

Bijgaand bij het besluit van Deputatie van de Provincie West-Vlaanderen houdende gedeeltelijke goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Zonevreemde woningen stedelijk gebied Harelbeke'

Goedkeuringsbeslissing met ref. :  
RP/DEP/09/084, Brugge, 12 maart 2009

De provinciegriffier  
(Get.) Hilaire OST

De wd. voorzitter  
(GEt.) Jan Durnez

Voor eensluidend afschrift,

Namens de deputatie,  
Stephaan Barbery

De adjunct-adviseur  
Dienst Ruimtelijke Planning

stad Harelbeke  
**rup zonevreemde woningen stedelijk gebied**  
stedenbouwkundige voorschriften



maart 2009, **besluit**



# Inhoudsopgave

**Inhoudsopgave.....3**

**3 UITWERKING DEELGEBIEDEN .....11**

3.1.5 Stedenbouwkundige voorschriften centrum Harelbeke - gemeenschapsvoorzieningen ..... 14

3.2.5 Stedenbouwkundige voorschriften recreatiegebied De Gavers ..... 20

3.3.4 Stedenbouwkundige voorschriften landbouwgebied bij De Gavers ..... 28

3.4.5 Stedenbouwkundige voorschriften Landbouwgebied Stasegem - Oost ..... 46

3.5.5 Stedenbouwkundige voorschriften parkgebied Stasegem ..... 65

3.6.5 Stedenbouwkundige voorschriften groengebied aan de Ieie..... 76

3.7.5 Stedenbouwkundige voorschriften Zwevegensestraat..... 81

-> dit deelgebied werd volledig vervangen door Provinciaal RUP Openruimtekamers Gavers en Esser (23/03/2017)

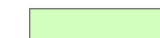
### 3.4.5 Stedenbouwkundige voorschriften Landbouwgebied Stasegem - Oost

Figuur 32: landbouwgebied Stasegem oost: verordenend grafisch plan

MOTIVATIE	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE BEPALINGEN- beoordelingsvoorschriften
<b>ALGEMEEN</b>		
<b>A.1 Verordenende kracht</b> Enkel het strikt noodzakelijke wordt verordenend vastgelegd. Het breder kader waarin de voorschriften passen willen we echter meegeven als verantwoording en toetsingskader.	<b>B.1 Verordenende kracht</b> van de diverse elementen opgenomen in onderhavig RUP. De grafische plannen en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften (kolom B) hebben verordenende kracht.	<b>C.1 Verordenende kracht</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. De motivatie (kolom A) dient als verantwoording, (kolom C) is toelichtend.
<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.	<b>B.2 Ruimtelijke kwaliteit</b> Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar <u>ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid</u> . Een afweging t.a.v. de ruimtelijke draagkracht van de omgeving dient altijd te gebeuren: minimaal de beeldkwaliteit, zuinig en compact ruimtegebruik, groeninrichting in de landschappelijke context en de impact op de verkeerssituatie..	<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.
<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.	<b>B.3 Inrichtingen van openbaar nut en algemeen belang</b> Inrichtingen van openbaar nut en algemeen belang kunnen binnen het plangebied worden ingericht voor zover ze geen grote ruimtelijke impact hebben. Ze dienen tegemoet te komen aan de globale opzet van de zone.	<b>C.3 Inrichtingen van openbaar nut en algemeen belang</b> Windmolens of gsm-masten bijvoorbeeld hebben een grote ruimtelijke impact en worden niet a priori in alle zones toegelaten.
<b>A.4</b> Individuele ingrepen in het kader van waterhuishouding of hernieuwbare energiebronnen	<b>B.4 individuele ingrepen in het kader van waterhuishouding of hernieuwbare energiebronnen</b> zijn in het ganse plangebied toegelaten voor zover hun ruimtelijk voorkomen in te passen is in het landschap.	<b>C.4 Individuele ingrepen in het kader van waterhuishouding of hernieuwbare energiebronnen</b> Vb groendaken, individuele waterzuivering, bufferbekken, rietvelden, individuele windmolens, zonnepanelen, ... De beoordeling gebeurt geval per geval bij de stedenbouwkundige aanvraag. Bv Een individuele windmolen aansluitend bij bebouwing heeft weinig landschappelijke impact, een individuele windmolen in volle open ruimte is niet in te passen in het landschap.
<b>A.5 Openbare wegenis</b> De bestaande wegenis is geen afzonderlijke zone. Werken aan bestaande wegenis, verbredingen, ... zijn uiteraard toegestaan. Bovenop de aangeduide verbindingen voor traag verkeer kunnen altijd andere ingericht worden.	<b>B.5 Openbare wegenis</b> Binnen het plangebied 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.	<b>C.5 Openbare wegenis</b>

