

RUP Landelijke kernen Oudenaken en Sint-Laureins-Berchem

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN – versie GR2
juli 2012



Gemeente Sint-Pieters-Leeuw
Pastorijstraat 21 • 1600 Sint-Pieters-Leeuw
tel. 02 371 22 11

d+aCONSULT.
ruimte voor ideeën



colofon

RUP Landelijke kernen Oudenaken en Sint-Laureins-Berchem

Opdrachtgever:

gemeente Sint-Pieters-Leeuw

Opdrachthouder:

D+A Consult

Opgemaakt door, te Sint-Pieters-Leeuw,

Ann Lambrechts

Erkend ruimtelijk planner

Thomas Van den Boogaerde

Erkend ruimtelijk planner

fase	document	datum	revisie	versie
1	richtnota masterplan	17/08/2010 - cv	sh	1.1
2	voorontwerp + m.e.r.-screening	10/11/2010 – cv / evl	sh	2.1
	m.e.r.-screening – dossier ‘verzoek tot raadpleging’	06/12/2010 – cv / evl	sh	2.2
3	versie plenaire vergadering	14/07/2011-cv	wro	3.1
4	ontwerp versie GR1	23/12/2011-cv	wro	4.1
	ontwerp versie GR1	17/01/2012-cv	wro	4.2
5	Ontwerp versie GR2	Juli 2012 - tvb	ala	5.1

Gezien en voorlopig aangenomen door de Gemeenteraad van Sint-Pieters-Leeuw in zitting van Vanwege de Raad, De Gemeentesecretaris De Burgemeester Gemeentezegel	Het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw bevestigt dat onderhavige voorschriften ten gemeentehuize ter inzage van het publiek werden neergelegd van tot en met Vanwege de Raad, De Gemeentesecretaris De Burgemeester Gemeentezegel
Onderhavige voorschriften werden gezien en definitief aangenomen door de Gemeenteraad van Sint-Pieters-Leeuw, inclusief de aanpassingen aan deze voorschriften voortvloeiende uit de uitgebrachte adviezen van de hogere overheid en de aanvaarde elementen uit de ingediende bezwaarschriften ingevolge het openbaar onderzoek. Vanwege de Raad, De Gemeentesecretaris De Burgemeester Gemeentezegel	Voor eensluidend afschrift van de door de Gemeenteraad van Sint-Pieters-Leeuw, aanvaarde voorschriften, inclusief de aanpassingen voortvloeiend uit de uitgebrachte adviezen van de hogere overheid en de aanvaarde elementen uit de ingediende bezwaarschriften ingevolge het openbaar onderzoek. Vanwege de Raad, De Gemeentesecretaris De Burgemeester Gemeentezegel

Inhoudstafel

Inhoudstafel	3
Algemene bepalingen	6
1. Terminologie	6
2. Voorafgaande bepalingen	10
Bepalingen per zone	17
3. Zone voor openbare wegen 	17
4. Zone voor openbare voetwegen 	19
5. Woongebied met cultuurhistorische waarde 	21
6. Woongebied met landelijk karakter 	28
7. Projectzone 	35
8. Woningen in open ruimte (overdruk) 	38
9. Zone voor openbaar nut 	45
10. Open landbouwgebied landelijke kernen 	46
11. Gecompartimenteerd landbouwgebied landelijke kernen 	53
12. Natuurgebied landelijke kernen 	60
13. Landbouw-natuurverwevingsgebied landelijke kernen 	64

14.	Zone voor natuurontwikkeling en waterloop 	71
15.	Bouwvrije zone (overdruk) 	73
16.	Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en constructies (overdruk) 	73

LEESWIJZER

Ieder artikel bestaat uit de eigenlijke verordenende voorschriften en een eventuele toelichting bij dit voorschrift. Deze toelichtingen zijn steeds *cursief* aangeduid en hebben geen verordenende kracht. De toelichtingen zijn richtinggevende verduidelijkingen van de verordenende bepalingen.

Algemene bepalingen

1. Terminologie

<u>Ankerplaats</u>	Een gebied dat behoort tot de meest waardevolle landschappelijke plaatsen, dat een complex van gevarieerde erfgoedelementen is die een geheel of ensemble vormen, dat ideaal-typische kenmerken vertoont vanwege de gaafheid of representativiteit, of ruimtelijk een plaats inneemt die belangrijk is voor de zorg of het herstel van de landschappelijke omgeving.
<u>Authentieke gebouwencomplex</u>	De authentieke hoevearchitectuur wordt gekenmerkt door een gebruik van traditionele bouwmaterialen en historische bouwtypologieën. Recentere grootschalige loodsen en kapconstructies voor de stockage van landbouwmaterialen worden niet beschouwd als onderdelen van het authentieke gebouwencomplex.
<u>Bebouwingsindex (%) - B/T</u>	De verhouding van de bebouwde oppervlakte (footprint) tot de totale oppervlakte van het terrein waarop gebouwd wordt.
<u>Beheerlandbouw</u>	Dit is een vorm van landbouwexploitatie waarbij door het gebruik van aangepaste productie- of beheerswijzen de ecologische en/of landschappelijke kwaliteit van een gebied in stand gehouden of verbeterd wordt.
<u>Bestaande bedrijfszetels</u>	Onder bestaande bedrijfszetels worden zowel de bedrijfszetels waar momenteel landbouwactiviteiten in plaatsvinden als voormalige bedrijfszetels waarin zich een nieuw of geherlokaliseerd landbouwbedrijf komt vestigen.
<u>Bocagelandschap</u>	Gesloten landschap gevormd door kleine, vierhoekige akker- en weidepercelen die omzoomd zijn door lineaire houtige beplantingen (hagen, houtkanten, bomenrijen, houtwallen,...). De bewoning bestaat uit verspreide kleine hoeves en kerndorpen.
<u>Bouwhoogte</u>	Hoogte van een gebouw gemeten van het natuurlijk maaiveld tot afgewerkte dakrand bij gebouwen met een plat dak of tot kroonlijst bij gebouwen met een hellend dak
<u>Bouwlaag</u>	Horizontaal gedeelte van een bouwwerk tussen twee vloerniveaus, of tussen een vloer en het dak. De ruimte onder hellende daken wordt steeds beschouwd als een afzonderlijke bouwlaag. Kelderverdiepingen, zijnde volledig ondergrondse constructies, worden niet in rekening gebracht als afzonderlijke bouwlaag.
<u>Bouwvolume</u>	Het bruto-bouwvolume van een constructie en haar fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, zoals een aangebouwde garage, veranda of berging, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld.
<u>CHE-rapport</u>	Een rapport met betrekking tot de culturele, historische en esthetische waarde van een pand. Dergelijk rapport dient te worden opgemaakt voor de gebouwen die opgenomen zijn binnen het markant erfgoed alvorens voor deze panden een sloop- of bouwvergunning kan worden afgeleverd.
<u>Complementaire activiteiten</u>	Complementaire activiteiten zijn activiteiten die aanvullend zijn bij de hoofdbestemming, er in samenhang mee voorkomen en perfect

verweefbaar zijn. Vb. bakker en postkantoor in woonweefsel.

Erfgoedlandschap

Een ankerplaats of deel ervan die volgens de procedures van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening of het decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996 aangeduid is in de ruimtelijke uitvoeringsplannen of de plannen van aanleg.

Extensieve landbouw

Extensieve begrazing en ecologisch maaibeheer. Extensieve begrazing zijn alle begrazingsvormen waarbij herbivoren niet de volledige jaarlijkse bovengrondse productie aan plantenbiomassa consumeren.

Gebouwencomplex

Een functioneel geheel bestaande uit fysiek niet met elkaar verbonden gebouwen.

Groenterreinindex (%) - G/T

De verhouding van de oppervlakte aan groeninrichting, inclusief de natuurlijke wateroppervlakken en (zwem)vijvers, ten opzichte van de totale oppervlakte van een perceel grond. Zwembaden en (waterdoorlatende) verhardingen worden niet gerekend tot de groeninrichting.

Graft

Een steile aarden wal in een veelal hellend terrein, opgeworpen om de erosie te bestrijden en daarom vaak begroeid met struikgewas.

Harmonie

Een kwalitatieve relatie tussen de karakteristieken van gebouwenreeksen, gebouwen, delen van gebouwen en hun omgeving die ontstaat door de specifieke toepassing van vorm, structuur, afmetingen, ritme, verhouding, gevelindelingen, materialen, perceels- en erfinrichting, groenaanleg,...

Herbouwen

Een constructie volledig afbreken, of meer dan veertig procent van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen.

Historisch permanent grasland

Een halfnatuurlijke vegetatie bestaande uit grasland gekenmerkt door het langdurig grondgebruik als graasweide, hooiland of wisselweide ofwel met cultuurhistorische waarde ofwel met een soortenrijke vegetatie van kruiden en grassoorten waarbij het milieu meestal wordt gekenmerkt door aanwezigheid van sloten, greppels, poelen, uitgesproken microreliëf, bronnen of kwelzones.

Holle weg

Bij een holle weg ligt het wegdek lager dan het maaiveld en de wegberm, die meestal grazig of bebost of met struiken begroeid is en aan beide zijden afhelt in de richting van de weg.

Hoofdbestemming

De hoofdbestemming is de verplicht te realiseren bestemming. De hoofdbestemming neemt minimaal 50% van de totale functies binnen de betrokken zone in. Een hoofdbestemming kan voorkomen met een nevenbestemming of ondergeschikte bestemming.

Hoofdgebouw

Gebouw waarin de hoofdbestemming van het pand wordt ondergebracht.

Hoogstam

Onder hoogstam wordt een hoogstammige boom verstaan, met inbegrip van hoogstammige fruitbomen. Onder hoogstammige boom wordt verstaan een boom die tenminste 5 m hoog is en op 1 m een omtrek van tenminste 30 cm heeft. Knotwilgen vormen een uitzondering op deze maten en zijn altijd hoogstam.

Houtkant

Een natuurlijke houtkant bestaat uit een mengeling van verscheidene soorten. Houtkanten worden aangeplant in twee tot drie rijen. De afstand tussen twee rijen bedraagt ongeveer 1 m. De afstand tussen de planten in de rij bedraagt ongeveer 1 m. Na verloop van tijd bekomt men een dichte houtkant, een dunning is noodzakelijk na een paar jaar.

<u>Huiskantoor</u>	Kantoor binnen een gebouwencomplex met wonen als hoofdbestemming en met een brutovloeroppervlakte van maximaal 50 m².
<u>Kleine landschapselementen</u>	Lijn- of puntvormige elementen met inbegrip van de bijhorende vegetaties waarvan het uitzicht, de structuur of de aard al dan niet resultaat zijn van menselijk handelen, en die deel uitmaken van de natuur; zoals: bermen, bomen, bronnen, dijken, graften, houtkanten, hagen, holle wegen, hoogstamboomgaarden, perceelsrandbegroeiingen, sloten, struwelen, poelen, veedrinkputten en waterlopen.
<u>Kroonlijsthoogte</u>	Hoogte van een gebouw gemeten van het grondpeil tot de bovenkant van de deksteen of het dakrandprofiel (bij gebouwen met platte daken) of tot de bovenkant van de kroonlijst of dakgoot (bij gebouwen met hellende daken).
<u>Lokale kleinhandel en horeca</u>	Handelszaak met een bruto verkoopsoppervlakte van maximaal 150 m².
<u>Meergezinswoning</u>	Woonhuis waarin twee of meer woningen geheel of gedeeltelijk boven en/of naast elkaar gelegen zijn.
<u>Natuurbehoud</u>	Het instandhouden, herstellen en ontwikkelen van de natuur en het natuurlijk milieu door natuurbescherming (het geheel van maatregelen gericht op natuurbehoud en tegen nadelige invloeden die kunnen ontstaan door menselijke activiteiten), natuurontwikkeling (het geheel van maatregelen gericht op het creëren van voorwaarden voor het tot stand komen of het herstel van natuur in een bepaald gebied) en natuurbeheer (het regelen en sturend ingrijpen van de mens in de natuur en in het natuurlijk milieu, bewust niets doen inbegrepen, ten behoeve van het natuurbehoud) en het streven naar een zo groot mogelijke biologische diversiteit in de natuur en naar een gunstige staat van instandhouding van habitats en soorten.
<u>Nevenbestemming</u>	Een nevenbestemming is een mogelijke en toegelaten bestemming waaraan, naast de hoofdbestemming, hooguit een evenwaardig aandeel kan worden besteed.
<u>Nokhoogte</u>	Hoogte van een gebouw gemeten van het grondpeil tot de bovenkant van de nok bij gebouwen met hellende daken.
<u>Ondergeschikte bestemming</u>	Een ondergeschikte bestemming is een mogelijke en toegelaten bestemming waaraan nooit een hoofdaandeel binnen de betrokken zone kan worden besteed.
<u>Overdruk</u>	Overdrukken worden aangeduid boven de hoofdbestemmingen. Ze hebben betrekking op de inrichting van bepaalde gebieden en/of verschaffen bijkomende gegevens over de toepasbaarheid van bijzondere regelingen in deze gebieden.
<u>Para-agrarische bedrijven</u>	Para-agrarische bedrijven zijn die bedrijven waarvan de activiteit onmiddellijk bij de landbouw aansluit en erop afgestemd is. Bij de beoordeling kunnen volgende criteria een rol spelen: 1. Het grondgebonden karakter van het bedrijf, in aansluiting op of vergelijkbaar met agrarisch grondgebruik. 2. De nauwe relatie met het landbouwproductieproces. 3. De strikte relatie met de voortgebrachte landbouwproducten (met uitsluiting van loutere handel). Het betreft dus de onmiddellijke behandeling van de landbouwproducten, welke onontbeerlijk is vooraleer deze producten aan de commercialisatiesector toevertrouwd worden.
<u>Parkeerplaats</u>	Onder parkeerplaats wordt verstaan hetzij een gesloten garage, hetzij een standplaats in een gesloten ruimte of in de open lucht, daartoe

speciaal aangelegd en uitgerust en door de vergunning verlenende overheid geschikt bevonden.

Streekeigen

Streekeigen soorten zijn soorten die in een regio van nature (frequent) voorkomen, of die om cultuurhistorische redenen typisch voor die regio zijn.

Talud

Strook land binnen de bedding van een oppervlaktewaterlichaam vanaf de bodem van de bedding tot aan het begin van het omgevende maaiveld of de kruin van de berm.

Tuin

Alle ruimte op een perceel in gebied met woonbestemming die niet wordt ingepalmd door het gebouwencomplex met de hoofdbestemming.

Tweesporenweg

Wegaanleg waarbij het niet waterdoorlatende deel beperkt wordt tot de rijsporen van de weg. De aanpalende en tussenliggende stroken zijn waterdoorlatend.

Verbouwen

Aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent worden behouden.

Vergund gebouw en vergund geacht gebouw

Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden vóór 22 april 1962, worden te allen tijde geacht te zijn vergund.

Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, worden geacht te zijn vergund, tenzij het vergund karakter wordt tegengesproken middels een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsens van de constructie.

Vloerpas van de gelijkvloerse verdieping

De vloerpas van de gelijkvloerse verdieping van de op te richten gebouwen wordt vastgelegd op het laagst gelegen punt van het natuurlijke reliëf op de plaats van de op te richten bebouwing.

Vloerterreinindex (%) - V/T

De verhouding van de totale vloeroppervlakte tot de totale oppervlakte van het terrein waarop gebouwd wordt.

Voorbouwlijn

De bouwlijn aan de zijde van de openbare wegenis.

Waterdoorlatende materialen en halfverhardingen

Alle soorten verhardingsmaterialen die door een bepaalde porositeit van het materiaal een waterdoorlatend vermogen hebben. Voorbeelden zijn: waterdoorlatende klinkers of betonstraatstenen, dolomiet, grind, natuursteen...

2. Voorafgaande bepalingen

Toelichting	2.1. Algemene bepalingen
	Het ruimtelijk uitvoeringsplan is begrensd volgens de aanduidingen van bijgaand grafisch plan. De grafische gegevens van het plan en de stedenbouwkundige voorschriften vullen elkaar aan.
Toelichting <i>Het plangebied is volledig gelegen binnen de ankerplaats “Gaasbeek, Sint-Laureins-Berchem, Oudenaken en Elingen te Lennik, Pepingen, Gooik, Sint-Pieters-Leeuw en Halle” (A20027). Door de opmaak van een RUP wordt de ankerplaats automatisch omgezet naar een erfgoedlandschap. De waarde van het erfgoedlandschap wordt bepaald door de kwaliteit van het traditioneel en antropogeen landbouwlandschap in wisselwerking met de authentieke bebouwing. Omwille van de specifieke cultuurhistorische en landschappelijke waarden wordt het plangebied integraal aangeduid als erfgoedlandschap.</i> <i>Binnen het erfgoedlandschap geldt een ruimtelijk erfgoedbeleid in het bijzonder voor de vrijwaring van de onroerende erfgoedwaarden en de landschappelijke waarden. De structurerende elementen van het erfgoedlandschap dienen minstens in stand gehouden te worden en verbeterd te worden in hun ruimtelijke samenhang.</i> <i>De volledige lijst van het bouwkundig erfgoed wordt weergegeven in de toelichtingsnota onder punt 3.3.2 Bouwkundig erfgoed.</i> <i>Het vastgesteld bouwkundig erfgoed, zoals opgenomen in de inventaris van het Bouwkundig Erfgoed, wordt op het grafisch plan aangeduid met een sterretje.</i>	2.2. Erfgoedlandschap Het plangebied is een erfgoedlandschap in de zin van het landschapsdecreet. De handelingen zoals bepaald in de voorschriften van de onderliggende bestemmingen en overdrukken zijn na advies van de gewestelijke dienst bevoegd voor het onroerend erfgoed toegelaten voor zover ze de waarden of de typische landschapskenmerken van het erfgoedlandschap niet in het gedrang brengen. Binnen het erfgoedlandschap aangeduide gebied moet het specifieke karakter van het landschap behouden worden. Dit betekent: • behoud en beheer van het bouwkundig erfgoed (vierkants)hoeves; • ingrepen in de buurt van alle gekende archeologische sites moeten op een gepaste manier archeologisch begeleid worden; • het verantwoord landschappelijk inpassen – afwegen van de ruimtelijke draagkracht - van recreatieve infrastructuur met bijzondere aandacht voor de toeristische potenties van de streek (fietsen en wandelen); • in de ankerplaats liggen heel wat bosgebieden, valleigebieden, waardevolle kleine landschapselementen. De doelstellingen met betrekking tot deze landschapskenmerken zijn o.a. optimaal behoud, beheer en ontwikkeling van de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten en het vrijwaren van de kwaliteit van de open ruimte; • het behoud van vergezichten (cf. artikel 15 Vista); • behoud en aandacht voor holle wegen en onderhoud van de nog onverharde wegen; • het geheel van bodemeigenschappen, reliëf en watersystemen zijn eveneens structuurbepalend voor de landschappelijke identiteit en kwaliteit van de ankerplaats. Het is van het allergrootste belang dat deze identiteit behouden en herkenbaar blijft. • behoud en ondersteuning van het grondgebruik. Het behoud van het open en gecompartmenteerd

Deze lijst met waardevolle cultuurhistorische en landschappelijke elementen kan geenszins geïnterpreteerd worden als limitatief. Er dienen nog aanvullende elementen in rekening gebracht te worden.

De waarden en typische landschapskenmerken van het erfgoedlandschap zijn omschreven in het ministerieel besluit van 15 februari 2011.

Voor de toepassing van een globaal beheer is het aangewezen het beheer te bepalen in een landschapsbeheerplan voor het erfgoedlandschap. Er bestaan premiestelsels in toepassing van de sectoriële wetgeving rond erfgoedlandschappen, die aangewend kunnen worden om een beheersplan op te stellen en om de werkzaamheden, vermeld in het beheersplan, uit te voeren.

landbouwgebied landelijke kernen met inbegrip van de aardewegen en bermen.

- behoud van de asymmetrische vallei van de Molenbeek;
- behoud van de valleien als groene schermen in het landschap;
- behoud van de landelijke kernen Oudenaken en Sint-Laureins-Berchem;
- behoud en beheer van de kenmerkende landschapsstructuur: restanten van het bocagelandschap en originele perceelsstructuur;
- behoud en beheer van de landschappelijke variatie in reliëf en vegetatie.

Ingrepen die wijzigingen aan deze typische landschapskenmerken veroorzaken, zijn slechts toegelaten als aangetoond wordt hoe de wijziging past binnen de globale context van het erfgoedlandschap of indien de wijziging noodzakelijk is voor de menselijke gezondheid, de openbare veiligheid of wezenlijke gunstige effecten voor het milieu heeft.

