



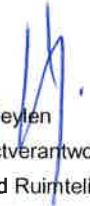
# Hoogstraten

## RUP zonevreemde bedrijven


Stedenbouwkundige voorschriften

Definitieve vaststelling

23 april 2012



Dirk Heylen  
Projectverantwoordelijke  
Erkend Ruimtelijk planner



ir. Greet De Ruyscher  
Projectcoördinator  
Erkend ruimtelijk planner

**colofon**

**opdrachtgever:**

**Stad Hoogstraten**

**project:**

**RUP Zonevreemde bedrijven**

**fase:**

**ontwerp ifv definitieve vaststelling**

**datum:**

**23 april 2012**

**opdrachthouder:**



**Dienstverlenende Vereniging  
Intergemeentelijke Samenwerking IOK  
Antwerpseweg 1, 2440 Geel – [www.iok.be](http://www.iok.be)**

**projectcoördinatie:**

**Greet De Ruyscher**

**projectverantwoordelijke**

**Dirk Heylen**

**projectteam:**

**IOK plangroep**

**ruimtelijke planning:**

Rhea Denissen, Greet De Ruyscher, Luk Helsen,  
Dirk Heylen, Liselotte Raes, David Rombaut, Marijke  
Sannen, Stijn Sneyers, Danny Vaes, Johan Van  
Opstal, An Vandeplass

**CAD-GIS:**

Dirk Poelmans, Tanja Vandooren, Anja Dello

**secretariaat:**

Annick Sprengers

Gezien en goedgekeurd door  
de deputatie in zitting van

28 juni 2012  
In opdracht:

De Provinciegriffier  
(w.g.)  
Danny Toelen

De Voorzitter  
(w.g.)  
~~Cathy Berx~~  
M. Wellens

Voor eensluidende kopie;  
Voor de Provinciegriffier;  
Het departementshoofd,



Wim Lux

Gezien, definitief goedgekeurd en aangenomen door de gemeenteraad van Hoogstraten in zijn zitting van 23 april 2012

Op bevel  
de secretaris,

A blue ink signature of Eduard Palmans, consisting of a long horizontal stroke with a loop at the end and a vertical line extending downwards.

Eduard Palmans



de voorzitter,

A blue ink signature of Marcel Verschueren, written in a cursive style with a large loop at the end.

Marcel Verschueren



# INHOUD

<b>STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN.....</b>	<b>1</b>
1 Terminologie .....	1
2 Specifieke voorschriften RUP 01 Schrijnwerkerij Verschueren .....	5
Art. 1 Bedrijfszone met nabestemming landbouw .....	5
Art. 2 Wonen (overdruk).....	9
Art. 3 Ontsluitingspunt (overdruk).....	11
3 Specifieke voorschriften RUP 02 Schrijn- en timmerwerken Vermonden.....	13
Art. 1 Bedrijfszone met nabestemming landbouw .....	13
Art. 2 Wonen (overdruk).....	18
Art. 3 Ontsluitingspunt (overdruk).....	20
4 Specifieke voorschriften RUP 03 Schrijnwerkerij Martens .....	21
Art. 1 Bedrijfszone met nabestemming landbouw .....	21
Art. 2 Landbouw.....	24
Art. 3 Wonen (overdruk).....	26
Art. 4 Ontsluitingspunt bedrijfsvoering (overdruk) .....	28
Art. 5 Ontsluitingspunt bewoners (overdruk) .....	29
Art. 6 Ontsluitingspunt cliënteel (overdruk).....	30
5 Specifieke voorschriften RUP 04 Schrijnwerkerij Jansen.....	33
Art. 1 Bedrijfszone met nabestemming landbouw .....	33
Art. 2 Landbouw.....	37
Art. 3 Ontsluitingspunt (overdruk).....	38
6 Specifieke voorschriften RUP 05 Garage Jansen – Hooi- & Strohandel Jansen .....	41
Art. 1 Bedrijfszone met nabestemming landbouw .....	41
Art. 2 Landbouw.....	44
Art. 3 Wonen (overdruk).....	46
Art. 4 Ontsluitingspunt bedrijfsvoering (overdruk) .....	48
Art. 5 Ontsluitingspunt bewoners (overdruk) .....	49
<b>BIJLAGE .....</b>	<b>51</b>
1 Niet-limitatieve lijst met inheemse boom- en struiksoorten .....	51



# STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

## 1 Terminologie

Voor de toepassing van de stedenbouwkundige voorschriften wordt verstaan onder:

### **bedrijfsbebouwing**

bouwwerken die een toegankelijke overdekte ruimte vormen die geheel of gedeeltelijk met muren omsloten is en die worden aangewend voor één of meerdere activiteiten van de bedrijfsvoering

### **bebouwbare zone**

een op het grafisch plan afgebakende zone waarbinnen bebouwing kan worden opgericht

### **bijgebouw**

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat ondergeschikt is aan het hoofdgebouw

### **bouwhoogte**

afstand gemeten van het grondpeil tot het hoogste punt van een gebouw

### **bouwvolume:**

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

### **constructie**

een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding, een publiciteitsinrichting of uithangbord, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit en bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen, ook al kan het

goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds

### **dakrand**

afgewerkte bovenzijde van de dakopstand van een plat dak (deksteen of dakrandprofiel)

### **functie**

het feitelijk gebruik van een onroerend goed of een deel ervan

### **gebouw**

bouwwerk dat een toegankelijke overdekte ruimte vormt die geheel of gedeeltelijk met muren omsloten is

### **gebouwencomplex**

een functioneel geheel bestaande uit fysiek niet met elkaar verbonden gebouwen

### **handelingen**

werkzaamheden, wijzigingen of activiteiten met ruimtelijke implicaties

### **herbouwen**

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

### **hoofdbestemming**

de belangrijkste toegelaten activiteit binnen één bestemmingsstrook

### **hoofdzakelijk vergund**

een stedenbouwkundige vergunningstoestand, waarbij geldt dat:

- bedrijven en hun constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke constructies vergund of vergund geacht zijn, ook wat betreft de functie
- overige constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien ten minste 90% van het bruto-bouwvolume van de constructies, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld en van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, vergund of vergund geacht is, ook wat de functie betreft

### ***kleine landschapselementen (KLE)***

strook-, lijn- en puntvormige elementen in het landschap. Ze komen voor in de vorm van beplanting, struwelen, bomenrijen, bosjes, grachten, beken, solitaire bomen, e.d.

### ***kleinschalige infrastructuur***

installaties, in de grond verankerde objecten en constructies, andere dan gebouwen, waarvan de ruimtelijke impact uiterst beperkt blijft en die louter gericht zijn op de ondersteuning van het gebruik of medegebruik van een gebied. Onder kleinschalige infrastructuur kan ondermeer begrepen worden: aangelegde paden voor niet-gemotoriseerd verkeer, toegangspoortjes, wegwijzers, infoborden, wegafsluitingen, picknickuitrusting, zitbanken, vuilnisbakken, ...

### ***kroonlijst***

horizontale vooruitspringende lijst tussen de gevel en het dak, die de dakgoot draagt

### ***kroonlijsthoogte***

afstand gemeten van het grondpeil tot de bovenzijde van de kroonlijst of dakrand

### ***nabestemming***

nieuwe bestemming die na verloop van een bepaalde tijd de bestaande bestemming vervangt

### ***nevenbestemming***

een toegelaten activiteit die ten aanzien van de hoofdbestemming van secundair belang is

### ***nokhoogte***

afstand gemeten van het grondpeil (nulpas) tot het hoogste punt van een gebouw

### ***onderhoudswerken***

werken, andere dan stabiliteitswerken, die het gebruik van een constructie voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen

### ***referentietoestand***

als referentietoestand wordt de op 1 januari 2011 bestaande toestand genomen. Bestaande onvergunde constructies waarvoor vóór 1 januari 2011 een PV werd

opgemaakt en bestaande verkrotte constructies vallen buiten de referentietoestand.

### ***stabiliteitswerken***

werken die betrekking hebben op de constructieve elementen van een constructie, zoals:

- het vervangen van dakgebinten of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen,
- het geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren of dragende binnenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaande stenen

### ***streekeigen beplanting***

beplanting samengesteld uit soorten die typisch en eigen aan de streek zijn zodat ze aangepast zijn aan het klimaat en de bodemsamenstelling, bovendien zijn ze beter bestand tegen ziektes

### ***streekeigen meerlagige groenbuffer***

aanplanting, bestaande uit streekeigen beplanting die zowel een kruidlaag als een struiklaag en boomlaag bevatten, met als doel achterliggende constructies of inrichtingen visueel te scheiden van de omgeving of deze landschappelijk te integreren in de omgeving

### ***verbouwen***

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

### ***verkrot***

niet voldoende aan de elementaire eisen van stabiliteit

### ***woning***

elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande

### ***wooneiland***

De term wooneiland slaat op een aanduiding van landbouwgehuchten in de buitenruimte van Hoogstraten, zoals deze in het GRS van Hoogstraten – zoals d.d. 03.03.2005 goedgekeurd door de deputatie – werden aangeduid



***zonevreemde constructie***

hetzij een constructie die niet beantwoordt aan de voor het perceel geldende bestemmingsvoorschriften en die niet gelegen is binnen een niet-vervallen verkaveling, hetzij een constructie die gelegen is in een reservatiestrook en die niet behoort tot de nutwerken waarvoor de reservatiestrook is afgebakend



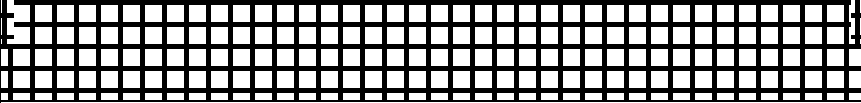
## 2 Specifieke voorschriften RUP 01 Schrijnwerkerij Verschueren