MOTIVATIE	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE BEPALINGEN- beoordelingsvoorschriften
<p><b>WOONZONE</b> <span style="float: right;"></span></p>		
<p><b>A.6 Bestemming, bouwvoorschriften en inrichting</b> De afbakening van de woonzone wordt op een logische, samenhangende manier gecorrigeerd.</p>	<p><b>B.6 Bestemming, bouwvoorschriften en inrichtingsvoorschriften</b> Het gebied is bestemd voor tuinen horende bij het wonen en bijhorende tuinuitrusting.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving.</p> <p>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 inpassing in de omgeving;- de privacy en de bezonning in de omgeving.</li> </ul>	<p><b>C.6 Bestemming, bouwvoorschriften en inrichtingsvoorschriften</b> Bijbehorende tuinuitrusting: tuinhuisjes, vijvers, zwembad, schommel, ...</p> <p>Met <u>inpassing in de omgeving</u> wordt bedoeld de inplanting, het reliëf en de bodemgesteldheid, het bouwvolume en het uiterlijk, ... 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>

## MULTIFUNCTIONEEL GROENGEBIED



### A.7 Bestemming

In de eerste plaats wordt er een bewustwordingsproces beoogd. Voorstellen om mee te bouwen aan het landschap kunnen van de eigenaars zelf komen. Verschillende opties zijn denkbaar. In het GRS wordt hier een 'randstedelijk recreatief groenproject' voor ogen gehouden.

'Multifunctioneel groengebied' veronderstelt een ruim gamma aan mogelijke functies zolang ze het groene karakter van het gebied waarborgen.

### B.7 Bestemming

Het gebied is bestemd voor landbouw in de ruime zin en groeninrichting. Wonen is er toegelaten volgens voorschrift B10. Bestemmingsverruiming is mogelijk in de sites voor attractiepool en de waardevolle gebouwengroep. In de zone zijn aan de landbouw verwante bedrijven en grondloze landbouw niet toegelaten.

Alle handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen zijn slechts toegelaten voor zover ze bijdragen aan het groen en recreatief karakter van het gebied.

### C.7 Bestemming

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 .... Naast landbouw in de eigenlijke zin van het woord zijn de volgende activiteiten eveneens toegelaten: hoevetoerisme (dat valt onder de noemer verblijfgelegenheden), verkoop van eigen landbouwproducten, zorgboerderijen en landbouweducatie voor zover dat een integrerend deel uitmaakt van een bedrijf.

Groeninrichting houdt niet noodzakelijk een natuurfunctie in. Het gaat wel om een globaal onverhard, onbebouwd karakter met beplanting. De groeninrichting kan een natuurwaarde hebben, maar ook een parkwaarde, een sportvoorziening in de open lucht, ...

Voorbeelden van aan landbouw verwante bedrijven: aardappelhandelaar, graanriesterinstallatie, centrale mestopslag, verkoop van meststoffen, verkoop van veevoeders, koelplaatsen, vlasroterijen, herstelplaats van tractoren, landbouwproefbedrijf, centrum voor kunstmatige inseminatie voor landbouwdieren, schoolhoeve, ...

'Aandacht besteden aan' dient niet strikt geïnterpreteerd te worden. Binnen de grenzen van het mogelijke voor de specifieke functie dienen de elementen in rekening gebracht te worden. Een perceelsrandbegroeiing, bufferbekkens, het publiek maken van landelijke wegen, het aanleggen van erfdienstbaarheden, ... zijn elementen die ter sprake kunnen komen bij een functiewijziging, verbouwing, aanleg van parking, oprichten van nieuwe gebouwen, ...

### A.8 Inrichtingsvoorschriften

#### AANPLANTINGSDOSSIER

Een algemene vergroening en vernatting en een toename van de trage wegen in het gebied wordt voorop gesteld om identiteit, kwaliteit en structuur te geven.

Voor alle functies willen we de landschapsopbouw vooropstellen. Bepaalde aanplantingen, ingrepen kunnen afgedwongen worden.

#### COMPACTHEID

In het gebied zijn op vandaag geen grondloze activiteiten of glastuinbouw aanwezig.

#### VERHARDING

Een algemeen groen karakter van het gebied wordt voor ogen gehouden. De waterhuishouding is er van belang gezien een groot deel van het gebied van nature overstroombaar is.

### B.8 Inrichtingsvoorschriften

#### AANPLANTINGSDOSSIER

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 perceelsbegrenzing (positie, materiaal en hoogte) en de verharding (positie, materiaal en 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.

Bij de beplanting dient **specifieke aandacht** uit te gaan naar behoud van het reliëf, beperking van de verharding, streekeigen beplanting, vergroenen, groenvolumes met betekenisvolle afmetingen en het afschermen van nieuwe constructies.

