

# GEMEENTELIJK RUP NOORD-WEST E17



Dorp 1, 9810 Nazareth  
Tel.: (09)382.82.82 Fax: (09)382.82.99

## GEMEENTE NAZARETH Provincie Oost-Vlaanderen

### DEEL II : STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN EN GRAFISCH PLAN

oktober 2008



**ARCADIS Gedas nv**  
**Kortrijksesteenweg 302**  
**9000 GENT**

**Tel.: +32 (0)9 242 44 44**  
**Fax: +32 (0)9 242 44 45**



ISO 9001 gecertificeerd voor:  
Adviesverlening, studie en ontwerp van gebouwen, infrastructuur, milieu en ruimtelijke ordening

BTW BE - 0426 682 709  
RPR Antwerpen  
ING 320-0687053-72



## Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Noord-west E17

Provincie Oost-Vlaanderen

Gemeente Nazareth

### Verordenend Grafisch Plan (in bijlage)

Dit plan werd opgesteld door één of meerdere erkende Ruimtelijk Planners:

De ruimtelijk planner,

Bert Van Rijckeghem

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in zitting van: **19 mei 2008**

De secretaris,  
Patricia Dhondt

De voorzitter,  
Martin Lamont

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek werd neergelegd gedurende het openbaar onderzoek van **16 juni 2008** tot en met **14 augustus 2008**.

De secretaris,  
Patricia Dhondt

De burgemeester,  
Danny Claeys

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van **3 november 2008**.

De secretaris,  
Patricia Dhondt

De voorzitter,  
Martin Lamont



## ART 1. DEFINITIES

### ART 1.01. Wijze van meten

- Bebouwde oppervlakte** : Dit is de bruto-oppervlakte van alle ruimten en kamers op de verschillende vloerniveaus van een gebouw, met inbegrip van de dikte van binnen- en buitenmuren, verluchtingsschachten en schouwen. De oppervlakte van de bijgebouwen en van de aansluitende overdekte terrassen en andere open overdekte constructies wordt meegeteld in deze bruto-oppervlakte.
- Bebouwingspercentage** : Een in de voorschriften aangegeven percentage, dat de maximale oppervlakte van het terrein aangeeft dat mag worden bebouwd.
- Begroeningspercentage** : Een in de voorschriften aangegeven percentage, dat de minimale oppervlakte van het terrein aangeeft dat onverhard en met vegetatie begroeid moet zijn.
- Bruto bouwvolume** : Het bruto bouwvolume van een gebouw wordt gemeten met inbegrip van de binnenmuren, buitenmuren, dakconstructie, verluchtingsschachten en schouwen, en te vertrekken van het gemiddelde maaiveldpeil. Bij de volumeberekening wordt het bruto volume van de bijgebouwen en van aansluitende overdekte terrassen, carports en andere open overdekte constructies meegeteld in dit bruto bouwvolume. Keldervolumes onder het maaiveldpeil worden niet meegerekend.
- Huiskavel** : De huiskavel vormt een ononderbroken ruimtelijk geheel rondom de woning of het bedrijf. De begrenzing vindt plaats op basis van een duidelijk herkenbaar specifiek gebruik of op basis van een in het landschap duidelijk herkenbaar element.
- Kroonlijst** : Een geaccentueerd (dikwijls uitstulpend) deel van een geveldak dat het bovenste deel van de gevel aanduidt, de ruimtelijk verticale beëindiging van de bovenzijde van de gevel van het gebouw.
- Kroonlijsthoogte** : De kroonlijsthoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het gemiddeld maaiveldpeil ter hoogte van de gevels, tot aan de bovenzijde van de goot, de kroonlijst of de gevelbeëindiging. De hoogte van het (eventuele) hellende dak wordt hierin niet meegerekend. Dit in tegenstelling tot de totale bouwhoogte dat het dakvolume wel behelst.
- Oppervlakte gebouwen** : De oppervlakte wordt gemeten aan de buitenzijde van de gevelvlakken en het midden van de scheidsmuren.
- Totale bouwhoogte** : Hoogte van een bouwwerk die, indien niet anders aangeduid, moet worden gemeten van het grondpeil tot het hoogste punt van de dakconstructie. Installaties zoals antennes, technische installaties, schouwen, etc worden hierbij niet gerekend.
- Verhardingspercentage** : Een in de voorschriften aangegeven percentage, dat de maximale oppervlakte van het terrein aangeeft dat verhard mag worden.



## ART 1.02. Gehanteerde begrippen

<b>Aanplakborden</b>	:	Aanplakborden zijn reclame-inrichtingen waarop publiciteit (werving voor het kopen van merkproducten) wordt aangeplakt.
<b>Appartement</b>	:	Een appartement is een wooneenheid in een meergezinswoning (of meer-gezinsgebouw) waarin de verschillende leeffuncties verdeeld zijn over verschillende ruimtes.
<b>Aan het wonen verwante voorzieningen</b>	:	Voorzieningen die als nevenbestemming bij het wonen horen. De volgende voorzieningen vallen onder deze noemer: <ul style="list-style-type: none"><li>– vrije beroepen;</li><li>– kleinschalige dienstverlening gericht op lichaamsverzorging zoals bijvoorbeeld een kapper, pedicure, schoonheidssalon, massagesalon;</li><li>– kleinschalige dienstverlening gericht op persoonlijk contact zoals bijvoorbeeld een boekhoudkantoor, accountant, verzekeringskantoor;</li><li>– kleinschalige handelszaken zoals bijvoorbeeld een buurtwinkel;</li><li>– kleinschalige zelfstandige ambachtelijke activiteiten met een beperkte oppervlakte en die niet belastend zijn voor de woonomgeving. Het moet steeds gaan om activiteiten die verweefbaar zijn met de woonfunctie.</li></ul>
<b>Beheer</b>	:	Is het instandhouden van alle omstandigheden die voor een goed gebruik en inrichting van de functies van een gebied (o.a. oeverrandenbeheer, verantwoord groenbeheer, integraal waterbeheer) of gebouw nodig zijn.
<b>Bestemming</b>	:	De bestemming duidt de functie aan die door het plan juridisch vastgelegd wordt.
<b>Bijgebouw</b>	:	Een constructie of gebouw dat ruimten en/of bestemmingen bevat die een ondersteunende functie hebben voor de eigenlijke woning. Het gaat hier over overdekte terrassen, pergola's, garages, carports, fietsenstallingen, tuinbergplaatsen, tuinhuisen en technische lokalen horende bij de woning (bijvoorbeeld het filterhuis van een zwembad). De bijgebouwen die ingericht zijn voor een nevenbestemming vallen niet onder deze definitie.
<b>Bouwlaag</b>	:	De ruimte, omvattend een aantal lokalen van een gebouw, en gevat tussen twee opeenvolgende vloerlagen.
<b>Bouwwerken</b>	:	Werken die uitgevoerd worden in, aan of in de onmiddellijke nabijheid van bestaande gebouwen, met als doel het onderhoud, de instandhouding, de aanpassing, de uitbreiding of de vernieuwing van deze bestaande gebouwen. De volgende categorisering van bouwwerken wordt aangehouden in de voorschriften bij dit ruimtelijk uitvoeringsplan: <u>Onderhouds- en instandhoudingswerken:</u> Onder instandhoudings- of onderhoudswerken [die geen betrekking hebben op de stabiliteit], worden werken verstaan die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen. [Hieronder kunnen geen werken begrepen worden die betrekking hebben op de constructieve elementen van het gebouw, zoals: <ul style="list-style-type: none"><li>– vervangen van dakgebintes of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen;</li><li>– geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaande stenen]</li></ul> <u>Verbouwings- en renovatiewerken – uitbreidingswerken:</u>



Verbouwings- en renovatiewerken – uitbreidingswerken zijn werken die tot doel hebben een beter functioneel gebruik van het betrokken gebouw te realiseren. Dit zijn structurele herstellings- en/of aanpassingswerken waarbij structurele herstellingen, constructieve wijzigingen en/of ingrepen worden uitgevoerd, en de bestemming, het functioneel gebruik en/of de morfologie van het gebouw wel wijzigen.