Bij werken of handelingen in het erfgoedlandschap moet eerst elke vorm van vermijdbare schade voorkomen worden en moeten schadebeperkende, herstel- of compenserende maatregelen worden genomen indien schade onvermijdelijk is.

Beslissingen over aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen voor handelingen die mogelijk impact hebben op de waarden of kenmerken van het erfgoedlandschap, worden genomen op basis van een motiveringsnota waarin de mogelijke effecten geanalyseerd worden en indien nodig de schadebeperkende, herstel- of compenserende maatregelen omschreven worden.

In voorkomend geval is een goedgekeurd landschapsbeheerplan, zoals bedoeld in het decreet van 16 april 1996 houdende landschapszorg, bepalend voor de inrichting en het beheer van het gebied. Een goedgekeurd landschapsbeheerplan in uitvoering van het decreet van 16 april 1996 houdende de landschapszorg, beschrijft de uitvoeringsmodaliteiten. Het landschapsbeheerplan wordt als een afwegingselement gebruikt bij de beoordeling van vergunningsaanvragen.

Toelichting

In de woongebieden wordt gestreefd naar een betere landschappelijke integratie van de gebouwen en naar het laten doordringen van kenmerkende landschapselementen tot in de dorpskernen. De aanwezige woongebieden en de omringende open ruimte dienen beter op elkaar afgestemd te worden.

2.3. Landschappelijke integratie van de gebouwen

Alle werken en handelingen dienen qua volume, vorm, inplanting, kleur, materiaalgebruik erop gericht te zijn om een harmonisch geheel te vormen met de structurerende elementen van het erfgoedlandschap. Om in overeenstemming te zijn met deze bepaling worden de volgende zaken uitgesloten:

- specifieke moderne dakvormen: piramidedaken en bolvormige daken;

Deze kleuren zijn ook terug te vinden in het kleurenpalet van de bestaande gebouwen en garanderen dus nog steeds een landschappelijke integratie van de gebouwen.

- veelkleurig en contrastrijk materiaalgebruik.

Omwille van de landschappelijke integratie van de bebouwing dienen hellende daken verplicht te worden afgewerkt met zwarte, grijze of terracotta-kleurige dakpannen. Bolle Spaanse dakpannen zijn echter uitgesloten. Het gebruik van andere dakbedekkingsmaterialen dient gemotiveerd te worden op basis van het herstel van een historische situatie. Andere afwijkingsmogelijkheden zijn het onderwerp van specifieke voorschriften.

Toelichting

Alle werken en handelingen dienen de beeldwaarde, de samenhang en de inrichting van de dorpskern te versterken. Dit houdt in dat zij inzake dichtheid, terreinbezetting, inplanting, terreinaanleg, vormgeving, schaal, korrelgrootte en materiaalkeuze een harmonieus geheel moeten vormen met de karakteristieke dorpscontext. De architectuur van alle constructies (hoofd- en bijgebouwen) dient een harmonieus straat- en dorpsbeeld na te streven. Elke gevel of gevelgroep zal een harmonieus geheel vormen door onder andere gepast gebruik van de aard en de kleur van de materialen, vormgeving en volume.

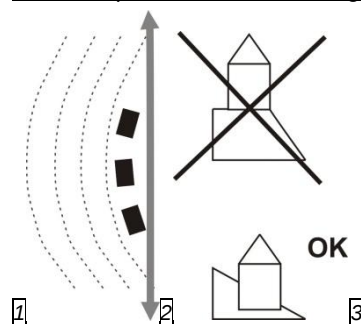
2.4. Architecturale vormgeving en materiaalgebruik

Iedere constructie of groep van constructies dienen op architecturaal gebied ingepast te worden in de omgeving. Een groep van constructies moet op zichzelf een harmonieus geheel vormen o.a. door gepast gebruik van de aard, kleur en duurzaamheid van de materialen, vormgeving en volume.

Alle definitief zichtbaar blijvende delen van de constructie moeten als voorgevel worden behandeld voor wat de keuze van materialen en de afwerking betreft. In principe zijn alle gevelmaterialen toelaatbaar indien ze esthetisch, zowel voor het betreffende gebouw als voor de omgeving, verantwoord zijn en getuigen van duurzaamheid en kwaliteit.

Toelichting

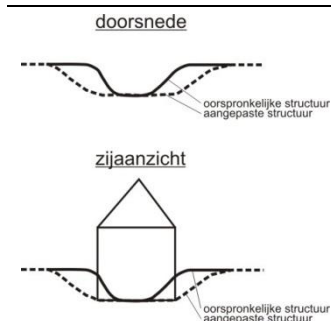
Verduidelijking 'Respect voor de oorspronkelijke topografie'
met behulp van onderstaande figuren:



2.5. Respect voor de oorspronkelijke topografie

De inrichting van het erfgoedlandschap en in het bijzonder de woonkavels moet gebeuren met maximaal respect voor de kenmerkende topografie. Ophogingen van het terrein om te komen tot een verhoogde vloerplas zijn niet toegelaten. Bestaande holle wegen moeten maximaal behouden blijven. Nieuwe doorsnijdingen van taludschouders zijn verboden, uitgezonderd voor de realisatie van een toegang tot onbebouwde bouwkavels rechtstreeks gelegen aan de weg. De breedte van deze doorsnijdingen wordt beperkt tot maximaal 3 m in aansluiting op de openbare weg.

Beperkte wijzigingen van het reliëf om tot een goede afstemming te kunnen komen tussen de bebouwing en het omliggende terrein of in kader van tuininrichtingen zijn wel mogelijk. Beperkte wijzigingen van het reliëf bedragen maximaal - 0,5 m en + 0,5 m tegenover het originele peil. Deze ingrepen zijn toegelaten zover dat de oorspronkelijke hoofdkenmerken van het terrein niet aangetast worden. Het natuurlijke peil van de grond mag niet worden gewijzigd op minder dan 0,50 m afstand van



1 De topografie primeert op een mogelijke rooilijn. De inplanting van de bebouwing hoeft niet parallel te zijn met de straat. Er wordt voorkeur gegeven aan een inplanting in afstemming met het reliëf. 2 De oorspronkelijke topografie dient maximaal bewaard te blijven bij het oprichten van gebouwen. 3 De aantasting van de holle wegenstructuur moet beperkt worden (cf. doorsnede). Het doorsnijden van taludschouders bij de inrichting van bouwkavels moet zoveel mogelijk vermeden worden (cf. zijaanzicht).

de eigendomsgrenzen. De overgang tussen het gewijzigde peil en het natuurlijke peil, dient steeds door middel van een talud zonder keermuurconstructie te worden ingericht.

Toelichting

De bestaande niet-vervallen verkavelingen liggen in de woonzones. Om binnen de verschillende woonzones op termijn uniformiteit te bekomen, zullen de respectievelijke stedenbouwkundige voorschriften niet meer van kracht zijn vanaf de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.

2.6. Bestaande niet vervallen verkavelingen

De voorschriften van de bestaande verkavelingsvergunningen die op het plan feitelijke en juridische toestand en het grafisch plan zijn aangeduid worden opgeheven bij de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.

De bestaande vergunde woningen die volgens de voorschriften van de verkavelingen gebouwd zijn mogen behouden blijven. Bij nieuwbouw dienen de voorschriften van het RUP te worden toegepast.

Toelichting

Voorbeelden van nutsvoorzieningen zijn elektriciteitscabines, verdeelkasten, publieke telefooncellen, verlichting, bushaltes, rioleringsvoorzieningen, ...

Het plangebied bevat veel bovengrondse elektriciteitscabines waarvan de inplanting vanuit ruimtelijk standpunt weinig oordeelkundig en storend kan worden ervaren. Een goede

2.7. Nutsvoorzieningen

Het oprichten en verbouwen van noodzakelijke constructies en voorzieningen voor openbaar nut is toegelaten in alle bestemmingen op voorwaarde van een goede ruimtelijke integratie en mits akkoord van het College van Burgemeester en Schepenen.

afstemming met de bebouwde en/of open ruimte omgeving dient te worden nagestreefd.

Toelichting

In volgorde dient prioriteit uit te gaan naar het hergebruik, en vervolgens naar infiltratie en buffering met vertraagde afvoer van het hemelwater.

Het volledige plangebied watert af naar de vallei van de Molenbeek die een effectief overstromingsrisico kent.

Afdoende waterbeheersingsmaatregelen dienen te waarborgen dat de overstromingsrisico's voor de bebouwde zones vermeden worden.

Dit aspect dient specifiek in rekening gebracht te worden bij de uitvoering van de watertoets.

2.8. Waterhuishouding

Binnen het plangebied wordt een duurzaam waterbeheer toegepast. Daartoe wordt de onbebouwde ruimte aangelegd in waterdoorlatende materialen, uitgezonderd in specifieke situaties die opgenomen zijn in de verordenende bepalingen.

Duurzaam waterbeheer waarborgt de maximale opvang, retentie en infiltratie van hemelwater. In de onbebouwde zones zullen landschappelijk gekaderde ingrepen (waterinfiltratievoorzieningen) zoals grachten, wadi's en waterpartijen voor de opvang/retentie van hemelwater zorgen. Afstromend hemelwater wordt gewaarborgd zuiver en vertraagd afgevoerd. De opvang en afvoer van het afvalwater en hemelwater dienen te gebeuren via een gescheiden rioleringsstelsel. Indien er geen aansluiting op een afvalwaterzuiveringsinstallatie mogelijk is, dient een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA) te worden aangelegd. In functie van een duurzaam watergebruik wordt het opgevangen hemelwater maximaal aangewend voor functioneel gebruik.

Iedere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning illustreert de toegepaste maatregelen om te beantwoorden aan de principes van duurzaam waterbeheer.

Toegangswegen, pleinen en parkeerzones moeten zo gerealiseerd worden dat de verhardingen worden beperkt tot het strikte minimum, zoals zones voor zware belastingen en/of veelvuldig gebruik, verhardingen boven ondergrondse constructies, betreding door rolstoelgebruikers en dergelijke.

Toelichting

De plant- en kapregeling voor percelen met opbrengsthout dient vastgelegd te worden door middel van een goedgekeurd landschapsbeheerplan, bosbeheerplan, harmonisch park- en groenbeheerplan of natuurinrichtingsproject.

Deze verordening ontheft de aanvrager niet van

2.9. Vellen van bomen

Het vellen van bomen is verboden uitgezonderd in volgende omstandigheden:

- om veiligheidsredenen;
- in geval van ziekte van de boom die tot afsterven leidt;
- in functie van de oprichting of uitbreiding van een constructie die in overeenstemming is met de geldende bestemming en de goede ruimtelijke integratie;
- in functie van de aanleg van een toegang zover er geen alternatief mogelijk is;
- in uitvoering van een goedgekeurd landschapsbeheerplan, bosbeheerplan, harmonisch park- en groenbeheerplan of natuurinrichtingsproject.

Bij de uitbreiding en oprichting van constructies en de aanleg van toegangen die het vellen van bomen

<i>verplichtingen en vergunningen in het kader van specifieke regelgeving ter zake (bv. boscompensatieregelgeving).</i>	tot gevolg hebben, dient steeds aangetoond te worden op welke wijze rekening gehouden werd met het maximaal behoud van de bestaande beplanting.
Toelichting	2.10. Tijdelijke constructies Tijdelijke constructies zoals tenten, kramen, tribunes bij manifestaties of feestelijkheden zijn toegelaten met de maximum duur van 1 week. Uitzonderingen hierop kunnen slechts toegelaten worden via een goedkeuring van het College van Burgemeester en Schepenen.
Toelichting	2.11. Parkeervoorzieningen Elk bouwproject dient te voorzien in voldoende parkeerplaatsen, hetzij geïntegreerd in het gebouw, hetzij op eigen terrein. Elke woongelegenheden voorziet minstens 1 parkeerplaats. Parkeerplaatsen dienen landschappelijk gekaderd te worden wanneer ze niet binnen het gebouw worden ingericht. Bij bedrijfsactiviteiten dient de behoefte aan parkeerplaatsen gemotiveerd te worden. De nodige parkeerplaatsen worden op eigen terrein voorzien.
Toelichting	2.12. Overgangsmaatregelen Bestaande vergunde functies afwijkend van de planvoorschriften kunnen behouden blijven binnen de bestaande volumes. Verbouwingswerken binnen het bestaande volume waarbij een bestaande activiteit behouden blijft die niet overeenstemt met de voorschriften van de betreffende zone, kunnen worden toegestaan. Bij herbouw of nieuwbouw dient de nieuwe functie overeen te komen met de voorgeschreven bestemming.
Toelichting <i>Deze algemene verplichting wordt opgelegd omwille van het archeologisch potentieel van de ankerplaats waarbinnen het RUP gelegen is. Afgravingen van 10 cm teelaarde zullen in de meeste gevallen niet aanschouwd worden als aanzienlijk. Afgravingen voor de realisatie van een ondergrondse (kelder)verdieping,</i>	2.13. Voorafgaande bepalingen inzake archeologisch erfgoed Voor de aanvang van alle bouwwerken die aanzienlijke bodemingrepen vereisen, dient men de mogelijkheid tot archeologische prospectie te verzekeren. De bevoegde diensten van de Vlaamse overheid beslissen over de noodzaak van archeologische prospectie en over eventuele aanvullende archeologische onderzoeken.

*doorbrekingen taludschouders en dergelijke dienen
beschouwd te worden als aanzienlijk.*

Bepalingen per zone

3. Zone voor openbare wegenis

Gebiedscategorie: lijninfrastructuur

Toelichting

Onder aanhorigheden van de wegeninfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten, taluds, stationeer- en parkeerstroken, wegsignalisatie, wegafbakening, verlichting, afwatering, beplanting, veiligheidsuitrusting, geluidswerende constructies ...

Voor alle wegenis geldt dat de afstemming op de omgeving primeert. Dit vereist aangepaste maatregelen in functie van verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid, zoals het afdwingen van het gewenste snelheidsregime voor gemotoriseerd verkeer en inperking van mogelijke geluids- en stofhinder. Bij de inrichting moet voldoende aandacht worden geschonken aan verkeersveiligheid.

De breedte van het verharde rijvlak wordt beperkt tot het strikt noodzakelijke overeenkomstig de vereisten van het lokale (landbouw)verkeer.

Dorpskernen worden in de huidige situatie gekenmerkt door een algemeen verhard publiek domein dat over de volledige breedte gebruikt wordt voor gemotoriseerd verkeer. Wegen dienen teruggedrongen te worden binnen het gewenste straatprofiel om te komen tot betere landschappelijke

3.1. Bestemming

Deze zone is bestemd voor verkeers- en vervoersinfrastructuur, bijhorende aanhorigheden en publieke ruimte.

3.2. Inrichting

3.2.1. Algemeen

In deze zone zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassingen van de publieke ruimte, de wegeninfrastructuur en aanhorigheden. De inrichting van de openbare wegenis moet steeds gebaseerd zijn op het visueel samenhangende totaalbeeld van de verkeersruimte, infrastructuur en het landelijke karakter.

Voorzieningen eigen aan de openbare wegenis zoals verlichting, signalisatie, nutsleidingen, straatmeubilair, parkeerruimten, beplantingen, ... zijn toegelaten.

3.2.2. Verharde wegen aanpalend aan de woongebieden met cultuurhistorische waarde en de woongebieden met landelijk karakter

De breedte van het verharde rijvlak wordt beperkt tot 4 m.

Aansluitend op het verharde rijvlak, wordt een kwalitatief publiek domein (bv. voetpaden, groeninrichting, pleintjes, uitwijkstroken,...) uitgewerkt. Een aangepaste inrichting is vereist om te komen tot een verkeersveilige situatie en een goede afstemming tussen gemotoriseerd verkeer en zwakke weggebruikers.

Individuele opritten die toegang verschaffen tot woonkavels dienen aangelegd te worden op een dergelijke wijze dat een uniform straatbeeld bekomen wordt. De breedte van de aansluiting per huis bedraagt maximaal 4m. Het resterende deel van de zone voor openbare wegenis in aansluiting op een

integratie van de wegen in het landschap.

De breedte van het verharde rijvlak wordt beperkt tot het strikt noodzakelijke overeenkomstig de vereisten van het lokale (landbouw)verkeer.

De terugdringing van de breedte van het verharde rijvlak dwingt een aangepaste verkeerssnelheid af. De aanleg van uitwijkstroken dient om een verkeerveilige kruising van voertuigen te garanderen.

Een volledige asfaltverharding is niet mogelijk omdat deze de landschappelijke kenmerken doet verdwijnen. Een 2-sporen verharding is geschikt voor zwaar landbouwverkeer.

woonperceel wordt, zover het niet behoort tot de voetpaden, publieke parkeerstroken of pleininrichting, ingericht met groen.

3.2.3. Overige wegen binnen het RUP

De breedte van het verharde rijvlak wordt beperkt tot 4 m. De aanpalende ruimte, gelegen binnen de zone voor openbare wegenis kan gebruikt worden voor groeninrichting en uitwijkstroken. De aanleg dient een aangepaste verkeerssnelheid af te dwingen en zal sluipverkeer ontmoedigen.

3.2.4. Onverharde wegen

Onverharde wegen dienen onverhard te blijven. Indien vereist voor landbouwvoertuigen is de aanleg van een tweesporenweg toegelaten.

4. Zone voor openbare voetwegen

Gebiedscategorie: lijninfrastructuur

Toelichting

Alle buurtwegen van de Atlas der buurtwegen zijn opgenomen op het grafisch plan. De buurtwegen die wenselijk zijn om te behouden zijn vastgelegd door een grafische code. De delen van de tracés die te wijzigen of af te schaffen zijn, zijn aangeduid op grafisch plan.

De Kerkweg die de kerk van Oudenaken met de Molenstraat verbindt en de verbinding Baasbergstraat–Hazeveld moeten een belangrijke functie krijgen binnen de twee landelijke kernen. Goed ingerichte voetwegen met fietsmogelijkheden maken het mogelijk om beide kernen efficiënt en verkeersveilig met elkaar te verbinden. Ze kunnen fragmenten vormen van een ruimer recreatief routenetwerk.

Door plaatsing van een bord met de kaart van het trage wegennetwerk kan de aansluiting op de openbare wegenis duidelijk gemaakt worden.

4.1. Bestemming

De zone is bestemd voor openbare voetwegen met de daarbij horende infrastructuur, afgestemd op laag dynamische recreatie.

Gemotoriseerd verkeer is verboden, uitgezonderd in functie van onderhoud en in functie van de landbouwuitbating.

4.2. Inrichting

Er wordt onderscheid gemaakt tussen de voetwegen die materieel op het terrein worden ingericht (verder aangeduid als voetwegen) en de voetwegen als wandeltraject dienen gewaarborgd te worden zonder dat ze echter op het terrein worden aangelegd (verder aangeduid als alternatieve wandeltracés).

4.2.1. Voetwegen

Het tracé van de **voetwegen** bedoeld om aangelegd te worden is minimaal 1,75m breed. Deze wegen kunnen geflankeerd worden door onverharde bermen en grachten. De voetwegen dienen aangelegd te worden in waterdoorlatende verhardingen en/of halfverharde natuurlijke materialen.

Volgende trajecten worden geselecteerd als voetweg:

- Voetweg nr.11 (vanaf de Baasbergstraat tot Hazeveld t.h.v. huisnummer 8);
- Voetweg nr. 7 (vanaf Molenstraat tot aan de Molenbeek);
- Voetweg nr.10 (vanaf de Molenbeek tot aan de Baasbergstraat).

4.2.2. Alternatieve wandeltracés

De **alternatieve wandeltracés** zijn gebaseerd op trajecten zoals gedocumenteerd in de Atlas der buurtwegen. De alternatieve wandeltracés worden **niet** verhard in waterdoorlatende verhardingen en/of halfverharde natuurlijke materialen. Wel wordt de toegankelijkheid van het traject gegarandeerd en door middel van bewegwijzering kenbaar gemaakt. Om de toegankelijkheid te waarborgen worden de nodige poort-, trap- en oversteekconstructies aangelegd, zoveel als mogelijk in duurzame en bij voorkeur

Op basis van de gegevens van de Atlas der buurtwegen bestaat de mogelijkheid om de voetwegen, die niet meer in gebruik zijn, te herstellen. Deze herstelmaatregel kadert binnen de afbakening van dit RUP als erfgoedlandschap. In de voorschriften wordt door middel van verwijzing naar de nummers van de voetwegen, een verschil gemaakt tussen de openbare voetwegen die bestemd zijn om daadwerkelijk aangelegd te worden, en de voetwegen die bestemd zijn als alternatieve wandeltracés. Deze laatste wegen worden niet aangelegd, maar hier wordt wel de toegankelijkheid van het 'traject' vereist. De alternatieve wandeltracés bieden meer avontuurlijke 'doorsteken' doorheen het erfgoedlandschap. Alternatieve wandeltracés zijn niet bedoeld om fietstoegankelijk te zijn.

natuurlijke materialen.