#### COMPACTHEID

Compactheid dient nagestreefd te worden

- Nieuwe constructies dienen opgericht te worden in de nabijheid van bestaande constructies. Uitzondering: constructies kleiner dan 25m<sup>2</sup> en lager dan 3m.
- Het oprichten van constructies voor grondloze agrarische activiteiten en glastuinbouw is niet toegelaten.

#### VERHARDING

Alle verharding dient in waterdoorlatende materialen te worden voorzien indien praktisch mogelijk. Enkel openbare wegen vormt hierop een uitzondering.

### C.8 Inrichtingsvoorschriften

#### AANPLANTINGSDOSSIER

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.

#### COMPACTHEID

Schuilhokken voor dieren van beperkte afmetingen kunnen dus wel vrijstaand opgericht worden.

In de nabijheid van bestaande constructies beoogt een tussenafstand van een twintigtal meter.

#### VERHARDING

Dit heeft betrekking op parkings, oprijlanen, ...


Bij bepaalde grondsoorten is waterdoorlatende verharding niet mogelijk. 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>MOTIVATIE</b>	<b>VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN</b>	<b>TOELICHTENDE BEPALINGEN- beoordelingsvoorschriften</b>
<p><b>SIGNALISATIE EN RECLAME</b> Signalisatie en reclame kunnen worden toegelaten zolang ze niet om aandacht schreeuwen en zich in de rand van het gebied afspelen. Ze dienen beperkt te blijven.</p> <p><b>KLEINE LANDSCHAPSELEMENTEN</b> Bestaande kleine landschapselementen zijn kwetsbaar en hebben nood aan erkenning. Ze maken de eigenheid van het landschap uit.</p> <p>De beek is een belangrijk element in het gebied. Deze kan benadrukt worden met beplanting.</p> <p><b>WATERLOPEN EN WATERPARTIJEN</b> Dit waterrijke gebied vraagt specifieke aandacht voor de waterlopen en de waterpartijen. Dit zijn de elementen die ingezet worden om de identiteit van het gebied te versterken.</p> <p><b>PERCEELSGRENS</b> Door een aangepaste perceelsgrens kunnen ook private gronden deel uitmaken van de natuurlijke structuur.</p> <p><b>BESTAANDE INRICHTING</b></p>	<p><b>SIGNALISATIE EN RECLAME</b> Signalisatie en reclame dienen beperkt te blijven tot een kleinschalige aanduiding aan de openbare weg of elementen bevestigd aan de gebouwen. Lichtgevende uitrusting, losstaande elementen zijn niet toegelaten.</p> <p><b>KLEINE LANDSCHAPSELEMENTEN</b> - 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 vervangen te worden door nieuwe beplanting van dezelfde grootte-orde en soort.</p> <p><b>KEIBEEK EN WATERPARTIJEN</b> Het verleggen, inkokeren, verharderen van oevers, ... van de Keibeek kan in principe niet, tenzij in het kader van ecologische herinrichting van een beek. Nieuw aan te leggen waterpartijen (poelen, zwembekken, 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.</p> <p><b>PERCEELSGRENS</b> Indien er een afbakening van de perceelsgrens wordt voorzien, dient deze in organisch materiaal te worden uitgevoerd.</p> <p><b>BESTAANDE INRICHTING</b> die vergund (geacht) wordt en die niet voldoet aan de voorschriften mag behouden blijven, onderhouden worden. Bij vergunningsaanvragen of bij heraanleg dienen de voorschriften gerespecteerd te worden.</p>	<p><b>SIGNALISATIE EN RECLAME</b> Toegelaten bijvoorbeeld een wegwijzer van 0,5 m<sup>2</sup> aan de weg of een bord aan de brievenbus. Voorbeelden die niet toegelaten zijn: vlaggen, een lichtbox in de voortuin, ...</p> <p><b>KLEINE LANDSCHAPSELEMENTEN</b> KLE's kunnen gewijzigd worden, bijvoorbeeld omwille van watertechnische redenen of omwille van de slechte kwaliteit van de bomen.</p> <p><b>WATERLOPEN EN WATERPARTIJEN</b> Voor waterpartijen dient gestreefd te worden naar volgende inrichtingsprincipes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- een minimale oppervlakte van 50 m<sup>2</sup>, een minimumdiepte van 1,50 m</li> <li>- asymmetrisch profiel met een zachthellende zuidgerichte oever en een steilere noordgerichte oever</li> <li>- de plaatsen waar dieren moeten drinken 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> <p><b>PERCEELSGRENS</b> Organische perceelsgrenzen zijn bijvoorbeeld een haag, een groep struiken, een bomenrij, leibomen, klimop langs draad, ... Houten afscheidingen, stenen muren, nepbeplanting zijn geen organische materialen. Houten vlechtwerk met een ecologische waarde kan hier wel toe gerekend worden.</p> <p><b>BESTAANDE INRICHTING</b> Illegale constructies en inrichtingen hebben uiteraard geen rechten.</p>

