



RUP REYSBERG

VOORSCHRIFTEN

fase ontwerp

versie definitieve vaststelling gemeenteraad



Gemeente Sint-Pieters-Leeuw

Pastorijstraat 21 • 1600 Sint-Pieters-Leeuw

Tel. 02 371 22 11

Colofon

RUP Reysberg

Opdrachtgever:

Gemeente Sint-Pieters-Leeuw

Opdrachthouder:

D+A nv – Meiboom 26 – 1500 Halle

info@da.be – www.da.be

fase	document	datum	revisie	versie
4	voorontwerp_versie planteam	20/12/2022-rv	al	4.0
	voorontwerp_versie plenair advies	12/06/2023-rv	al	4.1
5	ontwerp_GR_VV	02/10/2023-al	al	5.0
6	ontwerp_versie definitieve vaststelling gemeenteraad	12/08/2024-al	al	6.0

Opgemaakt door ondergetekende ontwerper,

Ann Lambrechts, projectleider

Erkend ruimtelijk planner

<p>Gezien en voorlopig aangenomen door de Gemeenteraad van gemeente Sint-Pieters-Leeuw in zitting van 28 maart 2024.</p> <p>Vanwege de Raad,</p> <p>Algemeen directeur Wvd. Patricia Dereymaeker</p> <p style="text-align: right;">De Voorzitter Siebe Ruykens</p> <p><i>Dereymaeker Patricia</i> <i>Ruykens Siebe</i></p> <p style="text-align: center;">Gemeentezegel</p>	<p>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 6 mei 2024 tot en met 5 juli 2024.</p> <p>Vanwege het College,</p> <p>Algemeen directeur Wvd. Patricia Dereymaeker</p> <p style="text-align: right;">De Burgemeester Jan Desmeth</p> <p><i>Dereymaeker Patricia</i> <i>Desmeth Jan</i></p> <p style="text-align: center;">Gemeentezegel</p>
<p>Onderhavige voorschriften werden gezien en definitief aangenomen door de Gemeenteraad van Sint-Pieters-Leeuw</p> <p>Vanwege de Raad,</p> <p>Algemeen directeur Wvd. Patricia Dereymaeker</p> <p style="text-align: right;">De Voorzitter Siebe Ruykens</p> <p><i>Dereymaeker Patricia</i></p> <p style="text-align: center;">Gemeentezegel</p>	<p>Voor eensluidend afschrift van de door de Gemeenteraad van Sint-Pieters-Leeuw, aanvaarde voorschriften</p> <p>Vanwege het College,</p> <p>Algemeen directeur Wvd. Patricia Dereymaeker</p> <p style="text-align: right;">De Burgemeester Jan Desmeth</p> <p style="text-align: center;">Gemeentezegel</p>

Inhoudstafel

Algemene bepalingen	4
Artikel 1. Voorafgaande bepalingen	4
Artikel 2. Terminologie	6
Bepalingen per zone	8
Artikel 3. Openbare wegenis	8
Artikel 4. Gecompartimenteerd landbouwgebied	9
Artikel 5. Wonen	14
Artikel 6. Parkgebied met gemengde functies	17

Leeswijzer

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

ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1. Voorafgaande bepalingen

Verordenende bepalingen

1.1. Algemene bepalingen

Het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) is begrensd volgens de aanduidingen van bijgaand grafisch plan. De grafische gegevens van het plan en de reglementaire voorschriften vullen elkaar aan en kunnen niet los van elkaar geïnterpreteerd worden. Beiden hebben verordenende kracht binnen de grenzen van het plan.

1.2. Bepalingen m.b.t. waterhuishouding en –beheer

1.2.1 Duurzame waterhuishouding

Binnen het plangebied wordt een duurzame waterhuishouding vooropgesteld. Indien bebouwing of verhardingen voorzien worden moet de maximale opvang, retentie en infiltratie van hemelwater gewaarborgd worden. In de onbebouwde zones zullen landschappelijk gekaderde ingrepen (grachten, wadi's, waterpartijen...) voor de opvang en retentie van hemelwater zorgen. In functie van een duurzaam watergebruik wordt het opvangen hemelwater maximaal aangewend voor functioneel gebruik.

1.2.2 Behandeling afval- en hemelwater

De opvang en afvoer van het afval- 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) of een kleine waterzuiveringsinstallatie (KWZI) te worden aangelegd. Bij de afwatering van verharde oppervlakte in de buitenruimte dienen de nodige maatregelen genomen te worden om vervuiling van het oppervlaktewater te voorkomen.