Toelichting 'gewenste ruimtelijke context' bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	<p><b>Art. 1 Bedrijfszone met nabestemming landbouw</b> categorisering van gebiedsaanduiding 4: 'Landbouw'</p>
<p><b>Bestemming</b></p> <p>In afwachting van de nabestemming 'landbouw', wordt aan deze zone de bestemming 'lokale bedrijvigheid, in het bijzonder algemene schrijnwerkerij' gegeven.</p> <p>Het in werking treden van de nabestemming landbouw zal gebeuren bij de stopzetting van de bedrijvigheid als schrijnwerkerij binnen deze zone en uiterlijk 20 jaar na de goedkeuringsdatum van dit RUP. De bedrijvigheid van schrijnwerkerij wordt stopgezet bij een effectieve stopzetting van elke vorm van lokale bedrijvigheid of bij het omvormen van de schrijnwerkerij naar een andere vorm van bedrijvigheid. Het overdragen van de schrijnwerkerij op een nieuwe zaakvoerder of het wijzigen van de rechtspersoon van het bedrijf worden hierbij op zich niet gezien als het stopzetten van de activiteit schrijnwerkerij.</p> <p>Om deze redenen wordt een bestemming + nabestemming voor deze zone voorzien.</p> <p>Deze zone werd opgesplitst in artikel 1.1 en artikel 1.2. Het gaat steeds om hetzelfde gebied, maar afhankelijk van de situatie zijn de voorschriften van 1.1 of van 1.2 geldig.</p>	<p>Deze zone is, in afwachting van de te realiseren nabestemming, voorlopig bestemd als 'zone voor lokale bedrijvigheid, in het bijzonder algemene schrijnwerkerij' (artikel 1.1). De nabestemming, 'zone voor landbouw' (artikel 1.2), treedt in werking 20 jaar na de datum van goedkeuring van dit RUP. Als vóór dit overgangsmoment de bedrijfsvoering schrijnwerkerij op deze locatie ophoudt te bestaan, zal op dat moment reeds de nabestemming in werking treden. De bedrijfsvoering schrijnwerkerij houdt op te bestaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– ofwel doordat elke vorm van bedrijfsvoering wordt stopgezet op deze locatie,</li> <li>– ofwel doordat het type van bedrijfsvoering wijzigt van schrijnwerkerij naar een ander type van bedrijfsvoering.</li> </ul> <p>Vanaf het moment van inwerkingtreding van dit RUP tot op het moment van het in werking treden van de nabestemming zullen de voorschriften en bepalingen zoals omschreven onder artikel 1.1 van toepassing zijn op deze zone.</p> <p>Bij het van kracht worden van de nabestemming vervallen de voorschriften van artikel 1.1. De voorschriften van artikel 1.2 worden op dat moment van kracht binnen deze zone.</p>
	<p><b>Art. 1.1 lokale bedrijvigheid - algemene schrijnwerkerij</b></p>
<p><b>Bestemming</b></p> <p>Het gebied is aangeduid voor bestemming naar een bedrijfszone. De bestemming beoogt op de bestendiging van een bestaande bedrijfsite, gericht op een algemene schrijnwerkerij (PVC / aluminium / hout).</p> <p>Aan de bedrijfsfunctie kan – zij het beperkt – een commerciële functie gekop-</p>	<p>Het gebied is bestemd voor lokale bedrijvigheid, in het bijzonder algemene schrijnwerkerij.</p> <p>Toegelaten functies zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Schrijnwerkerij</li> </ul>

Toelichting 'gewenste ruimtelijke context' bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>peld worden. Onder de commerciële functie wordt verstaan toonzaal en/of verkoopsruimte. De producten die in deze commerciële ruimte(n) worden aangeboden dienen rechtstreeks gerelateerd te zijn aan de bedrijfsactiviteiten. Het uitbaten van een autonome handelszaak is niet toegestaan.</p> <p>Wonen of voorzieningen in functie van het wonen worden niet toegestaan binnen deze zone, met uitzondering van de woning bedoeld in art. 2 Wonen (overdruk).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Opslag gerelateerd aan de bedrijfsvoering</li> <li>– Kantoren gerelateerd aan de bedrijfsvoering, met een maximum van 50 m<sup>2</sup></li> <li>– Toonzaal en/of verkoopsruimte gerelateerd aan de houtbewerking, met een maximale oppervlakte van 150 m<sup>2</sup></li> <li>– Voorzieningen voor de toegankelijkheid en het al dan niet overdekt stallen van bedrijfsvoertuigen en voertuigen van personeel en cliënteel.</li> </ul> <p>Woningen andere dan bedoeld in art. 2 'Wonen (overdruk)' worden niet toegestaan binnen deze zone.</p>
<p><b>Inrichting</b></p> <p>De bestemming 'lokale bedrijvigheid – algemene schrijnwerkerij' is tijdelijk van aard. Om een vlotte inwerkingtreding van de nabestemming 'landbouw' voor deze zone te bekomen, is het aangewezen om ook de stedenbouwkundige vergunningen die worden verleend in functie van de lokale bedrijvigheid in de tijd te beperken. Deze beperking in tijd is niet van toepassing voor stedenbouwkundige vergunning waarvan de aanvrager op voldoende wijze kan aantonen dat (reeds bij de referentietoestand) een vermoeden van vergunning (zoals bedoeld in de VCRO, art. 4.2.14) bestaat voor de bestaande constructie waar de aanvraag betrekking op heeft.</p>  <p>De tijdelijk vergunde constructies kunnen na het verstrijken van de geldigheidsduur van de stedenbouwkundige vergunning enkel behouden blijven indien er bij het verstrijken van de stedenbouwkundige vergunning een nieuwe stedenbouwkundige vergunning wordt verleend. Deze nieuwe stedenbouwkundige vergunning zal dan enkel kunnen verleend worden in functie van de nabestemming landbouw en dient bijgevolg verenigbaar te zijn met de stedenbouwkundige voorschriften van art. 1.2.</p> <p>Mogelijk is het aangewezen om bij het verlenen van een tijdelijke stedenbouwkundige vergunning de aanvrager erop te wijzen dat na het verstrijken van de geldigheidstermijn van de vergunning,</p>	<p>Stedenbouwkundige vergunningen die binnen deze zone worden verleend in functie van de bedrijfsvoering dienen steeds van tijdelijke aard te zijn. De geldigheid van deze tijdelijke stedenbouwkundige vergunningen dient beperkt te blijven tot maximaal 20 jaar na de goedkeuringsdatum van dit RUP. De aanvrager kan hierop een uitzondering vragen bij aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen die gerelateerd zijn aan gebouwen waarvoor reeds bij de referentietoestand een vermoeden van vergunning geldt. Indien de aanvrager dit vermoeden van vergunning op voldoende wijze kan aantonen, zal de stedenbouwkundige vergunning niet beperkt worden in tijd.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemmingen zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving.</p> <p>Volgende inrichtingsprincipes gelden m.b.t. de bedrijfbebouwing:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– De bedrijfsbebouwing dient beperkt te blijven tot één fysisch aaneengesloten gebouw</li> <li>– Het volume van het bedrijfsgebouw dient beperkt te blijven tot het bestaande bouwvolume volgens de referentietoestand. Kleine uitbreidingen in functie van technische noodzakelijkheden gekoppeld aan het productieproces kunnen uitzonderlijk worden toegestaan.</li> <li>– De bouwhoogte en kroonlijsthoogte dienen beperkt te blijven tot de bouwhoogte en kroonlijsthoogte van de referentietoestand.</li> <li>– Bestaande bebouwing kan behouden, in stand gehouden en / of verbouwd worden. Nieuwe of heropgebouwde constructies dienen binnen de contouren van de bebouwbare zone, zoals aangeduid op het grafisch plan, ingeplant te worden.</li> </ul>

Toelichting 'gewenste ruimtelijke context' bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>de constructie (opnieuw) als onvergund dient beschouwd te worden en dus van het terrein verwijderd dient te worden (tenzij een nieuwe stedenbouwkundige vergunning voor de constructie werd bekomen).</p> <p>Voor de inrichting ter realisatie van de bestemming wordt er gestreefd naar de landschappelijke integratie in haar omgeving.</p> <p>Aanzienlijke structurele uitbreidingen van het bedrijf kunnen niet worden toegestaan. Verbouwingen en herbouw (met hetzelfde volume) van het bedrijfsgebouw, zijn wel toegestaan. Beperkte kleine uitbreidingen in functie van technische noodzakelijkheden gekoppeld aan de bedrijfsvoering kunnen uitzonderlijk wel worden toegestaan. Met deze beperkte kleine uitbreidingen worden ondermeer een silo, een opvangcontainer voor houtkrullen, een constructie voor een afzuiginstallatie en andere technische constructies bedoeld. Hierdoor wordt het ondermeer mogelijk om kleine aanpassingen buiten het bestaande volume te realiseren om zich in regel te kunnen stellen met milieu-regelgeving en andere sectorale bepalingen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– De agrarische omgeving wordt getypeerd door een eigen architectonische verschijningsvorm en typische materiaalkeuze voor landbouwbedrijfsbebouwing. Hiermee wordt niet een kneuterige plattelandsuitstraling, maar een uitstraling van een modern landbouwbedrijf bedoeld. Bij het herbouwen van bedrijfsgebouwen in dit deelplangebied dient zowel wat verschijningsvorm als wat materiaalgebruik betreft hierbij aangeleund te worden.</li> <li>– beperking van verharding in de mate van het mogelijke tegen het licht van de noodzakelijkheid van verharding voor het goed functioneren van de infrastructuur en de activiteiten</li> <li>– bufferen van hemelwater in dalende volgorde van voorkeur: opvang, nuttig hergebruik, infiltreren, overig hemelwater vertraagd laten afvoeren</li> <li>– zo veel mogelijk streven naar waterdoorlatende verharding om infiltratie ter plaatsen mogelijk te maken: streven naar de aanleg van de verharde delen van de terreinen in stofvrije, kleinschalige opbrekbare en waterdoorlatende materialen, tenzij dit uit praktische overwegingen niet haalbaar is of uit milieutechnische overwegingen niet toegestaan is.</li> <li>– Ten opzichte van de landelijke omgeving wordt de zone visueel gebufferd door de aanleg van haagstructuren, heggen en / of houtkanten.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Bij het herbouwen van bedrijfsbebouwing dient het materiaalgebruik en de architectonische verschijningsvorm afgestemd te worden op de agrarische omgeving.</li> <li>– Het plaatsen van dakelementen voor duurzame energiewinning op het dak van een hoofdzakelijk vergund gebouw is toegelaten onder de voorwaarde dat ze – bij plaatsing op hellende daken – aan minimum één van de onderstaande vereisten voldoen: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Ze zijn geïntegreerd in de dakopbouw</li> <li>– Ze zijn op of in het dak gemonteerd met een zuivere vormgeving en in harmonie met de dakopbouw/compositie.</li> </ul> </li> </ul> <p>Bij plaatsing op platte daken dient de afstand tot de dakrand minimaal gelijk te zijn aan de afstand gemeten tussen het dakvlak en het hoogste punt van het element voor duurzame energiewinning.</p> <p>Volgende inrichtingsprincipes gelden m.b.t. de (bebouwde en onbebouwde) verharde oppervlakten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Verharde oppervlakten kunnen enkel worden aangelegd binnen de op het grafisch plan aangeduide bebouwbare zone.</li> <li>– De verharde onbebouwde oppervlakte dient beperkt te blijven tot de verhardingen noodzakelijk voor: <ul style="list-style-type: none"> <li>– de toegankelijkheid van het bedrijfsgebouw en het woongebouw</li> <li>– het aanbieden van voldoende parkeermogelijkheden voor de eigenaar / bewoner, bezoekers van de woonst, personeel en cliënteel. Hierbij dient maximaal gestreefd te worden naar een gedeeld gebruik van de parkeermogelijkheden.</li> </ul> </li> <li>– Maximaal 40 % van het onbebouwde deel van de bebouwbare zone kan verhard worden.</li> <li>– De opvang, de buffering, het nuttig herbruik en de infiltratie van het hemelwater afkomstig van nieuw aan te leggen (bebouwde en onbebouwde) verhardingen dient te gebeuren binnen onderhavig deelplangebied. Na uitputting van de herbruik- en infiltratiemogelijkheden binnen het deelplangebied, kan het overtollige hemelwater vertraagd afgevoerd worden.</li> </ul> <p>Volgende inrichtingsprincipes gelden m.b.t. tuininrichting en groenbuffer:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– De onverharde buitenruimten dienen van een groenaanplanting voorzien te worden.</li> <li>– Buiten de bebouwbare zone dient deze groenaanplanting op de onverharde buitenruimten ingericht te worden als een streekeigen meerlagige groenbuffer. Deze groenbuffer dient ook tijdens de wintermaanden een visueel scheidende functie te vervullen.</li> </ul>

