voor deze aanpassingen dienen de specifieke zonevoorschriften gerespecteerd te worden.</p>

MOTIVATIE	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE BEPALINGEN- beoordelingsvoorschriften
AGRARISCH GEBIED		
<p>A.6 Bestemming, bouwvoorschriften en inrichting Dit RUP wenst de algemene bestemming 'agrarisches gebied' te behouden om juridisch niet alles van de kaart te vegen.</p>	<p>B.6 Bestemming, bouwvoorschriften en inrichting De bestemming en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften die zijn vastgesteld in het gewestplan of in voorkomend geval, een gewestelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, op het ogenblik van de vaststelling van dit plan blijven onverminderd van kracht. Met de goedkeuring van dit RUP worden evenwel een aantal bijkomende voorschriften van kracht.</p>	<p>C.6 Bestemming, bouwvoorschriften en inrichting Dit RUP heeft geen impact op de bestaande regelgeving binnen het agrarisch gebied omtrent de interpretatie van 'landbouw in de ruime zin', afstandsregels, woningen van exploitanten, schuilhokken voor dieren, aan landbouw verwante bedrijven (vroeger para-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 wat volgt worden beperkingen opgelegd aan de 'landbouw in de ruime zin'</p>
<p>A.7 Bijkomend voorschrift: landschappelijk waardevol Het landschap wordt algemeen waardevol geacht, maar er wordt een onderscheid gemaakt tussen het noorden en het zuiden van de N43</p>	<p>B.7 Bijkomend voorschrift: landschappelijk waardevol Bij alle vergunningsplichtige werken, handelingen, functiewijzigingen dient specifieke aandacht uit te gaan naar de landschappelijke waarde.</p> <ul style="list-style-type: none"> - ten zuiden van de N43 is de openheid in het landschap waardevol - ten noorden van de N43 kunnen eerder gesloten groene structuren ontwikkelen <p>landschapsbepalende elementen dienen zoveel mogelijk bewaard te blijven.</p>	<p>C.7 Bijkomend voorschrift: landschappelijk waardevol Volgende elementen zijn van belang: landschapsinkleding, materialen, bouwhoogte, bouwvolume, inplanting, ...</p> <p>Landschapsbepalende elementen zijn bv hoogstammige bomen, hagen, houtwallen, ...</p>
<p>A.8 Bijkomend voorschrift: medegebruik voor zachte recreatie Met dit medegebruik erkennen we het belang van het gebied als verbinding tussen het kanaal en de Leie.</p>	<p>B.8 Bijkomend voorschrift: medegebruik voor zachte recreatie In het kader van deze functie kunnen paden, ongelijkvloerse kruisingen voor voetgangers of fietsers en kleinschalige inrichtingen voorzien worden. De impact en schaal van deze elementen dienen te worden beperkt tot een minimum.</p>	<p>C.8 Bijkomend voorschrift: medegebruik voor zachte recreatie kleinschalige inrichtingen zijn bijvoorbeeld wegwijzers, fietsenstallingen, vuilnisbakken, zitbanken, informatieborden, ... 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>A.9 Bijkomend voorschrift voor agrarische bedrijvigheid: compactheid De openheid en de zichten dienen bewaard te worden als zeldzame open ruimte van een behoorlijke schaal in een sterk bebouwde omgeving. Hiervoor wordt de nadruk gelegd op grondgebonden landbouw en compactheid van de agrarische bebouwing. Het centraal versnipperd gebied rond Hulste en Bavikhove lijkt de uitgelezen plek om aan landbouw verwante activiteiten met grote landschappelijke impact toe te laten. In de corridor zijn dergelijke grote ingrepen niet wenselijk.</p>	<p>B.9 Bijkomend voorschrift voor agrarische bedrijvigheid: compactheid Compactheid dient nagestreefd te worden bij de agrarische bedrijfsvoering.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nieuwe constructies als uitbreiding van een bestaande actieve landbouwzetel dienen opgericht te worden <u>in de nabijheid van bestaande constructies</u> van agrarische aard. - Vrij in het landschap kunnen enkel constructies tot 25 m² of 3m hoog opgericht worden. - Nieuwe landbouwzetels zijn enkel toegelaten binnen bestaande gebouwencomplexen. - Bestaande grondgebonden of grondloze landbouwzetels kunnen uitbreiden met grondloze activiteiten en glastuinbouw op voorwaarde dat deze activiteiten aansluiten bij de bestaande gebouwen en ze noodzakelijk zijn voor de economische leefbaarheid van het bedrijf. - Een volledige omschakeling van grondgebonden naar grondloze bedrijven wordt niet toegestaan. - Voor gedwongen verplaatsing kunnen uitzonderingen gemaakt worden - Professionele boomgaarden zijn enkel toegelaten ten noorden van de N43. 	<p>C.9 Bijkomend voorschrift voor agrarische bedrijvigheid: compactheid In de nabijheid van bestaande constructies dient geval per geval beoordeeld te worden. In de eerste plaats gebeuren uitbreidingen op het hoevecomplex zelf. Is dit niet mogelijk dan wordt de meest compacte en haalbare situatie gezocht, onder meer rekening houdend met het reliëf, de bodem, de eigenomsstructuur, ...</p>