MOTIVATIE	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE BEPALINGEN- beoordelingsvoorschriften
<p><b>A.9 Eengezinswoningen in de verspreide bebouwing</b> De strengste voorschriften gelden voor de verspreide bebouwing. De voorschriften van het decreet worden overgenomen gezien ze ook de visie van de stad onderstrepen. Aanpassingen/aanvullingen leggen de klemtonen anders. De verspreide bebouwing maakt deel uit van het landschap. Hun impact dient beperkt te blijven. Dit brengt beperkingen met zich mee wat betreft omvang, hoogte, materialisatie, ...</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 aanbouwen 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' 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.9 Eengezinswoningen in de verspreide bebouwing</b> Bijkomende woongelegenheden zijn niet toegestaan.</p> <p>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>- Bij herbouwen of uitbreiden blijft het totale bruto-volume 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>- De woning dient zich maximaal te integreren in de omgeving</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 of veranda. Marginale volumevermeerderingen zijn bovendien enkel toelaatbaar indien de ruimtelijke kwaliteit toeneemt.</p> <p>Enkel in gevallen van overmacht mag de bestaande bebouwing groter dan 1.000 m<sup>3</sup> herbouwd worden met hetzelfde volume en op dezelfde plaats.</p>	<p><b>C.9 Eengezinswoningen in de verspreide bebouwing</b> Dit zijn alle woningen in het agrarisch gebied die niet aangeduid zijn als waardevolle bouwengroepen (en ook niet behoren tot de gemengde woonclusters). 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>. 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 hierin niet meegerekend.</p> <p><u>Zich maximaal integreren</u> in de omgeving houdt in dat vormtaal, materiaalgebruik, schaal en kleurgebruik het beeld van de omgeving ondersteunen. De zichtbare materialen mogen niet fel contrasteren met het globale landschapsbeeld. Natuurlijke kleuren en materialen verdienen de voorkeur. Dit sluit echter niet uit dat bij verbouwing of uitbreiding een moderne vormentaal of materiaalgebruik kan worden gebruikt. Het geven van een meer open karakter aan de gevels van een landelijke woning om meer licht, lucht en ruimte te hebben, is dus zeker toegelaten.</p>

MOTIVATIE	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE BEPALINGEN- beoordelingsvoorschriften
<p><b>Nevenfuncties</b> 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><b>Nevenfunctie</b> Zijn toegelaten als nevenfunctie: - Een complementaire kantoor- of dienstenfunctie van maximum 100m<sup>2</sup> waarbij de woonfunctie een grotere oppervlakte beslaat dan de nevenfunctie</p> <p><u>Voorwaarden:</u> - De draagkracht van de omgeving en de landelijke wegen wordt niet overschreden. - 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> <p>In de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag dienen de verkeersbewegingen, de nodige parkeerplaatsen en de organisatie op het perceel toegelicht te worden.</p>	<p><b>Nevenfuncties</b> - Enkel de geselecteerde sites voor attractiepool en waardevolle gebouwengroep vormen hier een uitzondering op en krijgen ruimere mogelijkheden. - Vrije beroepen, kapsalon, architectenkantoor, ... kunnen zich in een zonevremde woning vestigen als de woonfunctie aanwezig en dominant in oppervlakte blijft. - Volledige omschakeling van wonen naar een andere functie is volgens deze voorschriften niet toegelaten. - Functies die niet vallen onder kantoor of dienst kunnen niet toegelaten worden, bv kleinhandel. Een beoordeling van het verkeersaspect gebeurt op basis van de gevraagde toelichting.</p>
<p><b>Bijgebouw</b> Om een kleinschalig en introvert karakter te bekomen, zijn ook voorwaarden ten aanzien van de bijgebouwen noodzakelijk. Een wildgroei van 'koterij' dient verhinderd te worden. Een compacte, kwaliteitsvolle vormgeving, ook van de bijgebouwen, wordt nagestreefd. In dit stedelijk gebied kan een grotere oppervlakte van het bijgebouw toegelaten worden.</p>	<p><b>Bijgebouw</b> Per woning is er één bijgebouw toegestaan. - Het dient opgericht te worden in kwaliteitsvolle materialen. - Het bijgebouw mag geen woonruimtes of nevenfuncties bevatten. - Het bijgebouw wordt begrensd tot 25 m<sup>2</sup>. - Het bijgebouw wordt op een ruimtelijk verantwoorde manier ingeplant op max. 15 m van het hoofdgebouw.</p> <p>Voor de <u>bestaande bijgebouwen die vergund (geacht) zijn en afwijken:</u> - behoud - instandhoudingswerken - verbouwingen indien er slechts marginaal uitgebreid wordt (nieuwe gevelafwerking) en indien de esthetische waarde verhoogt - herbouwen met hetzelfde volume en op dezelfde plaats enkel in geval van overmacht</p>	<p><b>Bijgebouw</b> - Een bijgebouw is een volledig losstaande constructie en maakt geen deel uit van het bruto-bouwvolume van het hoofdgebouw. - Een ruimtelijk verantwoorde inplanting hangt af van de specifieke situatie: 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 zekere afstand gerespecteerd te worden t.a.v. de perceelsgrens. ... - Betonplaten of golfplaten in de buitengevel zijn geen kwaliteitsvolle materialen. Bijgebouwen mogen opgericht worden voor tuingerief, dieren en/of wagen of private hobby. Een beroepsruimte zoals het atelier van een timmerman, een toonzaal of verkoop kunnen er geen plaats in vinden.</p>





