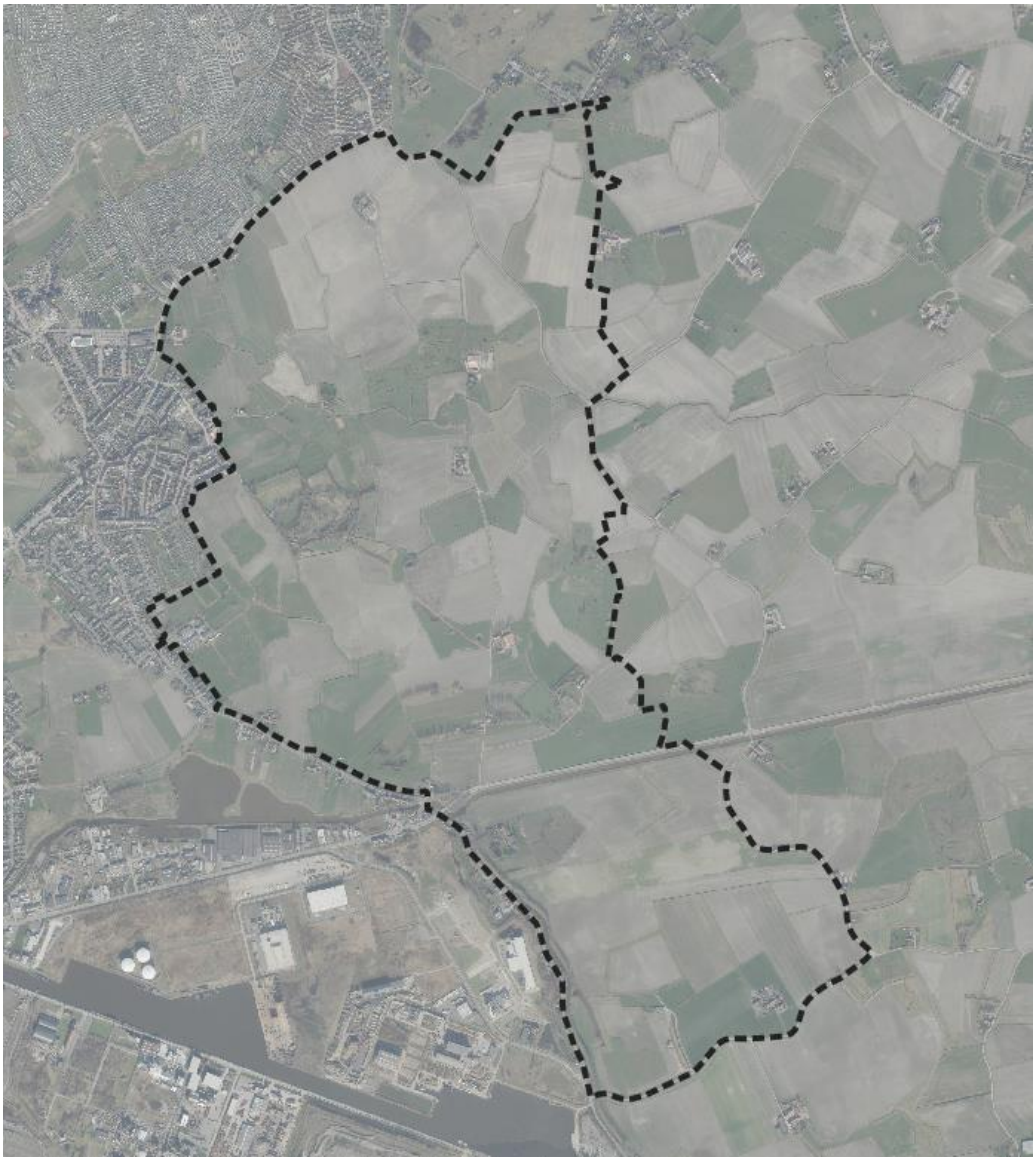
GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