Toelichtende bepalingen

Elke stedenbouwkundige aanvraag dient minimaal te voldoen aan de vigerende gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten e.a. (GSV) en de provinciale stedenbouwkundige verordening hemelwater. Prioriteit moet uitgaan naar herbruik, en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer.

Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuur bestaande

1.2.3 Ingrepen in kader van integraal waterbeleid

Werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn in het kader van integraal waterbeleid zijn toegelaten in zover dat de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden en volgende aspecten nagestreefd worden:

- het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien;
- het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingfunctie;
- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden;
- het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuren tegen overstromingen.

Deze werken, handelingen en wijzigingen kunnen slechts toegelaten worden indien ze de hoofdbestemming van het gebied niet in gedrang brengen.

1.3. Verhardingen

Verhardingen in de onbebouwde ruimte dienen tot een minimum beperkt te worden. Bovendien moeten de noodzakelijk verhardingen in de mate van het mogelijke gerealiseerd worden in waterdoorlatende en/of halfverharde materialen.

1.4. Waterlopen

De bestaande waterlopen worden over het volledige plangebied behouden zoals vastgelegd in de Vlaamse Hydrografische Atlas

1.5. Voorafgaande bepalingen inzake archeologisch erfgoed

Bij elke nieuwe stedenbouwkundige vergunning en/of verkavelingsvergunning dient te worden voldaan aan de voorwaarden omtrent archeologische prospectie zoals voorzien in het Onroerenderfgoeddecreet

natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden, te ontwikkelen of te versterken.

Elk nieuw initiatief waarvoor een vergunning nodig is (een stedenbouwkundige, een milieuvergunning of een andere) en elk plan of programma moet voor de goedkeuring aan de watertoets onderworpen worden. Hierbij wordt ondermeer nagegaan of het gebied waarvoor een vergunning wordt aangevraagd al dan niet overstromingsgevoelig is en wat de impact van het initiatief op het overstromingsregime is.

Artikel 2. Terminologie

Term

Agrarische activiteiten

Bouwhoogte

Eengezinswoning

Grondgebonden agrarisch bedrijf

Hoofdbestemming

Hoogstam

Kleine landschapselementen

Verklaring

Het beroepsmatig kweken van planten of dieren voor de markt en niet voor recreatieve doeleinden.

De bouwhoogte is de gevelhoogte (bij plat dak) of de hoogte van de noklijn of -punt (bij een andere dakvorm).

Een ééngezinswoning is een woongelegenheid voor één gezin.

Een grondgebonden agrarisch bedrijf is een agrarisch bedrijf dat zijn landbouwproductie (plantaardig/dierlijk) geheel of gedeeltelijk voortbrengt via eigen uitbating van landbouwgronden. Bedrijven die een grondloze en grondgebonden bedrijfstak combineren, behoren eveneens tot de categorie van de grondgebonden bedrijven.

De hoofdbestemming neemt minimaal 50% van de totale functies binnen de betrokken zone in.

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.

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.

Kroonlijst

Een kroonlijst of deklijst is een horizontale band aan een bouwwerk, meestal uitspringend en geprofileerd of van versieringen voorzien.

Landbouw verwante bedrijven

Bedrijven die alleen aan de landbouwers producten toeleveren of van 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. De schaal van die bedrijven moet aansluiten bij de schaal van de activiteiten in de omgeving. Bedrijven met een groot hinterland horen niet thuis in het agrarisch gebied maar op een bedrijventerrein.

Meergezinswoning

Woonhuis waarin twee of meer woningen geheel of gedeeltelijk boven en/of naast elkaar gelegen zijn.

Natuurbehoud

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.

Nevenbestemming

Een nevenbestemming is een mogelijke en toegelaten bestemming die maximaal 50% van de totale functies binnen de betrokken zone mag innemen.

Streekeigen

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

Waterdoorlatende verhardingen en/of halfverharde natuurlijke materialen

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

BEPALINGEN PER ZONE

Artikel 3. Openbare wegenis

| Gebiedscategorie: lijninfrastructuur

Verordenende bepalingen

3.1. Zone voor landelijke wegen

3.1.1 Bestemming

De zone voor landelijke wegen is uitsluitend bestemd voor:

- fietsers en voetgangers;
- landbouwverkeer in functie van de aanpalende kavels;
- ontsluitingsverkeer in functie van aanpalende woonpercelen;
- hulpdiensten, dienstvoertuigen en onderhoudsdiensten.

