

PROVINCIE OOST-VLAANDEREN

GEMEENTE ASSENEDE

**RUP SITE
ECA LEEGSTRAAT**

Stedenbouwkundige voorschriften

De ontwerper:
Studiebureau Jonckheere BVBA
Koningin Astridlaan 134/5
8200 Brugge
Tel. 050/40 50 90
info@studiebureaujonckheere.be



Zaakvoerder

Ruimtelijk planner

Koen Jonckheere

Kristof De Baets

DATUM	AANPASSING
14/11/2019	Opmaak voorontwerp
04/02/2020	Aanpassingen n.a.v. vergadering met gemeente dd. 07/01/2020
11/05/2020	N.a.v. opmerkingen plenaire vergadering
25/09/2020	N.a.v. mails gemeente dd. 06/07/2020 (in navolging van overleg met afdeling ruimtelijke planning van de provincie Oost-Vlaanderen) en dd.10/09/2020 (m.b.t. opmaak stukken voor voorlopige aanvaarding)
11/06/2021	N.a.v. definitieve aanvaarding

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van 29/10/2020

Op bevel,

Algemeen directeur,
Frederik Willems

Burgemeester,
Philippe De Coninck

Zegel der gemeente

Het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig RUP voor eenieder ter inzage heeft gelegen van 21/12/2020 tot 18/02/2021

Op bevel,

Algemeen directeur,
Frederik Willems

Burgemeester,
Philippe De Coninck

Zegel der gemeente

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van 24/06/2021

Op bevel,

Algemeen directeur,
Frederik Willems

Burgemeester,
Philippe De Coninck


Zegel der gemeente

Inhoudstafel

1.	Op te heffen voorschriften	5
2.	Algemeen	5
2.1.	Begrippen	5
2.2.	Materialen	8
2.3.	Uitbouwen	8
2.4.	Afwerking hoekpercelen	8
2.5.	Relatie met sectorwetgeving	9
2.6.	Gebouwen voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut	9
2.7.	Bouwen in tweede orde	10
2.8.	Bestaande toestand	10
2.9.	Ondergrondse constructies	10
3.	Zone 1: woongebied	11
3.1.	Bestemming	11
3.2.	Inrichting en beheer	12
3.2.1.	Terreinbezetting	12
3.2.2.	Plaatsing van de gebouwen t.o.v. de grenzen	12
3.2.2.1.	T.o.v. de voorliggende rooilijn:	12
3.2.2.2.	T.o.v. zijkavelgrenzen:	12
3.2.2.3.	T.o.v. achterkavelgrens:	12
3.2.3.	Gabariet	12
3.2.4.	Bijgebouwen	15
3.2.5.	Erfscheidingsen	15
3.2.6.	Parkeren/garages	16
3.2.7.	Inrichtingsstudie	16
3.3.	Deelzones en overdrukken	17
3.3.1.	Overdruk voor ontsluitingsinfrastructuur	17
3.3.2.	Overdruk fiets- en voetgangersverbinding	17
4.	Zone 2: agrarisch gebied	18
4.1.	Bestemming	18
4.2.	Inrichting en beheer	18
5.	Zone 3: zone voor waterloop	20
5.1.	Bestemming	20
5.2.	Inrichting en beheer	20
6.	Zone 4: zone voor groen	21
6.1.	Bestemming	21
6.2.	Inrichting en beheer	21
6.2.1.	Terreinbezetting	22
6.3.	Deelzones en overdrukken	22
6.3.1.	Overdruk fiets- en voetgangersverbinding	22
7.	Zone 5: zone voor openbaar domein	23
7.1.	Bestemming	23
7.2.	Inrichting en beheer	23

Verordenende voorschriften	Toelichting
<p>1. <u>Op te heffen voorschriften</u></p> <p>Voorschriften en bepalingen van gewestplanzones en zones van volgende BPA's, RUP's en verkavelingen die binnen het plangebied liggen, komen te vervallen bij goedkeuring van onderhavig RUP:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gewestplan Gentse en Kanaalzone (KB 13/09/1977 en wijzigingen) 	
<p>2. <u>Algemeen</u></p> <p>2.1. <u>Begrippen</u></p> <p><u>Aanzetpeil</u> Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt max. 0,40 m hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn en aan de inkomdorpel gemeten.</p> <p><u>Bijgebouw</u> Gebouw dat behoort bij een hoofdgebouw waarin nevenfuncties ondergebracht worden. Is opgericht los van het hoofdgebouw.</p> <p><u>Bouwblok</u> Een bouwblok is een aaneengeschakeld geheel van afzonderlijke woningen.</p> <p><u>Bouwhoogte</u> De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel en wordt eenduidig vastgelegd in de zonevoorschriften.</p> <p>Bij vaststelling van de bouwhoogte in aantal bouwlagen wordt aan een bouwlaag een max. hoogte van 3,25 m toebedacht, tenzij dit anders wordt bepaald in de betrokken zonevoorschriften.</p>	<p><i>Bijvoorbeeld bij wijze van maximale kroonlijst-/ of nokhoogte.</i></p>