Algemeen worden de werken slechts onder de noemer “verbouwing”, “renovatie” of “uitbreiding” gevat voor zover aan de volgende twee voorwaarden tegelijk voldaan is:

- 60 % van de buitenmuren van het oorspronkelijke gebouw blijft fysiek behouden;
- de dakvorm/typologie van het oorspronkelijke gebouw blijft behouden als verschijningsvorm

Nieuwbouw/herbouw:

Wanneer een constructie of gebouw volledig nieuw opgebouwd wordt, al of niet na afbraak van bestaande gebouwen (herbouw) op het betrokken perceel, of wanneer werken uitgevoerd worden die hiermee gelijkgesteld kunnen worden, betreft het nieuwbouw.

- Buffergroen** : Ruimtelijke buffer die een afschermdende functie vervult tussen de zone die landschappelijke en visuele hinder veroorzaakt ten aanzien van een andere zone, waarbij die andere zone overlast zou kunnen ondervinden. Buffergroen zorgt voor de ruimtelijke scheiding van niet complementaire functies (wonen, bepaalde sportieve en recreatieve activiteiten, open landschap, etc). Het wordt aangebracht op basis van een goede ruimtelijke ordening en verantwoord groenbeheer. De inrichting sluit ruimtelijk zoveel mogelijk aan bij de andere elementen vanuit de groenstructuur in de omgeving. Het vervult een recreatieve, esthetische, functionele (begrenzing, perceelsscheiding, bufferwerking) ecologische functie.
- Diensten** : Activiteiten gericht op een frequente dienstverlening (met onmiddellijke en ter plaatse bediening) naar de bevolking (loketfuncties). Het betreft vrije beroepen, wasserijen, kapsalons, banken en verzekeringen, reisbureaus, bemiddelingsadvies, etc.
- Duurzame ontwikkeling** : Duurzame ontwikkeling komt tegemoet aan de noden van de huidige generaties, maar zet de mogelijkheid van de toekomstige generaties om in hun behoeften te voorzien niet op het spel. Bvb. duurzaam gebruik van hout bij de oeverversteving.
- Gemeenschapsvoorzieningen:** Dienstverleningen met een openbaar karakter. Het betreft o.a. alle vormen van onderwijs (kleuter-, lager-, hoger-, dag-, avondonderwijs, etc), cultuur en erediens (museum, cultureel centrum, tentoonstellings- en congresruimten, bibliotheek, etc), overheidsdiensten (politie, administratie, opslag, bescherming, etc), verzorging (polyklinieken, materniteiten, ziekenhuizen en bijbehorende diensten, etc), voorzieningen (recreatieve- en sportinfrastructuur, nutsvoorzieningen, etc).
- Handelszaken** : Gebouwen waar goederen en/of diensten verhandeld worden en gericht zijn op een cliënteel.
- Hoogstammige boom** : Een boom is hoogstammig als hij op een hoogte van 1,00 meter boven het maaiveld een stamotrek van 1,00 meter heeft.
- Horeca** : Afkorting voor hotel, restaurant en café.



---

<b>Landschap</b>	:	Het landschap is de resultante van de dynamische wisselwerking tussen de fysische omstandigheden (het abiotisch en biotisch milieu) en de menselijke activiteiten.
<b>Natuurontwikkeling</b>	:	Het creëren van omstandigheden die geschikt zijn voor het ontstaan van bijzondere natuur, op plaatsen die daarvoor eerder minder geschikt waren.
<b>Reclame-inrichtingen</b>	:	Zijn dragers van merknamen van producten die te koop worden aangeboden.
<b>Recreatie</b>	:	Het geheel van gedragingen die primair gericht zijn op de eigen verlangens inzake fysieke (sport, spel, etc.) en geestelijke (cultuur, hobby, etc.) ontspanning en die plaatsvinden binnen de vrije tijd (de tijd die overblijft na de maatschappelijke en fysiologische activiteiten).
<b>Rooilijn</b>	:	Deze lijn vormt de grens tussen de openbare weg en de aanpalende eigendommen zoals voorzien in een plan of rooilijnplan en bij gebreke daarvan volgens de feitelijke toestand.
<b>(ho)reca-zaak</b>	:	Een hotel, restaurant, café of een combinatie ervan. Onder deze noemer vallen ook de tavernes, brasseries en snackbars.
<b>Semi-verharding</b>	:	Verharding die de waterdoorlaatbaarheid garandeert (bvb. grasdallen, steenslag, bitumen, dolomiet, kiezel, grind, ...).
<b>Streekeigen soorten</b>	:	Beplanting of plantengroei die van nature spontaan voorkomt bij fysische omstandigheden binnen de streek of het herkomstgebied. De afbakening van de streken of herkomstgebieden is gebaseerd op bodemkundige, hydrologische en klimatologische factoren en op de verspreiding van soorten. Er heersen uniforme ecologische groeicondities. De betreffende plantensoort is streekeigen als deze een nakomeling is van planten die zich sinds hun spontane vestiging na de laatste ijstijd altijd natuurlijk hebben verjongd, of kunstmatig werden vermeerderd met strikt lokaal materiaal.
<b>Struweel</b>	:	Een struikvormige gesloten vegetatie, opgebouwd uit houtige planten niet hoger dan 2 tot 4 meter, zonder bomen.
<b>Terrein</b>	:	Alle kadastrale percelen, die fysiek één geheel vormen en aan elkaar grenzen, en die samen met de bestaande gebouwen en de eventuele bouwwerken er op tot dezelfde eigenaar horen.
<b>Uithangborden</b>	:	Uithangborden verkondigen de ter plaatse, in een gebouw of op een terrein beoefende activiteit. Ze vermelden de activiteit of verwijzen naar de uitbater, de zaak of vereniging. Voorbeelden zijn infopanelen of naamborden.
<b>Verhardingen</b>	:	Alle materialen voor bodembedekking en alle behandelingswijzen van de bodem die het grondoppervlak hard en waterdoorlatend maken en dit karakter garanderen onder alle omstandigheden. Zie ook semi-verharding.
<b>Woning</b>	:	Het huis of het gedeelte van het huis, bestemd voor de huisvesting van een gezin en als dusdanig gebruikt. De woning omvat alle lokalen die het gezin primair nodig heeft om comfortabel te leven (leefruimten, keuken, slaapruimten en de bijhorende dienstruimten zoals badkamer, WC, wasplaats en bergplaats).
<b>Zachte recreatie</b>	:	Recreatie en bijhorende infrastructuur waarbij door middel van bepaalde buffering of landschappelijke afscherming, de eventuele nadelige effecten of gevolgen voor het milieu en de ruimtelijke omgeving kunnen gemilderd worden. Bij zachte recreatie is het ruimtelijk evenwicht ten opzichte van



andere functies in de directe omgeving gegarandeerd. Een optimale landschappelijke inkleeding staat bij zachte recreatie voorop.

**Zone** : Een op plan aangegeven vlak met éézelfde bestemming.



## ART 2. ALGEMEEN GELDENDE VOORSCHRIFTEN

### §1: Op te heffen bestemming en voorschriften van het gewestplan Oudenaarde

Bij inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan Noord-west E17 worden voor wat betreft volgende onderdelen van het RUP de voorschriften van de bestemmingen van het gewestplan 'Oudenaarde' (K.B. 03 oktober 1979), opgeheven en vervangen door de voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan:

- Gewestplanbestemming agrarisch gebied (*code 0900*) voor dat gedeelte dat gelegen is binnen de zone voor wonen agrarische omgeving type II (*Artikel 4 van dit RUP*);
- Gewestplanbestemming agrarisch gebied (*code 0900*) voor dat gedeelte dat gelegen is binnen de agrarische zone met mogelijkheden voor glastuinbouw (*Artikel 3 van dit RUP*);
- Gewestplanbestemming gebied voor dagrecreatie (*code 0401*) voor dat gedeelte dat gelegen is binnen de zone voor wonen agrarische omgeving type II (*Artikel 4 van dit RUP*);
- Gewestplanbestemming gebied voor dagrecreatie (*code 0401*) voor dat gedeelte dat gelegen is binnen de zone voor recreatieve waterplas (*Artikel 7 van dit RUP*).