MOTIVATIE	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE BEPALINGEN- beoordelingsvoorschriften
<p><b>Symbol: site voor attractiepool</b></p> 		
<p><b>A.10 Bestemmingsverruiming</b> Twee sites zijn geselecteerd: de bestaande manège en de tennisclub Deze functies zijn belangrijk voor het draagvlak van het groengebied. Ze kunnen zich er verder ontwikkelen.</p>	<p><b>B.10 Bestemmingsverruiming</b> De site kan een bestemming krijgen als:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- horeca</li> <li>- recreatie</li> <li>- educatie</li> <li>- gemeenschapsvoorzieningen</li> </ul> <p>of een combinatie hiervan</p> <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>- Er worden voldoende parkeerplaatsen voorzien op eigen terrein</li> <li>- Het parkeren van cliënteel, tewerkgestelden, bezoekers, ... dient 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 terrein 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>Voor deze functies zijn alle werken, handelingen, functiewijzigingen toegelaten.</p> <p>De schaal van deze functies dient beperkt te blijven en een relatie te hebben met het groene karakter van het gebied waar ze deel van uitmaken. Deze relatie moet toegelicht worden in de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.</p>	<p><b>C.10 Bestemmingsverruiming</b></p> <p>Mogelijke bestemmingen zijn: paardenmanège, cafetaria, tennisvelden, restaurant, dierenasiel, dierenpension, seminarielokalen, kunstatelier, kinderboerderij, ...</p> <p>Een carting, bowling, fitness, ... zijn eerder stedelijke functies en hebben met het groene landschap geen enkele band.</p>
<p><b>A.11 Bedrijfswoning</b> Voor de bedrijfswoning worden dezelfde volumebeperkingen gehanteerd als voor de verspreide woningen. Bij de manège bestaat al een bedrijfswoning. De site van de aan de Iepersstraat (op vandaag tennisclub) kan een geïntegreerde bedrijfswoning voorzien.</p>	<p><b>B.11 Bedrijfswoning</b> Per site is er één bedrijfswoning (eengezinswoning) toegelaten. Deze bedrijfswoning kan niet losgeschakeld worden van de functie als horeca/recreatie/educatie of gemeenschapsvoorziening. De voorschriften van de verspreide woningen rond nevenfuncties zijn niet van toepassing.</p> <p>Voor de bedrijfswoning gelden de bouwvoorschriften van de ééngezinswoningen in de verspreide bebouwing. Indien er nog geen bedrijfswoning bestaat, dient deze geïntegreerd te worden in de gebouwen van de attractiepool. Bijkomende bedrijfswoningen moeten essentieel zijn voor de goede werking van de functies in het gebied.</p>	<p><b>C.11 Bedrijfswoning</b> Bedrijfswoningen kunnen dus niet afzonderlijk verkocht worden. Indien er op de site van de tennisclub een woning opgericht wordt, dient ze ruimtelijk geïntegreerd te worden.</p>