Verordenende voorschriften	Toelichting
<p>Het aantal volle bouwlagen wordt gerekend tussen de inkomdorpel en de bovenkant van de kroonlijst.</p> <p><u>Bouwlijn</u> Dit is de uiterste bouwgrens op het perceel vanaf waar gebouwd mag worden. De voorbouwlijn, zijbouwlijn en achterbouwlijn slaan resp. op de bouwlijn gelegen aan de voorkant, zijkant en achterkant van het gebouw.</p> <p><u>Gemeenschappelijk wonen</u> Gemeenschappelijk wonen is een verzamelterm voor verschillende woonvormen (bv. cohousing, kangoeroewonen en zorgwonen) waarmee de bewoners een oplossing willen bieden voor betaalbaar of duurzaam wonen, vergrijzing, vereenzaming,...</p> <p>We spreken van gemeenschappelijk wonen als een gebouw of gebouwencomplex dat wonen als hoofdfunctie heeft, bestaat uit meerdere woonegelegenheden waarbij minimaal 2 huishoudens op vrijwillige basis minimaal 1 leefruimte delen en daarnaast over minimaal 1 eigen private leefruimte beschikken en de bewoners gezamenlijk instaan voor het beheer.</p> <p><u>Hoofdbestemming/nevenbestemming</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Voor zover geen ander procent is aangegeven in de specifieke zonevoorschriften is de hoofdbestemming deze waarvoor minimum 70 % van de vloeroppervlakten is bestemd. • Voor zover geen ander procent is aangegeven in de specifieke zonevoorschriften is de nevenbestemming deze waarvoor maximum 30 % van de vloeroppervlakten is bestemd. • De procentuele berekening gebeurt op basis van de totale vloeroppervlakte. <p><u>Kerngezin</u> Het kerngezin is de standaard in de hedendaagse Westerse samenleving, met name na de Tweede Wereldoorlog. Het is de samenlevingsvorm die bestaat uit twee ouders (van verschillend of hetzelfde geslacht) en eventuele kinderen.</p>	<p><i>Het delen van een leefruimte (bv. keuken, eetkamer, woonkamer, badkamer) is een belangrijke factor. Bij een klassiek appartement of meergezinswoning delen de gezinnen geen leefruimte, enkel de gemeenschappelijke gedeelten om zich te verplaatsen (gang, trap, lift, parkeergarage). In dat geval spreken we niet van gemeenschappelijk wonen.</i></p>

Verordenende voorschriften	Toelichting
<p><u>Parkeerhaven</u> Ruimte waar auto's en/of fietsen gegroepeerd kunnen parkeren, waarbij de parkeerplaatsen niet rechtstreeks aansluiten op de hoofdontsluitingsweg van het project. De parkeerhaven als geheel (parkeerplaatsen + manoeuvreerruimte) mag wel ontsluiten op de hoofdontsluitingsweg van het project.</p> <p><u>Referentiepeil</u> Het referentiepeil 0,00 meter is het peil van de bestaande voetpaden, gelegen in de aanpalende bestemmingszone "openbaar domein" of bij gebrek aan voetpaden het peil van het midden van de openbare weg.</p> <p>Het toegelaten peil van het gelijkvloers ten opzichte van het referentiepeil bedraagt maximum +0,40meter.</p> <p>Afwijkingen, ter bevordering van de goede waterhuishouding van het perceel, kunnen mits er voldoende aannemelijke redenen hiervoor zijn.</p> <p><u>Rooilijn</u> Dit is de huidige of de toekomstige grens tussen openbaar en privaat domein of de rooilijn zoals vastgelegd in een goedgekeurd rooilijnplan.</p> <p><u>Terreinbezetting</u> Dit is de verhouding tussen de bebouwde oppervlakte en de oppervlakte van het perceel.</p> <p><u>Totale vloeroppervlakte</u> Dit is de vloeroppervlakte van alle volwaardige bouwlagen samengeteld. De vloeroppervlakte wordt per bouwlaag gemeten binnen de buitenmuren, verminderd met de oppervlakte van de verticale verbindingswegen en van de garages.</p>	<p><i>Voorbeeld van een parkeerhaven:</i></p> 