MOTIVATIE	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE BEPALINGEN- beoordelingsvoorschriften
<p>A.10 Bijkomend voorschrift voor agrarische bedrijvigheid: respect Een aantal bestaande landbouwhoeves fungeren als waardevolle gebouwengroepen in het landschap omwille van hun configuratie en schaal. Eenmaal de bedrijven herbestemd zijn tot woning dienen ze te voldoen aan het voorschrift voor waardevolle gebouwen-groepen. Zolang de gebouwengroepen 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.10 Bijkomend voorschrift voor agrarische bedrijvigheid: respect Deze voorwaarde geldt voor waardevolle gebouwengroepen zolang ze nog actieve hoeve zijn.</p> <p>Bij vergunningsplichtige werken dient de agrarische bedrijvigheid <u>respect</u> te tonen voor de typische configuratie, compactheid, schaal, materialisatie van de gebouwengroepen.</p> <p>Gebouwen die onderdeel uitmaken van geselecteerde waardevolle gebouwengroepen 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 vergunning-verlenende overheid specifieke, bijkomende eisen stellen. Bij vergunningsaanvragen dient vrijblijvend advies gevraagd te worden aan de dienst onroerend erfgoed.</p>	<p>C.10 Bijkomend voorschrift voor agrarische bedrijvigheid: respect Deze voorwaarde geldt voor alle hoeves, maar in het bijzonder voor de waardevolle gebouwengroepen zolang ze nog actieve hoeve 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 heropgebouwd moet worden. 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 bomenrij, 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 nevenfuncties toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - een complementaire kantoor- of dienstenfunctie van max 100 m² waarbij de woonfunctie een grotere oppervlakte beslaat dan de nevenfunctie - kleinschalige toeristisch-recreatieve plattelandsactiviteiten - sociale, culturele en/of educatieve activiteiten - ruimtes voor jeugdgroeperingen - kunstenaarsateliers - paardenmanege - opslag <p><u>Voorwaarden:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Er dient altijd 1 woning aanwezig te zijn. - De draagkracht van de omgeving en de landelijke wegen wordt niet overschreden. - horeca en kleinhandel zijn niet toegelaten. - De nevenfuncties moeten in de bestaande gebouwen inpasbaar zijn. - Het parkeren van cliënteel, tewerkgestelden, bezoekers, ... dient op eigen perceel te gebeuren en afgeschermd te worden ten opzichte van het landschap. - De bestaande erfgoedwaarde van de bebouwing blijft ongeschonden of wordt verhoogd. <p>In de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag dienen de verkeersbewegingen, de nodige parkeerplaatsen en de organisatie op het perceel te worden toegelicht.</p> <p>Voor iedere vorm van recreatieve nevenfuncties dient niet-bindend advies over de kwaliteit van de inrichting aan Toerisme Vlaanderen te worden gevraagd.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Nevenfuncties die bij waardevolle gebouwengroepen toegelaten zijn: vrije beroepen, kapsalon, architectenkantoor, kunstgalerie, dierenasiel of -pension, dierenartspraktijk, kamers met toeristische dienstverlening, jeugdlogies, huurvakantiewoningen, toeristisch attractiepunt, paardstoe-terij, tuinaannemer, ... - Nevenfuncties zijn toelaatbaar zolang dit leidt tot interne herschikkingen, aanpassingen van de gevels of marginale volumevermeerderingen. - De mogelijkheden van het vigerende besluit m.b.t. logiesverstrekking zijn met deze voorschriften toepasbaar. - Een beoordeling van het verkeersaspect gebeurt aan de hand van de gevraagde toelichting. <p><u>Inpasbaar in de bestaande gebouwen</u> omvat dat er geen grote uitbreidingen nodig zijn of verbouwingen die het uitzicht van de ast grondig wijzigen. Kleine ingrepen zullen altijd nodig zijn en zijn dan ook toegelaten in de aard van het inwendig inrichten van het gebouw, het vervangen van ramen en deuren, ...</p> <p>Een toelichting bij aan landbouw verwante bedrijven is aanwezig bij voorschriften 10</p>
<p>A.11 Bijkomend voorschrift: aan landbouw verwante bedrijven De dynamiek die gepaard gaat met aan landbouw verwante bedrijven is niet wenselijk in dit gebied.</p>	<p>B.11 Bijkomend voorschrift: aan landbouw verwante bedrijven Aan landbouw verwante bedrijven kunnen enkel een plaats krijgen in bestaande gebouwen. Uitbreidingen van de bebouwing zijn niet toegelaten.</p> <p>Aan landbouw verwante bedrijven zijn slechts toegelaten voor zover ze betrekking hebben op streekgebonden producten. Primaire bewerking of opslag van producten kan worden toegelaten. Verdergaande verwerking van producten is uitgesloten. Mestverwerking, met uitzondering van eigen mestverwerking in een actief landbouwbedrijf, is nergens toegelaten.</p> <p>De toelaatbaarheid van de activiteit wordt beoordeeld op basis van:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de relatie met de in de omgeving aanwezige functies; - de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; -de inpassing in de omgeving 	<p>C.11 Bijkomend voorschrift: aan landbouw verwante bedrijven Voorbeelden van aan landbouw verwante bedrijven: aardappelhandelaar, graantrierinstallatie, centrale mestopslag, verkoop van meststoffen, verkoop van veevoerders, koelplaatsen, vlasroterijen, herstelplaats van tractoren, landbouwproefbedrijf, centrum voor kunstmatige inseminatie voor landbouwdieren, schoolhoeve, ...</p>

A.12 Bijkomende voorschriften voor eengezinswoningen in de verspreide bebouwing

Deze woningen zijn in feite de zonevreemde woningen. De strengste voorschriften gelden voor de verspreide bebouwing. De voorschriften van het decreet blijven er geldig mits kleine aanpassingen/aanvullingen.

De omvang van de woning en de bijhorende siertuin wordt beperkt. De verspreide bebouwing moet visueel deel uitmaken van het landschap en een introvert karakter hebben. De hoogte van de bebouwing wordt beperkt om de openheid en zichten in het landschap te vrijwaren.

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.

Een opeenvolging van aanbousels en koterij dient vermeden te worden.

De structuurplanning hanteert een absoluut maximum van 1000 m³. Dit dient voor marginale uitbreidingen gerelativeerd te worden om wantoestanden in de praktijk te verhinderen. Hiervoor wordt beroep gedaan op het art. 19 van het DRO: 'van het richtinggevend gedeelte van een ruimtelijk structuurplan kan een overheid afwijken omwille van onvoorziene ontwikkelingen van de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten of omwille van dringende sociale, economische of budgettaire redenen'.

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 te taken van ruimtelijke ordening te horen om dit te verhinderen.

B.12 Bijkomende voorschriften voor ééngesinswoningen in de verspreide bebouwing

Voor zover de woningen bestaan, voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit, vergund (geacht) zijn en langs uitgeruste wegen (eventueel met private oprit) gelegen zijn, worden volgende ingrepen toegelaten:

- onderhouds- en instandhoudingswerken,
- verbouwen,
- herbouwen op dezelfde plaats,
- uitbreiden en combinaties hiervan,

mits volgende beperkingen in acht worden genomen:

- Het totale bruto-volume blijft beperkt tot 1.000m³.
- De volumevermeerdering blijft beperkt tot 100%.
- De woning kan enkel van locatie veranderen ten gevolge van rooilijn en voorbouwlijn of in het kader van een goede plaatselijke ordening of verkeersveiligheid. Dit dient in de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag gemotiveerd te worden.
- De uitbreiding gebeurt op een compacte manier: aansluitend bij en fysisch één geheel vormend met de bestaande bebouwing.
- Bestaande woningen kunnen samengevoegd worden tot één wooneenheid binnen het bestaande bouwvolume, indien de nieuwe woning beperkt blijft tot 1.000m³.

Indien het bestaande volume groter is dan 1.000m³, 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.

C.12 Bijkomende voorschriften voor eengezinswoningen in de verspreide bebouwing

Dit zijn alle woningen in het agrarisch gebied die niet aangeduid zijn als waardevolle gebouwgroepen (en ook niet behoren tot de gemengde woonclusters). Bedrijfswoningen horen hier niet bij.

De beoordeling of een bestaande woning vergund 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.

Stabiliteit 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.