Toelichting 'gewenste ruimtelijke context' bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	<ul style="list-style-type: none"> <li>– De streekeigen meerlagige groenbuffer heeft (na volgroeïing) een minimale hoogte van 4 meter.</li> <li>– De streekeigen meerlagige groenbuffer dient uiterlijk in het eerste plantseizoen na het bekomen van de eerste stedenbouwkundige vergunning na goedkeuring van onderhavig RUP aangeplant te worden.</li> </ul>
	<b>Art. 1.2 Landbouw</b>
<p><b>Bestemming</b></p> <p>Landbouw is de hoofdbestemming in dit gebied. Gezien de kleinschaligheid van het gebied, de uitrustingsgraad en de aansluiting bij een bestaande woning, wordt hiermee naast de beroepslandbouw ook hobbylandbouw bedoeld.</p> <p>Onder aan de landbouw verwante bedrijven worden verstaan: 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. Voorbeelden van dergelijke bedrijven zijn: aardappelhandelaar, graantrieerinstallatie, verkoop van meststoffen, verkoop van veevoerders, koelplaatsen, silo's, drooginstallaties, vlasroterijen, loonwerker, herstelplaats van tractoren, landbouwproefbedrijf, tuinbouwproefbedrijf, centrum voor kunstmatige inseminatie voor landbouwdieren, schoolhoeve. 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.</p> <p>Naast landbouw in de eigenlijke zin van het woord zijn de volgende activiteiten eveneens toegelaten: plattelandstoerisme (dat valt onder de noemer verblijfsgelegenheid), verkoop van eigen landbouwproducten en zorgboerderijen.</p> <p>Verblijfsgelegenheid moet aan de onderstaande voorwaarden voldoen: het gaat om verblijfsgelegenheid binnen de bestaande gebouwen en ondergeschikt aan het landbouwbedrijf. Het gaat geenszins om een hotel. 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 slaapruidten en sanitair voor jeugdkampen of het voorzien van sanitair voor hoevekampen.</p>	<p>Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw en hobbylandbouw.</p> <p>Aan landbouw verwante bedrijven zijn tevens toegelaten, voor zover hun aanwezigheid nuttig of nodig is voor het goed functioneren van de landbouwbedrijven in de omgeving. Die bedrijven moeten een directe en uitsluitende relatie hebben met de aanwezige landbouwbedrijven door afname of toelevering van diensten of producten.</p> <p>Primaire bewerking of opslag van producten kan worden toegelaten. Verwerking van producten – met inbegrip van mestbehandeling en mestvergisting – is uitgesloten.</p> <p>Recreatief medegebruik en plattelandstoerisme zijn mogelijk, als ondergeschikte functie.</p>

Toelichting 'gewenste ruimtelijke context' bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Bebossing in agrarisch gebied is vergunningsplichtig op grond van artikel 35 van het Veldwetboek. Vergunningsaanvragen voor permanente bebossing moeten met de nodige omzichtigheid beoordeeld worden aangezien met dit ruimtelijk uitvoeringsplan het gebied bestemd wordt voor de landbouw. Dit geldt in mindere mate voor tijdelijke bebossing.</p>	
<p><b>Inrichting</b></p> <p>Het oprichten van gebouwen, constructies en verhardingen in functie van de hoofd- en/of nevenbestemmingen is toegelaten. Hierbij kunnen ondermeer de bestaande bedrijfsgebouwen behouden en herbruikt worden.</p> <p>Met betrekking tot de inplanting en oprichting van eventuele nieuwe gebouwen en constructies dient steeds gestreefd te worden naar een gepaste ruimtelijke inpassing in de bebouwde en onbebouwde omgeving.</p> <p>Omwille van de ligging in of aansluitend op een wooneiland, dienen bij de inrichting van deze zone voldoende maatregelen genomen te worden m.b.t. de ruimtelijke en visuele buffering t.o.v. de omgeving.</p>	<p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de hoofd- en/of nevenbestemmingen zijn toegelaten.</p> <p>Er moet rekening gehouden worden met de schaal en de ruimtelijke impact van deze bedrijven. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;</li> <li>– de invloed op de omgeving wat het aantal te verwachten gebruikers of bezoekers betreft;</li> <li>– de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;</li> <li>– de relatie met de in de omgeving van het gebied vastgelegde bestemmingen.</li> </ul> <p>Alle gebouwen en verhardingen, andere dan verhardingen ter ontsluiting van het plangebied, dienen zich te bevinden binnen de op het grafisch plan aangeduide bebouwbare zone. De stroken die buiten deze bebouwbare zone gelegen zijn, dienen aangewend te worden om gesloten streekeigen groenbuffer te creëren, die ook tijdens de wintermaanden een visueel scheidende functie realiseert.</p>
	<p><b>Art. 2 Wonen (overdruk)</b></p> <p>categorisering van gebiedsaanduiding zoals onderliggende bestemming</p>
<p><b>Bepaling Overdruk</b></p> <p>De voorschriften voor de onderliggende zone van Art. 1 (Bedrijfszone met nabestemming landbouw) blijven van toepassing. Indien deze in strijd zouden zijn met de overdrukzone, primeren de bepalingen van de overdrukzone.</p>	<p>Deze zone wordt als overdruk boven op de zone van Art. 1 (Bedrijfszone met nabestemming landbouw) voorzien, ongeacht of de voor- of nabestemming van toepassing is.</p>
<p><b>Bestemming</b></p> <p>In dit deelplangebied is één bestaande hoofdzakelijk vergunde woning aanwezig. Deze woonfunctie kan behouden blijven, ongeacht de onderliggende be-</p>	<p>Binnen de contouren van de aangeduide overdrukzone wonen, kan maximaal 1 woning met aanhorigheden voorzien worden. Hieronder wordt begrepen:</p>

Toelichting 'gewenste ruimtelijke context' bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>stemming, bedrijvigheid of landbouw.</p> <p>Onder het wonen wordt begrepen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– de eengezinswoningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuin, tuinhuisje, garage, terras, nuttige verhardingen (in functie van toegangen en inritten), zwembad, hobbylandbouw, ....</li> <li>– kleinschalige inrichtingen in functie van de achterliggende bedrijfsvoering: in het woonvolume geïntegreerde ondersteunende of administratieve voorzieningen voor de bedrijfsvoering (secretariaat, klantenontvangstruimte, archief, kleed- en/of eetruimte voor de werknemers, ...). Binnen het woonvolume kunnen geen productiedelen van het bedrijf worden ondergebracht, ook een toonzaalfunctie of strikt commerciële inrichtingen zijn niet toegestaan binnen deze zone.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– maximaal 1 ééngesinswoning</li> <li>– bij de woning horende uitrustingen</li> <li>– aan het wonen verwante kleinschalige (administratieve) inrichtingen in functie van de bedrijfsvoering binnen de zone van artikel 1, met uitsluiting van strikt commerciële inrichtingen, toonzaal en productiedelen van het bedrijf.</li> </ul>
<p><b>Inrichting</b></p> <p>De bestaande woning binnen dit deelplangebied was voor het in werking treden van dit RUP gelegen binnen de contouren van een goedgekeurde verkaveling. De inrichtingsvoorschriften van onderhavige overdrukzone staan in voor het behoud van soortgelijke inrichtingsmogelijkheden die voortvloeide uit de verkavelingsvoorschriften. Bovendien worden de inrichtingsmogelijkheden gespiegeld aan de basisrechten voor zonevreemde woningen, zoals die voortvloeien uit de VCRO.</p> <p>Het hoofdgebouw in deze zone kan behouden blijven als woning. Verbouwingen, uitbreidingen en herbouwen zijn toegelaten.</p> <p>De aanwezigheid van een ééngesinswoning in deze zone zal een integrerend effect in het straatbeeld hebben. De architectonische verschijningsvorm, de schaal en het voorkomen van de woning en de tuininrichting rond de woning dienen er toe bij te dragen dat het volledige deelplangebied landschappelijk op een aanvaardbare wijze aansluit bij het wooneiland waarvan het deel uit maakt.</p> <p>De bebouwing moet landelijk zijn van karakter en dient te passen binnen het straatbeeld van het wooneiland waartoe het behoort. Materiaalgebruik, kroonlijsthoogte, dakvorm en nokhoogte kunnen mede de architectonische verschijningsvorm bepalen.</p>	<p>Het toegelaten aantal woongelegenheden blijft beperkt tot 1.</p> <p>Volgende handelingen en werkzaamheden kunnen worden toegestaan m.b.t. het bestaande gebouw:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– het behoud en de instandhouding van het bestaande gebouw,</li> <li>– het uitvoeren van vergunningsplichtige stabiliteitswerken,</li> <li>– het uitvoeren van interne verbouwingen met behoud van functie en het aantal woongelegenheden,</li> <li>– het uitbreiden van het bestaande volume, beperkt tot een maximaal toelaatbaar bouwvolume van 1000 m<sup>3</sup> voor het geheel. Uitbreidingen kunnen uitsluitend binnen de op het grafisch plan aangeduide bebouwingsgrens worden toegestaan.</li> <li>– het herbouwen binnen de aangeduide bebouwingsgrens, voorgevel op de voorgevelbouwlijn langs Meerleseweg (8 meter uit de rooilijn), tot een maximaal toelaatbaar bouwvolume van 1000 m<sup>3</sup> voor het volledige nieuwe woongebouw.</li> </ul> <p>Hierbij dienen volgende voorwaarden in acht genomen te worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– de architectonische verschijningsvorm van het oorspronkelijke woongebouw dient behouden te blijven.</li> <li>– een uitbreiding moet steeds fysisch verbonden zijn met de bestaande woongelegenheid om</li> </ul>