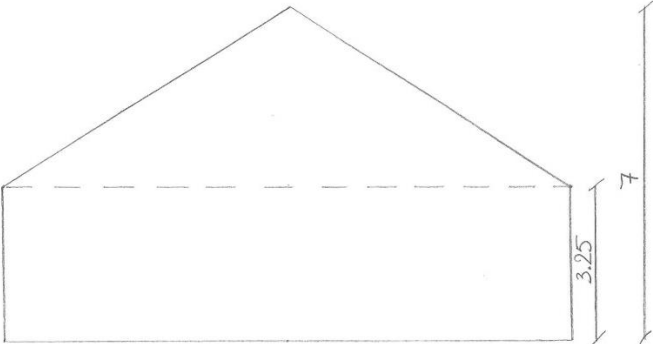
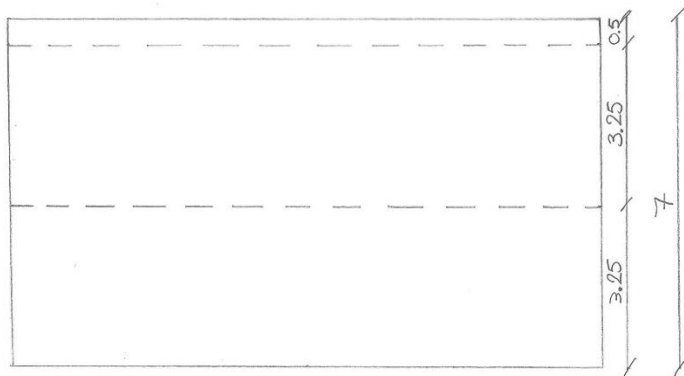
Verordenende voorschriften	Toelichting
<p><u>Uitbouwen</u> Uitbouwen zijn delen van een gebouw die (plaatselijk) uit het gevelvlak of dakvlak uitspringen.</p> <p><u>Verharding</u> Een bedekking van de bodem waarbij de bodem aangepast wordt aan een niet natuurlijk gebruik (pad, terras, sportterrein, parking...) en/of waarbij beplanting of vegetatie niet meer mogelijk is.</p> <p>2.2. Materialen</p> <p>Het materiaalgebruik voor gevels en daken is vrij, op voorwaarde dat er gebruik wordt gemaakt van duurzame en esthetisch verantwoorde materialen die in overeenstemming zijn met de waardigheid van het woongebied.</p> <p>2.3. Uitbouwen</p> <p>Uitbouwen aan de voorgevel zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gelijkvloers: bij aanwezigheid van een voortuinstrook is een uitbouw van 60cm toegelaten tot 60cm uit de uiterste linker- of rechterhoek van de voorgevel. • Verdieping: bij al dan niet aanwezigheid van een voortuinstrook is een uitbouw van 60cm toegelaten tot 60cm uit de uiterste linker- of rechterhoek van de voorgevel. <p>Per uitbouw is de maximumlengte beperkt tot 1.50m en de gezamenlijke uitbouwen mogen max 1/3 van de betreffende gevellengte bedragen.</p> <p>De gezamenlijke breedte van de standvensters en/of dakkapellen mag max. 1/3 bedragen van de breedte van het dakvlak waarin de dakuitbouwen worden geplaatst.</p> <p>2.4. Afwerking hoekpercelen</p>	<p><i>Niet limitatieve opsomming van materialen die in dit RUP onder verharding worden verstaan: beton, asfalt, klinkers, natuurstenen, kiezels, dolomiet, ternair zand...</i></p>