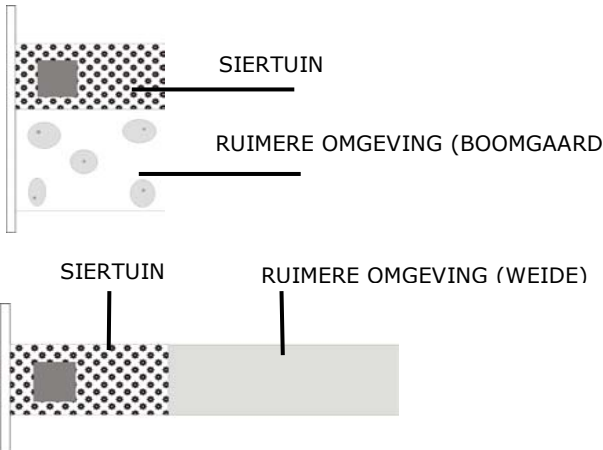
Met het herbouwen op dezelfde plaats wordt bedoeld dat de nieuwe woning op minstens drie kwart van de oppervlakte van de bestaande woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen, moet worden opgericht. Indien het bestaande volume meer dan 1.000 m³ bedraagt, dient het volume van de herbouwde woning beperkt te blijven tot 1.000 m³. 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.

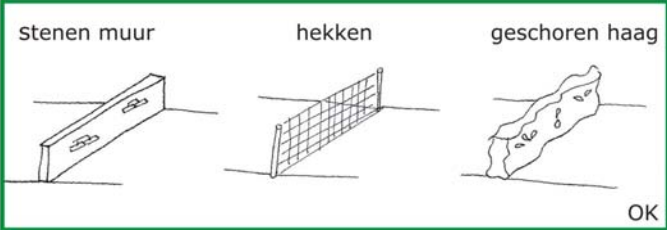
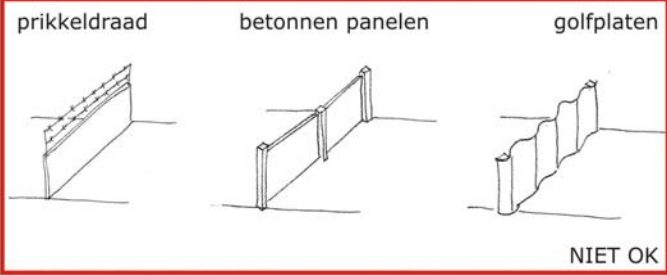
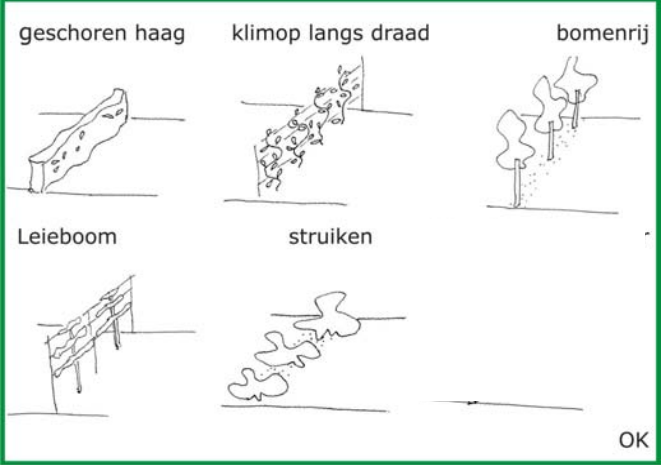
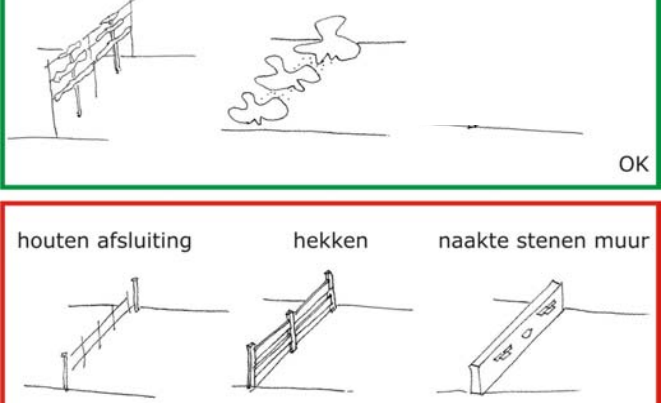
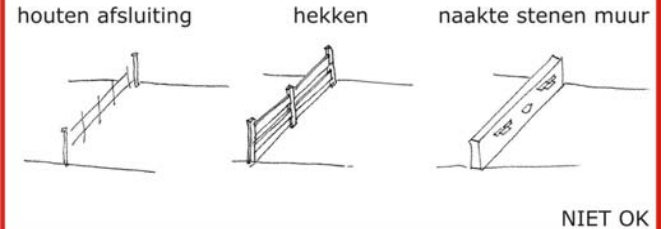
Het bruto-bouwvolume wordt gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, te vertrekken van het maaiveld. Het deel van het keldervolume onder het maaiveld wordt niet meegerekend op voorwaarde dat het een gebruikelijke onderkeldering van het woongebouw betreft (bv. wasruimte, berging, stookruimte) en dat ze geen woonfuncties herbergen. Overdekte buitenruimtes worden niet mee gerekend.

Zich maximaal integreren in de omgeving houdt in dat vormtaal, materiaalgebruik, schaal en kleurgebruik het beeld van de omgeving ondersteunen. De zichtbare materialen mogen niet fel contrasteren met het globale landschapsbeeld. Natuurlijke kleuren en materialen verdienen de voorkeur. Dit sluit echter niet uit dat bij verbouwing of uitbreiding een moderne vormtaal of materiaalgebruik kan worden gebruikt. Het geven van een meer open karakter aan de gevels van een landelijke woning om meer licht, lucht en ruimte te hebben, is dus zeker toegelaten.