Toelichting 'gewenste ruimtelijke context' bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Fotovoltaïsche panelen, collectoren voor zonneboilers e.d. kunnen op het dakoppervlak geplaatst worden indien ze ondergeschikt zijn aan het dakvolume en geen afbreuk doen aan de landelijke uitstraling van het gebouw.</p>	<p>er zo één geheel mee te vormen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– de kroonlijsthoogte moet steeds beperkt blijven tot maximaal 7 meter.</li> <li>– Het plaatsen van dakelementen voor duurzame energiewinning op het dak van een hoofdzakelijk vergund gebouw is toegelaten onder de voorwaarde dat ze aan minimum één van de onderstaande vereisten voldoen: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Ze zijn geïntegreerd in de dakopbouw</li> <li>– Ze zijn op of in het dak gemonteerd met een zuivere vormgeving en in harmonie met de dakopbouw/compositie.</li> </ul> </li> </ul> <p>Indien in het woongebouw ondersteunende of administratieve voorzieningen – horende bij de bedrijfsvoering zoals bedoeld in art. 1.1 – worden ondergebracht, dienen deze qua oppervlakte beperkt te blijven tot maximaal 100 m<sup>2</sup>.</p>
<p>◀.....▶</p>	<p><b>Art. 3 Ontsluitingspunt (overdruk)</b> categorisering van gebiedsaanduiding zoals onderliggende bestemming</p>
<p><b>Bepaling Overdruk</b></p> <p>De voorschriften voor de onderliggende zone van Art. 1 (Bedrijfszone met nabestemming landbouw) blijven van toepassing. De overdrukbestemmingen van artikel 3 zijn enkel geldig in de periode dat de voorschriften van art. 1.1 van toepassing zijn. Bij het ingaan van de nabestemming (art. 1.2), vervallen de bepalingen van deze overdrukzone.</p> <p>Indien de voorschriften van art. 1.1 in strijd zouden zijn met de overdrukzone, primeren de bepalingen van de overdrukzone.</p>	<p>Deze zone wordt als overdruk boven op de zone van Art. 1 (Bedrijfszone met nabestemming landbouw) voorzien. De geldigheidsduur van dit overdrukvoorschrift is beperkt tot de periode waarin de bestemming van art. 1.1 van toepassing is. Van zodra de nabestemming van art. 1.2 in werking treedt, komen de bepalingen van dit overdrukartikel 'Ontsluitingspunt' te vervallen.</p>
<p><b>Bestemming</b></p> <p>Het volledige deelplangebied kan slechts langs één punt ontsloten worden. Deze ontsluiting kan uitsluitend aan de zijde van de Meerleseweg voorzien worden.</p> <p>De symbolische aanduiding van het ontsluitingspunt, zoals weergegeven op het grafisch plan, is louter indicatief. De keuze van de effectieve plaats van het ontsluitingspunt, dient duurzaam en rationeel te gebeuren zodat de kortst mogelijke ontsluitingsverharding kan worden aangelegd. Bovendien dient de plaats van het ontsluitingspunt een verkeersveilige aansluiting op de openbare</p>	<p>Er kan slechts één ontsluitingspunt voor gemotoriseerd verkeer toegestaan worden. Dit punt dient zich te bevinden langs de Meerleseweg.</p>

Toelichting 'gewenste ruimtelijke context' bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
weg te garanderen.	
<p><b>Inrichting</b></p> <p>Het ontsluitingspunt kan verhard worden, ook al is deze buiten de bebouwingsgrens gelegen.</p> <p>De verhardingswijze en de buffering van hemelwater dient te gebeuren volgens de inrichtingsprincipes zoals weergegeven in de onderliggende zone.</p>	<p>De aan te leggen verharde strook ter ontsluiting van het deelplangebied blijft beperkt tot een breedte van maximaal 5 meter.</p> <p>Het verhardingsmateriaal en het bufferen van hemelwater dient in overeenstemming met de inrichtingsvoorschriften van de onderliggende zone te gebeuren.</p>

### 3 Specifieke voorschriften RUP 02 Schrijn- en Timmerwerken Vermonden

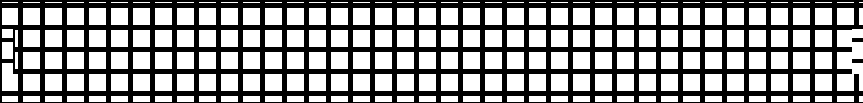
Toelichting 'gewenste ruimtelijke context' bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	<p><b>Art. 1 Bedrijfszone met nabestemming landbouw</b> categorisering van gebiedsaanduiding 4: 'Landbouw'</p>
<p><b>Bestemming</b></p> <p>In afwachting van de nabestemming 'landbouw', wordt aan deze zone de bestemming 'lokale bedrijvigheid, in het bijzonder timmer- en schrijnwerkerij' gegeven.</p> <p>Het in werking treden van de nabestemming landbouw is zal gebeuren bij de stopzetting van de bedrijvigheid als timmer- en schrijnwerkerij binnen deze zone en uiterlijk 20 jaar na de goedkeuringsdatum van dit RUP. De bedrijvigheid van de timmer- en schrijnwerkerij wordt stopgezet bij een effectieve stopzetting van elke vorm van lokale bedrijvigheid of bij het omvormen van de timmer- en schrijnwerkerij naar een andere vorm van lokale bedrijvigheid. Het overdragen van de timmer- en schrijnwerkerij op een nieuwe zaakvoerder of het wijzigen van de rechtspersoon van het bedrijf worden hierbij op zich niet gezien als het stopzetten van de activiteit timmer- en schrijnwerkerij.</p> <p>Om deze redenen wordt een bestemming + nabestemming voor deze zone voorzien.</p> <p>Deze zone werd opgesplitst in artikel 1.1 en artikel 1.2. Het gaat steeds om hetzelfde gebied, maar afhankelijk van de situatie zijn de voorschriften van 1.1 of van 1.2 geldig.</p>	<p>Deze zone is, in afwachting van de te realiseren nabestemming, voorlopig bestemd als 'zone voor lokale bedrijvigheid, in het bijzonder timmer- en schrijnwerkerij' (artikel 1.1). De nabestemming, 'zone voor landbouw' (artikel 1.2), treedt in werking 20 jaar na de datum van goedkeuring van dit RUP. Als vóór dit overgangsmoment de bedrijfsvoering timmer- en schrijnwerkerij op deze locatie ophoudt te bestaan, zal op dat moment reeds de nabestemming in werking treden. De bedrijfsvoering houdt op te bestaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– ofwel doordat elke vorm van bedrijfsvoering wordt stopgezet op deze locatie,</li> <li>– ofwel doordat het type van bedrijfsvoering wijzigt van timmer- en schrijnwerkerij naar een ander type van bedrijfsvoering.</li> </ul> <p>Vanaf het moment van inwerkingtreding van dit RUP tot op de datum van hoger vermeld scharniermoment zullen de voorschriften en bepalingen zoals omschreven onder artikel 1.1 van toepassing zijn op deze zone.</p> <p>Bij het van kracht worden van de nabestemming vervallen de voorschriften van artikel 1.1. De voorschriften van artikel 1.2 worden op dat moment van kracht binnen deze zone.</p>
	<p><b>Art. 1.1 lokale bedrijvigheid – timmer- en schrijnwerkerij</b></p>
<p><b>Bestemming</b></p> <p>Het gebied is aangeduid voor bestemming naar een bedrijfszone. De bestemming beoogt op de bestendiging van een bestaande bedrijfsite, gericht op een timmer- en schrijnwerkerij (trappen en binnendeuren in hout).</p> <p>Aan de bedrijfsfunctie kan – zij het beperkt – een commerciële functie gekop-</p>	<p>Het gebied is bestemd voor lokale bedrijvigheid, in het bijzonder timmer en- schrijnwerkerij.</p> <p>Toegelaten functies zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Timmer- en schrijnwerkerij</li> </ul>

Toelichting 'gewenste ruimtelijke context' bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>peld worden. Onder de commerciële functie wordt verstaan toonzaal en/of verkoopsruimte. De producten die in deze commerciële ruimte(n) worden aangeboden dienen rechtstreeks gerelateerd te zijn aan de bedrijfsactiviteiten. Het uitbaten van een autonome handelszaak is niet toegestaan.</p> <p>Wonen of voorzieningen in functie van het wonen worden niet toegestaan binnen deze zone, met uitzondering van de woning bedoeld in art. 2 Wonen (overdruk).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Opslag gerelateerd aan de bedrijfsvoering</li> <li>– Kantoren gerelateerd aan de bedrijfsvoering, met een maximum van 50 m<sup>2</sup></li> <li>– Toonzaal en/of verkoopsruimte gerelateerd aan de houtbewerking, met een maximale oppervlakte van 150 m<sup>2</sup></li> <li>– Voorzieningen voor de toegankelijkheid en het al dan niet overdekt stallen van bedrijfsvoertuigen en voertuigen van personeel en cliënteel.</li> </ul> <p>Woningen andere dan bedoeld in art. 2 'Wonen (overdruk)' worden niet toegestaan binnen deze zone.</p>
<p><b>Inrichting</b></p> <p>De bestemming 'lokale bedrijvigheid – algemene schrijnwerkerij' is tijdelijk van aard. Om een vlotte inwerkingtreding van de nabestemming 'landbouw' voor deze zone te bekomen, is het aangewezen om ook de stedenbouwkundige vergunningen die worden verleend in functie van de lokale bedrijvigheid in de tijd te beperken. Deze beperking in tijd is niet van toepassing voor stedenbouwkundige vergunning waarvan de aanvrager op voldoende wijze kan aantonen dat (reeds bij de referentietoestand) een vermoeden van vergunning (zoals bedoeld in de VCRO, art. 4.2.14) bestaat voor de bestaande constructie waar de aanvraag betrekking op heeft.</p> <p>De tijdelijk vergunde constructies kunnen na het verstrijken van de geldigheidsduur van de stedenbouwkundige vergunning enkel behouden blijven indien er bij het verstrijken van de stedenbouwkundige vergunning een nieuwe stedenbouwkundige vergunning wordt verleend. Deze nieuwe stedenbouwkundige vergunning zal dan enkel kunnen verleend worden in functie van de nabestemming landbouw en dient bijgevolg verenigbaar te zijn met de stedenbouwkundige voorschriften van art. 1.2.</p> 	<p>Stedenbouwkundige vergunningen die binnen deze zone worden verleend in functie van de bedrijfsvoering dienen steeds van tijdelijke aard te zijn. De geldigheid van deze tijdelijke stedenbouwkundige vergunningen dient beperkt te blijven tot maximaal 20 jaar na de goedkeuringsdatum van dit RUP. De aanvrager kan hierop een uitzondering vragen bij aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen die gerelateerd zijn aan gebouwen waarvoor reeds bij de referentietoestand een vermoeden van vergunning geldt. Indien de aanvrager dit vermoeden van vergunning op voldoende wijze kan aantonen, zal de stedenbouwkundige vergunning niet beperkt worden in tijd.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemmingen zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving.</p> <p>Volgende inrichtingsprincipes gelden m.b.t. de bedrijfsbebouwing:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– De bedrijfsbebouwing dient beperkt te blijven tot één fysisch aaneengesloten gebouw</li> <li>– Het volume van het bedrijfsgebouw dient beperkt te blijven tot het bestaande bouwvolume volgens de referentietoestand. Kleine uitbreidingen in functie van technische noodzakelijkheden gekoppeld aan het productieproces kunnen uitzonderlijk worden toegestaan.</li> <li>– De bouwhoogte en kroonlijsthoogte dienen beperkt te blijven tot de bouwhoogte en kroonlijsthoogte van de referentietoestand.</li> <li>– Bestaande bebouwing kan behouden, in stand gehouden en / of verbouwd worden. Nieuwe of heropgebouwde constructies dienen binnen de contouren van de bebouwbare zone, zoals aangeduid op het grafisch plan, ingeplant te worden.</li> </ul>

