



IGEMO
WONEN | WERKEN | LEVEN

**RUP 'GROOT-
SCHADDEKENSDRIES &
OMGEVING' te Sint-Amands**

Stedenbouwkundige voorschriften

Definitieve vaststelling



Ruimtelijk uitvoeringsplan Groot-Schaddekensdries en omgeving

Ruimtelijke planners:


Veerle Ribus

IGEMO, Schoutetstraat 2, 2800 Mechelen


Katrien De Mets

Definitief aanvaard door de gemeenteraad van Sint-Amands in zitting van ...18/12/2012....

De secretaris,


Helena Lejon

De burgemeester,


Freddy Sarens.

Gemeente Sint-Amands
Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Ordening
p.a. L. Van der Looystraat 10, 2890 Sint-Amands
Telefoon: 052 39 98 74
Fax: 052 34 06 65
Mail: stedenbouw@sint-amands.be

Gezien en goedgekeurd door
de deputatie in zitting van
13 juni 2013
In opdracht:

De Provinciegriffier
(w.g.)
Danny Toelen

De Voorzitter
(w.g.)
Cathy Berx

Voor eensluidende kopie;
Voor de Provinciegriffier;
Het departementshoofd,


Wim Lux



Ruimtelijk uitvoeringsplan Groot-Schaddekensdries en omgeving

Ruimtelijke planners:

Veerle Ribus
IGEMO, Schoutetstraat 2, 2800 Mechelen

Katrien De Mets

Definitief aanvaard door de gemeenteraad van Sint-Amands in zitting van

De secretaris,

De burgemeester,

Helena Lejon

Freddy Sarens.

Gemeente Sint-Amands
Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Ordening
p.a. L. Van der Looystraat 10, 2890 Sint-Amands
Telefoon: 052 39 98 74
Fax: 052 34 06 65
Mail: stedenbouw@sint-amands.be

INHOUDSTAFEL

ARTIKEL 01.	ALGEMENE BEPALINGEN	1
ARTIKEL 02.	TERMINOLOGIE	3
ARTIKEL 03.	WOONGEBIED MET LANDELIJK KARAKTER	4
ARTIKEL 04.	AGRARISCH GEBIED	6
ARTIKEL 05.	RELICTZONE (OVERDRUK).....	8
ARTIKEL 06.	DRIESRELICT (OVERDRUK).....	11
ARTIKEL 07.	WEGENIS.....	14
ARTIKEL 08.	WATERLOPEN	15

LEESWIJZER

Deze stedenbouwkundige voorschriften maken onderdeel uit van het RUP Groot-Schaddekensdries & omgeving. De stedenbouwkundige voorschriften vormen één geheel met het grafisch plan.

De verordenende stedenbouwkundige voorschriften zijn niet-cursief en in het grijs weergegeven (voorbeeld).

De cursieve teksten (*voorbeeld*) zijn een niet-verordenende toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften. Ze hebben een informatieve waarde.

Artikel 01. Algemene bepalingen

01.01 Inrichtingen van openbaar nut

Het oprichten van kleinschalige gebouwen en infrastructuur voor openbaar nut is toegelaten in alle bestemmingszones rekening houdend met de hoofdbestemming van de desbetreffende zone en de inrichtingsvoorschriften van de desbetreffende strook.

01.02 Harmonieregel en materiaalgebruik

Bij alle werken, handelingen en wijzigingen aan een gebouw of een constructie en bij elke nieuw op te richten constructie moet het volume, de vormen, de kleuren en de materialen van gevels en daken, evenals hun onderlinge verhoudingen, gerespecteerd worden zodanig dat de verbouwde of de nieuwe constructie een harmonisch geheel vormt met de gebouwen binnen de bestemmingszone en rekening houdt met de draagkracht van de omgeving.

Met harmonische samenhang wordt bedoeld dat een klaarblijkelijk verband bestaat tussen gebouwenreeksen, gebouwen of delen van gebouwen qua vorm, structuur, afmetingen, verdeling van gevelvlakken en materialen.

De materialen die gebruikt worden voor de gebouwen zijn esthetisch verantwoorde en duurzame materialen. Alle buitengevels moeten op een esthetische en volwaardige manier afgewerkt worden.

01.03 Vergunningen

Bestaande stedenbouwkundige vergunde of vergund geachte constructies en/of activiteiten kunnen worden gehandhaafd.

01.04 Beplanting en inrichting van percelen

Alle nieuw aan te leggen beplantingen worden voor ten minste 75% uitgevoerd met streekeigen struiken en streekeigen hoogstammige bomen.

01.05 Toegankelijkheid van gebouwen en wegen

De openbare wegen en de niet-openbare wegen die voor het publiek toegankelijk zijn worden integraal toegankelijk (her)aangelegd of (her)ingericht zodanig dat een optimale toegankelijkheid voor personen met een verminderde mobiliteit gegarandeerd wordt, ook voor wat betreft de niet vergunningsplichtige ingrepen.

Halteplaatsen voor gemeenschappelijk vervoer dienen te worden ingericht zodat zij toegankelijk zijn voor personen met een verminderde mobiliteit.

01.06 Plaatsen van zonnepanelen en -boilers

De plaatsing van fotovoltaïsche zonnepanelen of zonneboilers is toegelaten op voorwaarde dat deze geïntegreerd worden in het dakvlak. Op platte daken mag de constructie tot maximaal 1 meter boven de dakrand komen.