### §2: Gebouwen en constructies van openbaar nut

In elke zone van dit RUP mag van de voorschriften worden afgeweken voor zover het gaat om het uitvoeren van werken, handelingen en wijzigingen van openbaar nut, het oprichten van gebouwen en/of constructies van openbaar nut of het aanleggen van openbare wegen op voorwaarde dat de algemene bestemming en het architectonische en landschappelijke karakter van het gebied in kwestie niet in het gedrang wordt gebracht.





### **ART 3. AGRARISCHE ZONE MET MOGELIJKHEDEN VOOR GLASTUINBOUW**

#### ART 3.01. Bestemmingsvoorschriften

##### §1: Hoofdbestemming

De zone is bestemd voor agrarische activiteiten in de ruime zin met specifieke mogelijkheden voor glastuinbouw voor de beroepstuinbouw. Bestaande agrarische bedrijfsvoeringen en ruimtegebruiken, anders dan glastuinbouw kunnen behouden blijven en krijgen eveneens de nodige ontwikkelingsmogelijkheden.

##### §2: Nevenbestemming

De toegelaten nevenbestemmingen zijn:

- bedrijfswoning
- loods
- bedrijfsgebonden infrastructuur en technische installaties ten behoeve van de uitoefening als land- of tuinbouwbedrijf.

##### §3: Vergunningstoestand bestaande woningen, gebouwen en constructies

De voorschriften van deze zone betreffende woningen, gebouwen en constructies hebben enkel betrekking op:

- bestaande rechtmatig vergunde of vergund geachte gebouwen;
- in hoofdzaak vergunde of vergund geachte bestemmingen;
- woningen die niet verkrot zijn op het moment van het indienen van de vergunningsaanvraag.

Een stedenbouwkundige vergunning kan enkel afgeleverd worden wanneer op het moment van de aanvraag aangetoond wordt dat aan bovenstaande voorwaarden is voldaan. De indiener van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet bij zijn aanvraag – door het toevoegen van bewijsstukken – aantonen dat de woning, gebouw of constructie behoorlijk of geacht vergund is en niet verkrot is.

De beoordeling of een bestaande woning, gebouw of constructie al dan niet behoorlijk vergund is of geacht wordt vergund te zijn, gebeurt op het ogenblik van de behandeling van de aanvraag tot het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning.

#### ART 3.02. Bouwvoorschriften

##### §1: Minimale en maximale toegelaten glasopstand

Vanaf de inwerkingtreding van dit RUP zijn volgende voorschriften van kracht met betrekking tot de toegelaten oppervlaktes voor glas- en plasticserres:

- de minimale opstand voor een glas en/of plasticserre per bedrijfszetel bedraagt 500m<sup>2</sup>; de maximum opstand 15.000m<sup>2</sup>.
- voor de tuinbouwbedrijven die op het moment van de inwerkingtreding van dit RUP reeds een vergunde glas- en/of plasticopstand hadden groter dan 15.000 m<sup>2</sup> worden geen vergunningen meer afgeleverd voor het oprichten van bijkomende serres.
- voor de tuinbouwbedrijven met een glas- en/of plasticopstand kleiner dan 15.000 m<sup>2</sup> op het moment van de inwerkingtreding van dit RUP kunnen vergunningen voor bijkomende serres afgeleverd worden indien het maximum van 15.000 m<sup>2</sup> per bedrijfszetel niet overschreden wordt.
- bij de beoordeling van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zal rekening gehouden worden met de reeds bestaande rechtmatig vergunde oppervlakte aan serres.



---

## §2: Plaatsing en afmeting van de gebouwen

### Bedrijfswoning:

- bedrijfswoningen geïntegreerd in bedrijfsgebouwen zijn toegelaten.
- wordt een afzonderlijke bedrijfswoning opgericht die niet is geïntegreerd in de bedrijfsgebouwen, dan gelden volgende inplantingsvoorwaarden:
  - o De woning wordt opgericht tussen de aanliggende weg en de bedrijfsgebouwen. De vrijstaande zijgevels staan op minimaal 5,00 meter van de zijdelingse perceelsgrens;
  - o De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 6,00 meter. De nok ligt nooit hoger dan 6,00m boven de onderkant van de kroonlijst;
  - o De nokrichting van het dak van de bedrijfswoning moet parallel zijn met de nokrichting van bedrijfsgebouwen.
- de bedrijfswoning heeft een maximum volume van 1.000m<sup>3</sup>, of 1.250m<sup>3</sup> ingeval van bewoning door meer dan één met het bedrijf verbonden gezin.

### Carport, garage, bergingen en andere bijgebouwen

Het plaatsen van een carport, garage of andere bijgebouwen nabij de woning is toegelaten. Ze worden geplaatst op minimaal 5m van de zijdelingse perceelsgrens en op minimaal 2,00m van het hoofdgebouw. Garages en carports kunnen eventueel ook aan de woning worden gebouwd. De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 3,00m.

### Serres

Wordt geen bedrijfswoning opgericht, dan kunnen de serres op minimaal 10,00m van de weg worden opgericht. Langs de zijdelingse en achterwaartse perceelsgrenzen wordt een bouwvrije strook voorzien die minimaal gelijk is aan de hoogte van de serre + 1,00m. Deze bouwvrije strook dient te worden ingericht als bossingel.

De poothoogte van de serres bedraagt maximaal 5,00 meter.

### Technische installaties en loodsen (andere bedrijfsgebouwen dan serres)

De technische installaties en loodsen moeten een samenhangend en logisch geheel vormen met de bestaande rechtmatig vergunde bebouwing of worden geïntegreerd in de serre.

De kroonlijsthoogte van de loodsen en eventuele andere technische installaties bedraagt maximaal 6,00m.

## §3: Welstand van de gebouwen

### Dakvorm

Dakhelling van de bedrijfswoning en afzonderlijke bijgebouwen: tussen de 25° en 45°. Dakvorm van de bedrijfswoning en afzonderlijke bijgebouwen: zadeldak, waarvan de nok parallel loopt aan de nok van de serres.

### Materialen

De bedrijfswoning wordt uitgevoerd in materialen die positief contrasteren met het glas van de serres zoals gebakken gevelsteen. Maximum 50 % van de totale geveloppervlakte mag worden afgewerkt met andere materialen zoals hout, glad beton, sierpleister e.a.

In geval van een glazen serre wordt de voorgevel van de serre uitgevoerd in gehard glas.

Technische installaties (verwarmingsinstallaties, regenwatertank) worden afgewerkt in esthetisch verantwoorde en duurzame materialen, die qua kleur in harmonie zijn met de omgeving.

Carports dienen volledig in hout te worden opgetrokken met drie open zijden op de gesloten berging na. Garages worden opgetrokken in materialen die harmoniëren met de woning.

De dakbedekking van de bedrijfswoning en afzonderlijke constructies wordt uitgevoerd in dakpannen, tegelpannen of leien.



## ART 3.03. Voorschriften m.b.t. terreinaanleg en –inrichting

### §1: Terreinaanleg

De delen van het terrein die worden gebruikt voor toegangen, parkeerplaatsen, laad- of losplaatsen mogen worden verhard. Verhardingen moeten worden uitgevoerd in een waterdoorlatend materiaal, tenzij dit door andere opgelegde verplichtingen niet mogelijk is.

Bedrijfsopslag dient, indien niet ondergebracht in de gebouwen, afgeschermd te worden van het zicht (vb. ommuurd, aanplanten van een haag...)

De bedrijfsgebouwen dienen landschappelijk te worden geïntegreerd door de aanplant van een groenbuffer van minimaal 1,00m breed. Aan de stedenbouwkundige vergunning kunnen lasten en voorwaarden worden gekoppeld met als doel het aanleggen van een groenscherm. Het ontwerp van de aanplantingen met aanduidingen van de gebruikte plantensoorten zal toegevoegd worden bij de vergunningsaanvraag. De aanplantingen zelf dienen te gebeuren in het eerstkomende plantseizoen volgend op het einde van de bouwwerken.

Ook andere niet bebouwde of niet verharde gedeelten van het perceel worden ingericht als groenzone. Er wordt gebruik gemaakt van streekeigen beplanting.