Volgende openbare voetwegen worden geselecteerd als alternatieve wandeltracés:

- Voetweg nr.7 (vanaf de Molenstraat tot aan de Brabantsebaan);
- Voetweg nr.6 (vanaf voetweg nr. 7 tot aan Hazeveld; vanaf Hazeveld langs de Molenbeek tot aan de Brabantsebaan);
- Voetweg nr.11 (vanaf de woonwijk Hazeveld huisnummer 9, langs de Molenbeek tot aan de kruising met de straat Hazeveld);
- Voetweg nr. 9 (vanaf voetweg nr. 8 tot aan grens van het RUP);
- Voetweg nr. 13 (vanaf Molenborrestraat langs de Molenbeek tot aan kruising met voetweg nr. 11).

4.3. Beheer

Op openbare voetwegen zijn toegankelijk voor voetgangers, fietsers en onderhoudsdiensten. Voor de alternatieve wandeltracés kan de toegankelijkheid op basis van gemeentelijk initiatief beperkt worden tot voetgangers en onderhoudsdiensten. De toegang wordt niet verleend aan gemotoriseerd verkeer niet eigen aan onderhoud en beheer.

De aanleg van voetwegen, aangeduid op grafisch plan maar nog niet fysiek gerealiseerd op het terrein, wordt georganiseerd door de gemeentelijke overheid.

De aanleg en het onderhoud van alle noodzakelijke constructies om de toegankelijkheid van de alternatieve wandeltracés te verzekeren is op last van de betrokken eigenaars. De gemeente kan specifieke middelen voorzien en voorwaarden opleggen.

5. Woongebied met cultuurhistorische waarde

Gebiedscategorie: wonen – subcategorie woongebied

Toelichting

De woongebieden met cultuurhistorische waarde bevatten de laatste clusters van historische bebouwing die verwijzen naar de oorspronkelijke morfologie van de landelijke kernen.

Gezien het toeristisch potentieel (fiets- en wandeltoerisme, erfgoedlandschap) worden kleinschalige logies toegelaten. De aanvraag dient wel voor voorafgaand advies voorgelegd te worden Toerisme Vlaanderen.

5.1. Bestemming

5.1.1. Hoofdbestemming

Binnen het kader van het erfgoedlandschap op ruimtelijk samenhangende wijze invulling geven aan de woonfunctie.

5.1.2. Nevenbestemming

Behoud en ontwikkeling van bestaande landbouwbedrijfszetels.

5.1.3. Ondergeschikte bestemming

Mits ze ingericht worden binnen een gebouwencomplex waarin de woonbestemming als hoofdbestemming is gerealiseerd, kunnen de volgende aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden toegelaten:

- lokale kleinhandel en horeca;
- huiskantoren, vrije beroepen en zelfstandige activiteiten
- toeristische logies met maximaal acht tijdelijke verblijfgelegenheden, met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café.

De volgende aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen kunnen ook los van een gebouwencomplex met woonbestemming worden ingericht:

- openbare diensten en gemeenschapsvoorzieningen;
- socio-culturele en recreatieve voorzieningen;
- openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten.

Aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden ingericht op schaal van lokale kernen.

Recent zijn in het plangebied veel nieuwe woonkavels gerealiseerd door herverkaveling. In het kader van het erfgoedlandschap wordt er gestreefd naar een behoud van de originele perceelsstructuren. Een verdere verdichting van het woonweefsel is niet gewenst. Daarom wordt de verdere opsplitsing van de bestaande perceelsstructuren verboden. Hierdoor blijven de essentiële mogelijkheden bestaan om ruimtelijk efficiënte relaties te leggen met de omgevende open ruimte.

De authentieke hoevearchitectuur wordt gekenmerkt door een gebruik van traditionele bouwmaterialen en historische bouwtypologieën. Recentere grootschalige loodsen en kapconstructies voor de stockage van landbouwmaterialen worden niet beschouwd als onderdelen van het authentieke

5.2. Inrichting – algemeen

5.2.1. Woontypologieën

In functie van de ruimtelijke draagkracht van het erfgoedlandschap zijn meergezinswoningen verboden. Binnen bestaande gebouwen die zich daartoe lenen, mogen meerdere woongelegenheden ingericht worden door de verdeling in afzonderlijke ééngezinswoningen, zover daardoor de waardevolle cultuurhistorische en landschappelijke elementen niet geschaad worden.

5.2.2. Woonkavels

De creatie van bijkomende woonkavels is uitgesloten.

5.2.3. Inpassing van nieuwbouw.

Indien gebouwd wordt tegen een reeds bestaand gebouw, dan moeten aard en kleur van de gevelmaterialen en van de dakbedekking alsmede de gevelhoogte en dakhellingen in harmonie zijn met deze van het bestaande gebouw, zover het materiaalgebruik voldoet aan de geldende voorschriften in woongebied met cultuurhistorische waarde.

5.2.4. Behoud en ontwikkeling van de bestaande (landbouw)bedrijfszetels

Bestaande (landbouw)bedrijfszetels kunnen behouden, verbouwd of uitgebreid worden. De mogelijke uitbreidingsbehoefte dient gemotiveerd te worden en kan enkel ondersteund worden zover de vereiste werken inpasbaar zijn binnen het erfgoedlandschap, overeenkomstig de voorwaarden van artikel 2.2. Daarnaast gelden voor werken en handelingen aan bestaande of nieuwe bedrijfsgebouwen de volgende beperkingen:

- gebouwen en constructies dienen qua volume, vorm, inplanting, kleur en materiaalgebruik te kaderen binnen de karakteristieken van het bestaande woonweefsel en het omringende landschap;
- nieuwe gebouwen en constructies dienen qua omvang en hoogte afgestemd te zijn op de huidige gebouwen en constructies;
- het zichtbaar gebruik van ruwbouwmaterialen, van weinig duurzame materialen als golfplastic..., van asbesthoudende materialen wordt uitgesloten.

5.2.5. Inrichting van voormalige landbouwbedrijfszetels

Bij voormalige landbouwbedrijfszetels die niet langer in bedrijf zijn kunnen enkel het hoofdgebouw met de woonfunctie en de bijgebouwen die onderdeel uitmaken van het authentieke gebouwencomplex

gebouwencomplex.

De lijst met uitgesloten activiteiten kan geenszins geïnterpreteerd worden als limitatief. Het niet voorkomen van een bestemming of activiteit in de lijst betekent niet dat deze thuishoort in het woongebied. Bij een vergunningsaanvraag moet steeds de afweging gemaakt worden of het onderwerp van de aanvraag verenigbaar is met de woonbestemming en met de goede ruimtelijke ordening van het gebied.

De toepassing van dit voorschrift (cfr. 5.3.2) biedt een duidelijke houvast voor de bepaling van de maximaal te realiseren bouwlagen en bouwhoogtes. Dit voorschrift moet voorkomen dat op bouwkavels met een hellend terrein, het reliëf aanleiding kan geven tot een ongewenste toename van het aantal bouwlagen. Bepaalde gebouwen met op het eerste zicht een standaard gabariet van één of twee bouwlagen, 'gebruiken' het reliëf om een bijkomende bouwlaag te motiveren. Hierdoor vergroot hun impact op de open ruimte.

behouden blijven.

Delen van het terrein die vrijkomen na afbraak van bouwconstructies, worden in functie van het erfgoedlandschap bestemd voor het herstel van de landschappelijke inrichting.

5.2.6. Nieuwe (landbouw)bedrijfszetels

De oprichting van nieuwe (landbouw)bedrijfszetels, nieuwe gebouwen voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven, van constructies voor glastuinbouw, toeleverende, verwerkende en dienstverlenende activiteiten en landbouwverwante activiteiten zijn niet toegelaten.

5.2.7. Afbraak, herbouw en nieuwbouw

Een stedenbouwkundige vergunning voor afbraak en/of herbouw kan uitsluitend worden toegestaan indien het voorwerp van de aanvraag geen cultuurhistorische en/of landschappelijke waarde heeft in kader van het erfgoedlandschap. De nieuw op te richten constructies dienen zich harmonieus in te passen binnen het kader van het erfgoedlandschap.

5.3. Inrichting bebouwde ruimte

5.3.1. Algemeen

Een goede oriëntatie van alle bebouwing dient te worden nagestreefd. Elke woning of andere constructie die om functionele redenen de aanwezigheid van daglicht vereist, moet kunnen genieten van een comfortabele natuurlijke lichtinval.

Alle woningen dienen bijkomend te kunnen genieten van een rechtstreekse bezonning van buitenruimte.

5.3.2. Vloerпас van de gelijkvloerse verdieping

De vloerпас van de gelijkvloerse verdieping van de op te richten gebouwen wordt vastgelegd op het laagst gelegen punt van het natuurlijke reliëf op de plaats van de op te richten bebouwing.

5.3.3. Inplanting van nieuwe bebouwing

Rekening houdend met de oorspronkelijke topografie (cf. artikel 2.5. Respect voor de oorspronkelijke topografie) van het terrein, wordt op te richten bebouwing zo goed als mogelijk geordend bij de bestemmingsgrens met de openbare wegenis. De inplanting van gebouwen houdt rekening met de traditionele perceelsstructuren en de inrichting van aanpalende percelen.

Voor woningen geldt, in het geval van nieuwbouw en herbouw, dat de voorbouwlijn van het hoofdgebouw steeds opgericht wordt in een zone tussen 0 m en 10 m van de bestemmingsgrens met de zone voor openbare wegenis. De achterbouwlijn mag op geen enkel punt verder dan 25 m van de bestemmingsgrens met de zone voor openbare wegenis gelegen zijn.

Bij open en half-open bebouwing dient er telkens een bouwvrije strook bij de zijdelingse perceelsgrenzen behouden te worden van minimaal 3 m. Deze zone kan verruimd worden in functie van de bezonning en de privacy van de aanpalende percelen.

5.3.4. Bouwdiepte

De minimale bouwdiepte bedraagt 8 m. De maximale bouwdiepte bedraagt 18 m voor de gelijkvloerse verdieping en 15 m op de verdiepingen.

5.3.5. Bouwlagen

Binnen de zone zijn maximaal drie bouwlagen toegelaten waarbij de derde bouwlaag de ruimte onder zadeldak is.

5.3.6. Dakvorm

Indien de tweede bouwlaag uitgewerkt is onder hellend dak, zijn dakkapellen of dakuitbouwen toegelaten over een breedte tot maximaal $\frac{1}{2}^e$ van de gevelbreedte.

Indien een derde bouwlaag wordt gerealiseerd, zijn dakkapellen en dakuitbouwen verboden.

Hellende daken worden aangezet op de kroonlijsthoogte. De maximale hellingsgraad van hellende daken bedraagt 55 graden.

5.3.7. Bouwhoogte

Kroonlijsthoogte: de maximale kroonlijsthoogte bedraagt 7 m gemeten vanaf vloerpas van de gelijkvloerse verdieping.

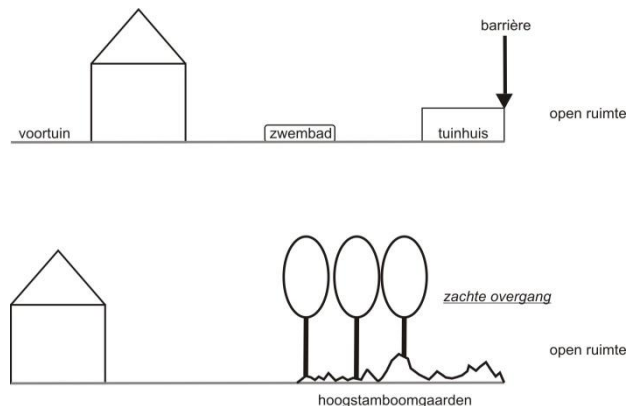
Nokhoogte: de maximale nokhoogte bedraagt 13 m gemeten vanaf vloerpas van de gelijkvloerse verdieping.

5.4. Tuinen

De inrichting van tuinen dient het straatbeeld en de landschappelijke kwaliteit van het erfgoedlandschap

Dit RUP wenst duidelijke groene dorpsranden vast te leggen in kader van het erfgoedlandschap. De tuininrichting wordt

afgestemd op de omgevende open ruimte. In kader hiervan dient gestreefd naar het behoud en herstel van traditionele perceelselementen zoals hoogstamboomgaarden, moestuinen en weilanden die een zachte overgang van de bebouwing naar de open ruimte ondersteunen.



De materialen die in open lucht kunnen opgeslagen worden moeten in relatie staan tot de landbouwbedrijfsvoering. De opslag in open lucht van bouwmaterialen, bouwafval, schroot kan met andere woorden niet aanvaard worden. Deze materialen moeten ofwel verwijderd worden ofwel ondergebracht worden binnen de bedrijfsgebouwen.

De groen/terreinindex wordt berekend over de oppervlakte van het terrein exclusief de oppervlakte ingenomen door het

te ondersteunen. De tuininrichting dient door middel van perceelsinrichting en groeninrichting de kwalitatieve overgang van het woongebied met cultuurhistorische waarde en de omgevende open ruimte te waarborgen. Op deze wijze wordt de kwalitatieve integratie van de bebouwing in het erfgoedlandschap ondersteund.

5.4.1. Bij (land)bouwbedrijfszetels

De ruimte buiten het gebouwencomplex met de hoofdfunctie, is bestemd voor groeninrichting, opslag, toegangen, circulatieruimte en parkeerruimte.

Verhardingen worden steeds beperkt tot het strikt noodzakelijke. De aanleg van verhardingen voor opslag, toegangen, circulatieruimte en parkeerruimte groter dan 30 m² is in kader van het erfgoedlandschap steeds vergunningsplichtig en wordt gemotiveerd overeenkomstig artikel 2.11.

Verhardingen in kader van opslag, toegangen, circulatieruimte en parkeerruimte zijn principieel waterdoorlatend, behalve in die gevallen waar men onderbouwd aantoonst dat dit niet aanvaardbaar is om functionele redenen (circulatieruimte voor vrachtwagens); milieuredenen (infiltratie van vervuild water) of in kader van de bodemgesteldheid.

Opslag in open lucht is enkel mogelijk in relatie tot de landbouwbedrijfsvoering en wordt afdoende landschappelijk gekaderd door minstens één van volgende maatregelen:

- aanplanting van een haag (rond de opslagplaats of bij de perceelsgrenzen waarop de opslag zich bevindt);
- aanplanting van begeleidende bomengroep;
- aanleg van een groenbuffer;
- aanwending van topografie en reliëf voor maximale landschappelijke inbedding in open lucht.

Alle ruimte die niet wordt verhard voor toegangen, circulatieruimte en parkeerruimte dient ingericht te worden met groeninrichting, afgestemd op de kenmerken van het erfgoedlandschap.

5.4.2. Bij woongebouwen

De ruimte buiten het gebouwencomplex met de hoofdfunctie is bestemd voor groeninrichting, toegangen, parkeerruimte en constructies in ondersteuning van de woonfunctie.

De G/T index van de tuinen bedraagt minimaal 0,7.

Verhardingen worden steeds beperkt tot het strikt noodzakelijke. Verhardingen zijn slechts mogelijk in kader van de noodzakelijke toegangen, parkeerruimte en terrassen. De aanleg van verhardingen groter

gebouwencomplex dat de hoofdfunctie herbergt.

dan 30 m² in functie van parkeren is in kader van het erfgoedlandschap steeds vergunningsplichtig en wordt gemotiveerd overeenkomstig artikel 2.11. Terrassen dienen aansluitend bij het hoofdgebouw te worden aangelegd.

De gezamenlijke oppervlakte van alle overdekte constructies in tuinen mag nooit meer dan 10% van de volledige tuinoppervlakte bedragen en wordt beperkt tot maximaal 30 m². Constructies in tuinen worden opgericht volgens de volgende voorwaarden:

- Zoveel als mogelijk aansluitend bij het hoofdgebouw en nooit dichterbij dan 3 m van de bestemmingsgrens;
- Maximale kroonlijsthoogte 3 m, dakvorm vrij, nokhoogte max. 5 m;
- Alle zichtbare wanden in hout, glas of dezelfde materialen als het hoofdgebouw;
- Een minimale afstand van 2 m tot de eigendomsgrenzen wordt bewaard. Enkel met akkoord van de aanpalende eigenaar(s) kan hiervan afgeweken worden.

5.4.3. Overige

De onbebouwde ruimte, andere dan (voor)tuinen, kan aangewend worden voor de inrichting van de toegelaten aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen: gemeenschapsvoorzieningen, socioculturele en recreatieve voorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten.

De G/T bedraagt minstens 0,8.

De gezamenlijke oppervlakte van alle overdekte constructies vereist voor de realisatie van de vermelde bestemmingen, mag nooit meer dan 10 % van het terrein beslaan waarop deze bestemming wordt gerealiseerd.

Verhardingen zijn slechts toegelaten in functie van publiek toegankelijke paden, recreatieve voorzieningen en infrastructuur. Deze verhardingen, maximaal 10% van het terrein, worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen.

De inrichting van gemeenschappelijke parkeerplaatsen is verboden.

5.4.4. Hergebruik van bestaande gebouwen in tuinen

Bestaande duurzame, vergunde of vergund geachte constructies in tuinen kunnen hergebruikt en verbouwd worden binnen hun bestaande volume. De inrichting van de woonfunctie in deze gebouwen is verboden. Indien de totale bouwoppervlakte van deze constructies 30 m² of meer bedraagt, wordt de oprichting van andere overdekte constructies in de betreffende tuinen verboden.

5.4.5. Afsluitingen

Afsluitingen van de percelen grenzend aan de volgende zones dienen te worden gerealiseerd met levende hagen, al dan niet in combinatie met paal- en draadwerk:

- 'landbouw-natuurverwevingsgebied landelijke kernen'
- 'gecompartimenteerd landbouwgebied landelijke kernen'
- 'open landbouwgebied landelijke kernen'

Eventueel paal- en draadwerk wordt in deze gevallen steeds aan de binnenzijde van het perceel opgericht.

Overige afsluitingen kunnen bestaan uit levende hagen, daartoe ontworpen paal- draad- en hekwerk of gesloten muurconstructies. Het gebruik van ruwbouwmaterialen voor muurconstructies is verboden.

De hoogte van de afsluitingen bedraagt maximaal 2,00 m.

6. Woongebied met landelijk karakter

Gebiedscategorie: wonen – subcategorie woongebied

Toelichting

Woongebieden met landelijk karakter zijn gebieden waar de woonfunctie nadrukkelijk centraal staat.

Gezien het toeristisch potentieel (fiets- en wandeltoerisme, erfgoedlandschap) worden kleinschalige logies toegelaten. De aanvraag dient wel voor voorafgaand advies voorgelegd te worden Toerisme Vlaanderen.

6.1. Bestemming

6.1.1. Hoofdbestemming

Binnen het kader van het erfgoedlandschap op ruimtelijk samenhangende wijze invulling geven aan de woonfunctie.

6.1.2. Nevenbestemming

Behoud en ontwikkeling van bestaande (landbouw)bedrijfszetels

6.1.3. Ondergeschikte bestemming

Mits ze ingericht worden binnen een gebouwencomplex waarin de woonbestemming als hoofdbestemming is gerealiseerd, kunnen de volgende aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden toegelaten:

- huiskantoren, vrije beroepen en zelfstandige activiteiten;
- toeristische logies met maximaal acht tijdelijke verblijfsgelegenheden, met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café.

De volgende aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen kunnen ook los van een gebouwencomplex met woonbestemming worden ingericht:

- openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten.

Aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden ingericht op schaal van lokale kernen.

6.2. Inrichting – algemeen

6.2.1. Woontypologieën

In functie van de ruimtelijke draagkracht van het erfgoedlandschap zijn meergezinswoningen verboden.

Recent zijn in het plangebied veel nieuwe woonkavels gerealiseerd door herverkaveling. In het kader van het erfgoedlandschap wordt er gestreefd naar een behoud van de originele perceelsstructuren. Een verdere verdichting van het woonweefsel is niet gewenst. Daarom wordt de verdere opsplitsing van de bestaande perceelsstructuren verboden. Hierdoor blijven de essentiële mogelijkheden bestaan om ruimtelijk efficiënte relaties te leggen met de omgevende open ruimte.