Met kleinschalige gebouwen en infrastructuur voor openbaar nut worden onder meer nutsleidingen, elektriciteitscabines, voorzieningen i.f.v. brandweer e.d. bedoeld.

De afmetingen van deze constructies moeten voldoen aan de afmetingen die van kracht zijn volgens de inrichtingsvoorschriften voor de zone waarbinnen de constructie gerealiseerd wordt. Dit betekent dat onder meer in buffer- en groenzones geen bovengrondse constructies voor openbaar nut kunnen gerealiseerd worden.

De constructies moeten optimaal worden geïntegreerd in de omgeving.

Indien in een bestemmingszone de aanleg van beplanting is voorzien of mogelijk is moet minimaal 75% van deze beplanting bestaan uit streekeigen struiken en bomen.

De aanvrager dient alle informatie te verstrekken die nodig is om de toegankelijkheid te evalueren. Onder publieke ruimte wordt verstaan: de openbare en niet-openbare gebouwen die voor het publiek toegankelijk zijn, met inbegrip van de praktijken voor vrije beroepen, de openbare en niet-openbare wegen die voor het publiek toegankelijk zijn, alsook elk ander domein, infrastructuur, gebouw of installatie die voor het publiek toegankelijk is.

01.07 Waterlopen

Langs beide zijden van de waterlopen moet omwille van de geldende provinciale en gemeentelijke regelgeving, een strook gevrijwaard blijven om onderhoud en ruiming van de waterlopen mogelijk te maken. In die stroken dient de beplanting aangepast te worden in functie van de bereikbaarheid van de waterloop. In deze zone mogen geen constructies, verhardingen of reliëfwijzigingen worden opgericht tenzij deze door de waterbeheerder worden uitgevoerd in functie van het waterbeheer van het terrein of de waterloop. Het stapelen van materialen waardoor het ruimen of het onderhoud van de beek wordt verhinderd, is eveneens niet toegelaten.

01.08 Integraal waterbeheer

Werken, handelingen en wijzigingen in het kader van integraal waterbeheer zoals de aanleg van infiltratie- of bufferbekkens of de realisatie van grachten zijn toegelaten. Deze infrastructuren moeten op een kwaliteitsvolle manier worden geïntegreerd binnen de bestemmingszone.

01.09 Verkavelingen

Alle vergunde verkavelingen binnen het plangebied blijven van kracht. Het gaat om de verkavelingen met dossiernummers 092/038, 092/027 (2), 114/064, 114/165 (00) en 114/190(1) zoals weergegeven op het grafisch plan.

01.10 Beperken van lichthinder

In alle bestemmingszones dienen de nodige maatregelen te worden genomen om lichthinder te beperken. Het gebruik en de intensiteit van lichtbronnen in open lucht aan gebouwen of in functie van een activiteit is beperkt tot de noodwendigheden inzake uitbating en veiligheid. De verlichting is dermate geconcipteerd dat niet-functionele lichtoverdracht naar de omgeving maximaal wordt beperkt.

Glastuinbouwbedrijven die assimilatiebelichting toepassen, dienen het zijdelings verstrooid en opwaarts gestraald licht te beperken door optimalisatie van kunstlicht, het kiezen van de juiste armaturen, een juiste opstelling van armaturen, het plaatsen van schermfolies of gevelschermen aan de binnenzijde van de serre of het plaatsen van beweegbare schermen.

De waterloopbeheerder is hier 'Polder Vliet en Zielbeek'. De ruimings-, onderhouds- en herstellingswerken van grachten gebeurt conform de geldende Provinciale regelgeving. Momenteel bedraagt de onderhoudsstrook langsheen waterlopen van 2de en 3de categorie 5m langsheen beide zijden van de oevers. In functie van de geldende regelgeving, kan deze breedte gewijzigd worden."

Glastuinbouwbedrijven dienen zich te houden aan de Vlarem II-wetgeving hoofdstuk 4.6 inzake de beheersing van lichthinder en latere wijzigingen.

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift

Dries: aanduiding voor een historisch open ruimtegebied, doorgaans gekenmerkt door een driehoekige vorm, de aanwezigheid van drinkwatervoorzieningen voor dieren (poelen) en afsluitsystemen (grachten, houtwallen, ...) en driftwegen naar de omliggende graaslanden.

Harmonische samenhang: een klaarblijkelijk verband tussen gebouwenreeksen, gebouwen of delen van gebouwen qua vorm, structuur, afmetingen, verdeling van gevelvlakken en materialen.

Herbouwen: een constructie volledig afbreken, of méér dan 40% van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen.

Onderhouds- en instandhoudingswerken: werken, andere dan stabiliteitswerken, 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 zonder hierdoor te raken aan de essentie van het gebouw.

Kroonlijsthoogte: hoogte van een bouwwerk die moet worden gemeten van het grondpeil tot de bovenkant van de deksteen of het dakrandprofiel in geval het bouwwerk een plat dak heeft of tot de bovenkant van de kroonlijst of dakgoot in geval het bouwwerk een hellend dak heeft.

Meergezinswoning: gebouw waarin twee of meer wooneenheden zijn vervat.

Verbouwen: aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste 60% behouden worden.