### §2: Ontsluiting

De percelen ontsluiten zoveel mogelijk naar de Kortrijkseheerweg. Achterliggende terreinen kunnen eventueel ook ontsluiten naar de Biezenstraat. Aanpassingswerken nodig zijn om deze weg geschikt te maken voor zwaar verkeer zijn toegelaten.

### §3: Waterhuishouding

Het maximaal volume van de regenwatertank dient te worden vastgelegd in functie van de bedrijfsgrootte.

Alle werken, handelingen en constructies in functie van de optimalisatie van de waterhuishouding, het beheersen van de waterproblematiek en het voorkomen van wateroverlast zijn toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

## ART 3.04. Voorschriften m.b.t. beheer.

Er worden geen bepalingen inzake beheer vastgelegd.



## ART 4. ZONE VOOR WONEN IN AGRARISCHE OMGEVING TYPE II

### ART 4.01. Bestemmingsvoorschriften

#### §1: Hoofdbestemming

De hoofdbestemming is wonen. Dit kan alleen onder de vorm van een ééngezinswoning. Appartementen zijn niet toegestaan. Het creëren van bijkomende woningen en/of woongelegenheden zijn niet toegelaten behoudens in functie van mantelzorg of inwonende kinderen kunnen aparte woonruimten van beperkte oppervlakte worden voorzien binnen het toegelaten maximum volume en voor zover hiermee geen volwaardige tweede ééngezinswoning wordt gecreëerd.

#### §2: Nevenbestemming

Er is slechts één nevenbestemming per terrein toegelaten. De bestaande nevenbestemmingen, die aanwezig zijn op het moment van definitieve vaststelling van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, mogen behouden blijven. De bestaande gebouwen, andere dan die waarin de woning en de eventuele nevenbestemming(en) zijn ingericht, mogen hun bestemming – aanwezig op het moment van definitieve vaststelling van dit RUP – behouden. De totale vloeroppervlakte van de nevenbestemming moet steeds kleiner zijn dan 150 m<sup>2</sup>. Met uitzondering van de mogelijke functiewijzigingen opgesomd onder §3: *functiewijzigingen agrarische gebouwen*, zijn enkel volgende nevenbestemmingen toegestaan:

- een hotel, café en/of restaurant;
- een kantoorruimte zonder loketfunctie als onderdeel van de woning horende bij de uitoefening van een zelfstandige zaak;
- een ruimte voor vrij beroep, zonder loketfunctie.

Bij elke aanvraag voor het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning ten behoeve van een nieuwe nevenbestemming moet een **omgevingsrapport** opgemaakt worden onder de voorwaarden zoals bepaald onder §5 van dit artikel.

Het opstarten van nieuwe ambachtelijke activiteiten is niet toegelaten. Behoorlijke vergunde ambachtelijke activiteiten die actief zijn op het moment van voorlopige aanvaarding van het RUP mogen behouden blijven.

#### §3: Vergunningstoestand bestaande woningen, gebouwen en constructies

De voorschriften van deze zone betreffende woningen, gebouwen en constructies hebben enkel betrekking op:

- bestaande rechtmatig vergunde of vergund geachte gebouwen;
- in hoofdzaak vergunde of vergund geachte bestemmingen;
- woningen die niet verkrot zijn op het moment van het indienen van de vergunningsaanvraag.

Een stedenbouwkundige vergunning kan enkel afgeleverd worden wanneer op het moment van de aanvraag aangetoond wordt dat aan bovenstaande voorwaarden is voldaan. De indiener van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet bij zijn aanvraag – door het toevoegen van bewijsstukken – aantonen dat de woning, gebouw of constructie behoorlijk of geacht vergund is en niet verkrot is.

De beoordeling of een bestaande woning, gebouw of constructie al dan niet behoorlijk vergund is of geacht wordt vergund te zijn, gebeurt op het ogenblik van de behandeling van de aanvraag tot het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning.

#### §4: Functiewijzigingen agrarische gebouwen



De bestaande gebouwen, die op het moment van de definitieve vaststelling van dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan vergund zijn of worden geacht vergund te zijn als agrarisch gebouw, mogen geheel of gedeeltelijk een functiewijziging doorvoeren mits:

- de nieuwe functie louter betrekking heeft op de opslag van allerlei materialen of materieel, op voorwaarde dat de opslag ervan geen gevaar voor de omwonenden kan opleveren;
- de nieuwe functie betrekking heeft op een paardenhouderij, een dierenartsenpraktijk, een tuinaanlegbedrijf of een kinderboerderij;
- er bij elke functiewijziging van het gebouw een **omgevingsrapport** wordt opgemaakt conform de voorwaarden zoals bepaald onder §5 van dit artikel.

### §5: opmaken omgevingsrapport

Bij elke aanvraag tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op een nevenbestemming (cfr. §2) of een functiewijziging van agrarische gebouwen (cfr. §4) is de aanvrager verplicht om een volledige vergunningstoestand van de gebouwen en constructies aanwezig op het terrein te geven en om een omgevingsrapport op te maken.

Uit dit omgevingsrapport moet blijken dat de goede ruimtelijke ordening en de ruimtelijke draagkracht van de directe omgeving van het perceel of terrein waarop de nieuwe activiteit/nevenbestemming of de uitbreiding van de bestaande activiteit/nevenbestemming gerealiseerd wordt, niet wordt geschaad. De beoordeling van het omgevingsrapport gebeurt door de vergunningverlenende overheid. Wanneer twee of meer van de onderstaande elementen als ontoelaatbaar beschouwd worden, kan de stedenbouwkundige vergunning worden geweigerd.

Volgende elementen moeten in het omgevingsrapport degelijk onderzocht en beschreven worden:

- 1) In geval van het opstarten van een nieuwe nevenbestemming/activiteit zal de aanvrager:
  - de invloed aantonen van de nieuwe nevenbestemming/activiteit voor wat betreft het aantal te verwachten gebruikers of bezoekers;
  - de invloed aantonen van de nieuwe nevenbestemming/activiteit op het mobiliteitsaspect (parkeren, toevloed bezoekers of gebruikers, aantal transportbewegingen per dag, ...);
  - de relatie van de nieuwe nevenbestemming/activiteit met de in de omgeving vastgelegde bestemmingen;
  - de onderbouwing dat de nieuwe nevenbestemming niet fundamenteel meer hinder veroorzaakt dan de bestaande;
  - Indien het gaat over een bestaand gebouw, aantonen dat het gebouw bouwfysisch geschikt is voor de nieuwe nevenbestemming/activiteit.
  - bij elke aanvraag tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning een volledige vergunningstoestand van de gebouwen en inrichtingen op aanwezig op terrein wordt weergeven
  
- 2) In geval van het beperkt uitbreiden van de bestaande nevenbestemming/activiteit zal de aanvrager:
  - aantonen dat de uitbreiding enkel noodzakelijk is voor een kwaliteitsverbetering van de huidige nevenbestemming/activiteit (vb. vergroten kantoorruimte voor een betere huisvesting van personeel of bediening van klanten) en het niet gaat om een schaalvergroting van de nevenbestemming/activiteit;
  - bij elke aanvraag tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning een volledige vergunningstoestand van de gebouwen en inrichtingen op aanwezig op terrein weergeven
  - aantonen dat de uitbreiding niet fundamenteel meer hinder veroorzaakt dan de bestaande;
  - aantonen dat de invloed van de uitbreiding voor wat betreft het aantal gebruikers of bezoekers van het gebouw niet verhoogd wordt t.o.v. de bestaande situatie;
  - aantonen dat de eventuele uitbreiding van de activiteit het niveau van de woonkorrel niet overstijgt en ze ruimtelijk inpasbaar blijft.

## ART 4.02. Bouwvoorschriften

### §1: Algemeen



Zo een bestaande ééngzinswoning of bijgebouw niet verkrot is en bovendien behoorlijk vergund is of wordt geacht vergund te zijn, zijn volgende werken en handelingen toegelaten:

- onderhoud- en instandhoudingswerken;
- verbouwings- renovatiewerken / uitbreidingswerken
- vernieuwbouw en herbouw

De verbouwing of uitbreiding van een bestaande woning dient steeds te gebeuren met respect voor het karakter en de verschijningsvorm van de bestaande woning.