Toelichting 'gewenste ruimtelijke context' bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Mogelijk is het aangewezen om bij het verlenen van een tijdelijke stedenbouwkundige vergunning de aanvrager erop te wijzen dat na het verstrijken van de geldigheidstermijn van de vergunning, de constructie (opnieuw) als onvergund dient beschouwd te worden en dus van het terrein verwijderd dient te worden (tenzij een nieuwe stedenbouwkundige vergunning voor de constructie werd bekomen).</p> <p>Voor de inrichting ter realisatie van de bestemming wordt er gestreefd naar de landschappelijke integratie in haar omgeving.</p> <p>Aanzienlijke structurele uitbreidingen van het bedrijf kunnen niet worden toegestaan. Verbouwingen en herbouw (met hetzelfde volume) van het bedrijfsgebouw, zijn wel toegestaan. Beperkte kleine uitbreidingen in functie van technische noodzakelijkheden gekoppeld aan de bedrijfsvoering kunnen uitzonderlijk wel worden toegestaan. Met deze beperkte kleine uitbreidingen worden ondermeer een silo, een opvangcontainer voor houtkrullen, een constructie voor een afzuiginstallatie en andere technische constructies bedoeld. Hierdoor wordt het ondermeer mogelijk om kleine aanpassingen buiten het bestaande volume te realiseren om zich in regel te kunnen stellen met milieu-regelgeving en andere sectorale bepalingen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– De agrarische omgeving wordt getypeerd door een eigen architectonische verschijningsvorm en typische materiaalkeuze voor landbouwbedrijfsbebouwing. Hiermee wordt niet een kneuterige plattelandsuitstraling, maar een uitstraling van een modern landbouwbedrijf bedoeld. Bij het herbouwen van bedrijfsgebouwen in dit deelplangebied dient zowel wat verschijningsvorm als wat materiaalgebruik betreft hierbij aangeleund te worden.</li> <li>– beperking van verharding in de mate van het mogelijke tegen het licht van de noodzakelijkheid van verharding voor het goed functioneren van de infrastructuur en de activiteiten</li> <li>– bufferen van hemelwater in dalende volgorde van voorkeur: opvang, nuttig hergebruik, infiltreren, overig hemelwater vertraagd laten afvoeren</li> <li>– zo veel mogelijk streven naar waterdoorlatende verharding om infiltratie ter plaatsen mogelijk te maken: streven naar de aanleg van de verharde delen van de terreinen in stofvrije, kleinschalige opbrekbare en waterdoorlatende materialen, tenzij dit uit praktische overwegingen niet haalbaar is of uit milieutechnische overwegingen niet toegestaan is.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Bij het herbouwen van bedrijfsbebouwing dient het materiaalgebruik en de architectonische verschijningsvorm afgestemd te worden op de agrarische omgeving.</li> <li>– Het plaatsen van dakelementen voor duurzame energiewinning op het dak van een hoofdzakelijk vergund gebouw is toegelaten onder de voorwaarde dat ze – bij plaatsing op hellende daken – aan minimum één van de onderstaande vereisten voldoen: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Ze zijn geïntegreerd in de dakopbouw</li> <li>– Ze zijn op of in het dak gemonteerd met een zuivere vormgeving en in harmonie met de dakopbouw/compositie.</li> </ul> </li> </ul> <p>Bij plaatsing op platte daken dient de afstand tot de dakrand minimaal gelijk te zijn aan de afstand gemeten tussen het dakvlak en het hoogste punt van het element voor duurzame energiewinning.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Alle bijgebouwen – al dan niet vrijstaand ten opzichte van het bedrijfshoofdgebouw – die zich deels of volledig buiten de contour van het plangebied bevinden, dienen te worden gesloopt. De sloop dient uiterlijk uitgevoerd te zijn naar aanleiding van de eerste stedenbouwkundige vergunning die wordt verleend binnen het deelplangebied, na de inwerkingtreding van onderhavig RUP.</li> </ul> <p>Volgende inrichtingsprincipes gelden m.b.t. de (bebouwde en onbebouwde) verharde oppervlakten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Verharde oppervlakten kunnen enkel worden aangelegd binnen de op het grafisch plan aangeduide bebouwbare zone. Afwijkend hierop kan tevens verharding worden toegestaan in functie van de ontsluiting van het gebied.</li> <li>– De verharde onbebouwde oppervlakte dient beperkt te blijven tot de verhardingen noodzakelijk voor: <ul style="list-style-type: none"> <li>– de toegankelijkheid van het bedrijfsgebouw</li> <li>– het aanbieden van voldoende parkeermogelijkheden voor de eigenaar / bewoner, bezoekers van de woonst, personeel en cliënteel. Hierbij dient maximaal gestreefd te worden naar een gedeeld gebruik van de parkeermogelijkheden.</li> </ul> </li> <li>– Maximaal 40 % van het onbebouwde deel van de bebouwbare zone kan verhard worden.</li> <li>– De opvang, de buffering, het nuttig herbruik en de infiltratie van het hemelwater afkomstig van nieuw aan te leggen (bebouwde en onbebouwde) verhardingen dient te gebeuren binnen onderhavig deelplangebied. Na uitputting van de herbruik- en infiltratiemogelijkheden binnen het deelplangebied, kan het overtollige hemelwater vertraagd afgevoerd worden.</li> </ul>

Toelichting 'gewenste ruimtelijke context' bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ten opzichte van de landelijke omgeving wordt de zone visueel gebufferd door de aanleg van haagstructuren, heggen en / of houtkanten.</li> </ul>	<p>Volgende inrichtingsprincipes gelden m.b.t. tuininrichting en groenbuffer:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De onverharde buitenruimten dienen van een groenaanplanting voorzien te worden.</li> <li>- Buiten de bebouwbare zone dient deze groenaanplanting ingericht te worden als een streekeigen meerlagige groenbuffer. Deze groenbuffer dient ook tijdens de wintermaanden een visueel scheidende functie te vervullen.</li> <li>- De streekeigen meerlagige groenbuffer heeft (na volgroeïing) een minimale hoogte van 4 meter.</li> <li>- De streekeigen meerlagige groenbuffer dient – in de onverharde delen van de stroken buiten de onbebouwbare zone – uiterlijk in het eerste plantseizoen na het bekomen van de eerste stedenbouwkundige vergunning na de goedkeuring van onderhavig RUP, aangeplant te worden.</li> </ul>
<b>Art. 1.2 Landbouw</b>	
<p><b>Bestemming</b></p> <p>Landbouw is de hoofdbestemming in dit gebied. Gezien de kleinschaligheid van het gebied, de uitrustingsgraad en de aansluiting bij een bestaande woning, wordt hiermee naast de beroepslandbouw ook hobbylandbouw bedoeld.</p> <p>Onder aan de landbouw verwante bedrijven worden verstaan: 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. Voorbeelden van dergelijke bedrijven zijn: aardappelhandelaar, graantrieerinstallatie, verkoop van meststoffen, verkoop van veevoerders, koelplaatsen, silo's, drooginstallaties, vlasroterijen, loonwerker, herstelplaats van tractoren, landbouwproefbedrijf, tuinbouwproefbedrijf, centrum voor kunstmatige inseminatie voor landbouwdieren, schoolhoeve. 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.</p> <p>Naast landbouw in de eigenlijke zin van het woord zijn de volgende activiteiten eveneens toegelaten: plattelandstoerisme (dat valt onder de noemer verblijfsgelegenheid), verkoop van eigen landbouwproducten en zorgboerderijen.</p>	<p>Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw en hobbylandbouw.</p> <p>Aan landbouw verwante bedrijven zijn tevens toegelaten, voor zover hun aanwezigheid nuttig of nodig is voor het goed functioneren van de landbouwbedrijven in de omgeving. Die bedrijven moeten een directe en uitsluitende relatie hebben met de aanwezige landbouwbedrijven door afname of toelevering van diensten of producten.</p> <p>Primaire bewerking of opslag van producten kan worden toegelaten. Verwerking van producten – met inbegrip van mestbehandeling en mestvergisting – is uitgesloten.</p> <p>Recreatief medegebruik en plattelandstoerisme zijn mogelijk, als ondergeschikte functie.</p>

Toelichting 'gewenste ruimtelijke context' bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Verblijfsgelegenheid moet aan de onderstaande voorwaarden voldoen: het gaat om verblijfsgelegenheid binnen de bestaande gebouwen en ondergeschikt aan het landbouwbedrijf. Het gaat geenszins om een hotel. 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 slaapruidten en sanitair voor jeugdkampen of het voorzien van sanitair voor hoevekamperen.</p> <p>Bebossing in agrarisch gebied is vergunningsplichtig op grond van artikel 35 van het Veldwetboek. Vergunningsaanvragen voor permanente bebossing moeten met de nodige omzichtigheid beoordeeld worden aangezien met dit ruimtelijk uitvoeringsplan het gebied bestemd wordt voor de landbouw. Dit geldt in mindere mate voor tijdelijke bebossing.</p>	
<p><b>Inrichting</b></p> <p>Het oprichten van gebouwen, constructies en verhardingen in functie van de hoofd- en/of nevenbestemmingen is toegelaten. Hierbij kunnen ondermeer de bestaande bedrijfsgebouwen behouden en herbruikt worden.</p> <p>Met betrekking tot de inplanting en oprichting van eventuele nieuwe gebouwen en constructies dient steeds gestreefd te worden naar een gepaste ruimtelijke inpassing in de bebouwde en onbebouwde omgeving.</p> <p>Omwille van de ligging in of aansluitend op een wooneiland, dienen bij de inrichting van deze zone voldoende maatregelen genomen te worden m.b.t. de ruimtelijke en visuele buffering t.o.v. de omgeving.</p>	<p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de hoofd- en/of nevenbestemmingen zijn toegelaten.</p> <p>Er moet rekening gehouden worden met de schaal en de ruimtelijke impact van deze bedrijven. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;</li> <li>– de invloed op de omgeving wat het aantal te verwachten gebruikers of bezoekers betreft;</li> <li>– de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;</li> <li>– de relatie met de in de omgeving van het gebied vastgelegde bestemmingen.</li> </ul> <p>Alle gebouwen en verhardingen, andere dan verhardingen ter ontsluiting van het plangebied, dienen zich te bevinden binnen de op het grafisch plan aangeduide bebouwbare zone. De stroken die buiten deze bebouwbare zone gelegen zijn, dienen aangewend te worden om gesloten streekeigen groenbuffer te creëren, die ook tijdens de wintermaanden een visueel scheidende functie realiseert.</p>