Voorgevelbouwlijn: lijn waarop de voorgevel staat of dient te worden geplaatst.

Voortuinstrook: strook gelegen tussen de rooilijn en de voorgevelbouwlijn.

Wooneenheid: elke eenheid in een woongebouw die ontworpen of aangepast is om afzonderlijk te worden gebruikt en die minstens over de volgende woonvoorzieningen beschikt: een woonruimte gecombineerd met een keuken of kitchenette, een toilet, een douche of bad.

Meegroeiwoning: dit is een flexibele woning die mee kan evolueren met de behoefte(s) en de veranderende leefomstandigheden van de bewoner(s). De woning kan eenvoudig aan de specifieke behoeften van de oude dag worden aangepast en is toegankelijk voor mindervaliden en senioren.

Dit middengebied deed in de Middeleeuwen dienst als gemeenschappelijke weide/dorpsplein voor het vee of voor het telen van gewassen. Er mocht niet op gebouwd worden. De open ruimte werd met het omliggende gebied verbonden door middel van driftwegen, die het vee van en naar het dorp leidden. Om het vee bij elkaar te kunnen houden werd als 'afsluiting' vaak een gracht of houtwal voorzien rondom de dries.

Het maakt bijvoorbeeld een groot verschil als de badkamer en de slaapkamer naar de gelijkvloerse verdieping kunnen verhuizen. Een oudere bewoner kan daardoor, zelfs als hij minder goed te been wordt, langer in zijn vertrouwde en 'meegegroeide' huis blijven wonen.

Artikel 03. Woongebied met landelijk karakter

Categorie gebiedsaanduiding: 1 wonen

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting
Bestemming	
<p>03.01. De zone is bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.</p> <p>Aan het wonen verwante activiteiten en constructies zijn toegelaten mits ze de normale woonfunctie niet in het gedrang brengen.</p> <p>Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.</p>	<p><i>Dit is een gebied waar het wonen primeert, de woonfunctie moet altijd aanwezig zijn en aan het wonen verwante activiteiten kunnen er samen voorkomen.</i></p> <p><i>Activiteiten in het woongebied moeten beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft. De te beschouwen omgeving is daarbij afhankelijk van de ingreep.</i></p>
Inrichting	
<p>03.02. 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>Hierbij wordt ten minste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none">• De relatie met de in de omgeving aanwezige functies;• De invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;• De invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;• De relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen;• De bestaande of gewenste woondichtheid;• De inpassing in de omgeving. <p>03.03. Binnen deze zone kunnen er eengezinswoningen, zorgwoningen of meegroeiwoningen opgetrokken worden. Het oprichten van nieuwe woningen in 2de bouworde en het creëren van meergezinswoningen is verboden.</p> <p>Hier moet rekening worden gehouden met volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none">• De voorgevelbouwlijn bevindt zich op minimum 6 meter van de rooilijn. Verbouwen of uitbreiden van bestaande woningen die zich dichterbij de rooilijn bevinden is toegestaan, op voorwaarde dat de uitbreiding zich niet bevindt in de strook tussen de rooilijn en de voorgevelbouwlijn die vastgesteld is	<p><i>Activiteiten in het woongebied moeten beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft (dit geldt dus voor alle toegelaten activiteiten, ook het wonen).</i></p> <p><i>De te beschouwen omgeving is afhankelijk van de voorgestelde ingreep. De beoordeling van de verenigbaarheid zal in de praktijk sterk verschillen.</i></p> <p><i>Voor werken met een beperkte ruimtelijke impact of een beperkte schaal zal de beoordeling beknopt blijven.</i></p> <p><i>Grote werken of werken met bijvoorbeeld een grote mobiliteitsimpact, waaronder ook de parkeerplaatsen, zullen uitgebreider moeten worden beoordeeld.</i></p> <p><i>Met inpassing in de omgeving wordt bedoeld de inplanting, het reliëf en de bodemgesteldheid, het bouwvolume en het uiterlijk of de verschijningsvorm van het project of gebouw.</i></p> <p><i>Binnen deze zone is het enkel mogelijk om alleenstaande woningen en koppelwoningen op te richten. Dit om het bestaande open karakter te garanderen.</i></p> <p><i>Andere bouwvormen zijn hier atypisch en bijgevolg niet toegelaten. (atypische woonvormen: rijwoningen, appartementen, groepswoningen, ...)</i></p> <p><i>In de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening wordt zorgwonen nader omschreven.</i></p>

op 6m van de rooilijn;

- De bouwvolumes hebben een maximale bouwdiepte van 17 m en een kroonlijsthoogte van maximum 6m;
- Platte daken zijn toegelaten. Hellende daken hebben een dakhelling van max. 55°, en een de nokhoogte van maximaal 10,5 meter;
- De materialen van alle hellende daken moeten bestaan uit pannen, riet, (kunst)leien, zink of koper;
- Alle zijden van het gebouw moeten op een esthetische en architecturale verantwoorde manier volwaardig en volledig worden afgewerkt;
- De gevels moeten afgewerkt worden met gevelmetselwerk of sierbeploeistering eventueel in combinatie met hout, natuursteen of metaal waarbij deze uitsluitend als ondergeschikt architecturaal element in het gevelvlak voorkomen;
- Bij verbouwen of uitbreiden is het uitwerken van één architecturaal geheel, zowel wat betreft volume, stijl als bouw materiaal verplicht.