Gevallen van overmacht zijn bijvoorbeeld brand, natuurrampen,

MOTIVATIE	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE BEPALINGEN- beoordelingsvoorschriften
<p>Bijgebouwen Om de bebouwing kleinschalig en introvert te laten zijn, zijn ook voorwaarden ten aanzien van de bijgebouwen noodzakelijk. Een wildgroei van 'koterij' dient verhinderd te worden. Een compacte, kwaliteitsvolle vormgeving, ook van de bijgebouwen, wordt nagestreefd</p> <p>Nevenfunctie De dynamiek in de verspreide bebouwing dient beperkt te blijven in relatie tot het waardevolle landschap en de beperkte capaciteit van het wegennet. De landelijke wegen zijn te smal om parkeren erlangs aan te moedigen en veel verkeer aan te kunnen. Daarom beperken we de functies hoofdzakelijk tot wonen. Een aantal nevenfuncties hebben zo goed als geen invloed op het voorkomen en functioneren van de landelijke woning. Deze dienen consequent toegelaten te worden. Het verkeersgenererende karakter en de parkeerproblematiek worden best geval per geval beoordeeld. Hiervoor is wel voldoende informatie nodig.</p>	<p>Bijgebouwen Per woning is er één bijgebouw toegestaan.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het bijgebouw dient zich maximaal te integreren in de omgeving. - Het dient opgericht te worden in kwaliteitsvolle materialen. - Het bijgebouw mag geen woonruimtes of nevenfuncties bevatten. - Het bijgebouw wordt begrensd tot 10 m² en 1 bouwlaag - Het bijgebouw dient op een ruimtelijk verantwoorde manier ingeplant te worden op max 15m van het hoofdgebouw. <p>Voor de <u>bestaande bijgebouwen die afwijken</u> gelden volgende mogelijkheden :</p> <ul style="list-style-type: none"> - behoud - instandhoudingswerken - verbouwingen zonder uitbreiding indien de esthetische waarde verhoogt. - herbouwen met hetzelfde volume en op dezelfde plaats <p>Nevenfunctie Zijn toegelaten als nevenfunctie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Een complementaire kantoor- of dienstenfunctie van maximum 100m² waarbij de woonfunctie een grotere oppervlakte beslaat dan de nevenfunctie <p><u>voorwaarden:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - De draagkracht van de omgeving en de landelijke wegen wordt niet overschreden. - horeca en kleinhandel zijn niet toegelaten. - De nevenfuncties dienen een onderdeel te vormen van het hoofdvolume en kunnen niet in een bijgebouw ingericht worden - Het parkeren van cliënteel, tewerkgestelden, bezoekers, ... dient op eigen perceel te gebeuren en afgeschermd te worden ten opzichte van het landschap. <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>Bijgebouwen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Een bijgebouw is een volledig losstaande constructie en maakt geen deel uit van het bruto-bouwwolume. Constructies die wel aansluiten bij het hoofdvolume worden wel bij het bruto-bouwwolume gerekend en dienen in het hoofdvolume geïntegreerd te zijn. - Bijgebouwen mogen opgericht worden voor tuingerief, dieren en/of wagen of private hobby. Een beroepsruimte zoals het atelier van een timmerman, een toonzaal of verkoop kunnen er geen plaats in vinden. - De spelregels voor een goede integratie hangen af van de specifieke situatie: <ul style="list-style-type: none"> • Bij twee aangrenzende woonpercelen kan het bijgebouw op de perceelsgrens staan. • Als de perceelsgrens zichtbaar is vanuit het landschap, is een vergroening wenselijk en dient een voldoende afstand gerespecteerd te worden tav de perceelsgrens. - Betonplaten of golfplaten in de buitengevel zijn geen kwaliteitsvolle materialen.- Bijgebouwen wijken af van de voorschriften indien ze te groot zijn, te ver van de woning staan en/of indien er meer dan één bijgebouw aanwezig is. <p>Nevenfunctie</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vrije beroepen, kapsalon, architectenkantoor, ... kunnen zich in een zonnenvreemde woning vestigen als de woonfunctie aanwezig en dominant in oppervlakte blijft. - Volledige omschakeling van wonen naar een andere functie is niet toegelaten. - 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.

MOTIVATIE	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE BEPALINGEN- beoordelingsvoorschriften
<p>Tuininrichting Een onderscheid tussen siertuin en de ruimere omgeving bij de woning wordt geïntroduceerd. Dit maakt duidelijk hoe de gronden in de ruimere omgeving van de woning kunnen worden ingericht.</p>	<p>Tuininrichting Bij vergunningsaanvragen (met uitzondering van zeer beperkte ingrepen) dient een <u>aanplantingsdossier</u> 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.</p> <p>Bestaande tuinen, tuinaccommodatie en perceelsgrenzen die niet voldoen aan de voorschriften kunnen behouden blijven. Ze kunnen in geen geval verder uitbreiden. Bij grote bouwkundige ingrepen moet de perceelsbegrenzing herzien worden.</p>	<p>Tuininrichting Het <u>aanplantingsdossier</u> dient door een groep experts 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>Siertuin Binnen de beperkte siertuinen kunnen grootschalige elementen geen plaats vinden.</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>De schaal van de verspreide bebouwing en bijhorende 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>Siertuin</p> <ul style="list-style-type: none"> - Een beperkte omgeving die ruimtelijk bij de woning hoort. - Normale tuinuitrustingen zijn toegelaten. - Tuinuitrustingen met een grotere impact zijn niet toegelaten. - Verharding in niet-waterdoorlatende materialen kan enkel worden aangelegd voor het toegankelijk maken van de woning en het bijgebouw en voor terrassen van maximum 50m² onmiddellijk aansluitend bij de woning. Hierin zijn de paden rond de woning (die duidelijk niet als terras gebruikt worden) niet inbegrepen. - Verharding in waterdoorlatende materialen is toegelaten <p>Verharding voor buitenopslag is niet toegelaten.</p>	<p>Richtcijfers en voorbeelden voor siertuin:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Oordelen over de toegelaten grootte van de siertuin gebeurt op basis van de specifieke omstandigheid, de oriëntatie en typologie van de woning. Een 30-tal meter lijkt een maximum afstand van de woning. De relatie van de woning met de tuin is van belang. Langs welke zijde opent de woning zich naar de tuin? De siertuin kan zich voordoen naast, voor of achter de woning. De omvang is echter duidelijk beperkt in verhouding tot de 'ruimere omgeving horende bij de woning' - voor normale tuinuitrusting: zie uitvoeringsbesluit 'niet-vergunningsplichtige werken' - Tuinuitrustingen met een grotere impact zijn onder meer: tennisvelden, grootschalig openluchtwembad, ... - Een vrijliggend terras en wandelpadjes in de siertuin mogen enkel in waterdoorlatend materiaal worden aangelegd.

MOTIVATIE	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE BEPALINGEN- beoordelingsvoorschriften
<p>Ruimere omgeving horende bij de woning Een ruimere omgeving kan wat betreft eigendomsstructuur bij de woning horen. Deze 'ruimere omgeving' dient visueel deel te blijven uitmaken van het landschap. Open bedrading maakt migratie van kleine dieren mogelijk</p>	<p>- Perceelsbegrenzings dienen in kwaliteitsvolle materialen te gebeuren en bovendien in organische materialen indien ze zichtbaar zijn vanop het openbaar domein.</p> <p>Ruimere omgeving horende bij de woning</p> <ul style="list-style-type: none"> - Behoud van openheid en doorzicht in het landschap: een verspreid patroon van bomen, struiken en hagen en/of een aanplant van een niet transparante groenmassa van wezenlijke proporties in samenspel met de woning aan één zijde ervan. - Enkel streekeigen beplanting wordt toegelaten - Enkel waterdoorlatende verharding is toegelaten en dient beperkt te blijven tot de noodzakelijke verharding voor de toegang. - De perceelsbegrenzing is organisch. Doorzichten moeten mogelijk blijven. Bij een perceelsbegrenzing met palen en draad moet een open bedrading voorzien worden. <p>- Normale tuinuitrusting of tuinuitrusting met een grotere impact is niet toegelaten met uitzondering van een brievenbus en een toegangspoort met doorzicht.</p>	<p>Kwalitatieve perceelsbegrenzing</p> <p>Stenen muur hekken geschoren haag</p>  <p>OK</p> <p>prikkeldraad betonnen panelen golfplaten</p>  <p>NIET OK</p> <p>Ruimere omgeving horende bij de woning</p> <ul style="list-style-type: none"> - De omliggende gronden bij een woning kunnen in gebruik genomen worden voor dierenweide, boomgaard, ... voorzover ze visueel deel blijven uitmaken van het open landschap en van streekeigen beplanting worden voorzien. - Langs de oprijlanen, op de perceelsgrenzen en elders op het perceel kan een dichte groenstructuur niet (bijvoorbeeld een combinatie van hoogstammige bomen en lage beplanting). Verspreide hoogstammige bomen met voldoende afstand ertussen kunnen wel. - Nepbeplanting in plastic en houten panelen behoren niet tot 'organische 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>Organische perceelsbegrenzing</p> <p>geschoren haag klimop langs draad bomenrij</p>  <p>OK</p> <p>Leieboom struiken</p>  <p>NIET OK</p> <p>houten afsluiting hekken naakte stenen muur</p>  <p>NIET OK</p>