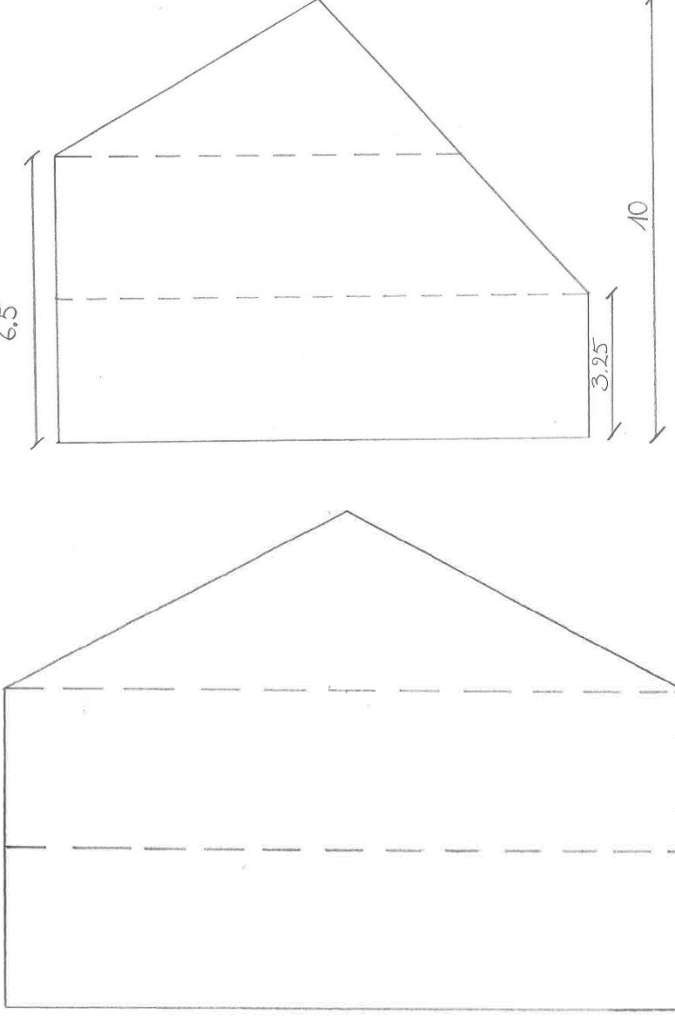
Verordenende voorschriften	Toelichting
<p>Zichtbare delen van hoekpercelen moeten op een architecturale evenwaardige manier afgewerkt worden, als ware het voortuinen of –gevels.</p> <p>2.5. Relatie met sectorwetgeving</p> <p>Bij inwerkingtreding van onderhavig RUP blijft sectorwetgeving onverminderd van toepassing.</p> <p>Indien voorschriften uit onderhavig RUP strijdig zijn met sectorwetgeving hebben de meest beperkende voorschriften voorrang. De erfdienstbaarheden voor het onderhoud van de waterlopen blijven onverminderd van toepassing binnen de perimeter van het RUP.</p> <p>Langs de gecategoriseerde onbevaarbare waterlopen dient in alle omstandigheden een strook van 5m vrij te blijven van alle bebouwing. De toegang tot die waterlopen, onder meer voor personen en materieel voor de uitvoering van werken dient ten alle tijde worden gewaarborgd.</p> <p>2.6. Gebouwen voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut</p> <p>Gebouwen en/of constructies dienstig voor gemeenschapsvoorzieningen of openbaar nut, inbegrepen de aanleg van openbare groene ruimten, kunnen in elke zone worden toegelaten voor zover de bouwkenmerken ervan voldoen aan de voorschriften van de betreffende zone en mits ze in hun exploitatie en/of gebruik geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de betreffende zone.</p> <p>In iedere zone van het RUP, behalve in de 5m-erfdienstbaarheidszone van de gecategoriseerde onbevaarbare waterlopen, is het oprichten van constructies voor nutsvoorzieningen en/of waterbuffering toegestaan, zonder dat de eigenlijke functie van de bestemming in het gedrang komt.</p>	<p><i>Als niet-limitatieve voorbeelden van sectorwetgeving wordt verwezen naar de watertoets, waar bv. de ladder van Lansink wordt opgelegd bij de hemelwaterafvoer, of naar de wetgeving omtrent het onderhoud van de onbevaarbare waterlopen.</i></p> <p><i>Niet-limitatieve opsomming van bouwkenmerken: inplanting, gabariet, materiaalgebruik,...</i></p> <p><i>Dit voorschrift maakt het o.a. mogelijk om bv. binnen de zone voor groen een oplossing te bieden voor waterinfiltratie onder de vorm van bv. een wadi.</i></p>

Verordenende voorschriften	<i>Toelichting</i>
<p>Binnen het agrarisch gebied mogen geen (constructies voor) waterbuffers ontwikkeld worden indien het gaat om waterbuffering in het kader van bijkomende verhardingen en bebouwingen voor niet agrarische doeleinden. De maatregelen die genomen worden om het overtollige regenwater te bufferen en/of vertraagd af te voeren, moeten buiten het agrarisch gebied voorzien worden.</p> <p>2.7. Bouwen in tweede orde</p> <p>In het volledige plangebied van onderhavig RUP is het niet toegelaten om te bouwen in tweede orde.</p> <p>2.8. Bestaande toestand</p> <p>De bestaande vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte gebouwen die niet voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP mogen verbouwd worden binnen het bestaand volume.</p> <p>Bij herbouw, nieuwbouw of uitbreiding van een gedeelte of van het gehele gebouw moet de nieuwe bebouwing beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP.</p> <p>De bestaande vergunde activiteiten kunnen behouden blijven.</p> <p>2.9. Ondergrondse constructies</p> <p>In iedere zone van het RUP is de aanleg van ondergrondse constructies toegestaan, op voorwaarde dat de bovengrondse ontwikkeling van de zone volgens de desbetreffende voorschriften mogelijk is.</p>	