Binnen bestaande gebouwen die zich daartoe lenen, mogen meerdere woongelegenheden ingericht worden door de verdeling in afzonderlijke ééngezinswoningen, zover daardoor de waardevolle cultuurhistorische en landschappelijke elementen niet geschaad worden.

6.2.2. Woonkavels

De creatie van bijkomende woonkavels is uitgesloten.

6.2.3. Inpassing van nieuwbouw

Indien gebouwd wordt tegen een reeds bestaand gebouw, dan moeten aard en kleur van de gevelmaterialen en van de dakbedekking alsmede de gevelhoogte en dakhellingen in harmonie zijn met deze van het bestaande gebouw, zover het materiaalgebruik voldoet aan de geldende voorschriften in woongebied met landelijk karakter.

6.2.4. Bebouwing in 2^{de} rij

De oprichting van nieuwe bebouwing op achterliggende percelen, niet gelegen aan de openbare weg, is verboden. Bestaande constructies in 2^{de} rij kunnen behouden blijven en dienen verder te voldoen aan de geldende voorschriften in woongebied met landelijk karakter.

6.2.5. Behoud en ontwikkeling van de bestaande (landbouw)bedrijfszetels

Bestaande (landbouw)bedrijfszetels kunnen behouden, verbouwd of uitgebreid worden. De mogelijke uitbreidingsbehoefte dient gemotiveerd te worden en kan enkel ondersteund worden zover de vereiste werken inpasbaar zijn binnen het erfgoedlandschap, overeenkomstig de voorwaarden van artikel 2.2. Daarnaast gelden voor werken en handelingen aan bestaande of nieuwe bedrijfsgebouwen de volgende beperkingen:

- gebouwen en constructies dienen qua volume, vorm, inplanting, kleur en materiaalgebruik te kaderen binnen de karakteristieken van het bestaande woonweefsel en het omringende landschap;
- nieuwe gebouwen en constructies dienen qua omvang en hoogte afgestemd te zijn op de huidige gebouwen en constructies.
- het zichtbaar gebruik van ruwbouwmaterialen, van weinig duurzame materialen als golfplastic..., van asbesthoudende materialen wordt uitgesloten.

De authentieke hoevearchitectuur wordt gekenmerkt door

een gebruik van traditionele bouwmaterialen en historische bouwtypologieën. Recentere grootschalige loodsen en kapconstructies voor de stockage van landbouwmaterialen worden niet beschouwd als onderdelen van het authentieke gebouwencomplex.

De lijst met uitgesloten activiteiten kan geenszins geïnterpreteerd worden als limitatief. Het niet voorkomen van een bestemming of activiteit in de lijst betekent niet dat deze thuishoort in het woongebied. Bij een vergunningsaanvraag moet steeds de afweging gemaakt worden of het onderwerp van de aanvraag verenigbaar is met de woonbestemming en met de goede ruimtelijke ordening van het gebied.

De toepassing van dit voorschrift (cfr. 6.3.2) biedt een duidelijke houvast voor de bepaling van de maximaal te realiseren bouwlagen en bouwhoogtes. Dit voorschrift moet voorkomen dat op bouw kavels met een hellend terrein, het reliëf aanleiding kan geven tot een ongewenste toename van het aantal bouwlagen. Bepaalde gebouwen met op het eerste zicht een standaard gabariet van één of twee bouwlagen, 'gebruiken' het reliëf om een bijkomende bouwlaag te motiveren. Hierdoor vergroot hun impact op de open ruimte.

6.2.6. Inrichting van voormalige landbouwbedrijfszetels

Bij voormalige landbouwbedrijfszetels die niet langer in bedrijf zijn kunnen enkel het hoofdgebouw met de woonfunctie en de bijgebouwen die onderdeel uitmaken van het authentieke gebouwencomplex behouden blijven.

Delen van het terrein die vrijkomen na afbraak van bouwconstructies, worden in functie van het erfgoedlandschap bestemd voor het herstel van de landschappelijke inrichting.

6.2.7. Nieuwe (landbouw)bedrijfszetels

De oprichting van nieuwe (landbouw)bedrijfszetels, nieuwe gebouwen voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven, van constructies voor glastuinbouw, toeleverende, verwerkende en dienstverlenende activiteiten en landbouwverwante activiteiten zijn niet toegelaten.

6.2.8. Afbraak, herbouw en nieuwbouw

Een stedenbouwkundige vergunning voor afbraak en/of herbouw kan uitsluitend worden toegestaan indien het voorwerp van de aanvraag geen cultuurhistorische en/of landschappelijke waarde heeft in kader van het erfgoedlandschap. De nieuw op te richten constructies dienen zich harmonieus in te passen binnen het kader van het erfgoedlandschap.

6.3. Inrichting – bebouwde ruimte

6.3.1. Algemeen

Een goede oriëntatie van alle bebouwing dient te worden nagestreefd. Elke woning of andere constructie die om functionele redenen de aanwezigheid van daglicht vereist, moet kunnen genieten van een comfortabele natuurlijke lichtinval.

Alle woningen dienen bijkomend te kunnen genieten van een rechtstreekse bezonning van buitenruimte.

6.3.2. Vloerpas van de gelijkvloerse verdieping

De vloerpas van de gelijkvloerse verdieping van de op te richten gebouwen wordt vastgelegd op het laagst gelegen punt van het natuurlijke reliëf op de plaats van de op te richten bebouwing.

6.3.3. Inplanting van nieuwe bebouwing

Rekening houdend met de oorspronkelijke topografie (cfr artikel 2.5. Respect voor de oorspronkelijke topografie) van het terrein, wordt op te richten bebouwing zo goed als mogelijk geordend bij de bestemmingsgrens met de openbare wegenis. De inplanting van gebouwen houdt rekening met de traditionele perceelsstructuren en de inrichting van aanpalende percelen.

Voor woningen geldt, in het geval van nieuwbouw en herbouw, dat de voorbouwlijn van het hoofdgebouw steeds opgericht wordt in een zone tussen 5 m en 10 m van de bestemmingsgrens met de zone voor openbare wegenis. Uitzonderingen kunnen toegestaan worden voor de percelen die door toepassing van deze regel de mogelijkheden voor herbouw en nieuwbouw verliezen, zoals deze aanwezig waren voorafgaand aan de goedkeuring van dit RUP. De achterbouwlijn mag op geen enkel punt verder dan 25 m van de bestemmingsgrens met de zone voor openbare wegenis gelegen zijn.

Bij open en half-open bebouwing dient er telkens een bouwvrije strook bij de zijdelingse perceelsgrenzen behouden te worden van minimaal 3 m. Deze zone kan verruimd worden in functie van de bezonning en de privacy van de aanpalende percelen.

6.3.4. Bouwdiepte

De minimale bouwdiepte bedraagt 8 m. De maximale bouwdiepte bedraagt 18 m voor de gelijkvloerse verdieping en 15 m op de verdiepingen.

6.3.5. Bouwlagen

Binnen de zone zijn maximaal twee bouwlagen toegelaten waarbij de tweede bouwlaag de ruimte onder het zadeldak is.

6.3.6. Dakvorm

Dakkapellen of dakuitbouwen zijn toegelaten over een breedte tot maximaal $1/2^e$ van de gevelbreedte. Hellende daken worden aangezet op de kroonlijsthoogte. De maximale hellingsgraad van hellende daken bedraagt 55 graden.

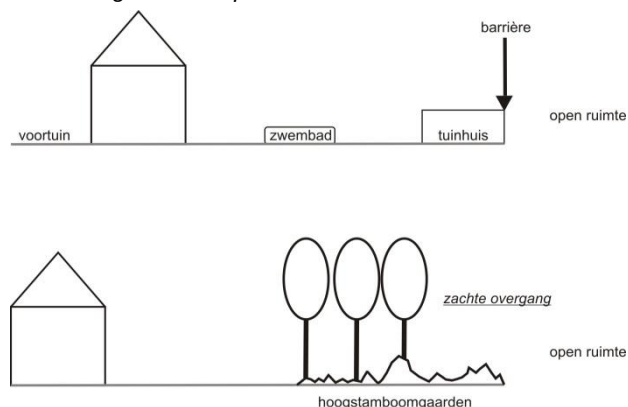
6.3.7. Bouwhoogte

Kroonlijsthoogte: de maximale kroonlijsthoogte bedraagt 4 m gemeten vanaf vloerpas van de gelijkvloerse verdieping.

Nokhoogte: de maximale nokhoogte bedraagt 10 m gemeten vanaf vloerpas van de gelijkvloerse verdieping.

Dit RUP wenst duidelijke groene dorpsranden vast te leggen in kader van het erfgoedlandschap. De tuininrichting wordt afgestemd op de omgevende open ruimte. In kader hiervan

dient gestreefd naar het behoud en herstel van traditionele perceelselementen zoals hoogstamboomgaarden, moestuinen en weilanden die een zachte overgang van de bebouwing naar de open ruimte ondersteunen.



De materialen die in open lucht kunnen opgeslagen worden moeten in relatie staan tot de landbouwbedrijfsvoering. De opslag in open lucht van bouwmaterialen, bouwafval, schroot kan met andere woorden niet aanvaard worden. Deze materialen moeten ofwel verwijderd worden ofwel ondergebracht worden binnen de bedrijfsgebouwen.

6.4. Tuinen

De inrichting van tuinen dient het straatbeeld en de landschappelijke kwaliteit van het erfgoedlandschap te ondersteunen. De tuininrichting dient door middel van perceelsinrichting en groeninrichting de kwalitatieve overgang van het woongebied met landelijk karakter en de omgevende open ruimte te waarborgen. Op deze wijze wordt de kwalitatieve integratie van de bebouwing in het erfgoedlandschap ondersteund.

6.4.1. Bij (land)bouwbedrijfszetels

De ruimte buiten het gebouwencomplex met de hoofdfunctie, is bestemd voor groeninrichting, opslag, toegangen, circulatieruimte en parkeerruimte.

Verhardingen worden steeds beperkt tot het strikt noodzakelijke. De aanleg van verhardingen voor opslag, toegangen, circulatieruimte en parkeerruimte groter dan 30 m² is in kader van het erfgoedlandschap steeds vergunningsplichtig en wordt gemotiveerd overeenkomstig artikel 2.11.

Verhardingen in kader van opslag, toegangen, circulatieruimte en parkeerruimte zijn principieel waterdoorlatend, behalve in die gevallen waar men onderbouwd aantoonst dat dit niet aanvaardbaar is om functionele redenen (circulatieruimte voor vrachtwagens); milieuredenen (infiltratie van vervuild water) of in kader van de bodemgesteldheid.

Opslag in open lucht is enkel mogelijk in relatie tot de landbouwbedrijfsvoering en wordt afdoende landschappelijk gekaderd door minstens één van volgende maatregelen:

- aanplanting van een haag (rond de opslagplaats of bij de perceelsgrenzen waarop de opslag zich bevindt);
- aanplanting van begeleidende bomengroep;
- aanleg van een groenbuffer;
- aanwending van topografie en reliëf voor maximale landschappelijke inbedding in open lucht.

Alle ruimte die niet wordt verhard voor toegangen, circulatieruimte en parkeerruimte dient ingericht te worden met groeninrichting, afgestemd op de kenmerken van het erfgoedlandschap.

6.4.2. Bij woongebouwen

De ruimte buiten het gebouwencomplex met de hoofdfunctie is bestemd voor groeninrichting, toegangen, parkeerruimte en constructies in ondersteuning van de woonfunctie.

De G/T index van de tuinen bedraagt minimaal 0,8.

De groen/terreinindex wordt berekend over de oppervlakte van het terrein exclusief de oppervlakte ingenomen door het gebouwencomplex dat de hoofdfunctie herbergt.

Verhardingen worden steeds beperkt tot het strikt noodzakelijke. Verhardingen zijn slechts mogelijk in kader van de noodzakelijke toegangen, parkeerruimte en terrassen. De aanleg van verhardingen groter dan 30 m² in functie van parkeren is in kader van het erfgoedlandschap steeds vergunningsplichtig en wordt gemotiveerd overeenkomstig artikel 2.11. Terrassen dienen aansluitend bij het hoofdgebouw te worden aangelegd.

De gezamenlijke oppervlakte van alle overdekte constructies in tuinen mag nooit meer dan 10% van de volledige tuinoppervlakte bedragen en wordt beperkt tot maximaal 30 m². Constructies in tuinen worden opgericht volgens de volgende voorwaarden:

- Zoveel als mogelijk aansluitend bij het hoofdgebouw en nooit dichterbij dan 3 m van de bestemmingsgrens;
- Maximale kroonlijsthoogte 3 m, dakvorm vrij, nokhoogte max. 5 m;
- Alle zichtbare wanden in hout, glas of dezelfde materialen als het hoofdgebouw;
- Een minimale afstand van 2 m tot de eigendomsgrenzen wordt bewaard. Enkel met akkoord van de aanpalende eigenaar(s) kan hiervan afgeweken worden.

6.4.3. Overige

De onbebouwde ruimte, andere dan (voor)tuinen, kan aangewend worden voor de inrichting van de toegelaten aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen: openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten.

De G/T bedraagt minstens 0,8.

De gezamenlijke oppervlakte van alle overdekte constructies vereist voor de realisatie van de vermelde bestemmingen, mag nooit meer dan 10 % van het terrein beslaan waarop deze bestemming wordt gerealiseerd.

Verhardingen zijn slechts toegelaten in functie van publiek toegankelijke paden, recreatieve voorzieningen en infrastructuur. Deze verhardingen, maximaal 10% van het terrein, worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen.

De inrichting van gemeenschappelijke parkeerplaatsen is verboden.

6.4.4. Hergebruik van bestaande gebouwen in tuinen

Bestaande duurzame, vergunde of vergund geachte constructies in tuinen kunnen hergebruikt en verbouwd worden binnen hun bestaande volume. De inrichting van de woonfunctie in deze gebouwen is verboden. Indien de totale bouwoppervlakte van deze constructies 30 m² of meer bedraagt, wordt de

oprichting van andere overdekte constructies in de betreffende tuinen verboden.

6.4.5. Afsluitingen

Afsluitingen van de percelen grenzend aan de volgende zones dienen te worden gerealiseerd met levende hagen, al dan niet in combinatie met paal- en draadwerk:

- 'landbouw-natuurverwevingsgebied landelijke kernen'
- 'gecompartimenteerd landbouwgebied landelijke kernen'
- 'open landbouwgebied landelijke kernen'

Eventueel paal- en draadwerk wordt in deze gevallen steeds aan de binnenzijde van het perceel opgericht.

Overige afsluitingen kunnen bestaan uit levende hagen, daartoe ontworpen paal- draad- en hekwerk of gesloten muurconstructies. Het gebruik van ruwbouwmaterialen voor muurconstructies is verboden.

De hoogte van de afsluitingen bedraagt maximaal 2,00 m.

7. Projectzone

Gebiedscategorie: wonen – subcategorie woongebied

Toelichting

Er dient een keuze te worden gemaakt bij de invulling van het gebied waarbij OF voor laagdynamische recreatie gekoppeld aan de bestaande woonfunctie OF voor een invulling van het gebied met zuivere woonfunctie moet worden gekozen.

In ieder geval dienen zowel bij invulling in functie van wonen als bij invulling in functie van recreatie de B/T en de G/T van respectievelijk artikel 7.2.2 en 7.2.3 gerespecteerd te worden.

De inrichtingsstudie kan beschouwd worden als een uitgebreide beschrijvende nota in kader van de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning. De inrichtingsstudie is een toelichtend document dat de vergunningverlenende overheid moet toelaten een duidelijk inzicht te krijgen in het ontwikkelen van de projectzone.

In de inrichtingsstudie dient bijzondere aandacht uit te gaan naar de integratie van de projectzone in de omgeving en meer in het bijzonder in het erfgoedlandschap.

Bij de invulling van de projectzone in functie van wonen worden er 8 nieuwe woonkavels gerealiseerd. De gewenste woondichtheid is gebaseerd op de maximale bouwdichtheid van 15 woningen per ha voor kernen in buitengebied.

De invulling van de projectzone is gebaseerd op de typologie

7.1. Bestemming

De projectzone kan ingevuld worden in functie van wonen of in functie van recreatieve activiteiten gekoppeld aan de bestaande woonfunctie.

Mits ze ingericht worden binnen een gebouwencomplex waarin de woonbestemming als hoofdbestemming is gerealiseerd, kunnen aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen zoals huiskantoren, vrije beroepen en zelfstandige activiteiten worden toegelaten.

7.2. Inrichting

Bestaande constructies, niet relevant voor de realisatie van de toegelaten bestemmingen, dienen afgebroken te worden.

7.2.1. Algemeen

De projectzone dient te worden ingericht volgens een globaal concept. Hiertoe is de opmaak van een inrichtingsstudie vereist. De inrichtingsstudie wordt opgemaakt voor het geheel van de gronden binnen de afbakening van de projectzone.

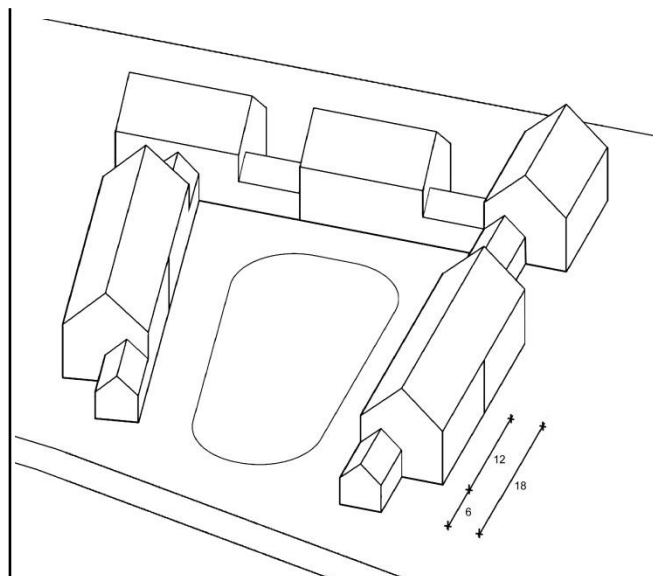
7.2.2. Invulling van de projectzone in functie van wonen

Het verbod op de creatie van nieuwe kavels (art. 6.2.2) is hier niet van toepassing. Bij de inrichting van de projectzone in functie van wonen dient er minimaal rekening gehouden te worden met volgende elementen:

- maximaal 8 nieuwe eengezinswoningen. Eén woning wordt voorzien langs de Postweg. De overige 7 eengezinswoningen worden gebouwd rond een binnenerf met de privétuinen naar buiten gericht.
- de bestaande losstaande eengezinswoning kan behouden blijven en op haar huidige locatie herbouwd en verbouwd worden
- Er mogen in totaal maximaal 9 eengezinswoningen in de projectzone voorzien worden, inclusief de bestaande woning;
- garages/carports worden in het hoofdgebouw geïntegreerd;

van een vierkantshoeve. De straatkant kan afgewerkt worden met één woning in het verlengde van de bestaande vierkantshoeve.

Op het achterliggende perceel waar nu de loods gelegen is, wordt een woontypologie voorzien die gebaseerd is op de bestaande gesloten vierkantshoeve. 7 eengezinswoningen worden ingericht rond een binnenerf.



Grafische verduidelijking van de 'vierkantshoeve' typologie

De privé-tuinen van de 7 eengezinswoningen zijn naar buiten gericht. Het geheel wordt omrand met typische erfbeplanting zijnde houtkanten.

De bestaande losstaande eengezinswoning kan behouden blijven of indien gewenst opgenomen worden in het totaalproject. Wanneer deze woning niet behouden blijft, kan de projectzone ingevuld worden met 9 eengezinswoningen.

• Bebouwde ruimte

- de woningen worden aaneengesloten gebouwd;
- bouwdiepte: maximaal 8m;
- breedte woningen: maximaal 18 m op de gelijkvloerse verdieping en 12 m op de verdieping.
- 2 bouwlagen en een hellend dak.
- de hellingsgraad van het dak ligt tussen 40 graden en 55 graden. Dakkappen of dakuitbouwen zijn niet toegelaten;
- kroonlijsthoogte: maximaal 7 m gemeten vanaf de vloerpas van de gelijkvloerse verdieping;
- nokhoogte: maximaal 13 m gemeten vanaf de vloerpas van de gelijkvloerse verdieping.