MOTIVATIE	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE BEPALINGEN- beoordelingsvoorschriften
LANDELIJK GEBIED		
<p>A.13</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.13 Het gebied is bestemd voor beroepslandbouw.</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 verblijfgelegenheid, aan landbouw verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover die een integrerend deel van het bedrijf uitmaken.</p>	<p>C.13</p> <p>Landbouw is de hoofdbestemming in dit gebied. Naast landbouw in de eigenlijke zin van het woord zijn de volgende activiteiten eveneens toegelaten: hoevetoerisme (dat valt onder de noemer verblijfgelegenheid), verkoop van eigen landbouwproducten, zorgboerderijen en landbouweducatie voor zover dat een integrerend deel uitmaakt van een bedrijf, watervverzamelbekken 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>Verblijfgelegenheid moet aan de onderstaande voorwaarden voldoen: het gaat om verblijfgelegenheid binnen de bestaande gebouwen en ondergeschikt aan het landbouwbedrijf. Het gaat geenszins om een hotel. Het voorzien in verblijfgelegenheid moet proportioneel bekeken worden. Daarbij moet rekening worden gehouden met de sectorale wetgeving. Het gaat bijvoorbeeld om hoevetoerisme, het ter beschikking stellen van slaapruimten 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>

MOTIVATIE	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE BEPALINGEN- beoordelingsvoorschriften
<p>A.14 functiewijzigingen</p>	<p>B.14 functiewijzigingen Het wijzigen van de functie van de bestaande agrarische bebouwing kan toegelaten worden, voor zover de nieuwe functie betrekking heeft op:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wonen, met een maximum van één eengezinswoning per gebouwencomplex; - kantoor- of dienstenfunctie die aan het landbouwbedrijf of wonen complementair is, tot een maximum van 100 m², en waarbij de landbouw- of woonfunctie een grotere oppervlakte beslaat dan de complementaire functie; - aan het wonen complementaire toeristisch-recreatieve verblijven tot een maximum van acht verblijfseenheden, met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café; - aan de landbouw verwante bedrijven - de opslag van allerhande materialen of materieel; - een paardenhouderij, manege, dierenasiel, dierenpension, dierenartsenpraktijk, tuinaanlegbedrijf, jeugdlogies, kinderboerderij of instelling waar hulpbehoevenden al dan niet tijdelijk verblijven en landbouwactiviteiten of aan de landbouw verwante activiteiten uitoefenen. <p>De functiewijzigingen andere dan wonen, kunnen alleen toegelaten worden als aan de volgende voorwaarden is voldaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het gaat om hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte gebouwen die voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit; - het nieuwe gebruik brengt de landbouwkundige bedrijfsvoering van de agrarische bedrijven in de omgeving niet in het gedrang; - de bestaande erfgoedwaarde van de bebouwing blijft ongeschonden of wordt verhoogd; - 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. 	<p>C.14 functiewijzigingen 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 en momenteel gaat dit om maximum acht verblijfseenheden voor maximum 32 personen. Toeristisch-recreatief verblijf is een tijdelijk verblijf.</p> <p>De inhoud van aan landbouw verwante bedrijven wordt toegelicht onder voorschriften 17</p>

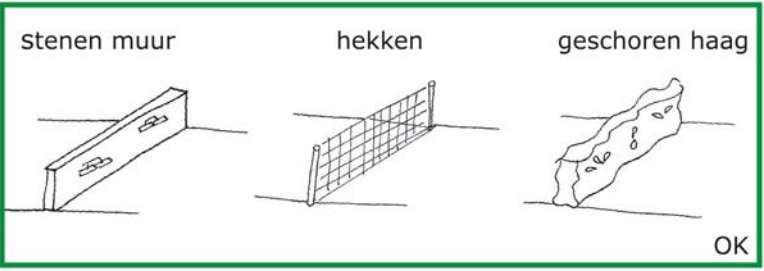
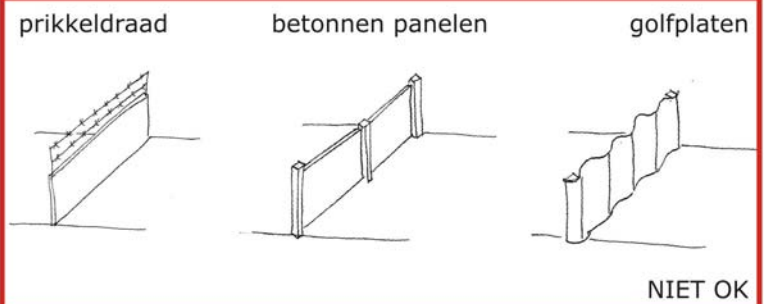
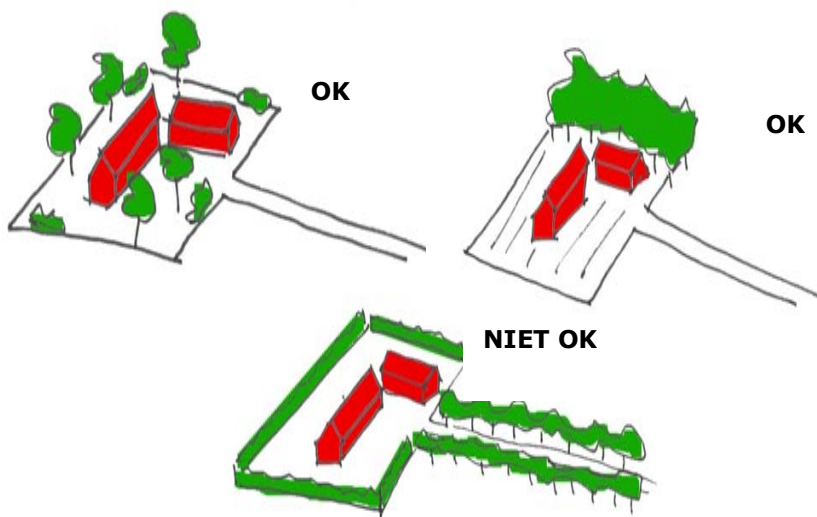
MOTIVATIE	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE BEPALINGEN- beoordelingsvoorschriften
A.15 voorschrift voor agrarische bedrijvigheid: compactheid zie voorschrift A9	B.15 voorschrift voor agrarische bedrijvigheid: compactheid zie voorschrift B9	C.15 voorschrift voor agrarische bedrijvigheid: compactheid zie voorschrift C 9
A.16 voorschrift voor agrarische bedrijvigheid: respect zie voorschrift A10	B.16 voorschrift voor agrarische bedrijvigheid: respect zie voorschrift B10	C.16 voorschrift voor agrarische bedrijvigheid: respect zie voorschrift C10
A.17 aan landbouw verwante bedrijven Zie voorschrift A11	B.17 aan landbouw verwante bedrijven zie voorschrift B11	C.17 aan landbouw verwante bedrijven zie voorschrift C11
A.18 voorschriften voor eengezinswoningen in de verspreide bebouwing zie voorschrift A 12	B.18 voorschriften voor ééngesinswoningen in de verspreide bebouwing zie voorschrift B 12	C.18 voorschriften voor eengezinswoningen in de verspreide bebouwing zie voorschrift C 12