Toelichting 'gewenste ruimtelijke context' bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	<p><b>Art. 2 Wonen (overdruk)</b> categorisering van gebiedsaanduiding zoals onderliggende bestemming</p>
<p><b>Bepaling Overdruk</b></p> <p>De voorschriften voor de onderliggende zone van Art. 1 (Bedrijfszone met nabestemming landbouw) blijven van toepassing. Indien deze in strijd zouden zijn met de overdrukzone, primeren de bepalingen van de overdrukzone.</p>	<p>Deze zone wordt als overdruk boven op de zone van Art. 1 (Bedrijfszone met nabestemming landbouw) voorzien, ongeacht of de voor- of nabestemming van toepassing is.</p>
<p><b>Bestemming</b></p> <p>In dit deelplangebied is één bestaande hoofdzakelijk vergunde woning aanwezig. Deze woonfunctie kan behouden blijven, ongeacht de onderliggende bestemming, bedrijvigheid of landbouw.</p> <p>Onder het wonen wordt begrepen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– de eengezinswoningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuin, tuinhuisje, garage, terras, nuttige verhardingen (in functie van toegangen en inritten), zwembad, hobbylandbouw, ....</li> <li>– Binnen deze zone bevindt zich een bestaand veldkapelletje. Zonder de verdere ontwikkeling van de zone te willen hypothekeren, lijkt het behoud en de instandhouding van het kapelletje aangewezen.</li> <li>– kleinschalige inrichtingen in functie van de achterliggende bedrijfsvoering: in het woonvolume geïntegreerde ondersteunende of administratieve voorzieningen voor de bedrijfsvoering (secretariaat, klantenontvangstruimte, archief, kleed- en/of eetruimte voor de werknemers, ...). Binnen het woonvolume kunnen geen productiedelen van het bedrijf worden ondergebracht, ook een toonzaalfunctie of strikt commerciële inrichtingen zijn niet toegestaan binnen deze zone.</li> </ul>	<p>Binnen de contouren van de aangeduide overdrukzone wonen, kan maximaal 1 woning met aanhorigheden voorzien worden. Hieronder wordt begrepen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– maximaal 1 ééngesinswoning</li> <li>– bij de woning horende uitrustingen</li> <li>– het behoud en de instandhouding van een veldkapelletje</li> <li>– aan het wonen verwante kleinschalige (administratieve) inrichtingen in functie van de bedrijfsvoering binnen de zone van artikel 1, met uitsluiting van strikt commerciële inrichtingen, toonzaal en productiedelen van het bedrijf.</li> </ul>
<p><b>Inrichting</b></p> <p>De bestaande woning was voor het in werking treden van dit RUP in landbouwgebied als zonevreemd te beschouwen. Het betrof een hoofdzakelijk vergunde zonevreemde woning, waarop de basisrechten voor zonevreemde woningen volgens de VCRO van toepassing waren. De inrichtingsmogelijkheden zoals voorzien in de voorschriften van onderhavig RUP zijn dan ook ge-</p>	<p>Het toegelaten aantal woongelegenheden blijft beperkt tot 1.</p> <p>Volgende handelingen en werkzaamheden kunnen worden toegestaan m.b.t. het bestaande gebouw:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– het behoud en de instandhouding van het bestaande woongebouw,</li> </ul>




Toelichting 'gewenste ruimtelijke context' bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>spiegeld aan de basisrechten voor zonevreemde woningen, zoals die voortvloeien uit de VCRO.</p> <p>Het hoofdgebouw in deze zone kan behouden blijven als woning. Verbouwingen, uitbreidingen en herbouwen zijn toegelaten.</p> <p>De aanwezigheid van een ééngezinwoning in deze zone zal een integrerend effect in het straatbeeld hebben. De architectonische verschijningsvorm, de schaal en het voorkomen van de woning en de tuinrichting rond de woning dienen er toe bij te dragen dat het volledige deelplangebied landschappelijk op een aanvaardbare wijze aansluit bij het wooneiland waarvan het deel uit maakt.</p> <p>De bebouwing moet landelijk zijn van karakter en dient te passen binnen het straatbeeld van het wooneiland waartoe het behoort. Materiaalgebruik, kroonlijsthoogte, dakvorm en nokhoogte kunnen mede de architectonische verschijningsvorm bepalen.</p> <p>Fotovoltaïsche panelen, collectoren voor zonneboilers e.d. kunnen op het dakoppervlak geplaatst worden indien ze ondergeschikt zijn aan het dakvolume en geen afbreuk doen aan de landelijke uitstraling van het gebouw.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– het behouden en de instandhouding van het bestaande veldkapelletje,</li> <li>– het uitvoeren van vergunningsplichtige stabiliteitswerken,</li> <li>– het uitvoeren van interne verbouwingen met behoud van functie en het aantal woongelegenheden,</li> <li>– het uitbreiden van het bestaande volume, beperkt tot een maximaal toelaatbaar bouwvolume van 1000 m<sup>3</sup> voor het geheel. Uitbreidingen kunnen uitsluitend binnen de op het grafisch plan aangeduide bebouwingsgrens worden toegestaan.</li> <li>– het herbouwen binnen de aangeduide bebouwingsgrens, voorgevel op de voorgevelbouwlijn langs voorliggend (oostzijde) Hoogeind (6 meter uit de rooilijn), tot een maximaal toelaatbaar bouwvolume van 1000 m<sup>3</sup> voor het volledige nieuwe woongebouw.</li> </ul> <p>Hierbij dienen volgende voorwaarden in acht genomen te worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– de architectonische verschijningsvorm van het oorspronkelijke woongebouw dient behouden te blijven.</li> <li>– een uitbreiding moet steeds fysisch verbonden zijn met de bestaande woongelegenheden om er zo één geheel mee te vormen</li> <li>– de kroonlijsthoogte moet steeds beperkt blijven tot maximaal 4,50 meter.</li> <li>– Het plaatsen van dakelementen voor duurzame energiewinning op het dak van een hoofdzakelijk vergund gebouw is toegelaten onder de voorwaarde dat ze aan minimum één van de onderstaande vereisten voldoen: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Ze zijn geïntegreerd in de dakopbouw</li> <li>– Ze zijn op of in het dak gemonteerd met een zuivere vormgeving en in harmonie met de dakopbouw/compositie.</li> </ul> </li> </ul> <p>Indien in het woongebouw ondersteunende of administratieve voorzieningen – horende bij de bedrijfsvoering zoals bedoeld in art. 1.1 – worden ondergebracht, dienen deze qua oppervlakte beperkt te blijven tot maximaal 100 m<sup>2</sup>.</p>

Toelichting 'gewenste ruimtelijke context' bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	<p><b>Art. 3 Ontsluitingspunt (overdruk)</b> categorisering van gebiedsaanduiding zoals onderliggende bestemming</p>
<p><b>Bepaling Overdruk</b></p> <p>De voorschriften voor de onderliggende zone van Art. 1 (Bedrijfszone met nabestemming landbouw) blijven van toepassing. De overdrukbepalingen van artikel 3 zijn enkel geldig in de periode dat de voorschriften van art. 1.1 van toepassing zijn. Bij het ingaan van de nabestemming (art. 1.2), vervallen de bepalingen van deze overdrukzone.</p> <p>Indien de voorschriften van art. 1.1 in strijd zouden zijn met de overdrukzone, primeren de bepalingen van de overdrukzone.</p>	<p>Deze zone wordt als overdruk boven op de zone van Art. 1 (Bedrijfszone met nabestemming landbouw) voorzien. De geldigheidsduur van dit overdrukvoorschrift is beperkt tot de periode waarin de bestemming van art. 1.1 van toepassing is. Van zodra de nabestemming van art. 1.2 in werking treedt, komen de bepalingen van dit overdrukartikel 'Ontsluitingspunt' te vervallen.</p>
<p><b>Bestemming</b></p> <p>Het volledige deelplangebied kan slechts langs twee punten ontsloten worden voor gemotoriseerd verkeer. De omgeving van het plangebied kent aan westelijke zijde een eerder afgelegen karakter waar bijna uitsluitend landbouwontsluiting verwacht wordt. Om de draagkracht van deze westelijk gelegen omgeving niet onaanvaardbaar te schaden, kan maximaal 1 van de ontsluitingspunten aan deze westelijke zijde gelegen zijn.</p> <p>De symbolische aanduiding van de ontsluitingspunten, zoals weergegeven op het grafisch plan, zijn louter indicatief. De keuze van de effectieve plaats van de ontsluitingspunten, dient duurzaam en rationeel te gebeuren zodat de kortst mogelijke ontsluitingsverharding kan worden aangelegd. Bovendien dient de plaats van de ontsluitingspunten een verkeersveilige aansluiting op de openbare weg te garanderen.</p>	<p>Er kunnen slechts twee ontsluitingspunten voor gemotoriseerd verkeer toegestaan worden voor het volledige deelplangebied. Maximaal één van deze ontsluitingspunten kan zich bevinden langs de westelijke zijde van het plangebied.</p>
<p><b>Inrichting</b></p> <p>De ontsluitingspunten kunnen verhard worden, ook al zijn ze buiten de bebouwingsgrens gelegen.</p> <p>De verhardingswijze en de buffering van hemelwater dient te gebeuren volgens de inrichtingsprincipes zoals weergegeven in de onderliggende zone.</p>	<p>De aan te leggen verharde stroken ter ontsluiting van het deelplangebied blijft per ontsluitingspunt beperkt tot een breedte van maximaal 5 meter.</p> <p>Het verhardingsmateriaal en het bufferen van hemelwater dient in overeenstemming met de inrichtingsvoorschriften van de onderliggende zone te gebeuren.</p>