• Tuinen

- de G/T-index van de privétuinen bedraagt minimaal 0,8. Verhardingen in de privétuinen zijn slechts mogelijk in functie van terrassen en toegangen.
- de gezamenlijke oppervlakte van alle overdekte constructies in de privétuinen mag nooit meer dan 10% van de volledige tuinoppervlakte bedragen en wordt beperkt tot maximaal 30 m². Constructies in tuinen worden opgericht volgens de volgende voorwaarden:
 - zoveel als mogelijk aansluitend bij het hoofdgebouw en nooit dichterbij dan 3 m van de bestemmingsgrens;
 - maximale kroonlijsthoogte 3 m, dakvorm vrij, nokhoogte max. 5 m;
 - alle zichtbare wanden in hout, glas of dezelfde materialen als het hoofdgebouw;
 - een minimale afstand van 2 m tot de eigendomsgrenzen wordt bewaard. Enkel met akkoord van de aanpalende eigenaar(s) kan hiervan afgeweken worden.
- Afsluitingen langs de achterste perceelsgrens wordt gerealiseerd met houtkanten van minimaal 10 m breed, al dan niet in combinatie met paal- en draadwerk. Eventueel paal- en draadwerk wordt in deze gevallen steeds aan de binnenzijde van het perceel opgericht.
- Afsluitingen langs zijdelingse perceelsgrenzen dienen te worden gerealiseerd met levende hagen, al dan niet combinatie met paal- en draadwerk. Eventueel paal- en draadwerk wordt in deze gevallen steeds aan de binnenzijde van het perceel opgericht.

• Binnenerf

- De G/T-index van het binnenerf bedraagt minimaal 0,4. Er worden minimaal 2 hoogstammen geplant.

Deze lijst met mogelijke en uitgesloten activiteiten kan geenszins geïnterpreteerd worden als limitatief. Het niet voorkomen van een activiteit in de lijst betekent niet dat deze niet thuishoort in de zone met recreatieve mogelijkheden. Bij een vergunningsaanvraag moet steeds de afweging gemaakt worden of het onderwerp van de aanvraag verenigbaar is met de woonbestemming en met de goede ruimtelijke ordening van het gebied.

7.2.3. Invulling van de projectzone in functie van recreatie

Volgende activiteiten kunnen in aanmerking komen:

- speelruimten en voorzieningen voor activiteiten voor jeugdwerking en/of jeugdkampen,
- kinderboerderij ...

Volgende vormen van recreatie zijn uitgesloten:

- indoor-sporten;
- indoor-speelruimten;
- hotelvoorzieningen met meer dan 10 slaapkamers;
- gemotoriseerde sporten.

De recreatieve infrastructuur dient te voldoen aan de algemene voorschriften voor landschappelijke en architecturale integratie in het erfgoedlandschap. Specifiek gelden de volgende voorschriften:

- $B/T \leq 0,3$;
- $V/T \leq 0,6$;
- $G/T \geq 0,5$.

Bebouwing in functie van de laagdynamische recreatieve functie is toegestaan onder volgende voorwaarden:

- Er kan een volume opgericht worden in functie van sanitaire voorzieningen en bergruimte
- Maximaal 1 bouwlaag en 1 dakverdieping onder schuin dak met maximale helling tussen 40 en 45°
- Kroonlijsthoogte: maximaal 4 m

De behoefte aan parkeerplaatsen dient gemotiveerd te worden. De nodige parkeerplaatsen worden op eigen terrein voorzien.

8. Woningen in open ruimte (overdruk)

Toelichting

Zie terminologie voor definitie van vergund gebouw en vergund geacht gebouw.

8.1. Voorafgaande bepalingen

Deze stedenbouwkundige voorschriften gelden voor:

- bestaande, niet verkrotte, vergunde of vergund geachte zonevreemde woningen;
- bestaande, behoorlijk vergunde of vergund geachte landbouwbedrijven waarvoor na stopzetting van de bedrijfsactiviteit of in geval deze bedrijven nu reeds leegstaan, een functiewijziging wordt aangevraagd in kader van het wijzigen van het gebruik met als nieuw gebruik uitsluitend wonen.

Verwaarloosde woningen, woningen die langer dan twee jaar leegstaan en illegaal opgetrokken woningen komen niet in aanmerking.

Bij aanvraag van stedenbouwkundige vergunningen dient een volledig overzicht van de bestaande vergunde of vergund geachte toestand van de betrokken zonevreemde bebouwing te worden toegevoegd op plan en in tabelvorm.

Waterbeheer:

Ondergrondse constructies die bemalingen met zich meebrengen zijn niet toegestaan, tenzij bij de bouwaanvraag kan worden aangetoond dat met een gesloten bouwput en een retourbemaling de grondwaterstromingen en de grondwaterkwaliteit niet significant zullen wijzigen in de directe en onmiddellijke omgeving van de bouwput en daar buiten.

8.2. In natuurgebied landelijke kernen, landbouw-natuurverwevingsgebied landelijke kernen en in de zone voor natuurontwikkeling en waterloop

8.2.1. Toepassing

Zonevreemde woningen die gelegen zijn in natuurgebied landelijke kernen, in landbouw-natuurverwevingsgebied landelijke kernen en in de zone voor natuurontwikkeling en waterloop. Voormalige landbouwbedrijfszetels die een functiewijziging naar wonen verkrijgen.

8.2.2. Voorafgaande bepaling

Om de verbindingsfunctie van de natuurgebieden te garanderen dient er minimaal een afstand van 5,00 m aan weerszijde van een waterloop gevrijwaard te worden van bebouwing en verhardingen.

8.2.3. Bestemming

- eengezinswoningen met maximaal 1 woning per perceel;
- bestaande, vergunde meergezinswoningen;

8.2.4. Inrichting

Bebouwing

De zonevreemde woningen die voldoen aan artikel 8.2.1 kunnen altijd verbouwd worden binnen het bestaande volume doch niet uitbreiden. Herbouw is toegestaan bij vernietiging of beschadiging ten gevolge van een vreemde oorzaak die de eigenaar niet kan worden toegekend en wordt beperkt tot de vergund of vergund geachte bebouwing bij goedkeuring van onderhavig RUP. Het volume wordt in alle gevallen beperkt tot een maximum van 1000 m³.

Bijkomende ondergrondse verdiepingen en kelders zijn niet toegelaten.

Bouwlijn en inplanting

De bestaande voorgevelbouwlijn blijft behouden.

De afstand tot de achterste perceelsgrens bedraagt minimaal de hoogte van het hoofdgebouw.

Bouwdiepte

De maximale bouwdiepte bedraagt 15 m op het gelijkvloers en 12 m op de verdiepingen.

Bouwhoogte

Bij herbouw gelden volgende richtcijfers.

- Kroonlijsthoogte of hoogte dakrandprofiel ingeval plat dak
 - ingeval van 1 bouwlaag:
 - minimaal 2,5 m
 - maximaal 5 m
 - ingeval van 2 bouwlagen
 - minimaal 5 m
 - maximaal 7 m
- Nokhoogte ingeval van schuin dak: maximaal 6 m boven kroonlijsthoogte.

Technische installaties worden niet toegelaten op het dak. Zonnepanelen zijn wel toegelaten.

Bouwlagen en woonlagen

- maximaal 2 bouwlagen met dakverdieping;
- per bouwlaag mag een woonlaag gerealiseerd worden. De dakverdieping mag als woonlaag ingevuld worden doch mag geen aanleiding geven tot een bijkomende wooneenheid.

Onbebouwde ruimte

Voortuinen

De onbebouwde ruimte tussen de openbare wegenis en de voorgevel wordt beschouwd als voortuin. Deze zones dienen zodanig aangelegd dat zij bijdragen tot een kwalitatief straatbeeld.

Minstens 60% van het oppervlak van deze zones berekend per woning, dient te worden beplant. Verhardingen zijn toegelaten voor de aanleg van toegangen en opritten.

Tuinen

De inrichting van de tuinen wordt beperkt tot een diepte van 30 m gemeten vanaf het hoofdgebouw en gelegen binnen hetzelfde kadastraal perceel.

Binnen deze diepte kan de onbebouwde ruimte worden ingericht als tuin. De groenterreinindex van de tuinen is minimum 0,8.

De samenstelling van het plantenmateriaal dient te gebeuren op basis van inheemse plantensoorten zodat het effect een landschappelijke integratie bevordert.

In de zone voor tuinen is het bouwen van een kleinschalig tuinhuis toegelaten tot een oppervlakte van 10 m².

Bergplaatsen en garages zijn niet toegelaten in de tuinzone maar moeten in het hoofdgebouw geïntegreerd worden.

Afsluitingen

Levende hagen al dan niet in combinatie met draadwerk en palen.

Natuurlijk peil

Het natuurlijke peil van de grond mag niet worden gewijzigd.

Overige bepalingen

De nodige aandacht dient te worden besteed aan de ruimtelijke en landschappelijke kadering van de individuele zonevreemde woning. Verhardingen in de onbebouwde ruimte mogen enkel bestaan uit waterdoorlatende materialen en/of halfverhardingen.

8.3. In open en gecompartmenteerd landbouwgebied landelijke kernen

8.3.1. Toepassing

Zonevreemde woningen die gelegen zijn in open en gecompartmenteerd landbouwgebied landelijke kernen.

Voormalige landbouwbedrijfszetels die een functiewijziging naar wonen krijgen.

8.3.2. Bestemming

- eengezinswoningen met maximaal 1 woning per perceel;
- bestaande, vergunde meergezinswoningen;

8.3.3. Nevenbestemming

- toeristische logies binnen de bestaande bebouwing met maximaal acht tijdelijke verblijfsgelegenheden, met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café.

8.3.4. Inrichting voor zonevreemde woningen andere dan voormalige landbouwbedrijfszetels

Bebouwing

De zonevreemde woningen die voldoen aan artikel 8.3.1 kunnen altijd verbouwd worden en uitbreiden tot maximaal 1000 m³. Herbouw is toegestaan bij vernietiging of beschadiging ten gevolge van een vreemde oorzaak die de eigenaar niet kan worden toegekend en wordt beperkt tot de vergund of vergund geachte bebouwing bij goedkeuring van onderhavig RUP. Het volume wordt in alle gevallen beperkt tot een maximum van 1000 m³.

Bouwlijn en inplanting

De bestaande voorgevelbouwlijn blijft behouden, tenzij zij getroffen is door een rooilijn en hierom verplaatst wordt tot buiten deze rooilijn.

Bij uitbreiding of herbouw: minimaal 3 m van de zijdelingse perceelsgrens.

De afstand tot de achterste perceelsgrens bedraagt minimaal de hoogte van het hoofdgebouw.

Bouwdiepte

De maximale bouwdiepte bedraagt 15 m op het gelijkvloers en 12 m op de verdiepingen.

Kleinschalige horecavoorzieningen zoals kleinschalige bed&breakfast, kleinschalige verbruikszaal...

Bouwhoogte

Bij uitbreiding is de bestaande bouwhoogte richtinggevend.

Bij herbouw gelden volgende richtcijfers.

- Kroonlijsthoogte of hoogte dakrandprofiel ingeval plat dak
 - ingeval van 1 bouwlaag:
 - minimaal 2,5 m
 - maximaal 5 m
 - ingeval van 2 bouwlagen
 - minimaal 5 m
 - maximaal 7 m
- Nokhoogte ingeval van schuin dak: maximaal 6 m boven kroonlijsthoogte.

Bouwlagen en woonlagen

- maximaal 2 bouwlagen met dakverdieping
- per bouwlaag mag een woonlaag gerealiseerd worden. De dakverdieping mag als woonlaag ingevuld worden doch mag geen aanleiding geven tot een bijkomende wooneenheid.

Overige bepalingen

Bij uitbreiding zal de architectuur (algemeen uitzicht, hoogte, dakvorm) van de bestaande woning bepalend zijn voor de vormgeving van het nieuwe deel. Daarbij kan wel een bijkomende bouwlaag worden gerealiseerd binnen de voorwaarden van de overige voorschriften van artikel 8.3.

Bij herbouw dienen de bouwmaterialen geïntegreerd te zijn in het landschap.

Onbebouwde ruimte

Voortuinen

De onbebouwde ruimte tussen de openbare wege en de voorgevel wordt beschouwd als voortuin. Deze zones dienen zodanig aangelegd dat zij bijdragen tot een kwalitatief straatbeeld.

Minstens 60% van het oppervlak van deze zones berekend per woning, dient te worden beplant. Verhardingen zijn toegelaten voor de aanleg van toegangen en opritten.

Het grondpeil mag niet lager liggen dan het peil van de stoep (voetpad) en moet aansluiten op het peil van de tuin zonder dat de helling 8/4 mag overschrijden.

Tuinen

De inrichting van de tuinen wordt beperkt tot de inrichting van de bestaande tuin of voor de aanleg van

een siertuin tot een diepte van 30 m gemeten vanaf het hoofdgebouw en gelegen binnen hetzelfde kadastraal perceel.

Binnen deze diepte kan de overige onbebouwde ruimte worden ingericht als tuin. De groenterreinindex van de tuinen is minimum 0,8.

De samenstelling van het plantenmateriaal dient te gebeuren op basis van inheemse plantensoorten zodat het effect een landschappelijke integratie bevordert.

Bestaande hoogstamboomgaarden en historische graslanden dienen maximaal gevrijwaard te worden van verdere aantasting.

Bergruimten

In de zone voor tuinen is het bouwen van tuinhuisen en bergplaatsen toegelaten als volgt:

- maximaal 1 tuinhuis of bergruimte per woning;
- inplanting minimaal 10 m en maximaal 30 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw;
- de afstand tot de eigendomsgrens bedraagt minimum 2 m;
- de maximaal toegelaten kroonlijsthoogte bedraagt 3 m;
- maximale oppervlakte bedraagt 10% van het perceel doch steeds beperkt tot maximaal 30 m²;
- dakvorm is vrij;
- de gebouwen worden opgetrokken in duurzame materialen en bij voorkeur in dezelfde materialen als het hoofdgebouw.

Naast een bergruimte is het optrekken van een schuilhok voor dieren en een kleinschalige serre toegelaten.

Natuurlijk peil

Het natuurlijke peil van de grond mag niet worden gewijzigd.

Overige bepalingen

De nodige aandacht dient te worden besteed aan de ruimtelijke en landschappelijke kadering van de individuele zonevreemde woning. Verhardingen in de onbebouwde ruimte mogen enkel bestaan uit waterdoorlatende materialen en/of halfverhardingen.

Het 'Hof ter Steenberg' complex bestaat uit verankerde bakstenen gebouwen overwegend onder pannen zadeldaken, gegroepeerd rondom een erf. Het woonstalhuis ligt ten noordwesten, wagenhuis en varkenshok, van elkaar gescheiden door de toegangspoort liggen ten noordoosten, paarden- en koeienstallen ten zuidoosten en de schuur met jaartal 1860 ten zuidwesten. Gezien de beschikbare volumes worden er meerdere functies toegelaten in het hoevecomplex.

De pastorie is beneden het straatniveau gelegen en is een breedhuis van drie traveeën en twee bouwlagen onder zadeldak tussen zijtrapgevels. Gezien de ligging in het centrum van Oudenaken worden er buurtgebonden gemeenschapsvoorzieningen toegelaten.

De herberg 'In de blauw' dateert van de 19^{de} eeuw en bestaat uit twee onderkelderde breedhuizen van drie en vier traveeën en twee bouwlagen onder pannen zadeldaken met de nok parallel aan de straat. Binnen de bestaande bebouwing bestaat de mogelijkheid tot een omvorming met 2 eengezinswoningen

8.4. Markante gebouwen

8.4.1. Toepassing

Deze voorschriften zijn van toepassing op de bebouwing opgenomen in onderstaande tabel. Het betreft zonevreemde woningen die op het grafisch plan aangeduid zijn als markant erfgoed (cf. artikel 16).

8.4.2. Bestemming

Hieronder volgt een overzicht van de toegelaten functies. Alvorens een functiewijziging andere dan wonen kan worden toegestaan, dient een motiveringsnota te worden voorgelegd waarin het verkeersgenererend karakter moet worden aangetoond in relatie tot de draagkracht van de omgeving. De nota wordt bij de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag gevoegd.

"Hof ter Steenberg" – Molenborrestraat: toegelaten functies naast de woonfunctie:

- 3 wooneenheden;
- of
- kleinschalige verblijfsaccommodatie (maximum 6 kamers) verplicht gekoppeld aan de woonfuncties;
- of
- restaurant/café met een maximum netto vloeroppervlakte van 250 m² verplicht gekoppeld aan de woonfunctie.

Pastorie – Baasbergstraat 70: toegelaten functies naast de woonfunctie:

- buurtgebonden gemeenschapsvoorzieningen (bv. buurthuis, parochiesecretariaat ...)

Herberg 'In de blauw' – Brabantsebaan 327: toegelaten functies naast de woonfunctie:

- 2 wooneenheden.

8.4.3. Inrichting en beheer

De ontwikkelingsmogelijkheden zijn gebiedsgericht afgestemd. Voor verbouwen, herbouw en nieuwbouw is steeds een CHE-rapport nodig waarin de ingrepen gemotiveerd worden. Afwijkingen van de inrichtingsvoorschriften zoals omschreven in artikel 0 Woningen in open ruimte kunnen slechts worden toegestaan mits onderbouwd CHE-rapport.

9. Zone voor openbaar nut

Gebiedscategorie: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen

Toelichting

In de huidige situatie biedt de zone ruimte aan gebouwen voor de eredienst, kerkhoven, een parochiezaal, een woning en groeninrichting.

9.1. Bestemming

9.1.1. Hoofdbestemming

Gemeenschapsvoorzieningen met inbegrip van groene ruimtes.

9.1.2. Ondergeschikte bestemming

Behoud van aanwezige woonfunctie.

9.2. Inrichting

De inrichting wordt afgestemd op de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en constructies. Deze zijn beeldbepalend. De oprichting van nieuwe constructies en inrichtingen is mogelijk mits afstemming op deze elementen en de landschappelijke integratie in het erfgoedlandschap.

De onbebouwde ruimte ten noorden van het kerkhof van Oudenaken mag uitsluitend ingericht worden als speelweide, geboortebomgaard, uitbreiding van het kerkhof of collectief toegankelijk groen.

10. Open landbouwgebied landelijke kernen

Gebiedscategorie: landbouw

Toelichting

Onder agrarische activiteiten wordt verstaan: het beroepsmatig kweken van planten of dieren voor de markt en niet voor recreatieve doeleinden.

De lijst met toegelaten bestemmingen is een niet limitatieve lijst. Bij een vergunningsaanvraag moet steeds de afweging gemaakt worden of het onderwerp van de aanvraag verenigbaar is met de bestemming van het open landbouwgebied landelijke kernen en met de goede ruimtelijke ordening van het gebied.

De lijst met uitgesloten bestemmingen kan geenszins geïnterpreteerd worden als limitatief. Het niet voorkomen van een bestemming of activiteit in de lijst betekent niet dat deze thuishoort in het open landbouwgebied landelijke

10.1. Bestemming

10.1.1. Hoofdbestemming

Het open landbouwgebied landelijke kernen is bestemd voor grondgebonden agrarische activiteiten.

10.1.2. Hoofdbestemming

Volgende bestemmingen zijn toegelaten:

- akkerbouw;
- veeteelt;
- tuinbouw;
- grondgebonden landbouwbedrijfszetels, bestaande uit voor het bedrijf noodzakelijke constructies en gebouwen zoals opslagruimten, stallen, woonhuis voor exploitant en personeel vereist voor de uitbating van het bedrijf;

10.1.3. Nevenbestemming

Naast de hoofdbestemming zijn volgende bestemmingen toegelaten:

- recreatie onder de vorm van laagdynamisch recreatief medegebruik;
- natuurontwikkeling;
- tijdelijke open luchtkampementen voor jeugdbewegingen;
- verwerken en vermarkten van producten die voortkomen uit de grondgebonden activiteit van het bedrijf (voorbeeld verkoop van groenten, vlees... van eigen productie);
- stalling van machines voor het uitvoeren van loonwerk door de uitbater van de bedrijfszetel al dan niet ten dienste van derden.

10.1.4. Uitgesloten bestemmingen

Volgende bestemmingen van de gronden worden expliciet uitgesloten:

- niet-grondgebonden teelten en grondloze bedrijfszetel;
- intensieve veeteelt zoals varkenshouderij, pluimveehouderij, viskwekerij (aquacultuur)...

kernen. Bij een vergunningsaanvraag moet steeds de afweging gemaakt worden of het onderwerp van de aanvraag verenigbaar is met de bestemming van het open landbouwgebied landelijke kernen en met de goede ruimtelijke ordening van het gebied.