MOTIVATIE	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE BEPALINGEN- beoordelingsvoorschriften
EENGEZINSWONINGEN: WAARDEVOLLE GEBOUWENGROEPEN		
<p>A.19 Toepassingsdomein Een grodige motivering voor de selectie van de gebouwen is te vinden in de gemeentelijke lijst van merkwaardige gebouwen. De bepaling van de gemeentelijke lijst van merkwaardige gebouwen is gebaseerd op het beleidskader van het PRS terzake.</p>	<p>B.19 Toepassingsdomein 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 ééngezinswoning.</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>C.19 Toepassingsdomein In deze gemeentelijke lijst omvat deze categorie voormalige hoeves met een waardevolle configuratie van gebouwen en bijgebouwen.</p>
<p>A.20 Bebouwingsprincipes Een aantal hoeves of woningen vormen focuspunten in de open ruimte. Ze springen in het oog. Hierdoor dient bijzondere aandacht uit te gaan naar de architecturale waarde van de bebouwing. De elementen kunnen hun schaal in het landschap behouden. Ze moeten iets te betekenen hebben in het landschap. Ze mogen niet herleid worden tot kleinschalige alleenstaande woningen.</p> <p>Ten aanzien van het decreet worden de volumebeperkingen van 100% uitbreiding niet overgenomen. De maximale 1.000 m³ wordt specifiek geïnterpreteerd. De totale bebouwing bij een hoevecomplex omvat meestal meer dan 1.000 m³. We willen deze hoeves echter niet herleiden tot één beperkt volume.</p> <p>Daarom interpreteren we het maximale volume enkel voor het <u>hoofdgebouw van de cluster</u> (woongebouw van de voormalige hoeve) indien dit nog geen 1.000 m³ omvat. De andere (bij)gebouwen (stallen, schuren, ...) kunnen behouden worden en functies krijgen in relatie tot het wonen. Er kunnen geen nieuwe dergelijke of kleine bijgebouwen opgericht worden en de bestaande kunnen niet uitgebreid worden.</p> <p>De structuurplanning hanteert een absoluut maximum van 1000 m³. Dit dient voor <u>marginale uitbreidingen</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 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 tt de taken van ruimtelijke ordening te horen om dit te verhinderen. verwaarloosbaar.</p>	<p>B.20 Bebouwingsprincipes Voor zover de gebouwen bestaan, vergund (geacht) zijn en langs uitgeruste wegen (eventueel met private oprit) gelegen zijn, worden volgende <u>ingrepen</u> toegelaten:</p> <p>* Voor het <u>hoofdgebouw</u> (= woongebouw):</p> <ul style="list-style-type: none"> - onderhouds- en instandhoudingswerken, - verbouwen, - herbouwen op dezelfde plaats, - uitbreiden - combinaties hiervan <p>tot een maximum bruto bouwvolume van 1000 m³. Het hoofdgebouw kan enkel van locatie veranderen ten gevolgen van rooilijn of verkeersveiligheid. Dit dient in de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag gemotiveerd te worden. De verschijningsvorm van de bebouwing dient behouden te blijven.</p> <p>Indien het bestaande volume groter is dan 1.000m³, 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"> - Authentieke bijgebouwen: <ul style="list-style-type: none"> - behoud - instandhoudingswerken - verbouwingen zonder uitbreiding - Herbouwen met hetzelfde volume en op dezelfde plaats - De verschijningsvorm dient behouden te blijven - Industriële loodsen of kleinschalige bijgebouwen: <ul style="list-style-type: none"> - behoud - Instandhoudingswerken - Verbouwingen zonder uitbreiding indien de esthetische waarde verhoogt. - Herbouwen met hetzelfde volume en op dezelfde plaats enkel in geval van overmacht <p>In de bijgebouwen kunnen hobbyruimtes, nevenfuncties bij het wonen, dierenstallen worden ingericht. Nieuwe bijgebouwen mogen niet opgericht worden.</p>	<p>C.20 Bebouwingsprincipes Deze woningen omvatten de hoevecomplexen na herbestemming tot woning en de woning ter hoogte van de onderdoorgang voor fietsers: zie selectie op verordenend plan.</p> <p>De beoordeling of een <u>bestaande woning 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><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 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 woongebouw betreft (bv. wasruimte, berging, stookruimte) en dat ze geen woonfuncties herbergen. Bij het uitbreiden van het hoofdgebouw tot 1.000 m³ kan een verbinding met de bijgebouwen gerealiseerd worden. Overdekte buitenruimtes worden niet meegerekend.</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 m³. Voorwaarden van respect voor de verschijningsvorm en het karakter van de bebouwing verzekeren de waarde ervan. Ook financiële en duurzame aspecten spelen mee: het is soms beter te herbouwen om de nodige isolatie en functionele verbeteringen te kunnen voorzien (t.a.v. de soms hogere kosten van aanpassen ('oplappen')). Dit alles kadert in het duurzaamheidsprincipe van het valoriseren van bestaande bebouwing en er een hedendaags gebruik voor mogelijk te maken.</p> <p>Kleinschalige volumes zoals tuinhuisjes horen niet thuis in de totale configuratie.</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 bomenrij, een schouw, een toegangsgebouw, een ast, een duiventoren, een ovenbuur,...</p> <p>Specifieke eisen kunnen gaan om het behoud van de raamopeningen, eisen i.v.m. de tuinrichting, ...</p>