Verordenende voorschriften	Toelichting
<p>3. <u>Zone 1: woongebied</u></p> <p>Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding: “wonen”.</p> <p>3.1. Bestemming</p> <p>Deze zone is bestemd voor woongelegenheden in open, halfopen en/of gesloten bebouwing. Dit mogen zowel één- als meergezinswoningen zijn.</p> <p>Alle functies die het wonen en de nabije omgeving niet hinderen, zijn eveneens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen • Openbare wegenis • Alle voorzieningen zoals parkeerplaatsen, toeritten, verhardingen, groenaanleg, fietsenstallingen, bergingen, autobergplaatsen,... noodzakelijk voor het functioneren van de infrastructuur <p>Vrije beroepen, kantoor- en dienstenfuncties zijn enkel toegelaten als nevenbestemming en als ze op niveau van de kern zijn.</p> <p>Alle inrichtingen, die door hun schaal of aard van activiteiten de draagkracht van de omgeving overschrijden en/of de rust en de veiligheid of het woonklimaat van de omgeving aantasten, zijn verboden.</p> <p>De woongelegenheden dienen gericht te zijn op specifieke doelgroepen (excl. kerngezinnen) of ingericht te worden om gemeenschappelijk wonen mogelijk te maken. Enkel woongelegenheden langs de Leegstraat hoeven niet te voldoen aan voormelde voorwaarde, maar in dat geval moeten het ééngezinswoningen zijn.</p> <p>In de inrichtingsstudie die bij de aanvraag dient gevoegd te worden (zie 3.2.7. Inrichtingsstudie) dient aangetoond te worden op welke doelgroepen de aanvraag is gericht.</p>	<p><i>Beoogde specifieke doelgroepen: jongeren, één-oudergezinnen, alleenstaanden, bejaarden, mindervaliden,... Kerngezinnen behoren niet tot de beoogde specifieke doelgroepen maar voor hen kunnen langs de Leegstraat woningen opgericht worden.</i></p> <p><i>Voor een specifieke doelgroep van één-oudergezinnen of jongeren kan dit door bv. aan te tonen dat de</i></p>

Verordenende voorschriften	Toelichting
<p>3.2. Inrichting en beheer</p> <p>3.2.1. Terreinbezetting</p> <ul style="list-style-type: none"> • Max. 60% bebouwingspercentage, incl. bijgebouwen • Min. 30% van elk perceel dient onverhard te blijven <p>3.2.2. Plaatsing van de gebouwen t.o.v. de grenzen</p> <p>3.2.2.1. T.o.v. de voorliggende rooilijn:</p> <p>De afstand tot de voorliggende rooilijn bedraagt min. 3m., behalve ter hoogte van autobergplaatsen waar die afstand min. 5m bedraagt.</p> <p>3.2.2.2. T.o.v. zijkavelgrenzen:</p> <p>De afstand tot zijkavelgrenzen bedraagt 0m of min. 3m.</p> <p>3.2.2.3. T.o.v. achterkavelgrens:</p> <p>De afstand tot de achterkavelgrens bedraagt min. 8m.</p> <p>3.2.3. Gabarriet</p> <p>Er worden 4 verschillende bouwvormen toegelaten:</p>	<p><i>woongelegenheden slechts beschikken over 2 slaapkamers, een beperkte perceels- en vloeroppervlakte hebben,...</i></p> <p><i>Voor bejaarden en mindervaliden kan dit door aan te tonen dat alle leefruimtes op hetzelfde niveau gelegen zijn, dat alle ruimtes rolstoeltoegankelijk zijn,...</i></p>

Verordenende voorschriften	Toelichting
<p>1) 1 bouwlaag met een hellend dak. In dit geval bedraagt de kroonlijsthoogte max. 3.25m en de nokhoogte max. 7m.</p>	
<p>2) 2 bouwlagen met een plat dak. In dit geval bedragen de kroonlijst- en nokhoogte max. 7m.</p>	

Verordenende voorschriften	Toelichting
<p>3) 2 bouwlagen t.h.v. de voorgevel die overgaan in 1 bouwlaag t.h.v. de achtergevel met een hellend dak. In dit geval bedraagt de kroonlijsthoogte t.p.v. de voorgevel max. 6.50m en t.p.v. de achtergevel max. 3.25m. De nokhoogte bedraagt max. 10m.</p> <p>4) 2 bouwlagen met een hellend dak. In dit geval bedraagt de kroonlijsthoogte max. 6.50m en de nokhoogte max. 10m.</p>	

Per bouwblok dient het gabariet van alle woningen in dat bouwblok dezelfde te zijn.