AGRARISCH GEBIED

GEMEENTE BREDENE

Stedenbouwkundige voorschriften – April 2024



adoplan.
MAAKT | DE | RUIMTE

COLOFON

Gemeentelijk RUP

Agrarisch Gebied
Stedenbouwkundige voorschriften
April 2024

Initiatiefnemer

Gemeente Bredene
Centrumplein 1
8450 BREDENE
tel.: 059 33 91 91
Dienst Ruimtelijke Ordening
bouwvergunningen@bredene.be
www.bredene.be

Opdrachthouder

Bv Adoplan
Oudenaardsesteenweg 344
8500 KORTRIJK
tel.: 056 90 50 00
Bestuurder: Bart Willaert
Ruimtelijk planner: Thibault Bouckaert
office@adoplan.be
www.adoplan.be

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VERDUIDELIJKING BIJ DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
Art. 0: ALGEMENE BEPALINGEN	
0.1: Kleinschalige nutsvoorzieningen	
Kleinschalige nutsvoorzieningen zijn mogelijk in elke bestemmingszone op voorwaarde dat deze geen afbreuk doen ten aanzien van de realisatie van de betrokken bestemmingszone. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de kleinschalige nutsvoorzieningen zijn toegelaten voor zover deze zich visueel en functioneel inpassen in de inrichtingsaspecten van de desbetreffende zone	Het gaat hierbij om kleinschalige constructies dikwijls van openbaar nut zoals bvb. elektriciteitscabines, pompstations,… Het pompstation in de Zandstraat valt hier eveneens onder.
0.2: Wegen en infrastructuur	
In alle zones zijn werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen in functie van mobiliteit, toegelaten.	
0.3: integraal waterbeheer en waterhuishouding	
In alle zones zijn werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen die nodig zijn voor waterbeheersing met inbegrip van infrastructuur in functie van retentie en hergebruik van regenwater, toegelaten voor zover ze de hoofdfunctie niet in het gedrang brengen. Hierbij dient er rekening gehouden te worden met de meest recente vigerende wetgeving.	
0.4: overgangsbepalingen	
Alle bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen en constructies inclusief hun functies, die niet voldoen aan de voorschriften van dit RUP kunnen behouden worden en verbouwd worden binnen hetzelfde volume, hierbij dient rekening gehouden te worden met de vigerende wetgeving inzake zonevreemdheid. Bij uitbreiding buiten het bestaande bouwvolume of herbouw van gebouwen of bij belangrijke wijzigingen aan constructies dienen de inrichtingsvoorschriften van onderhavig RUP gerespecteerd te worden.	De overgangsbepalingen zorgen voor rechtszekerheid voor de bestaande functies.

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VERDUIDELIJKING BIJ DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
Art. 1: Polderlandschap Gebiedscategorie: landbouw	
1.1 Bestemming	
Het gebied is bestemd voor grondgebonden beroepslandbouw en voor de instandhouding, de bescherming, de ontwikkeling en het herstel van het polderlandschap. Recreatief medegebruik is een ondergeschikte functie.	Landbouw is de hoofdbestemming in dit gebied. Naast landbouw in de eigenlijke zin van het woord zijn de volgende activiteiten eveneens toegelaten: hoevetoerisme (dat valt onder de noemer verblijfsgelegenheid), 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 werkelijk bedrijf en geen hobbylandbouw. Onder grondgebonden 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 …. Daarnaast is het beleid gericht op de ruimtelijke ondersteuning van het polderlandschap. Dat houdt ruimtelijke voorwaarden in voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de aanwezige en gewenste landschapswaarden. Tegelijk moeten de ontwikkelingsmogelijkheden van de landbouw bijdragen in het behoud van de aanwezige landschapswaarden en het ontwikkelen van het polderlandschap.
1.2. Inrichtingsvoorschriften	
1.2.1. Landschap: Alle handelingen en werken die overeenstemmen met de agrarische bestemming, mogen worden uitgevoerd voor zover zij vereist zijn voor de exploitatie van grondgebonden landbouw. Hierbij dient rekening gehouden te worden met volgende inrichtingsprincpes: - Alle handelingen en werken moeten bijdragen aan de belevings- en/of schoonheidswaarde van het polderlandschap.	Met landschap wordt alle open ruimte buiten de bestaande gebouwencomplexen bedoeld. De grondgebonden landbouw wordt beschouwd als de belangrijkste garantie in het behoud de open ruimte. Ingrepen moeten bijdragen aan het versterken van het polderlandschap. Dit betekent dat ze concreet moeten bijdragen tot: - Behoud, herstel of uitbreiding van poldergrachten, watering en waterlopen.