Alle vergunningsaanvragen binnen het open landbouwgebied landelijke kernen worden mee beoordeeld op hun bijdrage aan het behoud en de versterking van het open landschap en aanwezige vergezichten.

Bij de afweging tussen de behoeften vanuit de landbouwsector en het behoud van karakteriserende elementen dient het optimaal functioneren van de landbouw gevrijwaard te blijven. Landbouwers krijgen de mogelijkheid om zelf te beslissen over de inrichting en het gebruik van hun percelen, doch rekening houdend met het gewenste landschapsbeeld (uitgesproken vergezichten en plateaulandschap) en de te bewaren natuurwaarden en waardevolle beplanting in het gebied.

Voor de voorwaarden voor het wijzigen van vegetatie en kleine landschapselementen wordt verwezen naar de sectorale wetgeving rond natuur.

- permanente serreteelten;
- para-agrarisch bedrijven;
- kennels en maneges;
- de oprichting van constructies en gebouwen die niet verbonden zijn aan en noodzakelijk zijn voor de bedrijfsexploitatie;
- zuiver recreatieve activiteiten die niet aansluiten bij een landbouwuiting

10.2. Inrichting

10.2.1. Landschap

De aanwezige vergezichten en het typische plateaulandschap moeten maximaal bewaard en versterkt worden. Volgende karakteriserende elementen moeten maximaal behouden blijven:

- visueel grote percelen;
- hoogstamboomgaarden;
- bestaande weilanden en graslanden;
- houtwallen, houtkanten, struwelen, hagen en perceelsrandbegroeiingen;
- markante solitaire bomen;
- holle wegen, taluds, graften en de begeleidende vegetaties;
- onverharde wegen;
- grachten en bermen;
- ...

10.2.2. Natuur

Algemeen

Bij de inrichting van groenelementen wordt over de hele zone maximaal gebruik gemaakt van streekeigen plantmateriaal.

Inrichtings- en beheermaatregelen met het oog op natuurbehoud en -ontwikkeling zijn toegelaten.

Bermen

Bermen langsheen akkers moeten vrijgesteld worden van landbouwexploitatie met het oog op natuurbehoud. De breedte van de bermen bedraagt minimaal 1 m. Omploegen, bemesten, inzaaien, besproeien ... is niet toegelaten. Enkel beheermaatregelen met het oog op een ecologisch bermbeheer zijn toegelaten.

Indien andere percelen worden omgezet naar permanente graslanden kan hier een uitzondering op gemaakt worden. Er moet gestreefd worden naar een maximale groepering van de permanente graslanden of de integratie ervan in een groter complex van bossen, graslanden, waterlopen en kleine landschapselementen.

Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden, te ontwikkelen of te versterken.

Historisch permanent grasland

Historische permanente graslanden dienen maximaal behouden en versterkt te worden.

Holle wegen

De bestaande holle wegen moeten behouden blijven. De taluds evenals de taludschouders over een breedte van 3 m gemeten vanaf de top van het talud moeten worden gevrijwaard van landbouwexploitatie. Voor talud en taludschouders moet een ecologisch en landschappelijk verantwoord hakhout- en maaibeheer worden toegepast dat de versterking van de holle weg ondersteunt. Er worden geen bijkomende doorsnijdingen van taluds toegelaten.

10.2.3. Landbouw

Landbouwpercelen

De volledige zone kan worden ingericht met het oog op de landbouwexploitatie van het gebied rekening houdend met het gewenste landschapsbeeld.

Overstromings- en erosiebestrijdingsmaatregelen

Het nemen van inrichtings- en beheermaatregelen om de overstromings- en erosieproblematiek te bestrijden is toegelaten indien de technieken van natuurtechnische milieubouw worden toegepast.

Mogelijkheden hierbij zijn:

- kleinschalige infrastructuurmaatregelen;
- inrichten van overstromingszones;
- aanleg kleine landschapselementen;
- verbreding oeverzones;
- ...

Afsluitingen

Alle afsluitingen andere dan houten paalwerk in combinatie met schrikdraad of prikkeldraad of levende streekeigen heggen en hagen zijn niet toegelaten.

Tuinen

Diepe tuinen die doorlopen van woongebied met cultuurhistorische waarde en woongebied met landelijk karakter in het open landbouwgebied landelijke kernen worden onderworpen aan een aantal specifieke voorschriften:

- de oprichting van constructies, bebouwing en verhardingen wordt niet toegestaan;
- afsluitingen mogen enkel gerealiseerd worden in levende streekeigen heggen en hagen met een maximale hoogte van 2 m;

Bij deze uitzonderingen moet het steeds gaan om ingrepen die noodzakelijk zijn voor het voortbestaan en de verdere ontwikkeling van het bedrijf. Het gaat dan bijvoorbeeld om:

- *afsluitingen in andere materialen ter beveiliging van het bedrijf;*
- *oprichting van constructies of verhardingen in functie van de landbouw.*

De materialen die in open lucht kunnen opgeslagen worden moeten in relatie staan tot de landbouwbedrijfsvoering. De opslag in open lucht van bouwmaterialen, bouwafval, schroot kan met andere woorden niet aanvaard worden. Deze materialen moeten ofwel verwijderd worden ofwel ondergebracht worden binnen de bedrijfsgebouwen.

- de inrichting van de tuinzone moet gebeuren met het oog op de integratie in de agrarische omgeving en mag enkel bestaan uit inheems hoog- en laagstammig groen, grasland, ontwikkeling van kruidachtige vegetaties, moestuinen ... ;
- bestaande historische graslanden dienen in stand gehouden te worden.

In de onbebouwde ruimte van de landbouwhuiskavels en omringende percelen kunnen uitzonderingen hierop worden toegestaan met het oog op de behoeften vanuit de landbouwsector. De onbebouwde ruimte kan hier eveneens worden ingericht met akkers, weiden, hoogstamboomgaarden en private moestuinen.

Opslag in open lucht

Opslag in open lucht die niet kadert in de landbouwfunctie van het gebied is niet toegelaten. Opslag in open lucht in het kader van de landbouwfunctie moet eveneens beperkt blijven tot noodzakelijke, bedrijfsgebonden opslag en mag geenszins zorgen voor een degradatie van de visuele beleving van het erfgoedlandschap.

De opslag dient tijdelijk van aard te zijn. Indien de opslag permanent van aard is dient deze afdoende landschappelijk gekaderd te worden door minstens één van volgende maatregelen:

- aanplanting van een haag (rond de opslagplaats of bij de perceelsgrenzen waarop de opslag zich bevindt);
- aanplanting van begeleidende bomengroep;
- aanleg van een groenbuffer;
- aanwending van topografie en reliëf voor maximale landschappelijke inbedding in open lucht.

10.2.4. Constructies en verhardingen

Verboden constructies en verhardingen:

- niet-agrarische bebouwing, constructies en verhardingen;
- serres voor serreteelten, tenzij het gaat om kleinschalige constructies met een maximale grondoppervlakte van 30m² in de onmiddellijke nabijheid van een landbouwbedrijfszetel;
- tijdelijke overkappingen voor de teelt of bescherming van landbouwgewassen, uitgezonderd overkappingen met een maximale hoogte van 1 m;
- agrarische bebouwing geïsoleerd van het landbouwbedrijf, andere dan de bestaande vergunde of vergund geachte constructies en schuilhokken voor dieren;
- constructies in functie van hobbylandbouw.

Bij de vergunningsaanvraag voor agrarische bedrijven moet een afdoende motivering worden gegeven van de noodzakelijkheid van het voorwerp van de aanvraag voor de grondgebonden landbouwbedrijven.

Bovendien moet kunnen worden aangetoond dat het gaat om een levensvatbaar bedrijf waarvan het bestaan voor de komende 15 jaar verzekerd kan worden (onder normale omstandigheden zoals deze verwacht worden).

Bij de vergunningsaanvraag voor een exploitantenwoning moet worden aangetoond dat de enige doelstelling voor het oprichten van deze woning het bieden van een onderkomen voor de exploitanten is.

Toegelaten constructies en verhardingen:

Algemeen

Zowel voor bestaande als nieuwe bebouwing gelden volgende voorwaarden:

- bebouwing, met uitzondering van schuilhokken voor dieren, mag enkel gerealiseerd worden op een perceel gelegen aan een openbare weg of met een rechtmatig aangelegde toegang tot de openbare weg;
- een maximale bundeling van de bebouwing moet steeds nagestreefd worden;
- bebouwing moet landschappelijk ingepast worden door middel van:
 - gepaste architecturale vormgeving en materialen;
 - erfbeplanting;
 - groene omkadering.

Bij bebouwing en verhardingen in functie van de grondgebonden landbouwbedrijven moet het steeds gaan om voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen of de woning van exploitanten. Met de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen worden gebouwen bedoeld die behoren tot de inrichting van agrarische bedrijven en die onontbeerlijk zijn voor het voortbestaan en de verdere ontwikkeling van het bedrijf. Bij de vergunningsaanvraag dient de aanvrager de economische levensvatbaarheid van zijn bedrijf aan te tonen.

Nieuwe agrarische bedrijfszetels

Voor een nieuw op te richten bedrijfszetel dient de aanvrager de noodzaak hiervan aan te tonen. Daarbij moet de aanvrager onderbouwen dat er geen alternatieven voorhanden zijn bij de bestaande leegstaande bedrijfszetels op grondgebied van Sint-Pieters-Leeuw en de aanpalende gemeenten. Er moet bovendien rekening gehouden worden met de schaal en de ruimtelijke impact van deze bedrijven. Daarbij wordt minstens aandacht besteed aan:

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies en meer in het bijzonder de inpassing in het erfgoedlandschap, overeenkomstig de voorwaarden van artikel 2.2;
- de invloed op de omgeving wat het aantal te verwachten gebruikers of bezoekers betreft;
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- de relatie met de in de omgeving van het gebied vastgelegde bestemmingen.

Bestaande agrarische bedrijfszetels

Bestaande agrarische bedrijfszetels kunnen behouden, verbouwd of uitgebreid worden. De mogelijke uitbreidingsbehoefte dient gemotiveerd te worden en kan enkel ondersteund worden zover de vereiste werken inpasbaar zijn binnen het erfgoedlandschap, overeenkomstig de voorwaarden van artikel 2.2.

De authentieke hoevearchitectuur wordt gekenmerkt door een gebruik van traditionele bouwmaterialen en historische bouwtypologieën. Recentere grootschalige loodsen en kapconstructies voor de stockage van landbouwmaterialen worden niet beschouwd als onderdelen van het authentieke gebouwencomplex.

Naast de gebouwen maken ook het binnenerf en de onbebouwde ruimte van de huiskavel integraal deel uit van de voormalige landbouwbedrijfszetel. Indien belangrijke wijzigingen worden voorgesteld voor de inrichting van dit erf, zullen deze eveneens deel uitmaken van de stedenbouwkundige vergunning.

Daarnaast gelden voor werken en handelingen aan bestaande of nieuwe bedrijfsgebouwen de volgende beperkingen:

- gebouwen en constructies dienen qua volume, vorm, inplanting, kleur en materiaalgebruik te kaderen binnen de karakteristieken van het bestaande woonweefsel en het omringende landschap;
- nieuwe gebouwen en constructies dienen qua omvang en hoogte afgestemd te zijn op de huidige gebouwen en constructies;
- het zichtbaar gebruik van ruwbouwmaterialen, van weinig duurzame materialen als golfplastic..., van asbesthoudende materialen wordt uitgesloten.

Schuilhokken voor dieren

Schuilhokken voor dieren zijn toegelaten indien deze niet bestemd zijn voor het permanent huisvesten van dieren. Hiertoe moeten volgende voorwaarden gezamenlijk vervuld zijn:

- de schuilhokken dienen opgericht te worden in graasweiden, welke ruimtelijk geïsoleerd zijn van het landbouwbedrijf of de woonplaats van de aanvrager;
- de aanvrager moet effectief vee houden of zijn grond ter beschikking stellen van iemand die effectief vee houdt;
- permanente opslag van voeder is niet toegelaten;
- de op te richten constructie dient ondubbelzinnig alle eigenschappen te vertonen van een schuilhok en de omvang ervan moet in relatie staan tot de begraasde oppervlakte en de aard en het aantal dieren waarvoor het bestemd is.

10.2.5. Inrichting van voormalige landbouwbedrijfszetels

Bij voormalige landbouwbedrijfszetels die niet langer in bedrijf zijn kunnen enkel het hoofdgebouw met de woonfunctie en de bijgebouwen die onderdeel uitmaken van het authentieke gebouwencomplex behouden blijven.

Delen van het terrein die vrijkomen na afbraak van bouwconstructies, worden in functie van het erfgoedlandschap bestemd voor het herstel van de landschappelijke inrichting.

10.2.6. Recreatief medegebruik

Constructies in het kader van passief laagdynamisch recreatief en educatief medegebruik zijn toegelaten. Ze dienen uitgevoerd te worden in duurzame en bij voorkeur natuurlijke materialen.

Mogelijke constructies zijn:

- wandel- en knuppelpaden;
- vlonders;

- kleinschalige schuilhuizen;
- educatieve informatiedragers in functie van landbouw en natuur;
- banken ...;

11. Gecompartimenteerd landbouwgebied landelijke kernen

Gebiedscategorie: landbouw

Toelichting

Onder agrarische activiteiten wordt verstaan: het beroepsmatig kweken van planten of dieren voor de markt en niet voor recreatieve doeleinden.

De lijst met toegelaten bestemmingen is een niet limitatieve lijst. Bij een vergunningsaanvraag moet steeds de afweging gemaakt worden of het onderwerp van de aanvraag verenigbaar is met de bestemming van het gecompartmenteerd landbouwgebied landelijke kernen en met de goede ruimtelijke ordening van het gebied.

De lijst met uitgesloten bestemmingen kan geenszins geïnterpreteerd worden als limitatief. Het niet voorkomen van een bestemming of activiteit in de lijst betekent niet dat deze thuishoort in het gecompartmenteerd landbouwgebied landelijke kernen. Bij een vergunningsaanvraag moet steeds

11.1. Bestemming

11.1.1. Algemeen

Het gecompartmenteerd landbouwgebied landelijke kernen is bestemd voor grondgebonden agrarische activiteiten.

11.1.2. Hoofdbestemming

Volgende bestemmingen zijn toegelaten:

- akkerbouw;
- veeteelt;
- tuinbouw;
- grondgebonden landbouwbedrijfszetels, bestaande uit voor het bedrijf noodzakelijke constructies en gebouwen zoals opslagruimten, stallingen, woonhuis voor exploitant en personeel vereist voor de uitbating van het bedrijf;
- tijdelijke overkappingen voor de teelt of bescherming van grondgebonden landbouwgewassen;

11.1.3. Nevenbestemming

- recreatie onder de vorm van laagdynamisch recreatief medegebruik;
- natuurontwikkeling;
- tijdelijke open luchtkampementen voor jeugdbewegingen;
- verwerken en vermarkten van producten die voortkomen uit de grondgebonden activiteit van het bedrijf (voorbeeld verkoop van groenten, vlees ... van eigen productie);
- stalling van machines voor het uitvoeren van loonwerk door de uitbater van de bedrijfszetel al dan niet ten dienste van derden.

11.1.4. Uitgesloten bestemmingen

Volgende bestemmingen worden expliciet uitgesloten:

- niet-grondgebonden teelten en grondloze landbouwbedrijfszetel;
- intensieve veeteelt zoals varkenshouderij, pluimveehouderij, viskwekerij (aquacultuur) ...;

de afweging gemaakt worden of het onderwerp van de aanvraag verenigbaar is met de bestemming van het gecompartmenteerd landbouwgebied landelijke kernen en met de goede ruimtelijke ordening van het gebied.

Alle vergunningsaanvragen binnen het gecompartmenteerd landbouwgebied landelijke kernen worden mee beoordeeld op hun bijdrage aan het behoud en de versterking van het gecompartmenteerd landschap en kleine landschapselementen.

Perceelsrandbegroeiing kan bestaan uit een combinatie van streekeigen hoogstammig groen, halfhoge heesters, hagen en grassoorten.

Bij de afweging tussen de behoeften vanuit de landbouwsector en het behoud van karakteriserende elementen dient het optimaal functioneren van de landbouw gevrijwaard te blijven. Landbouwers krijgen de mogelijkheid om zelf te beslissen over de inrichting en het gebruik van hun percelen, doch rekening houdend met het gewenste landschapsbeeld (gecompartmenteerd landschap en kleine landschapselementen) en de te bewaren natuurwaarden en waardevolle beplanting in het gebied.

- permanente serreteelten;
- niet-agrarische bebouwing;
- para-agrarische bedrijven;
- kennels en maneges;
- de oprichting van constructies en gebouwen die niet verbonden zijn aan en noodzakelijk zijn voor de bedrijfsexploitatie.
- zuiver recreatieve activiteiten die niet aansluiten bij een landbouuitbating.

11.2. Inrichting

11.2.1. Landschap

Het gecompartmenteerde landschap landelijke kernen moet maximaal bewaard en versterkt worden. Hierbij spelen kleine landschapselementen (opgaande begroeiing langsheen perceelsranden, percelen met boscomplexes, bomenrijen, hoog- en laagstamboomgaarden, heggen, solitaire bomen...) een belangrijke rol.

Een uitermate belangrijk element in het gecompartmenteerde landbouwgebied landelijke kernen is het behoud, het herstel en de ontwikkeling van perceelsrandbegroeiing. Noodzakelijke afsluitingen worden in de mate van het mogelijke gerealiseerd met perceelsrandbegroeiing.

Volgende karakteriserende elementen moeten maximaal behouden blijven:

- visueel kleine percelen;
- hoogstamboomgaarden;
- bestaande weilanden en graslanden;
- houtwallen, houtkanten, struwelen en hagen;
- opgaande groenelementen;
- markante solitaire bomen;
- holle wegen, taluds, graften en de begeleidende vegetaties;
- onverharde wegen;
- grachten en bermen;
- ...

Deze elementen kunnen slechts aangepast of verwijderd worden in functie van de uitbreiding van landbouwbedrijven.

Indien andere percelen worden omgezet naar permanente graslanden kan hier een uitzondering op gemaakt worden. Er moet gestreefd worden naar een maximale groepering van de permanente graslanden of de integratie ervan in een groter complex van bossen, graslanden, waterlopen en kleine landschapselementen.

11.2.2. Natuur

Algemeen

Bij de inrichting van groenelementen wordt over de hele zone maximaal gebruik gemaakt van streekeigen plantmateriaal.

Inrichtings- en beheermaatregelen met het oog op natuurbehoud en -ontwikkeling zijn toegelaten.

Bermen

Bermen langsheen akkers moeten vrijgesteld worden van landbouwexploitatie met het oog op natuurbehoud. De breedte van de bermen bedraagt minimaal 1 m. Omploegen, bemesten, inzaaien, besproeien ... is niet toegelaten. Enkel beheermaatregelen met het oog op een ecologisch bermbeheer zijn toegelaten.

Hoogstamboomgaarden

De aanwezige hoogstamboomgaarden moeten maximaal behouden en versterkt worden. De ontwikkeling van weilanden onder hoogstamboomgaarden is toegelaten. Het verwijderen van hoogstamboomgaarden of individuele bomen in hoogstamboomgaarden kan pas na de goedkeuring van het College van Burgemeester en Schepenen.

Historisch permanent grasland

Historische permanente graslanden dienen maximaal behouden en versterkt te worden.

Holle wegen

De bestaande holle wegen moeten behouden blijven. De taluds evenals de taludschouders over een breedte van 3 m gemeten van de top van het talud moeten worden gevrijwaard van landbouwexploitatie. Voor talud en taludschouders moet een ecologisch en landschappelijk verantwoord hakhout- en maaibeheer worden toegepast dat de versterking van de holle weg ondersteunt. Er worden geen bijkomende doorsnijdingen van taluds toegelaten.

11.2.3. Landbouw

Landbouwpercelen

De volledige zone kan worden ingericht met het oog op de landbouwexploitatie van het gebied rekening houdend met het gewenste landschapsbeeld.

Overstromings- en erosiebestrijdingsmaatregelen

Het nemen van inrichtings- en beheermaatregelen om de overstromings- en erosieproblematiek te

Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden, te ontwikkelen of te versterken.