MOTIVATIE	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE BEPALINGEN- beoordelingsvoorschriften
<p><b>Symbol: waardevolle bouwengroep</b> <span style="float: right; color: red;">●</span></p>		
<p><b>A.12 Bestemmingsverruiming</b>  Deze gebouwenconfiguratie willen we als authentiek en beeldbepalend onderdeel van het groene en natte landschap behouden. Hiervoor worden mogelijkheden gegeven voor een hedendaagse herinvulling zowel naar bebouwingsingrepen als naar functies.</p> <p>De waardevolle bouwengroep is geselecteerd in de geest van de 'merkwaardige gebouwen' volgens het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen: 'gebouwen die niet beschermd zijn, maar cultuurhistorische en sociaal-economische waarde voor het gebied hebben. Voor dit soort gebouwen, evenals voor niet-actieve en leegstaande hoeves worden mogelijkheden voor ogen gehouden gaande van kamers met toeristische dienstverlening en vakantiewoningen tot jeugdlogies en toeristisch attractiepunt. Dit zijn ook de functies die voor ogen gehouden worden in dit RUP.</p> <p>Deze functies worden aangevuld met de mogelijkheden van het GRS RD pg 20.</p> <p>Kleinschalige horeca wordt er als functie aan toegevoegd in dit stedelijk groengebied omdat dit aansluit bij de andere mogelijke functies.</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.12 Bestemmingsverruiming</b>  De site kan een bestemming krijgen als</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- actieve hoeve</li> <li>- ééngezinswoning</li> <li>- kleinschalige toeristisch-recreatieve plattelandsactiviteiten</li> <li>- kleinschalige horeca</li> <li>- sociale, culturele en/of educatieve activiteiten</li> <li>- ruimtes voor jeugdgroeperingen</li> <li>- kunstenaarsateliers</li> <li>- paardenmanege</li> <li>- een combinatie van voorgaande functies</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. De functies moeten in de bestaande gebouwen inpasbaar zijn.</li> <li>- Er worden voldoende parkeerplaatsen voorzien op eigen terrein.</li> <li>- Het parkeren van cliënteel, tewerkgestelden, bezoekers, ... dient 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.12 Bestemmingsverruiming</b>  Functies die niet voorkomen in de lijst zijn niet toelaten, bijvoorbeeld grootschalige horeca en kleinhandel.  Een beoordeling van het verkeersaspect gebeurt aan de hand van de gevraagde toelichting.</p> <p>- <u>Inpasbaar in de bestaande gebouwen</u> omvat dat er geen grote uitbreidingen nodig zijn of verbouwingen die het uitzicht 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 beoordeling van het verkeersaspect gebeurt aan de hand van de gevraagde toelichting.</p>
<p><b>A.13 Beschermd statuut</b></p>	<p><b>B.13 Beschermd statuut</b>  Indien het gebouw het beschermd statuut van erfgoed krijgt, vanaf de datum van publicatie in het Belgisch Staatsblad, vervalt voorschrift B13.  Alle functies zijn dan toegelaten voor zover aan de volgende voorwaarden voldaan is:</p> <p>1° de voortzetting van de vroegere functie blijkt niet haalbaar of garandeert de duurzame leefbaarheid van het gebouw of het gebouwencomplex niet;  2° de nieuwe functie laat de erfgoedwaarde ongeschonden of verhoogt ze.  3° de entiteit van het agentschap RO-Vlaanderen van het Vlaams Ministerie van Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed, die met de zorg voor het onroerend erfgoed belast is, brengt een gunstig advies uit over de aanvraag.</p>	<p><b>C.13 Beschermd statuut</b></p>