	- Behoud en aanleg van poelen. - Behoud en herstel van het open weide- en akkerlandschap - Bebouwingsclusters als beboste eilandjes in het open landbouwgebied - Markeren van waterlopen en infrastructuren met verticaal groen. -
- Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig zijn in functie van waterbeheersing, het zij het behoud van watersystemen of het voorkomen van wateroverlast, zijn toegelaten. De voorzieningen voor waterbeheer ondersteunen het landschappelijke beeld en de natuurlijke functie. Indien om bedrijfstechnische redenen een waterloop, omwalling of gracht moet worden geschrapt dan dient hetzelfde volume op een nabijgelegen plek te worden gecompenseerd. De oevers van de waterloop dienen op een natuurtechnische verantwoorde manier aangelegd en beheerd te worden.	Waterlopen in poldergebieden zijn essentieel voor een goede waterhuishouding. Ze zijn van belang voor het bergen van water bij neerslag als voor het afvoeren van neerslag en tegen het verzilten van het grondwater. Het vergroten van het waterbergend vermogen van de polder d.m.v. nieuwe grachten (in diverse typologieën) of door het versterken van bestaande grachten is dan ook wenselijk. Het versterken van bestaande grachten kan onder meer door de oevers schuiner aan te leggen of door de waterloop zelf te verbreden. Ook het hermeanderen van rechte (of rechtgetrokken) waterlopen kan het waterbergend vermogen vergroten.
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: - 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.	Volgende elementen worden hiermee bedoeld: - kleinschalige infrastructuur, gericht op recreatief medegebruik: zitbanken, picknicktafels, vuilnisbakken …; - kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken voor educatief of recreatief medegebruik zoals toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen …; - kleinschalige infrastructuur gericht op educatie zoals informatieborden, verrekijkers, knuppelpaden, vogelkijkhutten …; - kleinschalige infrastructuur voor niet-gemotoriseerd verkeer zoals: wandelen, fietsen, paardrijden… Verharde paden worden bij voorkeur aangelegd in een waterdoorlatende verharding.
- Het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen.	Bestaande wegen in het plangebied kunnen hersteld, heraangelegd of verplaatst worden.

1.2.2. Voorzieningen en constructies voor paarden Voorzieningen en constructies in weilanden in functie van het houden van paarden zijn niet toegelaten met uitzondering van deze ten dienste van art. 3 of art. 6. De paardenweiden bij art. 3 of art. 6 mogen volgende oppervlakte innemen: - 1000 a 2500 m² per dier	
1.2.3 Landbouwbedrijfsgebouwen Alle handelingen en werken m.b.t. landbouwbedrijfsgebouwen dienen rekening te houden met volgende inrichtingsprincipes: - 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.	Verblijfsgelegenheid moet aan de onderstaande voorwaarden voldoen: het gaat om kleinschalige toeristische logies binnen de bestaande gebouwen en ondergeschikt aan het landbouwbedrijf. Het voorzien in verblijfsgelegenheid moet proportioneel bekeken worden. Daarbij moet rekening worden gehouden met de sectorale wetgeving. Het gaat bijvoorbeeld om hoevetoerisme, het ter beschikking stellen van slaapruimten en sanitair voor jeugdkampen of het voorzien van sanitair voor hoevekamperen. Met kamperen wordt het overnachten in tenten bedoelt. Bestaande landbouwbedrijfszetels kunnen overgenomen worden door nieuwe landbouwbedrijven.
- Nieuwe landbouwbedrijfszetels niet toegelaten m.u.v. de vestiging op een bestaande landbouwbedrijfszetel. - Nieuwe (landbouwbedrijfs)gebouwen en gelijkaardige landbouwconstructies zijn enkel mogelijk in functie van grondgebonden landbouw en indien deze geclusterd worden op de landbouwbedrijfszetels.	Nieuwe landbouwbedrijfsgebouwen (bvb. stallen of loodsen) kunnen niet geïsoleerd in het landschap opgericht worden. De volgende constructies geplaatst voor beroepslandbouw zijn evenwel toegelaten. Ze worden niet als gebouwen en gelijkaardige constructies beschouwd: schuilhokken, plastictunnels, constructies voor oogstbescherming en constructies voor kleinschalige energieopwekking die tijdelijk geplaatst worden of gemakkelijk verplaatsbaar zijn (bv kleinschalige zonnepanelen om bv een waterpomp te laten werken in een weide of om stroom op te wekken voor schrikdraad) … Serres daarentegen behoren tot de niet toegelaten gebouwen en vergelijkbare constructies. De impact van landbouwbedrijfsgebouwen wordt door hun grootte, hoogte en industrieel karakter groter. Het is wenselijk de landbouwbedrijfsgebouwen in te kleden in het