### §2: Voorrangregeling verkavelingsvergunningen

Indien een de vergunde woning gelegen is in een bestaande goedgekeurde en niet-vervallen verkaveling dan hebben de verkavelingsvoorschriften steeds voorrang op de voorschriften van de zones van dit RUP.

### §3: Plaatsing en afmeting van de gebouwen

#### **Implanting:**

- herbouw op een gewijzigde plaats indien de bestaande woning of bijgebouw getroffen is door een rooilijn of gevat is door een voorbouwlijn;
- bij herbouw is de positie en de schikking van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend.

#### **Bouwwolume:**

Het bruto-bouwwolume van de woning mag na de uitvoering van de toegelaten bouwwerken nooit groter zijn dan 1.000m<sup>3</sup>. Indien het bestaande bouwwolume van de woning méér bedraagt dan 1.000 m<sup>3</sup> dient het volume van de herbouwde woning beperkt te blijven tot maximum 1.000m<sup>3</sup>. Deze volumebeperkingen gelden niet voor gebouwen die op het grafisch plan in overdruk zijn aangeduid als cultuurhistorisch waardevol gebouw.

#### **Aantal bouwlagen:**

Het aantal volle bouwlagen is steeds gelijk aan het bestaande aantal bouwlagen aanwezig op het moment van het indienen van de vergunningsaanvraag, eventueel vermeerderd met één onderdakse bouwlaag.

#### **Bouwhoogte:**

De kroonlijsthoogte en de totale bouwhoogte mogen elk met maximum 1,50 meter verhoogd worden ten opzichte van de bestaande bouwhoogte op het moment van het indienen van de vergunningsaanvraag en binnen de volumebeperking van 1.000m<sup>3</sup>.

#### **Carports, garage, bergingen en andere bijgebouwen**

Garages, carports en bijgebouwen moeten fysiek één geheel vormen met het reeds bestaande gebouw of woning op het moment van het indienen van de vergunningsaanvraag. Het oprichten van nieuwe garages, carports of bijgebouwen losstaand van de woning is niet toegelaten. Ondergrondse garages zijn niet toegelaten.

### §4: Welstand van de gebouwen

#### **Daken.**

De dakvorm is vrij. Bij een hellend dak is de dakhelling steeds kleiner dan 50°. Het integreren van zonneboilers, zonnepanelen, dakvlakvensters en dakkapellen is toegelaten.

#### **Materialen**

Voor de gevels van de woningen en bijgebouwen moet gebruik gemaakt worden van baksteen, natuursteen, betonsteen, beton, hout, buitenbepleistering, pannen, leien of zink.

Hellende daken moeten uitgevoerd worden in dakpannen, leien, zink of houtsingels. Glimmende materialen zoals gepolijst metaal en geglazuurde bakstenen zijn niet toegelaten.

Carports dienen volledig in hout te worden opgetrokken met drie open zijden op de gesloten berging na.

Garages worden opgetrokken in materialen die harmoniëren met de woning.

#### **Uithangborden ten behoeve van een nevenfunctie**



Uithangborden mogen slechts aangebracht worden aan de gevels die gericht zijn naar de openbare weg. Er is maximum één uitgangbord per perceel toegelaten. De oppervlakte ervan is beperkt tot maximum 1,50m<sup>2</sup>.

#### ART 4.03. Voorschriften met betrekking tot het perceel waarop de woning staat

Maximum 33% van de niet-bebouwde oppervlakte van het perceel mag verhard worden ten behoeve van toegang tot de woning, oprit, terras en tuinpaden. De rest dient aangelegd als tuin. Nieuwe kleine bouwwerken, behorende tot de normale tuinuitrusting zijn toegelaten op voorwaarde dat

- deze op een ruimtelijk verantwoorde manier worden ingeplant
- dat de bebouwde oppervlakte niet groter is dan 30m<sup>2</sup>.
- de totale bouwhoogte niet hoger is dan 3,50 m gemeten vanaf het maaiveld.

Indien een nieuwe nevenbestemming gerealiseerd wordt, dan moeten de benodigde autoparkeerplaatsen voor bezoekers en klanten op het perceel zelf ingericht worden. Hiertoe mag een bijkomende oppervlakte van het terrein verhard worden ter grootte van 22m<sup>2</sup> per in te richten parkeerplaats. Het maximum verhardingspercentage per perceel bedraagt dan 50%.

**ART 5. GEÏSOLEERDE ÉÉNGEZINSWONINGEN (SYMBOOL IN OVERDRUK)****ART 5.01. Bestemmingsvoorschriften****§1: Hoofdbestemming**

Binnen het woningvolume is de hoofdfunctie wonen. Het creëren van bijkomende woningen en/of woongelegenheden zijn niet toegelaten behoudens in functie van mantelzorg of inwonende kinderen kunnen aparte woonruimten van beperkte oppervlakte worden voorzien binnen het toegelaten maximum volume en voor zover hiermee geen volwaardige tweede ééngezinswoning wordt gecreëerd.

**§2: Nevenbestemming**

Binnen het woningvolume kunnen nevenfuncties als een kleine kantoor- of werkruimte zonder loketfunctie voor een zelfstandig of vrij beroep worden toegelaten voor zover ze beperkt blijven tot 100m<sup>2</sup> vloeroppervlakte binnen het toegelaten maximum volume. De nevenfunctie moet steeds ondergeschikt blijven aan de woonfunctie.

**§3: Vergunningstoestand bestaande woningen, gebouwen en constructies**

De voorschriften van deze zone betreffende woningen, gebouwen en constructies hebben enkel betrekking op:

- rechtmatig vergunde of vergund geachte gebouwen;
- in hoofdzaak vergunde of vergund geachte bestemmingen;
- woningen die niet verkrot zijn op het moment van het indienen van de vergunningsaanvraag.

Een stedenbouwkundige vergunning kan enkel afgeleverd worden wanneer op het moment van de aanvraag aangetoond wordt dat aan bovenstaande voorwaarden is voldaan. De indiener van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet bij zijn aanvraag – door het toevoegen van bewijsstukken – aantonen dat de woning, gebouw of constructie behoorlijk of geacht vergund is en niet verkrot is.

De beoordeling of een woning, gebouw of constructie al dan niet behoorlijk vergund is of geacht wordt vergund te zijn, gebeurt op het ogenblik van de behandeling van de aanvraag tot het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning.

**ART 5.02. Bouwvoorschriften****§1: Algemeen**

Zo een ééngezinswoning of bijgebouw niet verkrot is en bovendien behoorlijk vergund is of wordt geacht vergund te zijn, zijn volgende werken en handelingen toegelaten:

- het verbouwen van de woning of bijgebouwen binnen het bestaand bouwvolume op het moment van de vergunningsaanvraag, met inbegrip van onderhouds- en instandhoudingswerken; het bestaand bouwvolume moet worden aangetoond bij de vergunningsaanvraag;
- het uitbreiden van de woning, op voorwaarde dat de uitbreiding de 100% volumevermeerdering niet overschrijdt én mits dit slechts leidt tot een maximaal bouwvolume van 1.000 m<sup>3</sup>. De uitbreiding moet aansluiten op en fysisch één geheel vormen met de reeds bestaande bebouwing aanwezig op het moment van het indienen van de vergunningsaanvraag;
- Onderhouds- en instandhoudingswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit kunnen zonder stedenbouwkundige vergunning uitgevoerd worden. De verbouwde, herbouwde of uitgebreide woning dient zich maximaal te integreren in de omgeving.





Het aantal volle bouwlagen is steeds gelijk aan het aantal bestaande bouwlagen aanwezig op het moment van de vergunningsaanvraag, eventueel vermeerderd met één onderdakse bouwlaag.

De verbouwing of uitbreiding van een woning dient steeds te gebeuren met respect voor het karakter en de verschijningsvorm van de bestaande woning.