MOTIVATIE	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE BEPALINGEN- beoordelingsvoorschriften
<p><b>A.14 Bebouwingsprincipes indien de site enkel een actieve hoeve omvat: respect</b></p> <p>De bestaande hoeve centraal in het gebied vormt een focuspunt in deze beperkte open ruimte. De configuratie van verschillende gebouwen rond een binnenplein is waardevol. Het is een compositie die echter aanvullingen/aanpassingen verdraagt, zolang deze de globale compositie niet aantasten.</p>	<p><b>B.14 bebouwingsprincipes indien de site een actieve hoeve omvat: respect</b></p> <p>Bij vergunningsplichtige werken dient de agrarische bedrijvigheid respect te tonen voor de typische configuratie, compactheid, schaal, materialisatie van de bestaande gebouwengroep.</p> <p>Gebouwen die geen industriële architectuur hebben, kunnen niet definitief worden verwijderd. Beeldebepalende elementen dienen behouden te blijven.</p> <p>Naargelang de kwaliteit en gaafheid van de ganse configuratie kan de vergunningverlenende overheid specifieke, bijkomende eisen stellen. Bij vergunningsaanvragen dient vrijblijvend advies te worden gevraagd aan de dienst onroerend erfgoed.</p>	<p><b>C.14 bebouwingsprincipes indien de site enkel een actieve hoeve omvat: respect</b></p> <p>Voorschrift B9 blijft onverminderd van kracht. Deze bepalingen omtrent respect zijn een bijkomend voorschrift.</p> <p>Het voorschrift mbt respect betekent onder meer dat één gebouw van de vierkantshoeve kan niet kan worden afgebroken zonder heropbouw; een industriële loods die geen onderdeel vormt van de typische configuratie kan wel verwijderd worden.</p> <p>'Respect' hebben voor wil niet zeggen dat het gebouw in precies dezelfde toestand bewaard of heropgebouwd moet worden.</p> <p>Beeldebepalende elementen zijn bijvoorbeeld een bomerrij, een toegangsgebouw, ...</p>
<p><b>A.15 Bebouwingsprincipes voor andere functies</b></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 1.000 m<sup>3</sup>. Dit dient voor marginale uitbreidingen en herbouw 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>B.15 Bebouwingsprincipes voor andere functies</b></p> <p>Dit voorschrift is niet van toepassing indien voor de actieve hoeve.</p> <p>Voor zover de gebouwen bestaan en vergund (geacht) zijn, zijn volgende <u>ingrepen</u> toegelaten:</p> <p>Voor de <u>hoofdgebouwen</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- onderhouds- en instandhoudingswerken,</li> <li>- verbouwen,</li> <li>- herbouwen op dezelfde plaats met hetzelfde volume</li> <li>- uitbreiden tot 1000 m<sup>3</sup></li> <li>- combinaties hiervan</li> </ul> <p>De 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 of veranda. Marginale volumevermeerderingen zijn bovendien enkel toelaatbaar indien de ruimtelijke kwaliteit toeneemt.</p> <p>Voor de bestaande <u>bijgebouwen</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Behoud</li> <li>- Instandhoudingswerken</li> <li>- Verbouwingen indien er slechts marginaal uitgebreid wordt (nieuwe gevelafwerking) en indien de esthetische waarde toeneemt</li> <li>- Herbouwen met hetzelfde volume en op dezelfde plaats</li> <li>- De verschijningsvorm dient behouden te blijven</li> </ul> <p>Bijgebouwen mogen niet verwijderd worden zonder herbouw</p> <p><u>Beeldebepalende elementen</u> dienen behouden te blijven. De vergunningverlenende overheid kan naargelang de kwaliteit en de gaafheid van de ganse configuratie specifieke, bijkomende eisen stellen. Bij vergunningsaanvragen dient vrijblijvend advies gevraagd te worden aan de dienst onroerend erfgoed</p>	<p><b>C.15 Bebouwingsprincipes voor andere functies</b></p> <p>Deze voorschriften zijn van toepassing voor het hoevecomplex bij herbestemming tot één van de hogergenoemde functies. Constructies in betrekkelijk slechte staat, komen evenzeer in aanmerking voor de verschillende operaties zoals verbouwen, herbestemming, ...</p> <p>De site kent twee hoofdgebouwen die in gebruik zijn als woning. Alle andere gebouwen gelden als bijgebouw. De beoordeling of een bestaande bebouwing <u>vergund is</u>, 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 bebouwing, met inbegrip van de bijgebouwen 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>

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 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>Ten aanzien van het decreet worden de volumebeperkingen van 100% uitbreiding niet overgenomen. De maximale 1.000 m<sup>3</sup> wordt specifiek geïnterpreteerd.</p> <p>De totale bebouwing bij een hoevecomplex omvat meestal meer dan 1.000 m<sup>3</sup>. We willen deze hoeves echter niet herleiden tot één beperkt volume. Toch dient in dit landschap de verharding en bebouwing beperkt te blijven. Daarom interpreteren we het maximale volume enkel voor het hoofdgebouw van de cluster (woongebouw van de voormalige hoeve) indien dit nog geen 1.000 m<sup>3</sup> 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 noemenswaardig uitgebreid worden.</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>		

MOTIVATIE	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE BEPALINGEN- beoordelingsvoorschriften
<b>Symbol: specifieke hoeve</b> <span style="float: right;">*</span>		
<b>A.16 Bestemming</b> De bestemming wordt strikt beperkt tot de bestaande juridische mogelijkheden.	<b>B.16 Bestemming</b> De hoeve kan enkel gebruikt worden als berging.	<b>C.16 Bestemming</b> De hoeve kan dus niet gebruikt worden als ééngezinswoning, nevenfunctie, kantoor, horeca, ...
<b>A.17 Bouwvoorschriften</b>	<b>B.17 Bouwvoorschriften</b> aan de bestaande bebouwing zijn volgende ingrepen toegelaten: <ul style="list-style-type: none"> <li>- behoud</li> <li>- instandhoudingswerken</li> <li>- verbouwingen indien er slechts marginaal uitgebreid wordt (nieuwe gevelafwerking)</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> </ul> mits volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> <li>- de verschijningsvorm dient behouden te blijven</li> <li>- er dient met respect omgegaan te worden met de typische configuratie, compactheid, schaal, materialisatie, ook voor de tuinrichting</li> <li>- de esthetische waarde en erfgoedwaarde wordt behouden of verhoogd</li> </ul> De vergunningverlenende overheid kan naargelang de kwaliteit en de gaafheid van de ganse configuratie specifieke, bijkomende eisen stellen.  Bij vergunningsaanvragen dient vrijblijvend advies te worden gevraagd aan de dienst onroerend erfgoed.	<b>C.17 Bouwvoorschriften</b>  Het behoud van de verschijningsvorm betekent bij voorkeur werken met gerecupereerde materialen, behoud van schaal en kleurgebruik, ...  Specifieke eisen kunnen gaan om het behoud van de raamopeningen, eisen i.v.m. de tuinrichting, ...