- De landbouwbedrijfszetels dienen landschappelijke ingekleed te worden. Bij elke omgevingsvergunningsaanvraag voor het bouwen van een constructie of gebouw bedoeld voor landbouwactiviteiten dient een groenplan toegevoegd te worden. Het groenplan geeft minstens duidelijkheid over de inrichting, het aantal bomen/heesters, de plantenkeuze en de plantmaat en brengt minstens alle bestaande groenstructuren in kaart. - Grootschalige serres en gebouwen voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met een industrieel karakter zijn niet toegelaten.	landschap. Het is niet wenselijk om 'klassieke' kunstmatige groenbuffers te voorzien. Er wordt wel gestreefd naar een gedifferentieerde groenaanleg (bvb. bomen, hagen, houtkanten,…) bij grootschalige gebouwen die een meer natuurlijke integratie integreren. Het betreft hier landbouwbedrijven die geen gebruik maken van akkerland of weiland. Voorbeelden zijn: intensieve varkenshouderij en intensieve kippenkwekerij.
Het wijzigen van de functie van de bestaande agrarische bebouwing kan toegelaten worden, voor zover de nieuwe functie betrekking heeft op: - wonen, met een maximum van één eengezinswoning per gebouwencomplex. Bij de functiewijziging dienen de percelen die geen deel uitmaken van de huiskavel een agrarisch gebruikt te kennen in functie van beroepslandbouw. Met huiskavel wordt bedoeld: kadastraal perceel of kadastrale percelen of delen hiervan die ofwel behoren bij een vergunde landbouwbedrijfswoning ofwel behoren bij de stal of stallen van de landbouwinrichting en met de vergunde landbouwbedrijfswoning, stal of stallen een ononderbroken geheel vormen; de begrenzing van de huiskavel vindt plaats op basis van een duidelijk herkenbaar specifiek gebruik of op basis van een in het landschap duidelijk herkenbaar element.	De toegelaten functiewijzigingen zijn in overeenstemming met het structuurplan Bredene (richtinggevend deel pg. 48). Om vertuining van het agrarisch gebied tegen te gaan, dient de tuin beperkt te worden tot de huiskavel. De overige percelen dienen een agrarisch gebruik te hebben in functie van beroepslandbouw.
- kantoor- of dienstenfunctie die aan het landbouwbedrijf of wonen complementair is, tot een maximum van 100 m², en waarbij de landbouw- of woonfunctie een grotere oppervlakte beslaat dan de complementaire functie; - Enkel opslag van materiaal of materieel binnen bestaande gebouwen op voorwaarde dat het gebouw bouwfysisch geschikt voor een nieuwe functie als aan het gebouw of gebouwencomplex uit financieel of bouwtechnisch oogpunt geen ingrijpende werken uitgevoerd hoeven te worden voor de nieuwe functie. Deze functie is enkel mogelijk als nevenbestemming op een landbouwbedrijf dat effectief uitgebaat wordt in hoofdberoep.	In agrarisch gebied komen voormalige landbouwgebouwen voor, die onttrokken zijn aan de landbouwfunctie (schuren, stallen, en dergelijke). Deze kunnen gebruikt worden louter voor de opslag van allerhande materialen of materieel, zonder dat er andere activiteiten in het gebouw plaatsvinden. Hier kan bijvoorbeeld gedacht worden aan : winterberging voor caravans, berging van oldtimers, opslag van hout voor een schrijnwerkerij, enz … Een niet vergunbaar voorbeeld : schrijnwerkerij in dezelfde leegstaande stal.