Overig gemotoriseerd verkeer of doorgaand verkeer is niet toegelaten

3.1.2 Inrichting

De wegenis wordt bij voorkeur niet verhard. Ingeval van verharding dient gebruik te worden gemaakt van onverharde en halfverharde natuurlijke materialen. Het tracé van deze wegenis moet op zijn bestaand profiel behouden blijven samen met de bermen.

3.2. Indicatieve ontsluiting landelijke wegen

De op het plan aangeduide indicatieve voetgangersverbindingen geven de aanzet voor de realisatie van de aansluiting op de aanpalende openbare wegenis. Zo kan een voetgangersverbinding doorheen het gebied gerealiseerd worden vanuit de aanpalende woonwijk. De bestemming- en inrichtingsbepalingen van art. 3.1 zijn van toepassing. Overig gemotoriseerd verkeer of doorgaand verkeer is niet toegelaten

Toelichtende bepalingen

Artikel 4. Gecompartimenteerd landbouwgebied

| Gebiedscategorie: landbouw

Verordenende bepalingen

4.1. Bestemming

4.1.1 Hoofdbestemming

Het gecompartmenteerd landbouwgebied is bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven.

4.1.2 Nevenbestemming

Naast de hoofdbestemming zijn volgende bestemmingen toegelaten:

- een aan het landbouwbedrijf verbonden activiteit;
- recreatie onder de vorm van zacht recreatief medegebruik en plattelandstoerisme;
- natuurbehoud- en ontwikkeling;
- landschapszorg;
- bestaande en vergunde activiteiten kunnen behouden blijven en beperkt uitbreiden.

4.2. Inrichting en beheer

4.2.1 Landbouw

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten. Het dient hier evenwel te gaan om een werkelijk landbouwbedrijf en geen hobbylandbouw.

De volledige zone kan worden ingericht met het oog op de landbouwexploitatie van het gebied rekening houdend met het gewenste gecompartmenteerd landschapsbeeld (zie art. 4.2.2).

Algemene bebouwingsvoorwaarden

Bebouwing in functie van de landbouw mag enkel gerealiseerd worden op een perceel gelegen aan een voldoende uitgeruste weg of met een rechtmatig aangelegde toegang tot een voldoende uitgeruste weg.

Toelichtende bepalingen

Landbouw is de hoofdbestemming in dit gebied. Naast landbouw in de eigenlijke zin van het woord zijn een aantal aan het landbouwbedrijf verbonden activiteiten eveneens toegelaten. Het gaat om hoevertoerisme (dat valt onder de noemer verblijfgelegenheid), 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 Een landbouwbedrijf is een professioneel landbouwbedrijf en geen hobbylandbouw of private groentetuin.

Een maximale bundeling van de bebouwing moet steeds nagestreefd worden en deze moet landschappelijk ingepast worden door middel van:

- gepaste architecturale vormgeving en materialen;
- erfbeplanting;
- groene omkadering.

Landbouwbedrijfszetels

Bebouwing in functie van landbouwbedrijfszetels is toegelaten. Een landbouwbedrijfszetel mag alleen de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woning van de exploitanten bevatten, alsook verblijfsgelegenheid, verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover die een integrerend deel van het bedrijf uitmaken.

Aan de landbouw verwante bedrijven

In het gebied zijn ook aan de landbouw verwante bedrijven toegelaten voor zover hun aanwezigheid in het agrarisch gebied nuttig of nodig is voor het goed functioneren van de landbouwbedrijven in de omgeving. Ze kunnen gevestigd worden in bestaande en vergunde landbouwbedrijfszetels die minstens 15 jaar effectief in landbouwexploitatie zijn. Die bedrijven moeten een directe en uitsluitende relatie hebben met de aanwezige landbouwbedrijven door afname of toelevering van diensten of producten. Primaire bewerking of opslag van producten kan worden toegelaten. Verwerking van producten is uitgesloten, met uitzondering van mestbehandeling en mestvergisting. Er moet rekening gehouden worden met de schaal en de ruimtelijke impact van deze bedrijven. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- 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.