### §2: Bijkomende bepaling betreffende woning gelegen langs uitgeruste weg

Indien de woning gelegen is langs een voldoende uitgeruste weg, is het herbouwen van de woning en de bijgebouwen bijkomend toegelaten mits rekening te houden met volgende voorwaarden:

- indien het bestaande bouwvolume van de woning méér bedraagt dan 1.000 m<sup>3</sup> dient het volume van de herbouwde woning beperkt te blijven tot maximum 1.000m<sup>3</sup>.
- herbouw op dezelfde plaats indien de bestaande woning of bijgebouw niet getroffen wordt door een rooilijn of gevat is door een voorbouwlijn;
- herbouw op een gewijzigde plaats indien de bestaande woning of bijgebouw getroffen is door een rooilijn of gevat is door een voorbouwlijn.

### §3: Voorrangsregeling verkavelingsvergunningen

Indien een de vergunde woning gelegen is in een bestaande goedgekeurde en niet-ervallen verkaveling dan hebben de verkavelingsvoorschriften steeds voorrang op de voorschriften van de zones van dit RUP.

### ART 5.03. Voorschriften met betrekking tot het perceel waarop de woning staat

Maximum 33% van de niet-bebouwde oppervlakte van het perceel mag verhard worden ten behoeve van toegang tot de woning, oprit, terras en tuinpaden. De rest dient aangelegd als tuin. Nieuwe kleine bouwwerken, behorende tot de normale tuinuitrusting zijn toegelaten op voorwaarde dat

- deze op een ruimtelijk verantwoorde manier worden ingeplant
- dat de bebouwde oppervlakte niet groter is dan 30m<sup>2</sup>.
- de totale bouwhoogte niet hoger is dan 3,50 m gemeten vanaf het maaiveld.

**ART 6. NIET-GEÏSOLEERDE ÉÉNGEZINSWONINGEN  
(SYMBOOL IN OVERDRUK)****ART 6.01. Bestemmingsvoorschriften****§1: Hoofdbestemming**

Binnen het woningvolume is de hoofdfunctie wonen. Het creëren van bijkomende woningen en/of woongelegenheden zijn niet toegelaten behoudens in functie van mantelzorg of inwonende kinderen kunnen aparte woonruimten van beperkte oppervlakte worden voorzien binnen het toegelaten maximum volume en voor zover hiermee geen volwaarde tweede ééngezinswoning wordt gecreëerd.

**§2: Nevenbestemming**

Binnen het woningvolume kunnen nevenfuncties als een kleine kantoor- of werkruimte zonder loketfunctie voor een zelfstandig of vrij beroep worden toegelaten voor zover ze beperkt blijven tot 100m<sup>2</sup> vloeroppervlakte binnen het toegelaten maximum volume. De nevenfunctie moet steeds ondergeschikt blijven aan de woonfunctie.

**§3: Vergunningstoestand bestaande woningen, gebouwen en constructies**

De voorschriften van deze zone betreffende woningen, gebouwen en constructies hebben enkel betrekking op:

- bestaande rechtmatig vergunde of vergund geachte gebouwen;
- in hoofdzaak vergunde of vergund geachte bestemmingen;
- woningen die niet verkrot zijn op het moment van het indienen van de vergunningsaanvraag.

Een stedenbouwkundige vergunning kan enkel afgeleverd worden wanneer op het moment van de aanvraag aangetoond wordt dat aan bovenstaande voorwaarden is voldaan. De indiener van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet bij zijn aanvraag – door het toevoegen van bewijsstukken – aantonen dat de woning, gebouw of constructie behoorlijk of geacht vergund is en niet verkrot is.

De beoordeling of een bestaande woning, gebouw of constructie al dan niet behoorlijk vergund is of geacht wordt vergund te zijn, gebeurt op het ogenblik van de behandeling van de aanvraag tot het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning.

**ART 6.02. Bouwvoorschriften****§1: Algemeen**

Voor alle bestaande woningen die niet verkrot zijn en die bovendien behoorlijk vergund zijn of wordt geacht vergund te zijn en indien de woning gelegen is langs een voldoende uitgeruste weg zijn volgende werken en handelingen toegelaten:

- het verbouwen van de woning of bijgebouwen binnen het bestaand bouwvolume op het moment van de vergunningsaanvraag, met inbegrip van onderhouds- en instandhoudingswerken; het bestaand bouwvolume moet worden aangetoond bij de vergunningsaanvraag;
- het uitbreiden van de woning, mits dit slechts leidt tot een maximaal bouwvolume van 1.000 m<sup>3</sup>. De uitbreiding moet aansluiten op en fysisch één geheel vormen met de reeds bestaande bebouwing aanwezig op het moment van het indienen van de vergunningsaanvraag;
- onderhouds- en instandhoudingswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit kunnen zonder stedenbouwkundige vergunning uitgevoerd worden. De verbouwde, herbouwde of uitgebreide woning dient zich maximaal te integreren in de omgeving.



Het aantal volle bouwlagen is steeds gelijk aan het aantal bestaande bouwlagen aanwezig op het moment van de vergunningsaanvraag, eventueel vermeerderd met één onderdakse bouwlaag

De verbouwing of uitbreiding van een woning dient steeds te gebeuren met respect voor het karakter en de verschijningsvorm van de bestaande woning.

### §2: Bijkomende bepaling betreffende woning die palen aan een uitgeruste weg

Indien de woning paalt aan een voldoende uitgeruste openbare weg, is het herbouwen van de woning en de bijgebouwen bijkomend toegelaten mits rekening te houden met volgende voorwaarden:

- indien het bestaande bouwvolume van de woning méér bedraagt dan 1.000 m<sup>3</sup> dient het volume van de herbouwde woning beperkt te blijven tot maximum 1.000m<sup>3</sup>.
- herbouw op dezelfde plaats indien de bestaande woning of bijgebouw niet getroffen wordt door een rooilijn of gevat is door een voorbouwlijn;
- herbouw op een gewijzigde plaats indien de bestaande woning of bijgebouw getroffen is door een rooilijn of gevat is door een voorbouwlijn.

### §3: Voorrangsregeling verkavelingsvergunningen

Indien een de vergunde woning gelegen is in een bestaande goedgekeurde en niet-ervallen verkaveling dan hebben de verkavelingsvoorschriften steeds voorrang op de voorschriften van de zones van dit RUP.

### **ART 6.03. Voorschriften met betrekking tot het perceel waarop de woning staat**

Maximum 33% van de niet-bebouwde oppervlakte van het perceel mag verhard worden ten behoeve van toegang tot de woning, oprit, terras en tuinpaden. De rest dient aangelegd als tuin. Nieuwe kleine bouwwerken, behorende tot de normale tuinuitrusting zijn toegelaten op voorwaarde dat

- deze op een ruimtelijk verantwoorde manier worden ingeplant
- dat de bebouwde oppervlakte niet groter is dan 30m<sup>2</sup>.
- de totale bouwhoogte niet hoger is dan 3,50 m gemeten vanaf het maaiveld



## **ART 7. ZONE VOOR RECREATIEVE WATERPLAS**

### **ART 7.01. Bestemmingsvoorschriften**

De Biezenhofvijver en een deel van de aangrenzende gronden wordt bestemd als een zone voor recreatieve waterplas. Recreatief medegebruik van de oevers is toegelaten.

### **ART 7.02. Voorschriften met betrekking tot bebouwing en inrichting**

Alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu zijn toegelaten.

Werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen inzake het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied, natuureducatie of recreatief medegebruik zijn toegelaten. Hieronder worden verstaan:

- Recreatieve accommodatie aan de waterplas
- De plaatsing van een informatiebord is toegelaten. De oppervlakte bedraagt maximaal 1,00m<sup>2</sup>.
- De oprichting van één natuurobservatiehut is toegelaten. De oppervlakte bedraagt maximaal 15,00m<sup>2</sup>. De observatiehut wordt uitgevoerd in hout dat qua kleur in harmonie is met de omgeving.
- Bijkomende paden kunnen worden aangelegd op voorwaarde dat deze worden uitgevoerd in onverharde of semi-verharde, natuurlijke materialen.

Bijkomende beplantingen dienen streekeigen te zijn. Werken, handelingen, voorzieningen, functiewijzigingen en inrichtingen die nodig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast zijn toegelaten.