Verordenende voorschriften	<i>Toelichting</i>
<p>3.2.4. Bijgebouwen</p> <p>Bijgebouwen dienen ingeplant te worden op min. 1.00m van de perceelsgrenzen. T.o.v. de bouwzone van de woning bedraagt de afstand min. 3.00m.</p> <p>Mits wederzijds akkoord kan het bijgebouw op de perceelgrens gekoppeld worden en dit onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het gebruik van hetzelfde gevel- en dakmateriaal is verplichtend • de laatst bouwende zal instaan voor de parametafwerking van de niet afgewerkte zijgeveldelen. <p>Bijgebouwen zijn max. 2.50m hoog en hebben verplicht een plat dak.</p> <p>3.2.5. Efscheidingen</p> <p>Op de achterkavelgrenzen en op de zijkavelgrenzen die tevens een rooilijn zijn of zichtbaar zijn vanop openbaar domein, zijn enkel paal en draad in combinatie met streekeigen levende haag toegelaten. In beide gevallen is een betonnen onderplaat toegelaten. De hoogte is max. 2.20m.</p> <p>Op de zijkavelgrenzen die geen rooilijn zijn en waar een hoofdgebouw tegenaan is gebouwd, is een tuinmuur toegelaten tot 3m achter de achtergevel van het hoofdgebouw. Voor het overige zijn er geen beperkingen of verplichtingen aangaande afsluitingen op de zijkavelgrenzen die geen rooilijn zijn.</p> <p>In de voortuinen mag enkel gebruik gemaakt worden van een levende haag, met een maximale hoogte van 90 cm. Andere afsluitingen in de vorm van muurtjes of draadafsluitingen zijn niet toegelaten.</p>	

Verordenende voorschriften	<i>Toelichting</i>
<p>3.2.6. Parkeren/garages</p> <p>De behoefte aan auto- en fietsstelplaatsen dient op eigen terrein te worden voorzien, bij voorkeur inpandig. De nodige auto- en fietsstelplaatsen voor bezoekers moeten voorzien worden in een parkeerhaven.</p> <p>Voor ééngezinswoningen geldt voor auto's een parkeernorm van 1 plaats per woning. Per woning dient 0.50 parkeerplaatsen op openbaar domein voorzien te worden in functie van bezoekersparkeren.</p> <p>3.2.7. Inrichtingsstudie</p> <p>Een aanvraag voor een stedenbouwkundig attest of omgevingsvergunningsaanvraag voor een project met een ruimtelijke impact op de omgeving, ongeacht deze de gehele of slechts een gedeelte van deze bestemmingszone beslaat, moet een inrichtingsstudie bevatten. Hierin moet minstens aandacht zijn voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Een zuinig en optimaal gebruik van de maximum bebouwbare oppervlakte • Een doordacht ontwerp voor de woongelegenheden waarbij aangetoond wordt hoe de aanvraag zich richt tot een specifieke doelgroep of hoe voorzien wordt in gemeenschappelijk wonen (zie 3.1. Bestemming). • Een ruimtelijk samenhangend en architecturaal geheel van bestaande en nieuwe bebouwing binnen de volledige projectzone • Een ruimtelijk kwalitatieve relatie tussen bebouwing en open ruimte • Een minimale versnippering van de vrij te houden open ruimte • Veiligheid, sociale controle • Minimale hinder t.a.v. de omgeving • Een efficiënt en zuinig ruimtegebruik voor de nodige parkeervoorzieningen • Aanleg en inrichting van de vrij te houden groene ruimte 	

Verordenende voorschriften	<i>Toelichting</i>
<p>Deze studie is een informatief document dat de overheid toelaat het aanvraagdossier te beoordelen.</p> <p>De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het aanvraagdossier en wordt als dusdanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe aanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of een nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p> <p>3.3. Deelzones en overdrukken</p> <p>3.3.1. Overdruk voor ontsluitingsinfrastructuur</p> <p>De ontsluitingsinfrastructuur wordt op het bestemmingsplan weergegeven d.m.v. het aantakpunt op de Leegstraat. Zowel gemotoriseerd verkeer als traag verkeer is toegestaan op deze infrastructuur.</p> <p>De inrichting van deze infrastructuur is verplicht maar het traject in de bestemmingszone mag vrij gekozen worden. Dit maakt onderdeel uit van de inrichtingsstudie.</p> <p>Het aantakpunt mag binnen deze bestemmingszone over de volledige breedte van de grens waar ze is aangeduid, gerealiseerd worden.</p> <p>3.3.2. Overdruk fiets- en voetgangersverbinding</p> <p>De fiets- en voetgangersverbinding wordt op het bestemmingsplan weergegeven d.m.v. het aantakpunt op de aangrenzende bestemmingszone. Gemotoriseerd verkeer is niet toegestaan op deze weg, behoudens verkeer in functie van beheer.</p> <p>De inrichting van deze weg voor zacht verkeer is verplicht maar het traject in de bestemmingszone mag vrij gekozen worden. Dit maakt onderdeel uit van de inrichtingsstudie.</p> <p>Het aantakpunt mag binnen deze bestemmingszone over de volledige breedte van de grens waar ze is aangeduid, gerealiseerd worden.</p>	