Verblijfsgelegenheid bij een actieve landbouwbedrijfszetel

Verblijfsgelegenheid moet aan de onderstaande voorwaarden voldoen:

- het gaat om verblijfsgelegenheid binnen de bestaande gebouwen en ondergeschikt aan het landbouwbedrijf;
- het gaat geenszins om grootschalig toeristische logies.

Het voorzien in verblijfsgelegenheid moet proportioneel bekeken worden. Daarbij moet rekening worden gehouden met de sectorale wetgeving. Het gaat bijvoorbeeld om

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

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.

hoevetoerisme, het ter beschikking stellen van slaapruidten en sanitair voor jeugdkampen of het voorzien van sanitair voor hoevekamperen.

Serres en tijdelijke overkappingen

Serres voor serreteelten zijn toegelaten met een maximale oppervlakte per complex van 5000 m². Een uitbreiding van de oppervlakte onder serres is enkel toegelaten indien dit noodzakelijk is om de leefbaarheid van het bedrijf te garanderen. Bijkomende serres mogen niet leiden tot een dubbelvolwaardig of driedubbelvolwaardig bedrijf en/of tot opsplitsing in meerdere bedrijven. Deze serres kennen een maximale hoogte van 5 m.

Tijdelijke en/of verplaatsbare overkappingen voor de teelt of bescherming van landbouwgewassen zijn toegelaten indien ze maximaal 3,5 m hoog zijn en verwijderd worden na de oogst.

4.2.2 Landschap en natuur

Via beheerovereenkomsten kan de realisatie van de doelstellingen m.b.t. landschap en natuur in het gecompartmenteerd landbouwgebied nagestreefd worden.

Gecompartmenteerd landschap

Het gecompartmenteerde landschap moet bewaard en versterkt worden. 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 het gecompartmenteerde landbouwgebied is het behoud, het herstel en de ontwikkeling van perceelsrandbegroeiing. Noodzakelijke afsluitingen worden gerealiseerd met perceelsrandbegroeiing al dan niet gecombineerd met draadafsluiting. Hiernaast wordt het inrichten van perceelsrandbegroeiing op plaatsen waar een afsluiting niet noodzakelijk is nagestreefd.

Volgende karakteriserende elementen moeten behouden blijven:

- houtwallen, houtkanten, struwelen en hagen;
- opgaande groenelementen;
- markante solitaire bomen;
- ...

Alle vergunningsaanvragen 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.

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

Natuurbehoud en -ontwikkeling

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

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

4.2.3 Algemeen

Niet-agrarische bebouwing

De oprichting van niet-agrarische bebouwing is niet toegelaten.

Bestaande en vergunde activiteiten

Uitbreiden van bestaande en vergunde activiteiten is enkel mogelijk indien bij de vergunningsaanvraag expliciet kan worden aangetoond dat deze uitbreiding geen afbreuk doet aan de doelstellingen voor het open landbouwgebied.

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.

Tuinen

Diepe tuinen die doorlopen van woongebied in het landbouwgebied worden onderworpen aan een aantal specifieke voorschriften:

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

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.

Bermen

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

Recreatief en educatief medegebruik

Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, is het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, toegelaten. Het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer is in dit kader toegelaten.

Constructies dienen uitgevoerd te worden in duurzame en bij voorkeur natuurlijke materialen.

Installaties voor productie van energie

Het aanleggen van windturbines, alsook andere (kleinschalige) installaties voor de productie van (hernieuwbare) energie of energierecuperatie is toegelaten. De mogelijke effecten van de inplanting ten aanzien van efficiënt bodemgebruik, verstoring van de uitbatingsmogelijkheden en landschappelijke kwaliteiten dienen bij een vergunningsaanvraag beschreven en geëvalueerd te worden. Indien de inplanting onverenigbaar is met de karakteristieken van en de doelstellingen voor het gebied kan de vergunning niet verleend worden. Bij een vergunningsaanvraag voor windturbines dient een lokalisatienota gevoegd te worden.

De gemeente streeft ernaar om via beheerovereenkomsten deze bepalingen te vertalen in de praktijk.

Kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, bestaat onder meer uit toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen, wandel- en knuppelpaden... Kleinschalige infrastructuur, gericht op recreatief medegebruik bestaat uit zitbanken, picknicktafels, vuilnisbakken, informatieborden, paden, kijk- of schuilhutten...

Op basis van de lokalisatienota zal de windwerkgroep oordelen of het projectvoorstel voldoet aan de criteria zoals vastgelegd in de verschillende omzendbrieven en of het opportuun is om op deze locatie (een) windturbine(s) in te planten.