### **ART 7.03. Voorschriften m.b.t. beheer**

Er kunnen maatregelen worden genomen in functie van het (tijdelijk) openstellen van de waterplas voor recreanten (bewegwijzering wandelroutes).




## ART 8. BOUWVRIJ GEBIED (OVERDRUK)


Op het grafisch plan is als overdruk op het gewestplan een bouwvrij gebied aangeduid. De overdruk geeft aan dat er geen wijziging van de bestemming van het gewestplan doorgevoerd wordt.

Met de overdruk '*bouwvrij gebied*' worden enkel een aantal te vervullen voorwaarden voor het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning opgelegd in geval van het oprichten van gebouwen en constructies. Deze beperkingen moeten samen gelezen worden met de voorschriften zoals bepaald onder '*artikel 9: landbouwbedrijfszetel*' van dit RUP. De actieve landbouwbedrijfszetels met bijhorende bedrijfswoning zijn aangeduid op het grafisch plan met een -symbool (cfr. Artikel 9). Alle andere mogelijkheden inzake de bestemming agrarisch gebied en groengebied die beschreven staan in het KB van 28 december 1972 blijven aldus behouden.

Volgende voorwaarden worden opgelegd:

- Het oprichten van nieuwe landbouwbedrijfsgebouwen is enkel toegelaten indien aan volgende voorwaarden is voldaan op het moment van de vergunningsaanvraag:
  - o Voor de site waarvoor de vergunning wordt aangevraagd moet aangetoond worden dat de reeds bestaande gebouwen rechtmatig vergund zijn of worden geacht vergund te zijn.
  - o In de vergunningsaanvraag moet aangetoond worden dat de inplanting van nieuwe bedrijfsgebouwen gelegen is in de directe nabijheid van de bestaande landbouwbedrijfsgebouwen.
- Het oprichten van een bedrijfswoning horende bij een landbouwbedrijfszetel is enkel toegelaten op die sites die op het grafisch plan zijn aangeduid met een -symbool (Artikel 9)
- Het oprichten van serres (zowel plasticserres als glasserres) binnen het als bouwvrij aangeduide gebied is verboden.



	<b>ART 9. LANDBOUWBEDRIJFSZETEL (SYMBOLISCHE AANDUIDING)</b>
---	--

#### ART 9.01. Bestemming

##### §1: Hoofdbestemming.

Bedrijfsgebouwen, exploitatiewoning, opritten, erven en toegangswegen voor de exploitatie van de bestaande landbouwbedrijfszetel.

Enkel de noodzakelijke gebouwen (opslagloods voor voeder en materieel, stallen, ...) voor de exploitatie en het beheer van het landbouwbedrijf zijn toegelaten. Bedrijfsgebouwen voor para-agrarische of andere activiteiten, voor de productie of voor het verwerken van landbouwproducten zijn verboden. Er mogen geen bijkomende woongelegenheden gecreëerd worden (de kangoeroewoning / meergeneratiewoning blijft evenwel mogelijk).

##### §2: Nevenbestemming:

- kleinschalige handelsactiviteiten voor thuisverkoop van hoeveproducten
- toeristisch-recreatieve activiteiten met een maximum aantal toegelaten toeristische logies van 8 tijdelijke verblijfsgelegenheden.
- bijgebouwen
- terrassen en verhardingen
- groenaanplanten: zijnde boomgaard, kruidentuin, tuin...
- sociale ruimten: zijnde sanitair voor personeel...

Bij een vergunningsaanvraag voor het inrichten van toeristisch-recreatieve activiteiten zal de gemeente een niet-bindend advies inwinnen aan de dienst Toerisme Vlaanderen.

##### §3: Vergunningstoestand bestaande woningen, gebouwen en constructies

De voorschriften van deze zone betreffende woningen, gebouwen en constructies hebben enkel betrekking op:

- bestaande rechtmatig vergunde of vergund geachte gebouwen;
- in hoofdzaak vergunde of vergund geachte bestemmingen;
- woningen die niet verkrot zijn op het moment van het indienen van de vergunningsaanvraag.

Een stedenbouwkundige vergunning kan enkel afgeleverd worden wanneer op het moment van de aanvraag aangetoond wordt dat aan bovenstaande voorwaarden is voldaan. De indiener van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet bij zijn aanvraag – door het toevoegen van bewijsstukken – aantonen dat de woning, gebouw of constructie behoorlijk of geacht vergund is en niet verkrot is.

De beoordeling of een bestaande woning, gebouw of constructie al dan niet behoorlijk vergund is of geacht wordt vergund te zijn, gebeurt op het ogenblik van de behandeling van de aanvraag tot het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning.

##### §4: Mogelijkheden voor bedrijven waarvan de bedrijfsactiviteit wordt stopgezet

Een bestaand leegstaand of leegkomend landbouwbedrijf kan ten allen tijde worden ingenomen door een nieuwe landbouwbedrijfszetel

Een landbouwbedrijfswoning behorende tot een leegstaand landbouwbedrijf kan als ééngezinswoning gebruikt en ingericht worden mits de woning volledig wordt georganiseerd binnen de bestaande oorspronkelijke hoevewoning of binnen de bestaande constructie die geïntegreerd deel uitmaakt van de hoeve. De bedrijfsgebouwen mogen niet afgesplitst worden van de bedrijfswoning en kunnen enkel een nieuw gebruik krijgen als bijgebouw.



## ART 9.02. Bouwvoorschriften

### §1: Plaatsing en afmeting van de gebouwen.

Per perceel mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van één agrarisch bedrijf worden gebouwd.

De bestaande bouwvolumes mogen behouden blijven en opnieuw opgericht worden.

Uitbreidingen van bedrijfswoningen dienen op de huiskavel te gebeuren. Herbouw van de bedrijfswoning dient op dezelfde plaats te gebeuren indien niet getroffen door een rooilijn. Herbouw kan op een gewijzigde plaats indien het gebouw wordt getroffen door een rooilijn.

Nieuwe agrarische bouwvolumes kunnen buiten de huiskavel worden opgericht. Nieuwbouw kan enkel ten behoeve van de landbouwactiviteit en bvb. niet ten behoeve van handel. Ze dienen op een afstand die maximaal gelijk is aan de kroonlijsthoogte van het bestaand bedrijfsgebouw te worden opgericht, tenzij dat dit omwille van andere wetgevingen onmogelijk is. De bestaande en nieuwe bebouwing moeten een zo compact mogelijk geheel vormen.

Elke nieuwbouw dient te passen binnen het bestaande bebouwingspatroon.

De handelsoppervlakte voor verkoop van hoeveproducten wordt beperkt tot 50m<sup>2</sup>.

De bebouwing dient qua massa en schaal aan te sluiten op de bestaande bebouwing.

Afzonderlijke bijgebouwen die een functionele relatie hebben met de bedrijfswoning kunnen een maximale oppervlakte hebben van 50m<sup>2</sup> (tuinberging,...).

Uitbreiding, verbouw en herbouw van agrarische bedrijfsgebouwen is mogelijk voor zover het een economisch leefbaar landbouwbedrijf betreft. De uitbreiding kan echter geen schaalvergroting inhouden. Agrarische bedrijfsgebouwen zijn visueel opgebouwd uit 1 bouwlaag met een kap.

De bedrijfswoning heeft een maximum volume van 1.000m<sup>3</sup>, of 1.250m<sup>3</sup> ingeval van bewoning door meer dan één met het bedrijf verbonden gezin

### §2: Welstand van de gebouwen

#### **Algemeen:**

Voor de bedrijfswoning dient verbouw of uitbreiding te gebeuren met respect voor het karakter en de verschijningsvorm (gevelindeling, massa-opbouw, architecturaal karakter en stijl) van de bestaande woning.

Bij uitbreiding dient de typologie en morfologie van het bestaande hoevecomplex gerespecteerd te worden. Bij uitbreiding van bebouwing moet de nieuwe bebouwing harmonieus aansluiten bij het bestaande agrarische bedrijvencomplex.

#### **Dakvorm:**

Voor de bedrijfswoning: verplicht zadeldak, helling tussen 25° en 45°

Voor de bedrijfsgebouwen: verplicht zadeldak, dakhelling gelijk aan dat van de bedrijfswoning of reeds aanwezige bedrijfsgebouwen.