MOTIVATIE	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE BEPALINGEN- beoordelingsvoorschriften
<p>A.21 Nevenfuncties</p> <p>De waardevolle bouwgroepen zijn geselecteerd in de geest van de 'merkwaardige gebouwen' volgens het provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen: 'gebouwen die niet beschermd zijn, maar cultuurhistorische en sociaal-economische waarde voor het gebied hebben. Voor dit soort gebouwen, evenals voor niet-actieve en leegstaande hoeves worden mogelijkheden voor ogen gehouden gaande van kamers met toeristische dienstverlening en vakantiehuizen 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.21 Nevenfuncties</p> <p>een complementaire kantoor- of dienstenfunctie waarbij de Zijn toegelaten als nevenfunctie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - een complementaire kantoor- of dienstenfunctie van max 100 m² waarbij de woonfunctie een grotere oppervlakte beslaat dan de nevenfunctie - kleinschalige toeristisch-recreatieve plattelandsactiviteiten - sociale, culturele en/of educatieve activiteiten - ruimtes voor jeugdgroeperingen - kunstenaarsateliers - paardenmanège - landbouwactiviteiten - aan de landbouw verwante bedrijven - opslag - <p><u>voorwaarden:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Er dient altijd 1 woning aanwezig te zijn. - De draagkracht van de omgeving en de landelijke wegen wordt niet overschreden. - horeca en kleinhandel zijn niet toegelaten. - De nevenfuncties moeten in de bestaande gebouwen inpasbaar zijn, zonder wijziging van de bouwhoogte of bouwvolume. - Het parkeren van cliënteel, tewerkgestelden, bezoekers, ... dient op eigen perceel te gebeuren en afgeschermd te worden ten opzichte van het landschap. - <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>C.21 Nevenfuncties</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nevenfuncties die bij waardevolle bouwgroepen toegelaten zijn: vrije beroepen, kapsalon, architectenkantoor, kunstgalerie, dierenasiel of -pension, dierenartspraktijk, kamers met toeristische dienstverlening, jeugdlogies, huurvakantiewoningen, toeristisch attractiepunt, paardstoeterij, tuinaannemer, ... - Nevenfuncties zijn toelaatbaar zolang dit leidt tot interne herschikkingen, aanpassingen van de gevels of marginale volumevermeerderingen - De mogelijkheden van het vigerende besluit mbt logiesverstrekking zijn met deze voorschriften toepasbaar. - Een beoordeling van het verkeersaspect gebeurt aan de hand van de gevraagde toelichting. - <u>Inpasbaar in de bestaande gebouwen</u> omvat dat er geen grote uitbreidingen nodig zijn of verbouwingen die het uitzicht van de aard 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>een toelichting bij aan landbouw verwante bedrijven is aanwezig bij voorschriften 11</p>
<p>A.22 Tuininrichting</p> <p>Een onderscheid tussen siertuin en de ruimere omgeving bij de woning wordt geïntroduceerd. Dit maakt duidelijk hoe de gronden in de ruimere omgeving van de woning kunnen worden ingericht.</p>	<p>B.22 Tuininrichting</p> <p>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 perceelsbegrenzing (positie, materiaal, hoogte) en de verharding (positie, materiaal, hoogte). Dit voor de bestaande en nieuwe toestand.</p> <p>De groenaanleg dient conform het plan 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>C.22 Tuininrichting</p> <p>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>

MOTIVATIE	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE BEPALINGEN- beoordelingsvoorschriften
<p>Siertuin Een private siertuin wordt beperkt tot de onmiddellijke omgeving van de bouwgroep, de vroegere 'hoevesite'.</p> <p>Het open gebied van de corridor is van schaal veel beperkter dan de noordelijke heuvelrug. De grootschalige tuinelementen die daar toegelaten werden, zouden hier té dominant zijn. De tuininrichtingen worden hier dan ook beperkt tot de normale zaken.</p>	<p>Siertuin</p> <ul style="list-style-type: none"> - De siertuin blijft beperkt tot 'de interne ruimte' van bebouwingsgroep. - Normale tuinuitrustingen zijn toegelaten. - Tuinuitrustingen met een grotere impact zijn niet toegelaten. - Monolithische verharding kan enkel worden aangelegd voor het toegankelijk maken van de verschillende gebouwen en voor een terras van maximum 50m² onmiddellijk aansluitend bij de woning. Hierin zijn de paden rond de woning (die duidelijk niet als terras gebruikt worden) niet inbegrepen. - Niet-monolithische verharding is toegelaten. - Verharding voor buitenopslag is niet toegelaten. - Perceelsbegrenzings dienen in kwaliteitsvolle materialen te gebeuren. 	<p>Richtcijfers en voorbeelden voor de siertuin:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Voor normale tuinuitrusting: zie uitvoeringsbesluit 'niet-vergunningsplichtige werken' - Onder inrichtingen met een grotere impact wordt verstaan: zwembad in open lucht, 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 worden voorzien. Terrassen kunnen niet aansluiten bij stallen of loodsen.

MOTIVATIE	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE BEPALINGEN- beoordelingsvoorschriften
<p>Ruimere omgeving horende bij de woning De overige gronden dienen hun openheid zoveel mogelijk te bewaren. Hiermee willen we de vertuining van het landschap tegengaan en de openheid bewaren. De voorschriften verstrengen het bestaande kader.</p> <p>De groenaanleg bij deze gebouwengroepen maakt deel uit van de globale compositie. De verspreide hoogstammige bomen creëren een extravert karakter dat specifiek is voor deze bebouwingsvorm. De beplanting wordt evenzeer gewaardeerd als de configuratie van de bebouwing.</p> <p>Open bedrading maakt migratie van kleine dieren mogelijk.</p>	<p>- Perceelsbegrenzings dienen in kwaliteitsvolle materialen te gebeuren.</p> <p>Ruimere omgeving horende bij de woning</p> <ul style="list-style-type: none"> - Behoud van openheid en doorzicht in het landschap: een verspreid patroon van bomen, struiken en hagen en/of een aanplant van een niet transparante groenmassa van wezenlijke proporties in samenspel met de woning aan één zijde ervan. - Enkel streekeigen beplanting wordt toegelaten - Enkel waterdoorlatende verharding is toegelaten en dient beperkt te blijven tot de noodzakelijke verharding voor de toegang. Enkel terrassen in niet-waterdoorlatende verharding vormen hier een uitzondering op als ze niet in de siertuin kunnen voorzien worden op basis van de oriëntatie en als ze zich op maximum 5m van het woningvolume bevinden. - De perceelsbegrenzing is organisch. Doorzichten moeten mogelijk blijven. Bij een perceelsbegrenzing met palen en draad moet een open bedrading voorzien worden. - Normale tuinuitrusting of tuinuitrusting met een grotere impact is niet toegelaten met uitzondering van een brievenbus en een toegangspoort met doorzicht. 	<p>Kwalitatieve perceelsbegrenzing</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>Ruimere omgeving horende bij de woning</p> <ul style="list-style-type: none"> - Buiten de siertuin kunnen de gronden ingezet worden als private weide voor paarden of schapen, als particuliere moestuinen, als extraverte uitbreiding van de eigendom, als open boomgaard, ... - Langs de oprijlanen 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. <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
	<ul style="list-style-type: none"> - De perceelsbegrenzing is organisch of een houten ecologische afsluiting. Doorzichten moeten mogelijk blijven. Bij een perceelsbegrenzing met palen en draad moet een open bedrading voorzien worden. 	<ul style="list-style-type: none"> - 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>Organische perceelsbegrenzing</p> <div data-bbox="1932 600 2576 1052" style="border: 1px solid green; padding: 5px;"> <p>geschoren haag klimop langs draad bomenrij</p> <p>Leieboom struiken ur</p> <p style="text-align: right;">OK</p> </div> <div data-bbox="1932 1066 2576 1325" style="border: 1px solid red; padding: 5px;"> <p>houten afsluiting hekken naakte stenen muur</p> <p style="text-align: right;">NIET OK</p> </div>