03.04. De voortuinstrook bestaat uit een bouwvrije strook van min. 6m loodrecht gemeten vanaf de rooilijn.

In de voortuinstrook moet rekening gehouden worden met onderstaande inrichtingsprincipes:

- Alle verhardingen worden aangelegd in waterdoorlatende materialen tenzij omwille van milieutechnische redenen of een ongeschikte bodemgesteldheid geen waterdoorlatende verharding kan worden voorzien;
- De totale oppervlakte voor verhardingen in de voortuinstrook wordt beperkt tot max. 40%, tenzij de aanvrager kan aantonen dat een grotere oppervlakte aan verhardingen noodzakelijk is voor het verzekeren van de toegang(en) tot de gebouwen;

Artikel 04. Agrarisch gebied

Categorie gebiedsaanduiding: 4 landbouw

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting
<p>Bestemming</p>	
<p>04.01. Het gebied is bestemd voor landbouw in de ruime zin, mits het homogeen karakter van het agrarisch gebied behouden blijft en de open ruimte niet wordt versnipperd.</p>	<p><i>Landbouw is de hoofdbestemming in dit gebied. Naast landbouw in de eigenlijke zin van het woord zijn de volgende activiteiten eveneens toegelaten: para-agrarische activiteiten, hoevetoerisme (valt onder de noemer van verblijfsgelegenheid), verkoop van eigen landbouwproducten, zorgboerderijen en landbouweducatie voor zover deze activiteiten een integrerend deel uitmaken van een landbouwbedrijf. Een landbouwbedrijf is een werkelijk bedrijf dat beschikt over een juridische landbouwzetel en geen hobbylandbouw.</i></p>
<p>Inrichting</p>	
<p>04.02. 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>04.03. Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer; • Verhardingen voor voet- en fietsverbindingen moeten in waterdoorlatende materialen worden uitgevoerd tenzij dit om specifieke redenen zoals stabiliteit, draagkracht of milieuhygiënische redenen niet mogelijk is; • De instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden; • Indien kleine landschapselementen in functie van optimaal landbouwgebruik dienen te worden verwijderd, worden ze binnen hetzelfde seizoen op een evenwaardige wijze aangeplant of heraangelegd. <p>04.04. <u>Bestaande, vergunde gebouwen en constructies</u> kunnen verbouwd, herbouwd of uitgebreid worden. Hierbij wordt ten minste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De relatie met de in de omgeving aanwezige functies; 	<p><i>Kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, bestaat onder meer uit toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen, ... Kleinschalige infrastructuur gericht op recreatief medegebruik bestaat uit zitbanken, picknicktafels, vuilnisbakken, informatieborden, paden, kijk- of schuilhutten, ...</i></p> <p><i>Bij het verwijderen van bestaande kleine landschapselementen in functie van een beter en efficiënter landbouwgebruik, moeten op een andere plaats dezelfde landschappelijke/natuurlijke waarden worden gecompenseerd.</i></p>

- De invloed op de omgeving wat het aantal te verwachten gebruikers en of bezoekers betreft;
- De invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- De relatie met de in de omgeving van het gebied vastgelegde bestemmingen;
- De bestaande of gewenste bouwdichtheid;
- De inpassing in de omgeving.

De bebouwing moet zodanig worden opgetrokken dat het uiterlijk ervan, het volume, de vormen, de kleuren en de materialen van gevels en daken, evenals hun onderlinge verhoudingen, zodanig zijn dat deze een harmonisch geheel vormt met de omgeving. De vergunningverlenende overheid kan voorwaarden opleggen met betrekking tot de landschappelijke inkleding van gebouwen en constructies.

04.05. Het oprichten van nieuwe gebouwen en constructies voor landbouwdoeleinden is toegelaten op voorwaarde dat ze een onderdeel uitmaken van een gebouwengroep, dat ze geclusterd voorkomen of aansluiten bij het bestaande vergunde hoofdgebouw.

Het oprichten van nieuwe landbouwzetels is eveneens toegestaan.

De bebouwing moet zodanig worden opgetrokken dat het uiterlijk ervan, het volume, de vormen, de kleuren en de materialen van gevels en daken, evenals hun onderlinge verhoudingen, zodanig zijn dat het bouwwerk een harmonisch geheel vormt met de omgeving. De vergunningverlenende overheid kan voorwaarden opleggen met betrekking tot de landschappelijke inkleding van gebouwen en constructies.

04.06. Alle werken en handelingen dienen te worden uitgevoerd in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen, die de integratie van de gebouwen binnen de landschappelijke context bevorderen.

Helle en felle kleuren zijn verboden.

De vergunningverlenende overheid kan voorwaarden opleggen met betrekking tot de landschappelijke inkleding van gebouwen en constructies.

04.07. Alle verhardingen worden aangelegd in waterdoorlatende materialen, tenzij omwille van milieutechnische redenen of een ongeschikte bodemgesteldheid geen waterdoorlatende verharding kan worden voorzien, of door de aanleg van waterdoorlatende verhardingsmaterialen mogelijk schade wordt toegebracht aan de stabiliteit of het (ondergronds) milieu.