Bij deze uitzonderingen moet het steeds gaan om ingrepen die noodzakelijk zijn voor het voortbestaan en de verdere ontwikkeling van het bedrijf. Het gaat dan bijvoorbeeld om:

- afsluitingen in andere materialen ter beveiliging van het bedrijf;*
- oprichting van constructies of verhardingen in functie van de landbouw.*

De materialen die in open lucht kunnen opgeslagen worden moeten in relatie staan tot de landbouwbedrijfsvoering. De opslag in open lucht van bouwmaterialen, bouwafval, schroot kan met andere woorden niet aanvaard worden. Deze materialen moeten ofwel verwijderd worden ofwel ondergebracht worden binnen de bedrijfsgebouwen.

bestrijden is toegelaten indien de technieken van natuurtechnische milieubouw worden toegepast.

Mogelijkheden hierbij zijn:

- kleinschalige infrastructuurmaatregelen;
- inrichten van overstromingszones;
- aanleg kleine landschapselementen;
- verbreding oeverzones;
- ...

Afsluitingen

Alle afsluitingen andere dan houten paalwerk in combinatie met schrikdraad of prikkeldraad of levende streekeigen heggen en hagen zijn niet toegelaten.

Tuinen

Diepe tuinen die doorlopen van woongebied met cultuurhistorische waarde en woongebied met landelijk karakter in het gecompartmenteerd landbouwgebied landelijke kernen worden onderworpen aan een aantal specifieke voorschriften:

- de oprichting van constructies, bebouwing en verhardingen wordt niet toegestaan;
- afsluitingen mogen enkel gerealiseerd in levende streekeigen heggen en hagen met een maximale hoogte van 2 m;
- de inrichting van de tuinzone moet gebeuren met het oog op de integratie in de agrarische omgeving en mag enkel bestaan uit inheems hoog- en laagstammig groen, graslanden, ontwikkeling kruidachtige vegetaties, moestuinen ...;
- bestaande hoogstamboomgaarden en historische graslanden dienen in stand gehouden te worden.

In de onbebouwde ruimte van de landbouwhuiskavels en omliggende percelen kunnen uitzonderingen hierop worden toegestaan met het oog op de behoeften vanuit de landbouwsector. De onbebouwde ruimte kan hier eveneens worden ingericht met akkers, weiden, hoogstamboomgaarden en private moestuinen.

Opslag in open lucht

Opslag in open lucht die niet kadert in de landbouwfunctie van het gebied is niet toegelaten. Opslag in open lucht in het kader van de landbouwfunctie moet eveneens beperkt blijven tot noodzakelijke, bedrijfsgebonden opslag en mag geenszins zorgen voor een degradatie van de visuele beleving van het gebied.

De opslag dient tijdelijk van aard te zijn. Indien de opslag permanent van aard is dient deze afdoende landschappelijk gekaderd te worden door minstens één van volgende maatregelen:

- aanplanting van een haag (rond de opslagplaats of bij de perceelsgrenzen waarop de opslag zich bevindt);
- aanplanting van begeleidende bomengroep;
- aanleg van een groenbuffer;
- aanwending van topografie en reliëf voor maximale landschappelijke inbedding in open lucht.

11.2.4. Constructies en verhardingen

Verboden constructies en verhardingen:

- niet-agrarische bebouwing, constructies en verhardingen;
- serres voor serreteelten, tenzij het gaat om kleinschalige constructies met een maximale grondoppervlakte van 30m² in de onmiddellijke nabijheid van een landbouwbedrijfszetel;
- agrarische bebouwing geïsoleerd van het landbouwbedrijf, andere dan de bestaande vergunde of vergund geachte constructies en schuilhokken voor dieren;
- constructies in functie van hobbylandbouw.

Toegelaten constructies en verhardingen:

Algemeen

Zowel voor bestaande als nieuwe agrarische bebouwing gelden volgende voorwaarden:

- bebouwing, met uitzondering van schuilhokken voor dieren, mag enkel gerealiseerd worden op een perceel gelegen aan een openbare weg of met een rechtmatig aangelegde toegang tot de openbare weg;
- een maximale bundeling van de bebouwing moet steeds nagestreefd worden;
- bebouwing moet landschappelijk ingepast worden door middel van:
 - gepaste architecturale vormgeving en materialen;
 - erfbeplanting;
 - groene omkadering.

Bij bebouwing en verhardingen in functie van de grondgebonden landbouwbedrijven moet het steeds gaan om voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen of de woning van exploitanten. Met de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen worden gebouwen bedoeld die behoren tot de inrichting van agrarische bedrijven en die onontbeerlijk zijn voor het voortbestaan en de verdere ontwikkeling van het bedrijf. Bij de vergunningsaanvraag dient de aanvrager de economische levensvatbaarheid van zijn bedrijf aan te tonen.

Bij de vergunningsaanvraag moet een afdoende motivering worden gegeven van de noodzakelijkheid van het voorwerp van de aanvraag voor de grondgebonden landbouwbedrijven. Bovendien moet kunnen worden aangetoond dat het gaat om een levensvatbaar bedrijf waarvan het bestaan voor de komende 15 jaar verzekerd kan worden (onder normale omstandigheden zoals deze verwacht worden).

Bij de vergunningsaanvraag voor een exploitantenwoning moet worden aangetoond dat de enige doelstelling voor het oprichten van deze woning het bieden van een onderkomen voor de exploitanten is.

Nieuwe agrarische bedrijfszetels

Voor een nieuw op te richten bedrijfszetel dient de aanvrager de noodzaak hiervan aan te tonen. Daarbij moet de aanvrager onderbouwen dat er geen alternatieven voorhanden zijn bij de bestaande leegstaande bedrijfszetels op grondgebied van Sint-Pieters-Leeuw en de aanpalende gemeenten. Er moet bovendien rekening gehouden worden met de schaal en de ruimtelijke impact van deze bedrijven. Daarbij wordt minstens aandacht besteed aan:

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies en meer in het bijzonder de inpassing in het erfgoedlandschap, overeenkomstig de voorwaarden van artikel 2.2;
- de invloed op de omgeving wat het aantal te verwachten gebruikers of bezoekers betreft;
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- de relatie met de in de omgeving van het gebied vastgelegde bestemmingen.

Bestaande agrarische bedrijfszetels

Bestaande agrarische bedrijfszetels kunnen behouden, verbouwd of uitgebreid worden. De mogelijke uitbreidingsbehoefte dient gemotiveerd te worden en kan enkel ondersteund worden zover de vereiste werken inpasbaar zijn binnen het erfgoedlandschap, overeenkomstig de voorwaarden van artikel 2.2. Daarnaast gelden voor werken en handelingen aan bestaande of nieuwe bedrijfsgebouwen de volgende beperkingen:

- gebouwen en constructies dienen qua volume, vorm, inplanting, kleur en materiaalgebruik te kaderen binnen de karakteristieken van het bestaande woonweefsel en het omringende landschap;
- nieuwe gebouwen en constructies dienen qua omvang en hoogte afgestemd te zijn op de huidige gebouwen en constructies;
- het zichtbaar gebruik van ruwbouwmaterialen, van weinig duurzame materialen als golfplastic ..., van asbesthoudende materialen wordt uitgesloten.

Schuilhokken voor dieren

Schuilhokken voor dieren zijn toegelaten indien deze niet bestemd zijn voor het permanent huisvesten van dieren. Hiertoe moeten volgende voorwaarden gezamenlijk vervuld zijn:

- de schuilhokken dienen opgericht te worden in graasweiden, welke ruimtelijk geïsoleerd zijn van het landbouwbedrijf of de woonplaats van de aanvrager;
- de aanvrager moet effectief vee houden of zijn grond ter beschikking stellen van iemand die effectief vee houdt;
- permanente opslag van voeder is niet toegelaten;
- de op te richten constructie dient ondubbelzinnig alle eigenschappen te vertonen van een schuilhok

De authentieke hoevearchitectuur wordt gekenmerkt door een gebruik van traditionele bouwmaterialen en historische bouwtypologieën. Recentere grootschalige loodsen en kapconstructies voor de stockage van landbouwmaterialen worden niet beschouwd als onderdelen van het authentieke gebouwencomplex.

Naast de gebouwen maken ook het binnenerf en de onbebouwde ruimte van de huiskavel integraal deel uit van de voormalige landbouwbedrijfszetel. Indien belangrijke wijzigingen worden voorgesteld voor de inrichting van dit erf, zullen deze eveneens deel uitmaken van de stedenbouwkundige vergunning.

en de omvang ervan moet in relatie staan tot de begraasde oppervlakte en de aard en het aantal dieren waarvoor het bestemd is.

Tijdelijke overkappingen

Tijdelijke overkappingen voor de teelt of bescherming van grondgebonden landbouwgewassen zijn toegelaten. Het moet gaan om constructies die verwijderd worden na de oogst en met een maximale hoogte van 2,5 m.

11.2.5. Inrichting van voormalige landbouwbedrijfszetels

Bij voormalige landbouwbedrijfszetels die niet langer in bedrijf zijn kunnen enkel het hoofdgebouw met de woonfunctie en de bijgebouwen die onderdeel uitmaken van het authentieke gebouwencomplex behouden blijven.

Delen van het terrein die vrijkomen na afbraak van bouwconstructies, worden in functie van het erfgoedlandschap bestemd voor het herstel van de landschappelijke inrichting.

11.2.6. Recreatief medegebruik

Constructies in het kader van passief laagdynamisch recreatief en educatief medegebruik zijn toegelaten. Ze dienen uitgevoerd te worden in duurzame en bij voorkeur natuurlijke materialen.

Mogelijke constructies zijn:

- wandel- en knuppelpaden;
- vlonders;
- knuppelpaden;
- kleinschalige schuilhuizen;
- natuureducatieve informatiedragers;
- banken ...

12. Natuurgebied landelijke kernen

Gebiedscategorie: reservaat en natuur

Toelichting

De lijst met toegelaten bestemmingen is een niet limitatieve lijst. Bij een vergunningsaanvraag moet steeds de afweging gemaakt worden of het onderwerp van de aanvraag verenigbaar is met de bestemming van het natuurgebied landelijke kernen en met de goede ruimtelijke ordening van het gebied.

De lijst met uitgesloten bestemmingen kan geenszins geïnterpreteerd worden als limitatief. Het niet voorkomen van een bestemming of activiteit in de lijst betekent niet dat deze thuishoort in het natuurgebied landelijke kernen. Bij een vergunningsaanvraag moet steeds de afweging gemaakt worden of het onderwerp van de aanvraag verenigbaar is met de bestemming van het natuurgebied landelijke kernen en met de goede ruimtelijke ordening van het gebied.

12.1. Bestemming

12.1.1. Hoofdbestemming

Het natuurgebied landelijke kernen is bestemd voor natuurbehoud en –ontwikkeling, waarbij de ontwikkeling van natuurlijke habitats afgestemd op de omgevingskarakteristieken moet worden nagestreefd.

12.1.2. Nevenbestemming

Naast de hoofdbestemming zijn volgende bestemmingen toegelaten:

- laagdynamisch recreatief medegebruik;
- extensieve begrazing in het kader van natuurbehoud.

12.1.3. Uitgesloten bestemming

Volgende bestemmingen worden expliciet uitgesloten:

- landbouw (akkerbouw, veeteelt en tuinbouw), uitgezonderd extensieve landbouw in het kader van natuurbehoud;
- nieuwe landbouwbedrijfszetels;
- para-agrarische bedrijven;
- maneges;
- de oprichting van constructies en gebouwen die niet verbonden zijn aan en noodzakelijk zijn voor aanwezige landbouwbedrijven;
- zuiver recreatieve activiteiten die niet aansluiten bij een landbouwwuitbating.

12.2. Inrichting

12.2.1. Landschap

Algemeen

De aanwezige kleine landschapselementen moeten maximaal behouden en versterkt worden. Hiertoe moeten volgende karakteriserende elementen maximaal behouden blijven:

- bomenrijen (uitgezonderd populieraanplantingen ...);
- bestaande gras- en hooilanden;
- houtwallen, houtkanten, struwelen, hagen en perceelsrandbegroeiingen;
- holle wegen, taluds, graften en de begeleidende vegetaties;
- onverharde wegen;
- grachten en bermen;
- ...

Een uitzondering hierop kan gemaakt worden wanneer hun behoud niet past binnen de doelstellingen van het natuurbehoud in een specifieke zone.

Opslag in open lucht

Opslag in open lucht is niet toegelaten.

12.2.2. Natuur

Algemeen

Inrichtings- en beheermaatregelen met het oog op natuurbehoud en -ontwikkeling en de natuurlijke ontwikkeling van de waterlopen zijn toegelaten. De aanleg van verhoogde oeverwallen, dijk- en knijpconstructies is toegelaten. Hierbij moeten steeds de technieken van natuurtechnische milieubouw worden toegepast.

De groenelementen moeten in het volledige natuurgebied landelijke kernen bestaan uit streekeigen en standplaatsgebonden plantmateriaal.

Gewenste habitats

Bij de invulling van het natuurgebied landelijke kernen wordt er gestreefd naar een ruime variatie en diversiteit in habitats. Deze worden afgestemd op de standplaatskarakteristieken, de omgeving, de biologische waarderingskaart ...

Alle vergunningsaanvragen binnen het natuurgebied landelijke kernen worden mee beoordeeld op hun bijdrage tot het natuurbehoud.

Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden, te ontwikkelen of te versterken.

De ondersteuning, versterking en uitbreiding van alluviale boscomplexen, vochtige en natte hooilanden, ruigten en struwelen worden voorop gesteld in de onmiddellijke omgeving van de beken. In drogere zones kan er gestreefd worden naar de ontwikkeling van droge natuurgebieden.

Indien andere percelen worden omgezet naar permanente graslanden kan hier een uitzondering op gemaakt worden. Er moet gestreefd worden naar een maximale groepering van de permanente graslanden of de integratie ervan in een groter complex van bossen, graslanden, waterlopen en kleine landschapselementen.

Als richtlijn voor het beheer wordt het vademecum Harmonisch Park- en Groenbeheer van het agentschap ANB, het vademecum natuurtechniek van het departement LNE en de code goede natuurpraktijk gehanteerd.

Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden, te ontwikkelen of te versterken.

De aanwezige populierenbestanden moeten op termijn worden omgevormd tot meer natuurlijke structuren die zijn afgestemd op de standplaatskarakteristieken.

Historische permanente graslanden dienen maximaal behouden en versterkt te worden.

Beheer

Het beheer moet gericht zijn op de realisatie van de gewenste natuurlijke ontwikkelingen en wordt afgestemd op het huidige en gewenste habitat. Hierbij wordt maximaal aandacht besteed aan de natuurlijke ontwikkeling van de waterlopen in het natuurgebied landelijke kernen. Bij voorkeur wordt het beheer in de natuurgebieden landelijke kernen uitgewerkt in een natuurinrichtingsproject, een landschapsbeheerplan, een bosbeheerplan of een harmonisch park- en groenbeheerplan.

Beheerlandbouw, meer bepaald extensieve begrazing, is mogelijk in functie van de realisatie van de hoofdbestemming in het natuurgebied landelijke kernen, namelijk natuurbehoud. Intensieve landbouw, het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen en intensieve bemesting is niet toegelaten.

Grond- en oppervlaktewater

De vallei- en depressiestructuren moeten versterkt worden en de aanwezige beken moeten voldoende ruimte krijgen om zich te ontwikkelen.

Het herstel van de natuurlijke waterhuishouding wordt voorop gesteld. De inrichting van nieuwe afwateringsgrachten en het herstel van bestaande wordt zoveel mogelijk vermeden. Er wordt gezocht naar een oplossing die geïntegreerd is in de natuurlijke afwatering.

Het nemen van inrichtings- en beheermaatregelen om de overstromings- en erosieproblematiek te bestrijden is toegelaten. Mogelijkheden hierbij zijn:

- kleinschalige infrastructuurmaatregelen;
- inrichten van overstromingszones;
- aanleg kleine landschapselementen;
- verbreding oeverzones ...;

Afsluitingen

Alle afsluitingen andere dan houten paalwerk in combinatie met schrikdraad of prikkeldraad of levende streekeigen heggen en hagen zijn niet toegelaten.

Tuinen

Diepe tuinen die doorlopen van woongebied met landelijk karakter in natuurgebied landelijke kernen worden onderworpen aan een aantal specifieke voorschriften:

Het recht van voorkoop treedt in voege vanaf de datum van goedkeuring van het RUP in werking

- de oprichting van constructies, bebouwing en verhardingen wordt niet toegestaan;
- afsluitingen mogen enkel gerealiseerd in levende streekeigen heggen en hagen met een maximale hoogte van 2 m;
- de inrichting van de tuinzone moet gebeuren met het oog op natuurlijke ontwikkelingen en mag enkel bestaan uit inheems hoog- en laagstammig groen, graslanden, ontwikkeling kruidachtige vegetaties, moestuinen ...;
- bestaande hoogstamboomgaarden en historische graslanden dienen in stand gehouden te worden.

Recht van voorkoop

Op het plangebied van het RUP geldt een recht van voorkoop zoals bedoeld in hoofdstuk IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening. Begunstigd zijn volgende overheden en instanties in aangegeven volgorde:

- (1) de gemeente Sint-Pieters-Leeuw;
- (2) het Agentschap Natuur en Bos;
- (3) de Vlaamse Landmaatschappij.

Dit recht geldt maximaal 15 jaar.

12.2.3. Constructies en verhardingen

De oprichting van nieuwe constructies is verboden, uitgezonderd schuilhokken voor dieren en infrastructuur voor laagdynamisch recreatief medegebruik, overeenkomstig de daarvoor geldende bepalingen.

Schuilhokken voor dieren

De oprichting van schuilhokken voor dieren is toegelaten indien deze niet bestemd zijn voor het permanent huisvesten van dieren en opgericht worden met het oog op extensieve begrazing in het kader van natuurbehoud en -ontwikkeling. Deze constructies dienen uitgevoerd te worden in duurzame natuurlijke materialen (bv. hout ...).

Infrastructuur voor laagdynamisch recreatief medegebruik

Hieronder wordt verstaan:

- Wandel- en knuppelpaden;
- vlonders;
- kleinschalige schuilhuizen;
- natuureducatieve informatiedragers ...;

Deze constructies dienen uitgevoerd te worden in duurzame natuurlijke materialen.

13. Landbouw-natuurverwevingsgebied landelijke kernen

Gebiedscategorie: overig groen – subcategorie: gemengd openruimtegebied

Toelichting

Onder agrarische activiteiten wordt verstaan: het beroepsmatig kweken van planten of dieren voor de markt en niet voor recreatieve doeleinden.

De lijst met toegelaten bestemmingen is een niet limitatieve lijst. Bij een vergunningsaanvraag moet steeds de afweging gemaakt worden of het onderwerp van de aanvraag verenigbaar is met de bestemming van het landbouw–natuurverwevingsgebied landelijke kernen en met de goede ruimtelijke ordening van het gebied.

De lijst met uitgesloten bestemmingen kan geenszins geïnterpreteerd worden als limitatief. Het niet voorkomen van een bestemming of activiteit in de lijst betekent niet dat deze thuishoort in het landbouw–natuurverwevingsgebied landelijke kernen. Bij een vergunningsaanvraag moet steeds de afweging gemaakt worden of het onderwerp van de aanvraag verenigbaar is met de bestemming van het landbouw – natuurverwevingsgebied landelijke kernen en met de goede ruimtelijke ordening van het gebied.

13.1. Bestemming

13.1.1. Algemeen

Het landbouw – natuurverwevingsgebied landelijke kernen is bestemd voor grondgebonden agrarische activiteiten, natuurbehoud en -ontwikkeling.

13.1.2. Hoofdbestemming

- akkerbouw;
- veeteelt;
- ontwikkeling van natuurlijke habitats afgestemd op de omgevingskarakteristieken;
- extensieve landbouw in het kader van natuurbehoud.

13.1.3. Nevenbestemming

- recreatie onder de vorm van passief laagdynamisch recreatief medegebruik en hoevetoerisme;
- bestaande grondgebonden landbouwbedrijfszetels, bestaande uit voor het bedrijf noodzakelijke constructies en gebouwen en exploitantenwoning;

13.1.4. Uitgesloten bestemmingen

- niet-grondgebonden teelten;
- intensieve veeteelt zoals varkenshouderij, pluimveehouderij, viskwekerij (aquacultuur)...
- tuinbouw;
- permanente serreteelten;
- nieuwe landbouwbedrijfszetels;
- niet-agrarische bebouwing;
- para-agrarische bedrijven;
- maneges;
- de oprichting van constructies en gebouwen die niet verbonden zijn aan en noodzakelijk zijn voor aanwezige landbouwbedrijven;

Alle vergunningsaanvragen binnen het landbouw - natuurverwevingsgebied landelijke kernen worden mee beoordeeld op hun bijdrage aan het behoud en de versterking van het landschapspatchwork en de kleine landschapselementen.