MOTIVATIE	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE BEPALINGEN- beoordelingsvoorschriften
<b>Overdruk: bebossingsvoorwaarde</b> 		
<b>A.18</b> De strook langs de E17 wordt uitgebouwd als beboste rand in contrast met de meer open strook ten noorden. De strook doet onder meer dienst als geluidsbuffer. Samen met de berm van de snelweg wordt een grotere beboste zone gerealiseerd.	<b>B.18</b> Deze zone dient maximaal bebost te worden met hoogstammige, streekeigen bomen. Dit wordt opgelegd bij vergunningsplichtige werken, met uitzondering van zeer beperkte ingrepen. Dit kan niet uitgevoerd worden in de onmiddellijke omgeving van ondergrondse nutsleidingen. Ten opzichte van de as van deze leiding dient 2.5 m vrij te blijven van hoogstammige beplanting.	<b>C.18</b> De niet-beboste delen dienen bijvoorbeeld beperkt te blijven tot de openbare wegen en paden, waterlopen, schuilhokken voor dieren, ... De bebossing dient niet noodzakelijk openbaar te zijn. Werken waarbij bebossing bv opgelegd wordt: nieuwe constructies, aanleg van grote oppervlaktes verharding, ... In concreto wordt er een toevoerleiding gepland in de strook voor bebossing parallel met de E17.
<b>Symbool: verbinding voor traag verkeer</b> 		
<b>A.19</b> Er wordt gestreefd naar een grote doorkruisbaarheid van het gebied voor traag verkeer. Hiervoor worden een aantal essentiële verbindingen aangeduid die connecties leggen met de Leie en het jaagpad erlangs en die het harde wegennet ontdubbelen.	<b>B.19</b> Op de kaart worden verbindingen voor traag verkeer aangeduid. De pijlen zijn indicatief en kunnen een twintigtal meter verschuiven. De verbinding omvat een publiek toegankelijk pad voor niet-gemotoriseerd verkeer met een minimum breedte van 3 meter. De paden worden aangelegd in waterdoorlatende materialen indien praktisch mogelijk.	<b>C.19</b> Het ontwikkelen van deze verbindingen gebeurt op initiatief van de stad of in overleg met de eigenaar bij een vergunningsaanvraag. Een goede opvolging, coördinatie en onderhoud door de stad is hierbij essentieel. De voorziene 3 meter omvat het eventueel verhard pad + groenstroken erlangs. 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.

MOTIVATIE	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTENDE BEPALINGEN- beoordelingsvoorschriften
<b>NATUURGEBIED</b> 		
<b>A.20 Bestemming</b> De zones onmiddellijk aansluitend bij de beek worden als natuurgebied bestemd.	<b>B.20 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.	<b>C.20 Bestemming</b> 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.
<b>A.21 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.  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.	<b>B.21 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 van</u> : <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> De impact en schaal van deze elementen dienen te worden beperkt tot een minimum.  Volgende <u>landschappelijke voorwaarden</u> dienen gerespecteerd te worden: <ul style="list-style-type: none"> <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>- De bestaande waterlopen dienen toegankelijk gehouden te worden.</li> <li>- Als afsluitingen zijn sloten, palen met draad en groenstructuren toegelaten.</li> </ul> Niet-toegelaten handelingen en inrichtingen kunnen om welbepaalde, <u>duidelijk aantoonbare redenen</u> toch worden toegestaan	<b>C.21 Bebouwing en kunstmatige beplanting</b>  ' <u>Vrij blijven van bebouwing en kunstmatige beplanting</u> ' betekent: <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> <u>Kleinschalige inrichtingen voor zachte recreatie</u> zijn bijvoorbeeld wegwijzers, fietsenstalling, vuilnisbakken, zitbanken, informatieborden, ...  <u>Ingrepen van algemeen belang</u> Bv aanleggen van bufferbekken tegen overstromingsgevaar, hoogspanning, ... Windturbines horen hier niet bij  Het beperken van de impact en schaal heeft onder meer betrekking op de materialen: kleur, textuur en schaal. 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, ...