04.08. De voortuinstrook bestaat uit een bouwvrije strook van minimum 6 meter, er moet rekening gehouden worden met onderstaande inrichtingsprincipes:

- Verhardingen worden enkel toegelaten voor de strikt noodzakelijke toegangen tot gebouwen;
- Afsluitingen bezitten een maximale hoogte van 1 meter boven het maaiveld.

Alle gebouwen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering, moeten landschappelijk worden geïntegreerd door het aanplanten van streekeigen kleine landschapselementen onder de vorm van opgaande begroeiing. Deze begroeiing is te voorzien rondom de gebouwclusters zonder dat hierdoor de bedrijfsvoering in het gedrang komt en zonder dat hierdoor het noodzakelijke onderhoud aan (scheiding)grachten wordt belemmerd. Om de inpassing van de gebouwclusters in het straatbeeld te bevorderen, moeten zij op gelijkaardige wijze worden afgezoomd in de voortuinstrook of langsheen de straatzijde (met in acht name van de bepalingen in het geldende politiereglement). Het aanbrengen van opgaande begroeiing mag niet tot het gevolg hebben dat de teelten hierdoor in het gedrang komen.

Artikel 05. Relictzone (overdruk)

Categorie gebiedsaanduiding: 4 landbouw

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting
Bestemming	
<p>05.01. Het gebied is bestemd voor landbouw in ruime zin.</p> <p>05.02. Deze zone maakt deel uit van een karakteristieke driesstructuur en moet deze typische verschijningsvorm en omgevingskenmerken behouden. Onder deze kenmerken wordt verstaan: driehoekig open ruimtegebied, veepoelen en driftwegen.</p> <p>Het homogeen karakter van deze zone moet behouden blijven en de open ruimte mag niet worden versnipperd.</p> <p>Er mag op geen enkele wijze tijdelijke of permanente schade worden toegebracht aan de totaliteit van de kleine landschapselementen, de landschappelijke waarden en de typische verschijningsvorm als driesstructuur.</p> <p>05.03. Het uitoefenen van para-agrarische bedrijvigheid als hoofdactiviteit is verboden. De schaalgrootte van de para-agrarische nevenactiviteit dient beperkt te blijven en mag de draagkracht van de omgeving niet overschrijden. De uitoefening van de para-agrarische nevenactiviteit dient op zodanige wijze te gebeuren dat de open ruimte zoveel mogelijk bewaard blijft. Ook het oprichten van grootschalige serreconstructies of glastuinbouwbedrijven is verboden.</p>	<p><i>Deze zone maakt een belangrijk onderdeel uit van de typische omgevingskenmerken van de driesstructuur.</i></p> <p><i>Om deze karakteristieke beeldbepalende omgevingskenmerken te bewaren, moet de bestaande toestand zoveel mogelijk worden behouden en mogen er geen bijkomende grootschalige ingrepen, bouwwerken of constructies bijkomen. Het landelijke karakter van dit gehucht en zijn omgeving moet gewaarborgd worden, waarbij gebouwen en constructies maximaal geïntegreerd worden in hun landschap.</i></p> <p><i>Met para-agrarische bedrijvigheid wordt bedoeld: tuinaanlegbedrijven, verpakkingsbedrijven, verkoop van meststoffen, herstelplaats tractoren, tuinbouwproefbedrijf, aardappelhandelaar, ...</i></p> <p><i>Het oprichten van grotere serreconstructies kan wel in het agrarisch gebied (art. 04) dat de relictzone omgeeft.</i></p>
Inrichting	
<p>05.04. 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 en mits ze de landschappelijke, biologische en natuurlijke waarde geen tijdelijke of permanente schade berokkenen of beperkingen opleggen.</p> <p>05.05. Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer; • Verhardingen voor voet- en fietsverbindingen moeten in waterdoorlatende materialen worden uitgevoerd tenzij dit om specifieke redenen zoals stabiliteit, draagkracht of 	<p><i>Kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, bestaat onder meer uit toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen, ...</i></p> <p><i>Kleinschalige infrastructuur gericht op recreatief medegebruik bestaat uit zitbanken, picknicktafels, vuilnisbakken, informatieborden, paden, kijk- of schuilhutten, ...</i></p> <p><i>Bij het verwijderen van bestaande kleine landschapselementen in functie van een beter en efficiënter landbouwgebruik, moeten op een andere plaats dezelfde landschappelijke/natuurlijke waarden worden gecompenseerd.</i></p>

milieuhygiënische redenen niet mogelijk is;

- Het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen;
- De instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden;
- Indien kleine landschapselementen in functie van optimaal landbouwgebruik dienen te worden verwijderd, worden ze binnen hetzelfde seizoen op een evenwaardige wijze aangeplant of heraangelegd.

05.06. Bestaande, vergunde of vergund geachte woningen mogen blijven bestaan. Hiervoor gelden de basisrechten voor zonevreemde constructies zoals vermeld in de Vlaamse Codex RO, en eventuele latere wijzigingen.

05.07. Nieuwe of bijkomende land- en/of tuinbouwzetels zijn niet toegelaten.

05.08. Bestaande, vergunde en/of vergund geachte land- en/of tuinbouwbedrijven mogen blijven bestaan, zolang de activiteiten wat betreft schaal en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met de omgeving.