1.2.4 overige bebouwing Voor zover de landbouwbedrijfsvoering niet in het gedrang wordt gebracht is het toegelaten bestaande woningen, gebouwen of constructies te verbouwen of te herbouwen binnen het vergunde bouwvolume. Indien een woning niet aangesloten is op een riolering, wordt de vergunningsaanvraag afhankelijk gemaakt van de aanleg van een installatie voor het behandelen van afvalwater. Bestaande woningen kunnen worden uitgebreid, voor zover de uitbreiding - met inbegrip van de woningbijgebouwen, die er fysiek één geheel mee vormen – slechts leidt tot een maximaal bouwvolume van 1000 m^3. Het aantal woongelegenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal. Voormelde mogelijkheden gelden enkel indien voldaan is aan de volgende voorwaarden: - de woning, het gebouw of de constructie is op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot; Woningen, gebouwen of constructies worden beschouwd als verkrot als ze niet voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot ver- of herbouwen. - de woning, het gebouw of de constructie is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft. - het volume van de herbouwde woning blijft beperkt tot 1.000 m^3, ook indien het bestaande bouwvolume meer dan 1.000 m^3 bedraagt, en het aantal woongelegenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal.	Agrarische (bedrijfs)gebouwen die uit de agrarische bedrijfsvoering worden uitgestoten, kunnen een functie krijgen als bestendiging van het wonen, los van de agrarische functie, in de gebieden van de agrarische structuur op voorwaarde dat het beantwoordt aan de grenzen, gesteld aan zonevreemde woningen. Bestaande vergunde of vergund geachte zonevreemde gebouwen en constructies, niet zijnde woningbouw, kunnen verbouwen en herbouwen binnen het bestaande volume.

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VERDUIDELIJKING BIJ DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
Art. 1.a: OVERDRUK JAGERSPAD	
1.a.1: Bestemming	
De bestemming van onderliggende gebiedscategorie zijn bij deze overdruk onverminderd van kracht. In aanvulling op de bestemming in het grondkleur zijn ook volgende bestemmingen toegelaten: - Kleinschalige, natuurinclusieve landbouw - Zorgboerderij	Dit betekent dat een zuiver grondgebonden landbouw i.f.v. beroepslandbouw mogelijk is. Voorbeelden van kleinschalige natuurinclusieve landbouw: voedselbos, zelfpluktuin, biolandbouw, community supported agriculture (csa),…

- Kinderboerderij en landbouweducatie - Paardenhouderij met uitsluiting van elke vorm van manège - Plattelandstoerisme gekoppeld aan een agrarisch grondgebruik van de gronden binnen de afbakening. Het gaat hierbij om maximaal acht tijdelijke verblijfsgelegenheden. - Ondergeschikt aan bovenvermelde functies en ter ondersteuning van deze activiteiten kunnen kleinschalige reca-activiteiten voorzien worden. De publiek toegankelijke binnenruimten hebben een maximale oppervlakte van 200 m². In functie van deze activiteiten kunnen bijkomend tijdelijke constructies voorzien worden gedurende maximaal 4x 30 dagen per jaar. - Jeugdkamperen - Één woongelegenheid.	Het gaat hierbij om landbouwactiviteiten in functie van therapie of om mensen met een beperking te werk te stellen. Met landbouweducatie worden bijvoorbeeld boerderijklassen bedoeld. Kleinschalige recavoorzieningen zijn nodig bij bovenstaande voorzieningen ter ondersteuning. Ze dienen steeds ondergeschikt te zijn aan de hoofdactiviteit. In de zomer kan bijvoorbeeld bijkomende constructies voorzien worden (bvb. buitenbar, tent) om deze activiteiten te exploiteren. Met kamperen wordt het overnachten in tenten bedoelt.
1.a.2: Inrichting	
Alle handelingen en werken die overeenstemmen met de bestemming. Hierbij dient rekening gehouden te worden met volgende inrichtingsprincpes: - De inrichtingsvoorschriften van art. 1 met betrekking tot het landschap (1.2.1.) zijn van toepassing. - De bestaande vergund of vergund geachte gebouwenvolumes kunnen ingezet worden voor de aanvullende bestemmingen of een combinatie hiervan. De gebouwen kunnen verbouwd en herbouwd worden binnen het bestaande volume maar kunnen niet uitbreiden. - Nieuwe gebouwen zijn enkel mogelijk in functie van het landbouwgebruik voor de functies grondgebonden landbouw, kleinschalige en natuurinclusieve landbouw of paardenhouderij.	