Verordenende voorschriften	Toelichting
<p>4. <u>Zone 2: agrarisch gebied</u></p> <p>Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding: “landbouw”.</p> <p>4.1. Bestemming</p> <p>Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw.</p> <p>4.2. Inrichting en beheer</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten. Een landbouwbedrijfszetel mag alleen de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woning van de exploitanten bevatten, alsook verblijfsgellegenheid, verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover die een integrerend deel van het bedrijf uitmaken.</p>	<p><i>Landbouw is de hoofdbestemming in dit gebied. Onder landbouw wordt verstaan, landbouw in de ruime zin van het woord, namelijk het beroepsmatig kweken van planten of dieren voor de markt en niet voor recreatieve doeleinden. Daaronder vallen veeteelt, planten- en bomenkwekerijen, akkerbouw,...</i></p> <p><i>Naast landbouw in de eigenlijke zin van het woord zijn de volgende activiteiten eveneens toegelaten: hoevertoerisme (dat valt onder de noemer verblijfsgellegenheid), verkoop van eigen landbouwproducten, zorgboerderijen en landbouweducatie voor zover dat een integrerend deel uitmaakt van een bedrijf, waterverzamelbekken op niveau van het bedrijf, kleinschalige werken om erosie te vermijden of te bestrijden...</i></p> <p><i>Verblijfsgellegenheid moet aan de onderstaande voorwaarden voldoen: het gaat om verblijfsgellegenheid binnen de bestaande gebouwen en ondergeschikt aan het landbouwbedrijf. Het gaat geenszins om een hotel. Het voorzien in verblijfsgellegenheid moet proportioneel bekeken worden. Daarbij moet rekening gehouden worden met de sectorale wetgeving. Het gaat bijvoorbeeld om hoevertoerisme, het ter beschikking stellen van slaapruijnten en sanitair voor jeugdkampen of het voorzien van sanitair voor hoeverkampen.</i></p>

Verordenende voorschriften	Toelichting
<p>In het gebied zijn ook aan de landbouw verwante bedrijven toegelaten.</p> <p>Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet gemotoriseerd verkeer; Deze infrastructuur dient zoveel mogelijk het agrarisch gebruik van het landbouwgebied te respecteren en dient derhalve ingericht te worden op de perceelsgrenzen. • Het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen; • De instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden; 	<p><i>Onder aan de landbouw verwante bedrijven worden verstaan: bedrijven die alleen aan de landbouwers producten toeleveren of van de landbouwers afgenomen producten stockeren, sorteren of verpakken in verse toestand, tuinaanlegbedrijven die planten of bomen kweken of conditioneren over een minimumoppervlakte van een halve hectare. Bij verwerking is alleen mestbehandeling of mestvergisting toegelaten.</i></p> <p><i>Kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, bestaat onder meer uit toegangspoortjes, wegafsluitingen,... Kleinschalige infrastructuur, gericht op recreatief medegebruik bestaat uit zitbanken, picknicktafels, vuilnisbakken, paden,... Natuurbehoud, landschapszorg en recreatief medegebruik zijn ondergeschikte functies in het agrarisch gebied. Ondergeschikt betekent “van betrekkelijk minder grote betekenis”.</i></p>

Verordenende voorschriften	<i>Toelichting</i>
<p>5. <u>Zone 3: zone voor waterloop</u></p> <p>Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding: "lijninfrastructuur".</p> <p>5.1. Bestemming</p> <p>De zone is bestemd voor waterloop en aanhorigheden, voor waterafvoer en voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur en het natuurlijk milieu.</p> <p>5.2. Inrichting en beheer</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de ontwikkeling, de instandhouding en het herstel van de natuur en het natuurlijk milieu zijn toegelaten. In deze zone zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassen van deze waterloop en aanhorigheden, en voor de waterafvoer. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie-infrastructuur, vervoer, wegen, jaagpaden, recreatie- en waterwegennetwerk en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</p>	