## 4 Specifieke voorschriften RUP 03 Schrijnwerkerij Martens

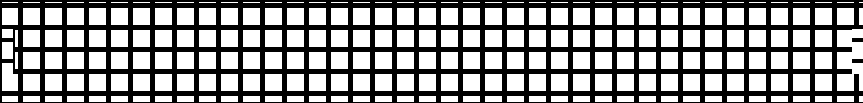
Toelichting 'gewenste ruimtelijke context' bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	<p><b>Art. 1 Bedrijfszone met nabestemming landbouw</b> categorisering van gebiedsaanduiding 4: 'Landbouw'</p>
<p><b>Bestemming</b></p> <p>In afwachting van de nabestemming 'landbouw', wordt aan deze zone de bestemming 'lokale bedrijvigheid, in het bijzonder schrijnwerkerij' gegeven.</p> <p>Het in werking treden van de nabestemming landbouw is enkel mogelijk na de stopzetting van de bedrijvigheid als schrijnwerkerij binnen deze zone en uiterlijk 20 jaar na de goedkeuringsdatum van dit RUP. De bedrijvigheid van schrijnwerkerij wordt stopgezet bij een effectieve stopzetting van elke vorm van lokale bedrijvigheid of bij het omvormen van de schrijnwerkerij naar een andere vorm van lokale bedrijvigheid. Het overdragen van de schrijnwerkerij op een nieuwe zaakvoerder of het wijzigen van de rechtspersoon van het bedrijf worden hierbij op zich niet gezien als het stopzetten van de activiteit schrijnwerkerij.</p> <p>Om deze redenen wordt een bestemming + nabestemming voor deze zone voorzien.</p> <p>Deze zone werd opgesplitst in artikel 1.1 en artikel 1.2. Het gaat steeds om hetzelfde gebied, maar afhankelijk van de situatie zijn de voorschriften van 1.1 of van 1.2 geldig.</p>	<p>Deze zone is, in afwachting van de te realiseren nabestemming, voorlopig bestemd als 'zone voor lokale bedrijvigheid, in het bijzonder schrijnwerkerij' (artikel 1.1). De nabestemming, 'zone voor landbouw' (artikel 1.2), treedt in werking 20 jaar na de datum van goedkeuring van het dit RUP. Als vóór dit overgangsmoment de bedrijfsvoering schrijnwerkerij op deze locatie ophoudt te bestaan, zal op dat moment reeds de nabestemming in werking treden. De bedrijfsvoering schrijnwerkerij houdt op te bestaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– ofwel doordat elke vorm van bedrijfsvoering wordt stopgezet op deze locatie,</li> <li>– ofwel doordat het type van bedrijfsvoering wijzigt van schrijnwerkerij naar een ander type van bedrijfsvoering.</li> </ul> <p>Vanaf het moment van inwerkingtreding van dit RUP tot op de datum van hoger vermeld scharniermoment zullen de voorschriften en bepalingen zoals omschreven onder artikel 1.1 van toepassing zijn op deze zone.</p> <p>Bij het van kracht worden van de nabestemming vervallen de voorschriften van artikel 1.1. De voorschriften van artikel 1.2 worden op dat moment van kracht binnen deze zone.</p>
	<p><b>Art. 1.1 lokale bedrijvigheid - algemene schrijnwerkerij</b></p>
<p><b>Bestemming</b></p> <p>Het gebied is aangeduid voor bestemming naar een bedrijfszone. De bestemming beoogt op de bestendiging van een bestaande bedrijfsite, gericht op een algemene schrijnwerkerij (vervaardiging parketvloeren).</p> <p>Aan de bedrijfsfunctie kan – zij het beperkt – een commerciële functie gekoppeld worden. Onder de commerciële functie wordt verstaan toonzaal en/of</p>	<p>Het gebied is bestemd voor lokale bedrijvigheid, in het bijzonder schrijnwerkerij.</p> <p>Toegelaten functies zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Schrijnwerkerij</li> <li>– Binnen en buiten opslag gerelateerd aan de bedrijfsvoering</li> </ul>

Toelichting 'gewenste ruimtelijke context' bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>verkoopsruimte. De producten die in deze commerciële ruimte(n) worden aangeboden dienen rechtstreeks gerelateerd te zijn aan de bedrijfsactiviteiten. Het uitbaten van een autonome handelszaak is niet toegestaan.</p> <p>Wonen of voorzieningen in functie van het wonen worden niet toegestaan binnen deze zone, met uitzondering van de woning bedoeld in art. 3 Wonen (overdruk).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Kantoren gerelateerd aan de bedrijfsvoering, met een maximum van 50 m<sup>2</sup></li> <li>– Toonzaal en/of verkoopsruimte gerelateerd aan de houtbewerking, met een maximale oppervlakte van 150 m<sup>2</sup></li> <li>– Voorzieningen voor de toegankelijkheid en het al dan niet overdekt stallen van bedrijfsvoertuigen en voertuigen van personeel en cliënteel.</li> </ul> <p>Woningen andere dan bedoeld in art. 3 'Wonen (overdruk)' worden niet toegestaan binnen deze zone.</p>
<p><b>Inrichting</b></p> <p>De bestemming 'lokale bedrijvigheid – algemene schrijnwerkerij' is tijdelijk van aard. Om een vlotte inwerkingtreding van de nabestemming 'landbouw' voor deze zone te bekomen, is het aangewezen om ook de stedenbouwkundige vergunningen die worden verleend in functie van de lokale bedrijvigheid in de tijd te beperken. Deze beperking in tijd is niet van toepassing voor stedenbouwkundige vergunning waarvan de aanvrager op voldoende wijze kan aantonen dat (reeds bij de referentietoestand) een vermoeden van vergunning (zoals bedoeld in de VCRO, art. 4.2.14) bestaat voor de bestaande constructie waar de aanvraag betrekking op heeft.</p> <p>De tijdelijk vergunde constructies kunnen na het verstrijken van de geldigheidsduur van de stedenbouwkundige vergunning enkel behouden blijven indien er bij het verstrijken van de stedenbouwkundige vergunning een nieuwe stedenbouwkundige vergunning wordt verleend. Deze nieuwe stedenbouwkundige vergunning zal dan enkel kunnen verleend worden in functie van de nabestemming landbouw en dient bijgevolg verenigbaar te zijn met de stedenbouwkundige voorschriften van art. 1.2.</p> <p>Mogelijk is het aangewezen om bij het verlenen van een tijdelijke stedenbouwkundige vergunning de aanvrager erop te wijzen dat na het verstrijken van de geldigheidstermijn van de vergunning, de constructie (opnieuw) als onvergund dient be-</p> 	<p>Stedenbouwkundige vergunningen die binnen deze zone worden verleend in functie van de bedrijfsvoering dienen steeds van tijdelijke aard te zijn. De geldigheid van deze tijdelijke stedenbouwkundige vergunningen dient beperkt te blijven tot maximaal 20 jaar na de goedkeuringsdatum van dit RUP. De aanvrager kan hierop een uitzondering vragen bij aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen die gerelateerd zijn aan gebouwen waarvoor reeds bij de referentietoestand een vermoeden van vergunning geldt. Indien de aanvrager dit vermoeden van vergunning op voldoende wijze kan aantonen, zal de stedenbouwkundige vergunning niet beperkt worden in tijd.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemmingen zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving.</p> <p>Volgende inrichtingsprincipes gelden m.b.t. de bedrijfbebouwing:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– De bedrijfsbebouwing dient beperkt te blijven tot één fysisch aaneengesloten gebouw</li> <li>– Het volume van het bedrijfsgebouw dient beperkt te blijven tot het bestaande bouwvolume volgens de referentietoestand. Kleine uitbreidingen in functie van technische noodzakelijkheden gekoppeld aan het productieproces kunnen uitzonderlijk worden toegestaan.</li> <li>– De bouwhoogte en kroonlijsthoogte dienen beperkt te blijven tot de bouwhoogte en kroonlijsthoogte van de referentietoestand.</li> <li>– Bestaande bebouwing kan behouden, in stand gehouden en / of verbouwd worden. Nieuwe of heropgebouwde constructies dienen binnen de contouren van de bebouwbare zone, zoals aangeduid op het grafisch plan, ingeplant te worden.</li> <li>– Bij het herbouwen van bedrijfsbebouwing dient het materiaalgebruik en de architectonische</li> </ul>

Toelichting 'gewenste ruimtelijke context' bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>schouwd te worden en dus van het terrein verwijderd dient te worden (tenzij een nieuwe stedenbouwkundige vergunning voor de constructie werd bekomen).</p> <p>Voor de inrichting ter realisatie van de bestemming wordt er gestreefd naar de landschappelijke integratie in de omgeving.</p> <p>Aanzienlijke structurele uitbreidingen van het bedrijf kunnen niet worden toegestaan. Verbouwingen en herbouw (met hetzelfde volume) van het bedrijfsgebouw, zijn wel toegestaan. Beperkte kleine uitbreidingen in functie van technische noodzakelijkheden gekoppeld aan de bedrijfsvoering kunnen uitzonderlijk wel worden toegestaan. Met deze beperkte kleine uitbreidingen worden ondermeer een silo, een opvangcontainer voor houtkrullen, een constructie voor een afzuiginstallatie en andere technische constructies bedoeld. Hierdoor wordt het ondermeer mogelijk om kleine aanpassingen buiten het bestaande volume te realiseren om zich in regel te kunnen stellen met milieu-regelgeving en andere sectorale bepalingen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– De agrarische omgeving wordt getypeerd door een eigen architectonische verschijningsvorm en typische materiaalkeuze voor landbouwbedrijfsbebouwing. Hiermee wordt niet een kneuterige plattelandsuitstraling, maar een uitstraling van een modern landbouwbedrijf bedoeld. Bij het herbouwen van bedrijfsgebouwen in dit deelplangebied dient zowel wat verschijningsvorm als wat materiaalgebruik betreft hierbij aangeleund te worden.</li> <li>– bufferen van hemelwater in dalende volgorde van voorkeur: opvang, nuttig hergebruik, infiltreren, overig hemelwater vertraagd laten afvoeren</li> <li>– zo veel mogelijk streven naar waterdoorlatende verharding om infiltratie ter plaatsen mogelijk te maken: streven naar de aanleg van de verharde delen van de terreinen in stofvrije, kleinschalige opbrekbare en waterdoorlatende materialen, tenzij dit uit praktische overwegingen niet haalbaar is of uit milieutechnische overwegingen niet toegestaan is.</li> <li>– Ten opzichte van de landelijke omgeving wordt de zone visueel gebufferd door de aanleg van haagstructuren, heggen en / of houtkanten.</li> </ul>	<p>verschijningsvorm afgestemd te worden op de agrarische omgeving.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Het plaatsen van dakelementen voor duurzame energiewinning op het dak van een hoofdzakelijk vergund gebouw is toegelaten onder de voorwaarde dat ze – bij plaatsing op hellende daken – aan minimum één van de onderstaande vereisten voldoen: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Ze zijn geïntegreerd in de dakopbouw</li> <li>– Ze zijn op of in het dak gemonteerd met een zuivere vormgeving en in harmonie met de dakopbouw/compositie.</li> </ul> </li> </ul> <p>Bij plaatsing op platte daken dient de afstand tot de dakrand minimaal gelijk te zijn aan de afstand gemeten tussen het dakvlak en het hoogste punt van het element voor duurzame energiewinning.</p> <p>Volgende inrichtingsprincipes gelden m.b.t. de (bebouwde en onbebouwde) verharde oppervlakten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– De bestaande verhardingen kunnen in afwachting van het in werking treden van de nabestemming behouden blijven, met uitzondering van eventuele inperkingen in functie van de aanleg van een minimale groenbuffer aan de zuidoostelijke zijde van deze zone (zie inrichtingsprincipes m.b.t. tuininrichting en groenbuffering). Bij nieuwe verhardingen in functie van de bedrijfsvoering dient een minimale afstand van 5 meter tussen de verharding en de contour van het deelplangebied gerespecteerd blijft. Afwijkend hierop kan tevens verharding worden toegestaan in functie van de aansluiting op het openbaar domein.</li> <li>– De opvang, de buffering, het nuttig herbruik en de infiltratie van het hemelwater afkomstig van nieuw aan te leggen (bebouwde en onbebouwde) verhardingen dient te gebeuren binnen onderhavig deelplangebied. Na uitputting van de herbruik- en infiltratiemogelijkheden binnen het deelplangebied, kan het overtollige hemelwater vertraagd afgevoerd worden.</li> </ul> <p>Volgende inrichtingsprincipes gelden m.b.t. tuininrichting en groenbuffering:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– De onverharde ruimten dienen voorzien te worden van groenaanplantingen.</li> <li>– Deze groenaanplantingen worden ingericht als een streekeigen meerlagige groenbuffer. Deze groenbuffer dient ook tijdens de wintermaanden een visueel scheidende functie te vervullen.</li> <li>– De streekeigen meerlagige groenbuffer heeft (na volgroeing) een minimale hoogte van 4 meter.</li> <li>– Ongeacht de bestaande referentietoestand dient aan de zuidoostelijke zijde van deze zone minimaal een strook met een breedte van 3 meter vrij gemaakt te worden voor de aanleg</li> </ul>