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VERDUIDELIJKING BIJ DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
Art. 2: Ecologisch waardevol agrarisch gebied Gebiedscategorie: landbouw	

2.1. Bestemming	
Ecologisch waardevol agrarisch gebied is een gebied waarbij natuurbehoud en landbouw nevengeschikt zijn. De graslanden, als kenmerkende overblijfselen van de historische getijdenwerking met slikken en schorren in het landschap dienen er te worden in stand gehouden en indien mogelijk versterkt.	Met nevengeschikt wordt bedoeld dat ze evenwaardig zijn. Dit betekent dat het agrarisch gebruik kan verder gezet worden maar dat maatregelen genomen moeten worden in functie van de bescherming en het beheer van de vegetatie, kleine landschapselementen, de fauna en de flora. Concreet betekent dit het behoud van: - Weilandcomplex met veel sloten. - De schorren - De zeggenvegetaties en rietland. - De poelen in dit gebied.
2.2.Inrichting	
Alle handelingen en werken die overeenstemmen met de bestemming. Hierbij dient rekening gehouden te worden met volgende inrichtingsprincpes: - De voor functie landbouw vermelde werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor zover de natuurwaarden van het gebied in stand gehouden worden. - Het omzetten van weiland naar akkerland is niet toegelaten. - Het oprichten van gebouwen en gelijkaardige constructies is niet toegelaten. - Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden zijn toegelaten.	Volgende elementen worden niet als gebouwen en gelijkaardige constructies beschouwd: schuilhokken en constructies voor kleinschalige energieopwekking die tijdelijk geplaatst worden of gemakkelijk verplaatsbaar zijn (bv kleinschalige zonnepanelen om bv een waterpomp te laten werken in een weide of om stroom op te wekken voor schrikdraad) … Serres daarentegen behoren tot de niet toegelaten gebouwen en vergelijkbare constructies.

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VERDUIDELIJKING BIJ DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
Art. 3: Zone voor manege (Gebiedscategorie: recreatie)	
3.1 Bestemming	

Het gebied is bestemd voor manege. Deze zone dient dan ook voor recreatief paardrijden en paardensportactiviteiten. De nabestemming van de zone bestaat uit Art. 1 Polderlandschap. De nabestemming gaat ten laatste in indien in de gebouwen gedurende 5 jaar geen manege meer wordt uitgebaat.	In deze zone kan accommodatie worden ingericht voor paardensportgerelateerde activiteiten, administratie, recafuncties en kleinschalige logies gebonden aan de activiteiten, publiek domein en groene ruimte. Binnen deze zone wordt alle harde infrastructuur van de manege gebundeld. Dit leidt tot een compacte vorm. De paardenweiden kunnen voorzien worden in art. 1. Binnen art. 1 kunnen echter geen constructies of gebouwen opgericht worden in functie van de manege.
3.2 Inrichting en beheer	
Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemming, zijn toegelaten. Hierbij dient rekening gehouden te worden met volgende inrichtingsprincipes: - Binnen deze zone kunnen de bestaande gebouwen en constructies voor de manege verbouwd, herbouwd en uitgebreid worden.	
- De maximale bouwhoogte van gebouwen wordt beperkt tot 8,00 m.	De bouwhoogte wordt cfr. de beslissing over het planologisch attest beperkt tot de bestaande hoogte.
- De afstand van de gebouwen t.o.v. de zonegrens is minstens de hoogte van de gebouwen.	
- De maximaal gezamenlijke vloeroppervlakte in de gebouwen van de ondersteunende functies bedraagt 500 m².	Met ondersteunende functies worden functies bedoeld die niet strikt tot de uitbating van een manege behoren. Hierbij wordt o.a. bedoeld: horeca (incl. keukens en bergruimten), onthaal, vergader- en polyvalente ruimten, overnachtingsmogelijkheden (incl. sanitair). De oppervlakte is berekend op basis van de vergunde oppervlakte voor deze activiteiten (vergunning B/2014/162 dd 16.03.2015).
- Er kan één bedrijfs- of conciërgewoning voorzien worden. Deze heeft een maximale vloeroppervlakte van 200 m² en moet geïntegreerd binnen de gebouwen van de manege. - De manege dient landschappelijke ingekleed te worden. Bij elke omgevingsvergunningsaanvraag voor het bouwen van een constructie of gebouw dient een groenplan toegevoegd te worden. Het groenplan geeft minstens duidelijkheid over de inrichting, het aantal bomen/heesters, de	