MOTIVATIE	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE BEPALINGEN- beoordelingsvoorschriften
NATUURGEBIED		
<p>A.23 Bestemming De zones onmiddellijk aansluitend bij de beek worden als natuurgebied bestemd.</p>	<p>B.23 Bestemming 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>C.23 Bestemming Op het verordenend grafisch plan worden deze zones afgebakend. Waar mogelijk wordt het volledige perceel langs de beek als natuurgebied bestemd. Waar de ruimte beperkt is of de percelen zeer uitgestrekt zijn, wordt 5m langs de beek afgebakend.</p>
<p>A.24 Bebouwing en kunstmatige beplanting 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.24 Bebouwing en kunstmatige beplanting 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"> - schuilhokken voor dieren van max. 25 m² groot en 3m hoog, - kleinschalige inrichtingen in het kader van zachte recreatie, - ingrepen van algemeen belang. <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"> - Het verleggen, inkokeren, verharderen van oevers, ... van waterlopen kan in principe niet, tenzij in het kader van ecologische herinrichting van een beek. - De bestaande waterlopen dienen toegankelijk gehouden te worden. - Als afsluitingen zijn sloten, palen met draad en groenstructuren toegelaten. <p>Niet-toegelaten handelingen en inrichtingen kunnen om welbepaalde, <u>duidelijk aantoonbare redenen</u> toch worden toegestaan.</p>	<p>C.24 Bebouwing en kunstmatige beplanting 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"> - Het oprichten van constructies m.b.t. de woonfunctie (bijgebouwen) of agrarische bedrijfsvoering (loodsen, serres, ...) is niet toegelaten. - Het inlijven van deze percelen bij private tuinen, boomgaarden, grondgebonden landbouw, ... is niet toegelaten. Het gebied kan verder gebruikt worden voor weiland. <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.</p> <p><u>Duidelijk aantoonbare redenen</u> zijn bijvoorbeeld de toegankelijkheid van percelen, verkeerstechnische redenen, watertechnische redenen, gezondheidstoestand van groenelementen, veiligheid van de gebruiker van het openbaar domein, plaatsen van collectoren, ...</p>

MOTIVATIE	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE BEPALINGEN- beoordelingsvoorschriften
BOUWVRIJ AGRARISCH GEBIED		
A.25 Huidige bestemming 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.	B.25 Huidige bestemming Op vandaag gelden alle bepalingen geldig voor het agrarisch gebied Voorschriften 6 tot 12	C.25 Huidige bestemming
Het bouwvrij gebied kan een functie blijven hebben binnen de agrarische context. Indien hiervoor kleinschalige of tijdelijke elementen noodzakelijk zijn, kunnen deze worden toegelaten.	De zones moeten vrij blijven van bebouwing, met uitzondering van: <ul style="list-style-type: none"> - schuilhokken voor dieren tot 25 m² groot en 3 m hoog, - afsluitingen met doorzicht, - Kleinschalige of tijdelijke elementen in het kader van de beroepslandbouw, met uitzondering van serres (behalve seizoensgebonden serres met beperkte hoogte) - - seizoensgebonden serres: koepels van beperkte hoogte die minstens 4 maanden op een jaar niet aanwezig zijn, - inrichtingen in het kader van zachte recreatie en/of natuurinrichting, - ingrepen van algemeen belang. - Open waterputten De impact en schaal van deze elementen dienen tot een minimum te worden beperkt.	<u>Inrichtingen voor zachte recreatie</u> zijn bijvoorbeeld wegwijzers, fietsenstalling, vuilnisbakken, zitbanken, informatieborden, ... De gebruikte materialen mogen qua kleur, textuur en schaal niet fel contrasteren t.o.v. de omgeving. Natuurlijke kleuren en materialen verdienen de voorkeur Onder kleinschalige of tijdelijke elementen in het kader van de beroepslandbouw wordt bijvoorbeeld verstaan: plasticfolie bij vroege aardappelen, beregeningsinfrastructuur vangconstructies voor vee.

MOTIVATIE	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE BEPALINGEN- beoordelingsvoorschriften
SYMBOOL: VERBINDING VOOR TRAAG VERKEER		
A.27 Symbool: verbinding voor traag verkeer Er wordt gestreefd naar een grotere toegang van het gebied voor traag verkeer. Hiervoor worden één essentiële verbinding aangeduid die een connectie leggen met de Leie en het jaagpad erlangs en die het harde wegennet ontdebeld.	B.27 Symbool: verbinding voor traag verkeer Op de kaart worden een verbinding voor traag verkeer aangeduid. De pijl is indicatief en kan maximum 50m verschuiven. De verbinding omvat een publiek toegankelijk pad voor niet-gemotoriseerd verkeer met een minimum breedte van 3m. Het pad dient te worden aangelegd in waterdoorlatende materialen indien praktisch mogelijk. Er dient een relatie met de beek gemaakt te worden.	C.27 Symbool: verbinding voor traag verkeer Hierin dient de stad initiatief te nemen. Een goede opvolging, coördinatie en onderhoud door de stad is hierbij essentieel. De voorziene 3m omvat het eventueel verhard pad en groenstroken erlangs. Bij bepaalde grondsoorten is waterdoorlatende verharding niet mogelijk. Het pad kan erlangs lopen of bijvoorbeeld op bepaalde plaatsen een duidelijke zichtrelatie leggen.



8 OP TE HEFFEN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

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:

- In het landelijk gebied: gewestplanbestemming ontginningsgebied wordt opgeheven
- In het natuurgebied: gewestplanbestemming agrarisch gebied wordt opgeheven.

9 RUIMTEBALANS

Oorspronkelijke bestemming	Nieuwe bestemming	Opp (m ²)	opmerking
Agrarisch gebied	Natuurgebied	42 997	langs Beverenbeek
Ontginningsgebied	Landelijk gebied	4.218	woonpercelen

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, ...
- Gebouwengroep: voormalige hoeve-site 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 streek-eigen beplanting gebruikt wordt en allerlei tuinconstructies aanwezig zijn. Dit is beperkter dan de algemenere term 'tuin'.
- Organische perceelsbegrenzing: planten, struiken, hagen, bomen al dan niet ondersteund door draadconstructies die de grens van de eigendommen markeren.
- Kwaliteitsvolle perceelsbegrenzing: constructies of aanplanten op de perceelsgrens die in duurzame materialen 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

bedrijventerreinen
stedenbouw
milieu
informatie- en communicatietechnologie
mobiliteit
herbestemmingsprojecten

intergemeentelijke samenwerking
projectontwikkeling
streekontwikkeling