Artikel 5. Wonen

| Gebiedscategorie: wonen

Verordenende bepalingen

5.1. Bestemming

Algemene hoofdbestemming

- eengezinswoningen met maximaal 1 woning per perceel;

Het omvormen van een eengezinswoning tot nieuwe meergezinswoningen is niet toegelaten.

5.2. Inrichting

Bebouwing

De woningen kunnen altijd verbouwd worden en uitbreiden tot maximaal 1000 m³. Herbouw is toegestaan.

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.

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

Toelichtende bepalingen

- 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 meerdere wooneenheden.

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 5.

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

Onbebouwde ruimte

Voortuinen

De onbebouwde ruimte tussen de openbare wegeis 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 de inrichting van de bestaande tuin of voor de aanleg van een siertuin tot een maximale diepte van 50 m gemeten vanaf het openbaar domein 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.

Afsluitingen

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

Bergruimten, schuilhokken, serres

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 woning. Verhardingen in de onbebouwde ruimte mogen enkel bestaan uit waterdoorlatende materialen en/of halfverhardingen.

Artikel 6. Parkgebied met gemengde functies

| Gebiedscategorie: overig groen

Verordenende bepalingen

6.1. Bestemming

Deze zone is bestemd als parkgebied met gemengde functies waarbinnen een mix van collectieve voorzieningen en gemeenschapsvoorzieningen van recreatieve aard op niveau van de lokale gemeenschap zijn toegelaten. Deze functies worden gerealiseerd in een groen kader. Percelen die niet met deze functies worden ingevuld kunnen door de landbouw worden gebruikt.

Wandelpaden en onderhoudswegen mogen worden aangelegd evenals een grasland voor multifunctioneel gebruik en een kleinschalig speelbos. Kleinschalige bebouwing in functie van recreatie en educatie is toegelaten.

Intensieve tuinbouw onder glas is verboden, evenals para-agrarische en agrarische bedrijven voor intensieve veeteelt. Gebouwen voor paardenfokkerijen zijn niet toegelaten. Afsluitingen zijn toegelaten in functie van de landbouwuitbatingen en dienen te bestaan uit draadwerk al dan niet in combinatie met palen.

6.2. Inrichting

Bebouwing

Kleinschalige volumes met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 100 m² zijn toegelaten in functie van recreatieve functies op lokaal niveau.

Kleinschalige overdekte rustplaatsen voor bezoekers en speeltoestellen voor kinderen zijn toegelaten in zoverre zij landschappelijk geïntegreerd zijn door hun materialen en kleuren.

Onbebouwde ruimte

De inrichting van het gebied dient het groene karakter van de omgeving te ondersteunen. 50% van de onbebouwde ruimte dient te worden ingericht als grasveld, buffer en speelbos tenzij deze ruimte effectief door de landbouw wordt ingevuld.

Toelichtende bepalingen

De inrichting van de zone moet voorzien in een buffer ten opzichte van de private tuinen. Deze buffer dient minimaal 2 en maximaal 5 m breed te zijn en te worden aangelegd met streekeigen beplanting.

Paden en onderhoudswegen moeten aangelegd worden in natuurlijke, zachte of halfverharde materialen. Elke verharding dient in waterdoorlatende materialen uitgevoerd te worden.

Streekeigen landschapselementen kunnen langsheen perceelsgrenzen op vrijwillige basis worden aangeplant door de beherende landbouwers in functie van de creatie van ecologische verbindingen.

Percelen van openbare besturen kunnen geheel of gedeeltelijk opgesteld worden voor recreatie alsook kunnen er sporadisch rustplaatsen voorzien worden voor de bezoeker.

Afsluitingen zijn toegestaan indien zij bestaan uit levende hagen al dan niet in combinatie met draadafsluitingen en mogen maximaal 2,5 m hoog zijn.

6.3. **Beheer**

Elke wijziging van vegetatie en/of wijziging van lijn- en puntvormige elementen is verboden zonder voorafgaande en uitdrukkelijke schriftelijke vergunningen van het College van Burgemeester en Schepenen. Onder deze elementen wordt verstaan:

- wegbermen met vegetatie;
- waterlopen;
- vee drinkputten;
- bomenrijen, houtwallen, houtkanten, hagen en oude heggen;
- holle wegen en taluds met vegetatie;
- hoogstamboomgaarden.