plantenkeuze en de plantmaat. Er dient minstens een groenbuffer voorzien te worden van 5,00 m t.o.v. de woonpercelen in de Sluizenstraat.	

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VERDUIDELIJKING BIJ DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
Art. 4: Zone voor gemeenschapsvoorzieningen	
4.1: Bestemming	
Deze zone is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen.	Deze zone dient voor de inrichting en uitbating van een waterzuiveringsinstallatie/pompstation.
4.2: Inrichting en beheer Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemming, zijn toegelaten. Hierbij dient rekening gehouden te worden met volgende inrichtingsprincipes: - Er worden maximaal twee bouwlagen toegelaten. - De afstand van de gebouwen t.o.v. de zonegrens is minstens de hoogte van de gebouwen. - De maximale terreinbezetting bedraagt 60 % - De site met pompstation of waterzuiveringsinstallatie dient landschappelijk ingekleed te worden. voor het bouwen van een constructie of gebouw dient een groenplan toegevoegd te worden. Het groenplan geeft minstens duidelijkheid over de inrichting, het aantal bomen/heesters, de plantenkeuze en de plantmaat. Er dient minstens een groenbuffer voorzien te worden van 5,00 m t.o.v. het omliggende landschap.	

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VERDUIDELIJKING BIJ DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
Art. 5: INDICATIEVE AANDUIDING: Recreatieve verbinding	
Deze zone valt onder geen enkele gebiedsaanduiding en heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemming van de grondkleur.	De indicatieve aanduiding bestemd voor traag verkeer heeft als bedoeling een verbinding tussen de dorpskern en Zuid-Oostwijk te creëren.

Deze verbinding is bestemd voor fietsers en voetgangers. Er dient rekening gehouden te worden met volgende principes: - De trage weg wordt onverhard of in half-verharding aangelegd. - De maximale breedte van het halfverharde deel van de verbinding bedraagt 2,5 meter; - De verbinding wordt maximaal gebundeld met de perceelsgrenzen of met erfdienstbaarheidsstrook van de waterlopen. - Ten opzichte van de indicatieve aanduiding op het grafisch plan is een maximale asverschuiving van 15 m. mogelijk.	

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VERDUIDELIJKING BIJ DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
Art. 6: INDICATIEVE AANDUIDING: paardenhouderij	
Deze zone valt onder geen enkele gebiedsaanduiding en heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemming van de grondkleur. De aanduiding geeft aan dat op deze landbouwbedrijfszetels een paardenhouderij kan uitgebaat worden.	Het betreffen twee paardenhouderijen. Gelet op hun geïsoleerde ligging worden de activiteiten beperkt tot het paardrijden en worden geen ondersteunende activiteiten zoals horeca toegelaten.
Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemming, zijn toegelaten. Hierbij dient rekening gehouden te worden met volgende inrichtingsprincipes: - Binnen deze zone kunnen de bestaande gebouwen en constructies voor de paardenhouderij verbouwd, herbouwd en uitgebreid worden. De infrastructuur blijft beperkt tot het strikt noodzakelijke voor paardenhouderij en paardrijdactiviteiten - De bouwhoogte van de gebouwen is beperkt tot 8,00 m. - De maximaal gezamenlijke vloeroppervlakte in de gebouwen van de ondersteunende functies bedraagt 100 m². Elke vorm van horeca is uitgesloten. - De paardenhouderij dient landschappelijke ingekleed te worden. Bij elke omgevingsvergunningsaanvraag voor het bouwen van een constructie of gebouw dient een groenplan toegevoegd te worden. Het groenplan geeft minstens duidelijkheid over de	De ondersteunende functies zijn beperkt tot een onthaalruimte en sanitair.

inrichting, het aantal bomen/heesters, de plantenkeuze en de plantmaat.	