Hierbij moet rekening gehouden worden met:

- De relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- De invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;
- De invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- De relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen;
- De bestaande of gewenste bouwdichtheid;
- De inpassing in zijn typische landschappelijke omgeving.

De vergunningverlenende overheid kan voorwaarden opleggen met betrekking tot de landschappelijke inkleding van gebouwen en constructies.

05.09. Bestaande land- en tuinbouwbedrijven kunnen in functie van de bedrijfsvoering uitbreiden. Bij de uitbreiding dient rekening gehouden te worden met onderstaande inrichtingsprincipes:

- Nieuwe bedrijfsgebouwen en constructies kunnen opgericht worden op voorwaarde dat deze noodzakelijk zijn voor de landbouwbedrijfsvoering.
- Gebouwen en constructies voor landbouwdoeleinden maken onderdeel uit van een bouwgroep, komen geclusterd voor of sluiten aan bij het bestaande vergunde hoofdgebouw.
- De bebouwing moet zodanig worden opgetrokken dat het uiterlijk ervan, het volume, de vormen, de kleuren en de materialen van gevels en daken, evenals hun onderlinge verhoudingen, zodanig zijn dat het bouwwerk een harmonisch

Alle gebouwen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering, moeten landschappelijk worden geïntegreerd door het aanplanten van streekeigen kleine landschapselementen onder de vorm van opgaande begroeiing. Deze begroeiing is te voorzien rondom de gebouwenclusters zonder dat hierdoor de bedrijfsvoering in het gedrang komt en zonder dat hierdoor het noodzakelijke onderhoud aan (scheiding)grachten wordt belemmerd. Om de inpassing van de gebouwenclusters in het straatbeeld te bevorderen, moeten zij op gelijkaardige wijze worden afgezoomd in de voortuinstrook of langsheen de straatzijde (met in acht name van de bepalingen in het geldende politiereglement). Het aanbrengen van opgaande begroeiing mag niet tot het gevolg hebben dat de teelten hierdoor in het gedrang komen. Binnen de stedenbouwkundige aanvraag moet de voorziening van kleine landschapselementen rondom de geclusterde bebouwing worden verduidelijkt en aangeduid op de bijhorende plannen.

geheel vormt met de omgeving.

- Alle werken en handelingen dienen te worden uitgevoerd in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen, die de integratie van de gebouwen binnen zijn landschappelijke context bevorderen.
- Het gebruik van helle en felle kleuren is verboden.
- De vergunningverlenende overheid kan voorwaarden opleggen met betrekking tot de landschappelijke inkleding van gebouwen en constructies.

05.10. Het bouwen of oprichten van stallingen met een permanent karakter voor weidedieren is verboden.

05.11. Het bouwen of oprichten van stallingen met een tijdelijk karakter en schuilhokken zijn toegelaten mits voldaan wordt aan onderstaande inrichtingsprincipes:

- De constructies worden opgebouwd uit eenvoudige en gemakkelijk verwijderbare materialen;
- Ze dienen na stopzetting van het gebruik, volledig verwijderd te worden.
- Het verwijderen van de tijdelijke constructie maakt een deel uit van de stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van de constructies.

05.12. In de tuinstrook moet voldaan worden aan onderstaande inrichtingsprincipes:

- Verhardingen worden enkel toegelaten voor de strikt noodzakelijke toegangen tot de gebouwen en zijn in totaliteit beperkt tot max. 40%;
- Enkel open en/of levende afsluitingen zijn toegelaten. In de voortuinstrook bezitten de afsluitingen een maximale hoogte van 100 cm boven het maaiveld;
- De voortuinstrook bestaat uit een bouwvrije strook van minimum 6 meter gemeten vanaf de rooilijn.

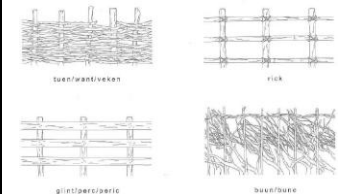
Stallingen met een permanent karakter worden opgericht met als doel voorgoed en definitief te blijven bestaan.

Het oprichten van permanente stallingen is wel toegelaten in het agrarisch gebied (art. 04) dat onmiddellijk aansluit op de relictzone.

Vooraleer een stedenbouwkundige vergunning kan worden afgeleverd moet met het volledig verwijderen (na stopzetting van de activiteit) van de constructies officieel worden ingestemd door de oprichter ervan.

De tuinstrook is de zone rondom de woning die niet wordt gebruikt voor landbouwactiviteiten.

Open afsluitingen bestaan bv. uit hekkens met gevlochten meidoornmatten,...



Voor de aanplant van levende afsluitingen wordt gebruik gemaakt van streekeigen beplanting. (bv. Elzenhaag, Meidoornhaag, Sleedoornhaag, ...).

Eveneens is de combinatie tussen open en levende afsluiting mogelijk. (zie pag. 45 in de memorie van toelichting).

De vergunningsverlenende overheid kan zich voor het beoordelen van artikel 05.11 richten naar het advies van de bevoegde instantie.