Verordenende voorschriften	Toelichting
<p>6. <u>Zone 4: zone voor groen</u></p> <p>Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding: “overig groen”.</p> <p>6.1. Bestemming</p> <p>De zone is bestemd voor een multifunctionele groene ruimte.</p> <p>6.2. Inrichting en beheer</p> <p>Binnen de groenzone in functie van het spontaan recreëren zijn alle werken en handelingen toegelaten die bijdragen tot het groene karakter en het recreatief gebruik van de groene zones.</p> <p>De inrichting van de zone is gericht op verblijfskwaliteit en toegankelijkheid waar speciale aandacht besteed wordt aan de relatie van het park met de aangrenzende bebouwing en openbare wegen met groene inrichting.</p> <p>Alle werken die betrekking hebben op de inrichting van het gebied als park of op de verbetering van de waterhuishouding, zijn toegelaten. Wijzigingen die invloed uitoefenen op de waterhuishouding moeten steeds kaderen binnen de globale waterbeheersing in de omgeving.</p> <p>In het kader van een specifieke parkfunctie kunnen constructies en kleine gebouwen tot 200m² opgericht worden en verhardingen aangelegd worden.</p> <p>Alle werken/inrichtingen i.f.v. infrastructuur voor traag verkeer zijn toegelaten.</p>	<p><i>De bestemming heeft betrekking op o.a. het inrichten van groene ruimten en beplanting, met al dan geen inbegrip van waterpartijen, het voorzien van straatmeubilair en speeltuigen, het realiseren van de noodzakelijke toegangen en ontsluiting voor niet gemotoriseerd verkeer als het aanleggen van nutsvoorzieningen en leidingen. Daarnaast zijn vormen van zachte recreatie toegelaten.</i></p> <p><i>Bijvoorbeeld wandel- en fietspaden, fietsenstallingen, meubilair, speeltuigen, schuilhut...</i></p>

Verordenende voorschriften	Toelichting
<p>6.2.1. Terreinbezetting</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maximum 5 % van de oppervlakte van de zone is bebouwbaar. • Minimum 95 % van de oppervlakte van de zone is vrij te houden voor open ruimte, waarvan maximum 25 % mag ingenomen worden door ‘verharding voor toeritten en parking’ en minimum 75 % moet ingericht worden als ‘park en aanhorigheden’. • De bebouwbare oppervlakte kan voor verharding ingenomen worden. <p>6.3. Deelzones en overdrukken</p> <p>6.3.1. Overdruk fiets- en voetgangersverbinding</p> <p>De fiets- en voetgangersverbindingen worden op het bestemmingsplan weergegeven d.m.v. hun aantakpunten. Gemotoriseerd verkeer is niet toegestaan op deze wegen, behoudens verkeer in functie van beheer.</p> <p>De inrichting van deze wegen voor zacht verkeer is verplicht maar het traject tussen begin- en eindpunt mag vrij gekozen worden. Dit maakt onderdeel uit van de inrichtingsstudie.</p> <p>De aantakpunten kunnen over de volledige breedte van de grens waar ze zijn aangeduid, gerealiseerd worden.</p>	<p><i>Kleinschalig parkmeubilair, spelmeubilair en constructies in functie van het parkbeheer of gebruik toegestaan. De bezettingsregels geven aan wat kan bebouwd worden en wat moet vrijgehouden worden voor open ruimte. De groene ruimte moet kunnen functioneren als een gemeentelijke speel- en ontmoetingsruimte voor jong en oud op schaal van de kern. Kwaliteitsvol ingericht buurtgroen is daarin een belangrijk aspect. Daarom moet 75 % van de open ruimte ingericht worden als ‘park met aanhorigheden’, rekening houdend met de in de voorschriften gestelde kwaliteitseisen. Met ‘aanhorigheden’ wordt bedoeld: fiets- en wandelpaden, voorzieningen voor sport en spel, ...</i></p>

Verordenende voorschriften	<i>Toelichting</i>
<p>7. <u>Zone 5: zone voor openbaar domein</u></p> <p>Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding: "lijninfrastructuur".</p> <p>7.1. Bestemming</p> <p>Deze zone is bestemd voor openbare wegenis en de daarbij horende functies van openbaar nut, zoals inrichtingen voor openbaar vervoer, straatmeubilair en verlichting.</p> <p>7.2. Inrichting en beheer</p> <ul style="list-style-type: none"> • Volgens de voorschriften van de bevoegde overheid. • Niet verharde delen van de zone worden aangelegd met groen. • De ruimtelijke kwaliteit van het openbaar domein dient hierbij centraal te staan. 	<p><i>Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen ten algemeen nut: elektriciteitscabines, telefooncabines, schuilhokjes, etc.</i></p>