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VERDUIDELIJKING BIJ DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
Art. 7: INDICATIEVE AANDUIDING: erfgoedsites	▲
Deze zone valt onder geen enkele gebiedsaanduiding en heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemming van de grondkleur. De aanduiding geeft aan dat in functie van het behoud van erfgoed volgende functiewijzigingen kunnen toegestaan worden: - Kleinschalige toeristische logies (inc. Vakantiewoning) en jeugdlogies als het maximaal acht tijdelijke verblijfsgelegenheden betreft, met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café; - Jeugdkampen - Socio-culturele voorzieningen - Gemeenschappelijk wonen	Naast de mogelijkheden in art. 1 worden met deze indicatieve aanduiding ook een aantal functiewijzigingen toegelaten. Met socio-culturele voorzieningen wordt o.a; een expositieruimte of een museum bedoeld over de historiek van het gebouw en het landschap. De voorziening blijft steeds kleinschalig. Met gemeenschappelijk wonen wordt de definitie van de Vlaamse Codex Wonen) bedoeld. Dit veronderstelt de volgende kenmerken: - Een gebouw of gebouwencomplex dat wonen als hoofdfunctie heeft - en bestaat uit meerdere woongelegenheden - 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. Gemeenschappelijk wonen wordt hier toegelaten in functie van het behoud van het erfgoed. Door het gebruik van bestaande gebouwen kan erfgoed worden gerevaloriseerd. Het aantal huishoudens is afhankelijk van de grootte van de erfgoedpanden en de kwaliteit van de inrichting.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemming, zijn toegelaten. Hierbij dient rekening gehouden te worden met volgende inrichtingsprincipes: - De functie kan enkel ingericht worden in de gebouwen met erfgoedwaarde. - De functiewijziging gebeurt met het oog op het behoud en renovatie van de cultuurhistorische en architecturale erfgoedwaarden van de constructies waaronder volumetrie, gevelritmiek, materialisatie evenals hun onderlinge verhouding. - Beperkte functionele uitbreidingen in kader van de nieuwe functie en welke niet in het bestaande volume kunnen ondergebracht kan worden. Deze volume-uitbreiding mag geenszins tot doel hebben de capaciteit of het programma van de functie uit te breiden.	Het betreft gebouwen die opgenomen zijn in de inventaris onroerend erfgoed. In het kader van een functiewijziging kan een beperkte uitbreiding gebeuren voor een aantal 'functionele' vereisten voor de nieuwe functie (bvb. lift in functie van toegankelijkheid, circulatieruimte, evacuatie ...). De uitbreiding mag niet tot doel hebben om meer vloeroppervlakte te creëren voor de functie. Voorbeeld: een uitbreiding van de vloeroppervlakte van de logies valt niet onder functionele uitbreidingen.

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VERDUIDELIJKING BIJ DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
Art. 8: INDICATIEVE AANDUIDING: waterloop	
Deze zone valt onder geen enkele gebiedsaanduiding en heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemming van de grondkleur. De indicatief aangeduide waterlopen dienen behouden, hersteld of ontwikkeld te worden in functie van het watersysteem en de landschappelijke kwaliteit. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het behoud, onderhoud en heraanleg van de waterlopen, zijn toegelaten. Hierbij dient rekening gehouden te worden met volgende inrichtingsprincipes: - De waterlopen worden in een open profiel aangelegd en onderhouden; - Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van dit voor waterweginfrastructuur en aanhorigheden zijn toegelaten op voorwaarde dat er maximaal rekening wordt gehouden met het behoud van de bestaande natuurontwikkeling, bestaande	

natuurelementen, kleinschalig landschapselementen en hun vegetaties. - Voor de waterlopen geldt een erfdienstbaarheid van 5 m aan weerzijden van de waterloop.	