Artikel 06. Driesrelict (overdruk)

Categorie gebiedsaanduiding: 4 landbouw

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting
Bestemming	
<p>06.01. Het gebied dient als cultuurhistorisch gegeven (dries) te worden bewaard. Het gebied is bestemd voor een agrarische functie die gericht is op het houden van weidedieren, waarbij de activiteiten zich beperken tot grasland en graasweide.</p> <p>06.02. Het oprichten van constructies, andere dan tijdelijke stallingen voor weidedieren en/of constructies in functie van het houden van weidedieren, is verboden.</p>	<p><i>De dries werd in oorsprong benut voor het verzamelen van het vee van de lokale gemeenschap. In die zin wordt de bestemming van dit gebied beperkt tot het houden van graasdieren en/of het gebruik als grasland. Dit is conform het oorspronkelijke gebruik van de dries. Op die manier wordt de oorspronkelijke functie en het uitzicht in ere gehouden.</i></p> <p><i>Weidedieren zijn weidebehoevende, grazende dieren zoals runderen, schapen, geiten, ezels enz.</i></p> <p><i>Dit voorschrift impliceert dat het oprichten van vb. constructies voor hobbytuinbouw, serreconstructies, grootschalige glastuinbouwbedrijven, para-agrarische bedrijvigheid en nieuwe of bijkomende land- en/of tuinbouwzetels verboden is.</i></p> <p><i>Onder constructies in functie van het houden van weidedieren wordt verstaan: afsluiting, weidepomp, drinkbak, ...</i></p>
Inrichting	
<p>06.03. 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 en mits ze de landschappelijke, biologische en natuurlijke waarde geen tijdelijke of permanente schade berokkenen of beperkingen opleggen.</p> <p>06.04. In dit gebied dient de karakteristieke <u>driesstructuur</u> te worden behouden in zijn typische verschijningsvorm. Het homogeen karakter van deze zone moet behouden blijven en de open ruimte mag niet worden versnipperd.</p> <p>Er mag op geen enkele wijze tijdelijke of permanente schade worden toegebracht aan de totaliteit van de kleine landschapselementen, de landschappelijke waarden en de typische verschijningsvorm als driesstructuur.</p> <p>Reliëfwijzigingen zijn niet toegestaan. De bestaande wadi/poel in het zuidoosten van de bestemmingszone maakt deel uit van de dries en dient behouden te blijven.</p> <p>06.05. Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn de</p>	<p><i>De vergunningsverlenende overheid kan zich voor het beoordelen van stedenbouwkundige aanvragen richten naar het advies van de bevoegde instantie (afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling van het Departement Landbouw & Visserij).</i></p> <p><i>Onder driesstructuur wordt verstaan: de driehoekige vorm, drinkpoelen, driftwegen en afsluitsystemen.</i></p> <p><i>De grachten rond de Dries zijn baangrachten. De gemeente heeft een verordening inzake baangrachten goedgekeurd, waardoor het behoud verzekerd is.</i></p> <p><i>Alle buurt- en voetwegen in de buurt van de Dries zijn opgenomen in de atlas der buurtwegen.</i></p> <p><i>Kleinschalige infrastructuur gericht op recreatief medegebruik bestaat uit</i></p>

volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:

Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatie of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer;

De instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden;

06.06. Bestaande, vergunde of vergund geachte woningen en constructies mogen blijven bestaan. Hiervoor gelden de basisrechten voor zonevreemde constructies zoals vermeld in de Vlaamse Codex RO, en eventuele latere wijzigingen.

06.07. Wanneer werken aan bestaande, vergunde of vergund geachte constructies worden uitgevoerd, moet rekening gehouden worden met onderstaande voorwaarden:

- Het gebruik van helle en felle kleuren is verboden;
- Alle werken en handelingen dienen te worden uitgevoerd in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen;
- De vormgeving en het materiaalgebruik van alle buitengevels moet op een zodanige manier worden ingericht dat ze in harmonie en esthetisch inpasbaar zijn binnen de landschappelijke en historische context van de driesstructuur.
- Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in materiaalkeuze te bestaan.

06.08. Het bouwen of oprichten van stallingen met een tijdelijk karakter en schuilhokken zijn toegelaten mits voldaan wordt aan onderstaande inrichtingsprincipes:

- de constructies worden opgebouwd uit een eenvoudige en gemakkelijk verwijderbare materialen;
- constructies dienen na stopzetting van het gebruik, volledig verwijderd te worden;
- de oppervlakte wordt beperkt tot max. 40m² stalling per hectare grasweide;
- Het verwijderen van de tijdelijke constructie maakt een deel uit van de stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van de constructies.

06.09. Waar de bestemmingzone grenst aan de zone voor wegenis moet de bestaande knotbomenrij behouden blijven.

Gezonde knotbomen mogen niet gekapt worden.

De rij knotbomen mag enkel onderbroken worden om toegang te verschaffen tot de afzonderlijke percelen die binnen deze zone gelegen zijn, met een maximum van 1 toegang per perceel;

Op de driesstructuur mag geen enkele nieuwe aanplanting (hoogstammen, struiken, hagen, gewassen,...) uitgezonderd de knotbomenrij gebeuren. Grassen mogen wel ingezaaid worden.

06.10. Indien de bestaande woning en/of bijgebouwen binnen deze zone worden afgebroken en verwijderd, moet op deze percelen een

zitbanken, picknicktafels, vuilnisbakken, informatieborden, paden, kijk- of schuilhutten, ...

Vooraleer een stedenbouwkundige vergunning kan worden afgeleverd moet met het volledig verwijderen (na stopzetting van de activiteit) van de constructies officieel worden ingestemd door de oprichter ervan.