Perceelsrandbegroeiing kan bestaan uit een combinatie van streekeigen hoogstammig groen, halfhoge heesters, hagen en grassoorten.

Bij de afweging tussen de behoeften vanuit de landbouwsector, een maximalisering van de basisnatuurwaarden en het behoud van karakteriserende elementen dient het optimaal functioneren van de landbouw gevrijwaard te blijven. Landbouwers krijgen de mogelijkheid om zelf te beslissen over de inrichting en het gebruik van hun percelen, doch rekening houdend met het gewenste landschapsbeeld (patchwork) en de te bewaren natuurwaarden en waardevolle beplanting in het gebied.

- zuiver recreatieve activiteiten die niet aansluiten bij een landbouwuiting.

13.2. Inrichting

13.2.1. Landschap

Een gecompartmenteerd landschap bestaande uit een patchwork van kleinschalige akkers, permanente graslanden, percelen onder natuurlijke ontwikkeling en lijnvormige landschapselementen wordt nagestreefd. Hierbij spelen kleine landschapselementen (opgaande begroeiing langsheen perceelsranden, percelen met boscomplexjes, bomenrijen, hoog- en laagstamboomgaarden, heggen, solitaire bomen ...) een belangrijke rol.

Een uitermate belangrijk element in de realisatie van het gewenste landschapsbeeld in het landbouw – natuurverwevingsgebied landelijke kernen is het behoud, het herstel en de ontwikkeling van perceelsrandbegroeiing. Noodzakelijke afsluitingen worden in de mate van het mogelijke gerealiseerd met perceelsrandbegroeiing. Hiernaast wordt het inrichten van perceelsrandbegroeiing waar een afsluiting niet noodzakelijk is nagestreefd.

Volgende karakteriserende elementen moeten maximaal behouden blijven:

- visueel kleine percelen;
- hoogstamboomgaarden;
- bestaande weilanden en graslanden;
- houtwallen, houtkanten, struwelen en hagen;
- opgaande groenelementen;
- markante solitaire bomen;
- holle wegen, taluds, graften en de begeleidende vegetaties;
- onverharde wegen;
- grachten en bermen;
- bomenrijen en heggen;
- ...

Deze elementen kunnen slechts aangepast of verwijderd worden in functie van de uitbreiding van landbouwbedrijven.

Alle vergunningsaanvragen binnen het landbouw - natuurverwevingsgebied landelijke kernen worden mee beoordeeld op hun bijdrage tot het natuurbehoud.

Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden, te ontwikkelen of te versterken.

De ondersteuning, versterking en uitbreiding van alluviale boscomplexen, vochtige en natte hooilanden, ruigten en struwelen worden voorop gesteld in de onmiddellijke omgeving van de beken. In drogere zones kan er gestreefd worden naar de ontwikkeling van droge natuurgebieden.

Indien andere percelen worden omgezet naar permanente graslanden kan hier een uitzondering op gemaakt worden. Er moet gestreefd worden naar een maximale groepering van de permanente graslanden of de integratie ervan in een groter complex van bossen, graslanden, waterlopen en kleine landschapselementen.

13.2.2. Natuur

Algemeen

Percelen die op dit ogenblik door natuur in gebruik zijn mogen niet aangewend worden in de landbouwexploitatie. Een uitzondering hierop is de inrichting als extensieve graasgronden in het kader van natuurbehoud.

Inrichtings- en beheermaatregelen met het oog op natuurbehoud en -ontwikkeling en de natuurlijke ontwikkeling van de waterlopen zijn toegelaten. De aanleg van verhoogde oeverwallen, dijk- en knijpconstructies is toegelaten. Hierbij moeten steeds de technieken van natuurtechnische milieubouw worden toegepast.

De groenelementen moeten in het volledige landbouw – natuurverwevingsgebied landelijke kernen bestaan uit streekeigen en standplaatsgebonden plantmateriaal.

Gewenste habitats

Bij de inrichting van natuurpercelen moet er gestreefd worden naar een ruime variatie en diversiteit in habitats. Deze worden afgestemd op de standplaatskarakteristieken, de omgeving, de biologische waarderingskaart ...

De aanwezige populierenbestanden moeten op termijn worden omgevormd tot meer natuurlijke structuren die zijn afgestemd op de standplaatskarakteristieken.

Historische permanente graslanden dienen maximaal behouden en versterkt te worden.

Beheer van de percelen onder natuur

Het beheer van de natuurlijke percelen moet gericht zijn op de realisatie van de gewenste natuurlijke ontwikkelingen en wordt afgestemd op het huidige en gewenste habitat. Hierbij wordt maximaal aandacht besteed aan de natuurlijke ontwikkeling van de waterlopen.

Beheerlandbouw, meer bepaald extensieve begrazing, is mogelijk in functie van natuurbehoud. Intensieve landbouw, het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen en intensieve bemesting is niet toegelaten.

Grond- en oppervlaktewater

Het herstel van de natuurlijke waterhuishouding wordt voorop gesteld. De inrichting van nieuwe afwateringsgrachten en het herstel van bestaande wordt zoveel mogelijk vermeden. Er wordt gezocht naar een oplossing die geïntegreerd is in de natuurlijke afwatering.

Zone voor ontwikkeling waterlopen

De vallei- en depressiestructuren moeten versterkt worden en de aanwezige beken moeten voldoende ruimte krijgen om zich te ontwikkelen.

Bermen

Bermen langsheen akkers moeten vrijgesteld worden van landbouwexploitatie met het oog op natuurbehoud. De breedte van de bermen bedraagt minimaal 2 m. Omploegen, bemesten, inzaaien, besproeien ... is niet toegelaten. Enkel beheermaatregelen met het oog op een ecologisch bermbeheer zijn toegelaten.

Hoogstamboomgaarden

De aanwezige hoogstamboomgaarden moeten maximaal behouden en versterkt worden. De ontwikkeling van weilanden onder hoogstamboomgaarden is toegelaten. Het verwijderen van hoogstamboomgaarden of individuele bomen in hoogstamboomgaarden kan pas na de goedkeuring van het College van Burgemeester en Schepenen.

Holle wegen

De bestaande holle wegen moeten behouden blijven. De taluds evenals de taludschouders over een breedte van 5 m gemeten van de top van het talud moeten worden gevrijwaard van landbouwexploitatie. Voor talud en taludschouders moet een ecologisch en landschappelijk verantwoord hakhout- en maaibeheer worden toegepast dat de versterking van de holle weg ondersteunt. Er worden geen bijkomende doorsnijdingen van taluds toegelaten.

13.2.3. Landbouw

Landbouwpercelen

Bij het uitvoeren van de landbouwexploitatie van het gebied dient er maximaal rekening gehouden te worden met het gewenste landschapsbeeld en de realisatie van een basisnatuurwaarde over het volledige landbouw – natuurverwevingsgebied landelijke kernen. Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen en intensieve bemesting moet zoveel mogelijk beperkt worden.

De landbouwpercelen in de beekvalleien moeten aangewend worden in functie van gras- en hooilanden. De landbouwpercelen op de plateaus mogen aangewend worden voor akkerbouw met een weinig intensieve bemesting.

Overstromings- en erosiebestrijdingsmaatregelen

Het nemen van inrichtings- en beheermaatregelen om de overstromings- en erosieproblematiek te

Bij deze uitzonderingen moet het steeds gaan om ingrepen die noodzakelijk zijn voor het voortbestaan en de verdere ontwikkeling van het bedrijf. Het gaat dan bijvoorbeeld om:

- *afsluitingen in andere materialen ter beveiliging van het bedrijf;*
- *oprichting van constructies of verhardingen in functie van de landbouw.*

Opslag in open lucht van niet langer in bedrijf zijnde machines en voertuigen is niet toegelaten.

bestrijden is toegelaten indien de technieken van natuurtechnische milieubouw worden toegepast.

Mogelijkheden hierbij zijn:

- kleinschalige infrastructuurmaatregelen;
- inrichten van overstromingszones;
- aanleg kleine landschapselementen;
- verbreding oeverszones;
- ...

Afsluitingen

Alle afsluitingen in ander materiaal dan paal en schrikdraad of prikkeldraad of levende streekeigen heggen en hagen zijn niet toegelaten.

Tuinen

Diepe tuinen die doorlopen van woongebied met cultuurhistorische waarde en woongebied met landelijk karakter in landbouw – natuurverwevingsgebied landelijke kernen worden onderworpen aan een aantal specifieke voorschriften:

- de oprichting van constructies, bebouwing en verhardingen wordt niet toegestaan;
- afsluitingen mogen enkel gerealiseerd in levende streekeigen heggen en hagen met een maximale hoogte van 2 m;
- de inrichting van de tuinzone moet gebeuren met het oog op de integratie in de agrarische omgeving en natuurlijke ontwikkelingen en mag enkel bestaan uit inheems hoog- en laagstammig groen, graslanden, ontwikkeling kruidachtige vegetaties, moestuinen ...;
- bestaande hoogstamboomgaarden en historische graslanden dienen in stand gehouden te worden.

In de onbebouwde ruimte van de landbouwhuiskavels en omringende percelen kunnen uitzonderingen hierop worden toegestaan met het oog op de behoeften vanuit de landbouwsector. De onbebouwde ruimte kan hier eveneens worden ingericht met akkers, weiden, hoogstamboomgaarden en private moestuinen.

Opslag in open lucht

Opslag in open lucht is niet toegelaten. Een uitzondering hierop is de opslag rondom een bestaande landbouwbedrijfszetel. Het moet hier echter gaan om noodzakelijke, bedrijfsgebonden opslag en deze mag geenszins zorgen voor een degradatie van de visuele beleving van het gebied.

13.2.4. Constructies en verhardingen**Verboden constructies en verhardingen:**

- de ontwikkeling van nieuwe harde functies, bebouwing en constructies, uitgezonderd schuilhokken voor dieren of de uitbreiding van bestaande landbouwbedrijfszetels;
- serres voor serreteelten, tenzij het gaat om kleinschalige constructies met een maximale grondoppervlakte van 30m² in de onmiddellijke nabijheid van een landbouwbedrijfszetel;
- tijdelijke overkappingen voor de teelt of bescherming van landbouwgewassen;
- constructies in functie van hobbylandbouw;

Toegelaten constructies en verhardingen:**Algemene voorwaarden**

Zowel voor bestaande als nieuwe agrarische bebouwing gelden volgende voorwaarden:

- bebouwing, met uitzondering van schuilhokken voor dieren, mag enkel gerealiseerd worden op een perceel gelegen aan een openbare weg of met een rechtmatig aangelegde toegang tot de openbare weg;
- een maximale bundeling van de bebouwing moet steeds nagestreefd worden;
- bebouwing moet landschappelijk ingepast worden door middel van bijvoorbeeld het gebruik van:
 - gepaste architecturale vormgeving en materialen;
 - erfbeplanting;
 - groene omkadering.
- geen ondergrondse constructies, andere dan deze noodzakelijk voor retentie en afvoer van het hemelwater;

Bestaande agrarische bedrijfszetels

Bestaande agrarische bebouwingen en verhardingen kunnen behouden blijven, verbouwd, herbouwd en uitgebreid worden en instandhoudingswerken kunnen uitgevoerd worden. De aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning moet aantonen dat er op de huiskavel en op de aanpalende percelen geen alternatief kan geboden worden.

Bij verbouwen en herbouwen moeten de huidige volumes naar architecturale aard en volume bewaard blijven. Herbouw en uitbreiding, al dan niet fysiek aansluitend bij bestaande bebouwing, is enkel toegelaten op de bestaande huiskavel of de aanpalende percelen binnen een straal van 100 m gemeten vanaf de perceelsgrens van de eigenlijke huiskavel. Voor een exploitantenwoning geldt dat het maximale bouwvolume 1000 m³ bedraagt.

Bij de vergunningsaanvraag moet een afdoende motivering worden gegeven van de noodzakelijkheid van het voorwerp van de aanvraag voor de grondgebonden landbouwexploitatie. Bovendien moet kunnen worden aangetoond dat het gaat om een levensvatbaar bedrijf waarvan het bestaan voor de komende 15 jaar verzekerd kan worden (onder normale omstandigheden zoals deze verwacht worden).

Bij de vergunningsaanvraag voor een exploitantenwoning moet worden aangetoond dat de enige doelstelling voor het oprichten van deze woning het bieden van een onderkomen

voor de exploitanten is.

De authentieke hoeearchitectuur wordt gekenmerkt door een gebruik van traditionele bouwmaterialen en historische bouwtypologieën. Recentere grootschalige loodsen en kapconstructies voor de stockage van landbouwmaterialen worden niet beschouwd als onderdelen van het authentieke gebouwencomplex.

Naast de gebouwen maken ook het binnenerf en de onbebouwde ruimte van de huiskavel integraal deel uit van de voormalige landbouwbedrijfszetel. Indien belangrijke wijzigingen worden voorgesteld voor de inrichting van dit erf, zullen deze eveneens deel uitmaken van de stedenbouwkundige vergunning.

Schuilhokken voor dieren

Schuilhokken voor dieren zijn toegelaten indien deze niet bestemd zijn voor het permanent huisvesten van dieren. Hiertoe moeten volgende voorwaarden gezamenlijk vervuld zijn:

- de schuilhokken dienen opgericht te worden in graasweiden, welke ruimtelijk geïsoleerd zijn van het landbouwbedrijf of de woonplaats van de aanvrager;
- de aanvrager moet effectief vee houden of zijn grond ter beschikking stellen van iemand die effectief vee houdt;
- permanente opslag van voeder is niet toegelaten;
- de op te richten constructie dient ondubbelzinnig alle eigenschappen te vertonen van een schuilhok en de omvang ervan moet in relatie staan tot de begraasde oppervlakte en de aard en het aantal dieren waarvoor het bestemd is.

13.2.5. Inrichting van voormalige bedrijfszetels

Bij voormalige landbouwbedrijfszetels die niet langer in bedrijf zijn kunnen enkel het hoofdgebouw met de woonfunctie en de bijgebouwen die onderdeel uitmaken van het authentieke gebouwencomplex behouden blijven.

Delen van het terrein die vrijkomen na afbraak van bouwconstructies, worden in functie van het erfgoedlandschap bestemd voor het herstel van de landschappelijke inrichting.

13.2.6. Recreatief medegebruik

Recreatief en educatief medegebruik

Constructies in het kader van laagdynamisch passief recreatief en educatief medegebruik zijn toegelaten. Ze dienen uitgevoerd te worden in duurzame en bij voorkeur natuurlijke materialen.

Mogelijke constructies zijn:

- wandel- en knuppelpaden;
- vlonders;
- kleinschalige schuilhuizen;
- natuureducatieve informatiedragers;
- banken ...

14. Zone voor natuurontwikkeling en waterloop

Gebiedscategorie: overig groen - subcategorie: gemengd openruimtegebied

Toelichting

De Molenbeek (cat. 2) en Baasbergbeek (cat. 2) doorkruisen het plangebied en worden opgenomen binnen de zone voor natuurontwikkeling en waterloop. De naamloze beek (nr. 13961 – niet geklasseerd) wordt tevens ingebed in een zone voor natuurontwikkeling en waterloop omdat deze ter hoogte van de Gaasbeekstraat gekoppeld is aan een kleinschalige waterzuivering (rietveld).

De breedte van de zone voor natuurontwikkeling en waterloop varieert. Daar waar beide oevers van de Molenbeek en Baasbergbeek opgenomen zijn in het RUP is de breedte gemiddeld 30 m. Daar waar de beken de grens van RUP vormen, is de zone voor natuurontwikkeling en waterloop minimaal 17 m breed. De breedte van de zone voor natuurontwikkeling en waterloop langs de niet geklasseerde beek is gemiddeld 10 m breed.

De waterlopen kunnen binnen de zone vrij meanderen op voorwaarde dat de bestaande bebouwing niet in het gedrang komt.

Indien gewenst kan op basis van landschappelijke of ecologische motieven de oorspronkelijke meandering van beken hersteld worden voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

14.1. Bestemming

Deze zone wordt voorbehouden voor natuurbehoud en –ontwikkelingen en biedt ontwikkelingsperspectieven voor de aanwezige waterlopen en hun oevers al dan niet gelegen in open bedding.

14.2. Inrichting

Binnen deze zone mogen de waterlopen vrij meanderen en kunnen maatregelen in functie van waterretentie genomen worden. Intensieve landbouw, het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen en intensieve bemesting is niet toegelaten. Beheerlandbouw is er mogelijk in functie van natuurbehoud.

De waterloop kan altijd aangepast worden volgens de noodwendigheden en in functie van het optimaliseren van de afwatering van het gebied en het nemen van maatregelen tegen de overstroming van het gebied. De aanleg van verhoogde oeverwallen, dijk- en knijpconstructies is toegelaten. Binnen de aangeduide zone zijn aanpassingswerken aan de bestaande beek toegelaten. Hieronder wordt verstaan: de aanleg van meanders in de waterloop en de natuurlijke uitvoering en vormgeving van de beekoevers volgens de principes van natuurtechnische milieubouw. De natuurlijke uitvoering en vormgeving van de beekoevers volgens de principes van natuurtechnische milieubouw en de aanleg van de verbredingen van de waterloop zijn toegelaten. Bij een mogelijke wijziging en herprofilering van het huidige tracé van de waterloop is voorafgaandelijk advies de Vlaamse Milieumaatschappij, Agentschap voor Natuur en Bos en de provincie vereist.

14.2.1. Bebouwing

De oprichting van bebouwing, constructies of verhardingen is niet toegelaten. Uitzonderingen hierop zijn:

- constructies en infrastructuur in het kader van laagdynamisch recreatief en educatief medegebruik, deze dienen uitgevoerd te worden in duurzame en bij voorkeur natuurlijke materialen;
- constructies in infrastructuur met het oog op het bestrijden van de overstromings- en erosieproblematiek;
- constructies in het kader van natuurbehoud en de natuurlijke ontwikkeling van de waterlopen;

- schuilhokken voor dieren indien deze niet bestemd zijn voor het permanent huisvesten van dieren en opgericht worden met het oog op extensieve begrazing in het kader van natuurbehoud en -ontwikkeling.

Bestaande bebouwing kan behouden blijven volgens de voorschriften van artikel 8.2 In natuurgebied landelijke kernen, landbouw-natuurverwevingsgebied landelijke kernen en in de zone voor natuurontwikkeling en waterloop.

In de zone voor ontwikkeling van waterlopen zijn geen ondergrondse constructies, andere dan deze noodzakelijk voor retentie en afvoer van het hemelwater, toegelaten.

14.2.2. Verharding

Alle vormen van nieuwe verhardingen zijn uitgesloten, uitgezonderd voor de aanleg van openbare voetwegen (art. 4).

14.2.3. Beplanting

De kenmerkende beekbegeleidende vegetatie van de beken wordt in stand gehouden of hersteld. Langsheen de beken wordt een onderhoudsstrook van 5 m voorzien. Binnen deze zone is enkel overrijdbare beplanting toegestaan.

14.3. Beheer

De inrichting en het beheer van de beken behoort tot de verantwoordelijkheid van de waterloopbeheerder. De inrichting en het beheer van de oeverstroken gelegen binnen de zone voor natuurontwikkeling en waterloop behoort tot de verantwoordelijkheid van de gemeente.

15. Bouwvrije zone (overdruk)

Toelichting

Om de zichtrelatie naar de parochiekerk van Oudenaken vanaf de Schamelbeekstraat en de zichtrelatie op de parochiekerk van Sint-Laureins-Berchem te vrijwaren wordt een bouwvrije zone aangeduid.

15.1. Bestemming

De bouwvrije zone wordt aangeduid op het grafisch plan als overdruk, in aanvulling van de basisbestemming 'gecompartimenteerd landbouwgebied' en 'open landbouwgebied landelijke kernen'.

Nieuwe gebouwen, constructies en groenaanplantingen hoger dan 1 m zijn niet toegelaten.

16. Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en constructies (overdruk)

Toelichting

Deze gebouwen en constructies dienen bewaard te blijven. als element van het waardevol historisch erfgoed.

16.1. Bestemming

Behoud en opwaardering van de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen. Deze gebouwen en constructies dienen bewaard te blijven als waardevolle elementen van het erfgoedlandschap.

16.2. Inrichting

Werken en handelingen aan de cultuurhistorische gebouwen dienen het behoud van hun kenmerkende elementen te waarborgen. Werken en handelingen die leiden tot een nieuwe ruimtelijke organisatie dienen in harmonie te zijn met zowel de bestaande gebouwen als onbebouwde omgeving.

Voorafgaandelijk advies van Ruimte en Onroerend Erfgoed is vereist bij de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en constructies.