De kaprichting van nieuwe bebouwing dient aan te sluiten bij de hoofdrichting van de aanwezige kapconstructies. De dakvorm sluit eveneens aan bij de bestaande vorm.

#### **Materiaal:**

Voor de bedrijfswoning dient te worden aangesloten bij het materiaalgebruik dat hier van oorsprong voorkomt (bvb. bakstenen, dakpannen).

Gevels van agrarische bedrijfsgebouwen zijn opgebouwd uit: geprofileerde staalplaten, baksteen, gebakken of beton gevelsteen of betonplaten in sierbeton. Indien geprofileerde platen worden toegepast dient voor alle gevelvlakken van de agrarische bedrijfsgebouwen die tot een cluster behoren ofwel een verticale richting ofwel een horizontale richting te worden geplaatst.

Daken van agrarische bedrijfsgebouwen zijn opgebouwd uit dakpannen of geprofileerde staalplaten.

#### **Kleur:**

De hoofdkleur dient afgestemd te zijn op de karakteristiek van het landschap:

Woningen kunnen worden gewit

Staldeuren worden bij voorkeur in groen of rood uitgevoerd.



**Gevelopbouw:**

Bij renovatie en verbouw van de woning dient de oorspronkelijke gevelopbouw te worden gerespecteerd. Zeer grote lengtes van agrarische bedrijfsgebouwen worden door kleur- en materiaalgebruik geleed.

**Detailering:**

Authentieke detailering dient bij verbouw bewaard te blijven (bvb. jaartal in dak, muurankers, siermetselwerk)

**ART 9.03. Voorschriften m.b.t. terreinaanleg en inrichting**

**§1: Verhardingen.**

De zone mag maximaal 75% worden verhard. De verhardingen worden uitgevoerd in kleinschalige, waterdoorlatende materialen.

De niet-verharde delen worden gebruikt om het bedrijf landschappelijk te integreren in de omgeving. Niet-verharde delen worden beplant met streekeigen plantensoorten.

**§2: Ontsluiting**

De bestaande ontsluitingswegen dienen te blijven behouden.

**§3: Waterhuishouding**

Indien de woning wordt uitgebreid of herbouwd en de bestaande woning nog niet beschikt over een regenwaterput dient een regenwaterput te worden geïnstalleerd met een minimale inhoud zoals bepaald in de gewestelijke verordening. De regenwaterput dient aan het zicht te worden onttrokken.

**ART 9.04. Voorschriften m.b.t. beheer**

Er worden geen bepalingen inzake beheer vastgelegd.



**ART 10. CULTUURHISTORISCH WAARDEVOLLE  
GEBOUWEN (SYMBOOL IN OVERDRUK)****ART 10.01. Bestemmingsvoorschriften**

Voor de gebouwen die op het verordenend grafisch plan zijn aangeduid als cultuurhistorisch waardevol gebouw vervalt de volumebeperking tot 1.000 m<sup>3</sup> bij herbouw van de woning, alsook de beperkingen inzake nevenfuncties op voorwaarde dat:

- het gebouw vóór de ‘herbouwsituatie’ reeds een bouwvolume had groter dan 1.000 m<sup>3</sup>;
- de voortzetting van de vroegere functie niet haalbaar blijkt of de *”duurzame leefbaarheid”* van het gebouw (de) gebouw(en) niet kan garanderen”; *“duurzame leefbaarheid”* heeft hier betrekking op het continue verder zetten van het architecturaal en stedenbouwkundig uitzicht, en het vestigen in het betrokken gebouw van een functie die behoort tot de hedendaagse leefwereld, geen tijdelijk karakter heeft, en aan de eigenheid van het gebouw geen afbreuk doet;
- de nieuwe nevenfunctie de erfgoedwaarde ongeschonden bewaart of ze verhoogt;
- elke verbouwing of herbouw gebeurt met respect voor en rekening houdend met de bestaande typologie, de verhoudingen en de uitwendige verschijningsvorm van de oorspronkelijke structuur van het betrokken gebouw.

Bij een vergunningsaanvraag voor het bouwen of verbouwen van een gebouw dat is aangeduid als cultuurhistorisch waardevol gebouw zal de gemeente een niet-bindend advies inwinnen aan de administratie bevoegd voor monumenten en landschappen.

**ART 10.02. Specifieke bepaling****§1: opmaken omgevingsrapport**

Bij elke aanvraag tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op een nevenbestemming (art. 10.01) of een functiewijziging van agrarische gebouwen is de aanvrager verplicht om een volledige vergunningstoestand van de gebouwen en constructies aanwezig op het terrein te geven en om een omgevingsrapport op te maken.

Uit dit omgevingsrapport moet blijken dat de goede ruimtelijke ordening en de ruimtelijke draagkracht van de directe omgeving van het perceel of terrein waarop de nieuwe activiteit/nevenbestemming of de uitbreiding van de bestaande activiteit/nevenbestemming gerealiseerd wordt, niet wordt geschaad. De beoordeling van het omgevingsrapport gebeurt door de vergunningverlenende overheid. Wanneer twee of meer van de onderstaande elementen als ontoelaatbaar beschouwd worden, kan de stedenbouwkundige vergunning worden geweigerd.

Volgende elementen moeten in het omgevingsrapport degelijk onderzocht en beschreven worden:

- 1) In geval van het opstarten van een nieuwe nevenbestemming/activiteit:
  - de invloed aantonen van de nieuwe nevenbestemming/activiteit voor wat betreft het aantal te verwachten gebruikers of bezoekers;
  - aantonen op basis van bewijsstukken dat alle op het terrein aanwezige bebouwing vergund is of geacht wordt vergund te zijn;
  - de invloed aantonen van de nieuwe nevenbestemming/activiteit op het mobiliteitsaspect (parkeren, toevloed bezoekers of gebruikers, ...);
  - de relatie van de nieuwe nevenbestemming/activiteit met de in de omgeving vastgelegde bestemmingen;
  - de onderbouwing dat de nieuwe nevenbestemming niet fundamenteel meer hinder veroorzaakt dan de bestaande;
  - indien het gaat over een bestaand gebouw, aantonen dat het gebouw bouwfysisch geschikt is voor de nieuwe nevenbestemming/activiteit.



- 2) In geval van het beperkt uitbreiden van de bestaande nevenbestemming/activiteit zal de aanvrager:
- aantonen dat de uitbreiding enkel noodzakelijk is voor een kwaliteitsverbetering van de huidige nevenbestemming/activiteit en het niet gaat om een schaalvergroting van de nevenbestemming/activiteit;
  - aantonen op basis van bewijsstukken dat alle op het terrein aanwezige bebouwing vergund is of geacht wordt vergund te zijn;
  - aantonen dat de uitbreiding niet fundamenteel meer hinder veroorzaakt dan de bestaande;
  - aantonen dat de invloed van de uitbreiding voor wat betreft het aantal gebruikers of bezoekers van het gebouw niet verhoogd wordt t.o.v. de bestaande situatie;
  - aantonen dat de eventuele uitbreiding van de activiteit het niveau van de woonkorrel niet overstijgt en ze ruimtelijk inpasbaar blijft.



**ART 11. ZONE NON AEDIFICANDI (IN OVERDRUK)**

Alle gebouwen en constructies gelegen binnen de op het grafisch plan aangeduide zone non-aedificandi kunnen een vergunning tot herbouwen, verbouwen en uitbreiden verkrijgen.

Voor de gebouwen en constructies die vallen onder de bepalingen van artikel 5 of artikel 6 van dit RUP en die in de zone non aedificandi gelegen zijn moet evenwel een schriftelijke verklaring van afstand tot meerwaarde afgelegd en ondertekend worden. Deze verklaring is een verplicht onderdeel van de vergunningsaanvraag.



**ART 12. OPEN TE LATEN DOORGANG (SYMBOLISCHE AANDUIDING)**

Op het grafisch plan zijn de erfdienstbaarheden voor doorgangen aangegeven. Deze doorgangen moeten toegankelijk zijn voor het publiek, en moeten een minimale breedte hebben van 4,00 meter.