De knotbomenrij bestaat uit op regelmatige afstand aangeplante en streekeigen bomen. De regelmatige afstand is afhankelijk van het type bomen maar bedraagt maximaal 6 m. De knotbomenrij wordt ingeplant evenwijdig met de contour van de bestemmingzone en op een afstand van min. 1m en max. 5 meter van de rand van de bestemmingszone.

Voor wijzigingen aan vegetatie en kleine landschapselementen in agrarisch gebied geldt de natuurvergunningsplicht volgens het

<p>graasweide en knotbomenrij worden gerealiseerd uiterlijk 1 jaar na de afbraak van de bestaande gebouwen en binnen het daaropvolgende plantseizoen.</p> <p>De realisatie van de graasweide en knotbomenrij maakt verplicht deel uit van de stedenbouwkundige vergunning voor het afbreken van de gebouwen.</p> <p>06.11. Binnen de <u>tuinzone</u> van de woning is het aanplanten van een streekeigen haag toegelaten met een maximale hoogte van 1,5 meter.</p> <p>06.12. Enkel <u>draadafsluitingen</u> met een open structuur zijn toegelaten voor het afbakenen van weiden tot een maximumhoogte van 1,5 meter boven het maaiveld.</p>	<p><i>decreet van 21/10/1997 betreffende natuurbehoud en het natuurlijk milieu.</i></p> <p><i>De afsluitingen van weiden bestaan uit houten palen die verbonden worden door een schrikdraad.</i></p>
<p>Beheer</p>	
<p>06.13. De oeverzone en de gracht moeten op een dergelijke wijze worden beheerd dat er op geen enkele wijze tijdelijke of permanente schade wordt toegebracht aan de oeverzone of de gracht.</p> <p>06.14. De knotbomenrij moet op een dergelijke manier beheerd en onderhouden worden zodat het uitzicht van een geknotte bomenrij te allen tijde behouden blijft.</p> <p>Dit houdt in dat afgestorven knotbomen, binnen het daaropvolgend plantseizoen moeten worden vervangen door nieuwe knotbomen.</p>	

Artikel 07. Wegenis

Categorie gebiedsaanduiding: 8 lijninfrastructuur

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting
Bestemming	
07.01. Dit gebied is bestemd voor wegeninfrastructuur en aanhorigheden, openbare nutsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten.	
Inrichting	
<p>07.02. In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of de aanpassingen van wegeninfrastructuur en aanhorigheden.</p> <p>Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie, infrastructuur, recreatienetwerk en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</p> <p>07.03. Bij de aanleg van de infrastructuur moet voldaan worden aan volgende algemene inrichtingsprincipes:</p> <ul style="list-style-type: none">• Kwalitatieve inrichting van het openbaar domein;• Een vlotte aansluiting en overgang voor fietsers- en voetgangersverbindingen;• De niet-verharde delen worden kwalitatief ingericht als groene ruimte;• Bij de inrichting moet rekening gehouden worden met de afmetingen van landbouwvoertuigen.	

Artikel 08. Waterlopen

Categorie gebiedsaanduiding: 8 lijninfrastructuur

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting
Bestemming	
08.01. De zone voor waterlopen met oeverstrook is bestemd voor het afvoeren van het water en voor het behoud van de waterlopen met inbegrip van hun natuurlijke waarden.	<i>De bestaande geklasseerde waterlopen binnen het plangebied worden hier vastgelegd om hun ecologische en natuurlijke waarde te kunnen uitspelen als klein landschapselement met een verbindende functie.</i>
Inrichting	
08.02. 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 en mits ze de landschappelijke, biologische en natuurlijke waarde geen tijdelijke of permanente schade berokkenen of beperkingen opleggen.	<i>De waterloopbeheerder is hier 'Polder Vliet en Zielbeek'. Dit bestuur is lid van de Vereniging van Vlaamse polders en watering (VVPW).</i>
08.03. Alle constructies zijn in deze zone verboden met uitzondering van waterbouwkundige constructies in functie van het waterbeheer van het terrein of de beek.	
08.04. Om onderhoudswerken mogelijk te maken is er een openbare erfdienstbaarheid voorzien. Dit betekent dat langs beide zijden van de waterloop een zone van 5 meter landinwaarts moet gevrijwaard worden: <ul style="list-style-type: none">• Er mogen geen hindernissen geplaatst worden in deze strook en er moet doorgang worden verleend aan uitvoerend personeel en materieel.• Verhardingen en leidingen binnen deze zone moeten bestand zijn tegen het overrijden van machines.• Niet-schadelijke ruimingsproducten kunnen worden achtergelaten zonder dat dit recht geeft op schadevergoeding	<i>De ruimings-, onderhouds- en herstellingswerken aan waterlopen gebeurt conform de geldende Provinciale regelgeving.</i>
Beheer	
08.05. De oeverzone en de gracht moeten op een dergelijke wijze worden beheerd dat er op geen enkele wijze tijdelijke of permanente schade wordt toegebracht aan de oeverzone of de gracht.	<i>De zone moet beheerd worden conform de "Code voor de goede Natuurpraktijk" van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap. De aanleg van grachten en waterpartijen moet gebeuren volgens de principes van Natuurtechnische Milieubouw.</i>