Toelichting 'gewenste ruimtelijke context' bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	<p>van een groenbuffer.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– De streekeigen meerlagige groenbuffer dient – in de onverharde delen van de stroken buiten de onbebouwbare zone – uiterlijk in het eerste plantseizoen na het bekomen van de eerste stedenbouwkundige vergunning na de goedkeuring van onderhavig RUP, aangeplant te worden.</li> </ul>
<b>Art. 1.2 Landbouw</b>	
<b>Bestemming en inrichting</b>	De bestemmings- en inrichtingsvoorschriften van Art. 2 dienen ook in deze zone te worden toegepast.
<b>Art. 2 Landbouw</b>	categorisering van gebiedsaanduiding 4: 'Landbouw'
<p><b>Bestemming</b></p> <p>Landbouw is de hoofdbestemming in dit gebied. Gezien de kleinschaligheid van het gebied, de uitrustingsgraad en de aansluiting bij een bestaande woning, wordt hiermee naast de beroepslandbouw ook hobbylandbouw bedoeld.</p> <p>Onder aan de landbouw verwante bedrijven worden verstaan: 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. Voorbeelden van dergelijke bedrijven zijn: aardappelhandelaar, graantrieerinstallatie, verkoop van meststoffen, verkoop van veevoerders, koelplaatsen, silo's, drooginstallaties, vlasroterijen, loonwerker, herstelplaats van tractoren, landbouwproefbedrijf, tuinbouwproefbedrijf, centrum voor kunstmatige inseminatie voor landbouwdieren, schoolhoeve. 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.</p> <p>Naast landbouw in de eigenlijke zin van het woord zijn de volgende activiteiten eveneens toegelaten: plattelandstoerisme (dat valt onder de noemer verblijfsgelegenheid), verkoop van eigen landbouwproducten en zorgboerderijen.</p>	<p>Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw en hobbylandbouw.</p> <p>Aan landbouw verwante bedrijven zijn tevens toegelaten, voor zover hun aanwezigheid nuttig of nodig is voor het goed functioneren van de landbouwbedrijven in de omgeving. Die bedrijven moeten een directe en uitsluitende relatie hebben met de aanwezige landbouwbedrijven door afname of toelevering van diensten of producten.</p> <p>Primaire bewerking of opslag van producten kan worden toegelaten. Verwerking van producten – met inbegrip van mestbehandeling en mestvergisting – is uitgesloten.</p> <p>Recreatief medegebruik en plattelandstoerisme zijn mogelijk, als ondergeschikte functie.</p>


Toelichting 'gewenste ruimtelijke context' bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Verblijfsgelegenheid moet aan de onderstaande voorwaarden voldoen: het gaat om verblijfsgelegenheid binnen de bestaande gebouwen en ondergeschikt aan het landbouwbedrijf. Het gaat geenszins om een hotel. 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 slaapruidten en sanitair voor jeugdkampen of het voorzien van sanitair voor hoevekamperen.</p> <p>Bebossing in agrarisch gebied is vergunningsplichtig op grond van artikel 35 van het Veldwetboek. Vergunningsaanvragen voor permanente bebossing moeten met de nodige omzichtigheid beoordeeld worden aangezien met dit ruimtelijk uitvoeringsplan het gebied bestemd wordt voor de landbouw. Dit geldt in mindere mate voor tijdelijke bebossing.</p>	
<p><b>Inrichting</b></p> <p>Het oprichten van gebouwen, constructies en verhardingen in functie van de hoofd- en/of nevenbestemmingen is toegelaten. Hierbij kunnen ondermeer de bestaande bedrijfsgebouwen behouden en herbruikt worden.</p> <p>Met betrekking tot de inplanting en oprichting van eventuele nieuwe gebouwen en constructies dient steeds gestreefd te worden naar een gepaste ruimtelijke inpassing in de bebouwde en onbebouwde omgeving.</p> <p>Omwille van de ligging in of aansluitend op een wooneiland, dienen bij de inrichting van deze zone voldoende maatregelen genomen te worden m.b.t. de ruimtelijke en visuele buffering t.o.v. de omgeving.</p>	<p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de hoofd- en/of nevenbestemmingen zijn toegelaten.</p> <p>Er moet rekening gehouden worden met de schaal en de ruimtelijke impact van deze bedrijven. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;</li> <li>– de invloed op de omgeving wat het aantal te verwachten gebruikers of bezoekers betreft;</li> <li>– de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;</li> <li>– de relatie met de in de omgeving van het gebied vastgelegde bestemmingen.</li> </ul> <p>Alle gebouwen en verhardingen, andere dan verhardingen ter ontsluiting van het plangebied, dienen zich te bevinden binnen de op het grafisch plan aangeduide bebouwbare zone. De stroken die buiten deze bebouwbare zone gelegen zijn, dienen aangewend te worden om gesloten streekeigen groenbuffer te creëren, die ook tijdens de wintermaanden een visueel scheidende functie realiseert.</p>

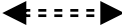
Toelichting 'gewenste ruimtelijke context' bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	<p><b>Art. 3 Wonen (overdruk)</b> categorisering van gebiedsaanduiding zoals onderliggende bestemming</p>
<p><b>Bepaling Overdruk</b></p> <p>De voorschriften voor de onderliggende zone van Art. 1 (Bedrijfszone met nabestemming landbouw) blijven van toepassing. Indien deze in strijd zouden zijn met de overdrukzone, primeren de bepalingen van de overdrukzone.</p>	<p>Deze zone wordt als overdruk boven op de zone van Art. 1 (Bedrijfszone met nabestemming landbouw) voorzien, ongeacht of de voor- of nabestemming van toepassing is.</p>
<p><b>Bestemming</b></p> <p>In dit deelplangebied is één bestaande hoofdzakelijk vergunde woning aanwezig. Deze woonfunctie kan behouden blijven, ongeacht de onderliggende bestemming, bedrijvigheid of landbouw.</p> <p>Onder het wonen wordt begrepen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– de eengezinswoningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuin, tuinhuisje, garage, terras, nuttige verhardingen (in functie van toegangen en inritten), zwembad, hobbylandbouw, ....</li> <li>– Binnen deze zone bevindt zich een bestaand veldkapelletje. Zonder de verdere ontwikkeling van de zone te willen hypothekeren, lijkt het behoud en de instandhouding van het kapelletje aangewezen.</li> <li>– kleinschalige inrichtingen in functie van de achterliggende bedrijfsvoering: in het woonvolume geïntegreerde ondersteunende of administratieve voorzieningen voor de bedrijfsvoering (secretariaat, klantenontvangstruimte, archief, kleed- en/of eetruimte voor de werknemers, ...). Binnen het woonvolume kunnen geen productiedelen van het bedrijf worden ondergebracht, ook een toonzaalfunctie of strikt commerciële inrichtingen zijn niet toegestaan binnen deze zone.</li> </ul>	<p>Binnen de contouren van de aangeduide overdrukzone wonen, kan maximaal 1 woning met aanhorigheden voorzien worden. Hieronder wordt begrepen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– maximaal 1 ééngesinswoning</li> <li>– bij de woning horende uitrustingen</li> <li>– aan het wonen verwante kleinschalige (administratieve) inrichtingen in functie van de bedrijfsvoering binnen de zone van artikel 1, met uitsluiting van strikt commerciële inrichtingen, toonzaal en productiedelen van het bedrijf.</li> </ul>
<p><b>Inrichting</b></p> <p>De bestaande woning was voor het in werking treden van dit RUP in landbouwgebied als zonevreemd te beschouwen. Het betrof een hoofdzakelijk vergunde zonevreemde woning, waarop de basisrechten voor zonevreemde woningen volgens de VCRO van toepassing waren. De inrichtingsmogelijkheden zoals voorzien in de voorschriften van onderhavig RUP zijn dan ook ge-</p>	<p>Het toegelaten aantal woongelegenheden blijft beperkt tot 1.</p> <p>Volgende handelingen en werkzaamheden kunnen worden toegestaan m.b.t. het bestaande gebouw:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– het behoud en de instandhouding van het bestaande woongebouw,</li> </ul>



Toelichting 'gewenste ruimtelijke context' bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>spiegeld aan de basisrechten voor zonevreemde woningen, zoals die voortvloeien uit de VCRO.</p> <p>Het hoofdgebouw in deze zone kan behouden blijven als woning. Verbouwingen, uitbreidingen en herbouwen zijn toegelaten.</p> <p>De aanwezigheid van een ééngezinwoning in deze zone zal een integrerend effect in het straatbeeld hebben. De architectonische verschijningsvorm, de schaal en het voorkomen van de woning en de tuinrichting rond de woning dienen er toe bij te dragen dat het volledige deelplangebied landschappelijk op een aanvaardbare wijze aansluit bij het wooneiland waarvan het deel uit maakt.</p> <p>De bebouwing moet landelijk zijn van karakter en dient te passen binnen het straatbeeld van het wooneiland waartoe het behoort. Materiaalgebruik, kroonlijsthoogte, dakvorm en nokhoogte kunnen mede de architectonische verschijningsvorm bepalen.</p> <p>Fotovoltaïsche panelen, collectoren voor zonneboilers e.d. kunnen op het dakoppervlak geplaatst worden indien ze ondergeschikt zijn aan het dakvolume en geen afbreuk doen aan de landelijke uitstraling van het gebouw.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– het uitvoeren van vergunningsplichtige stabiliteitswerken,</li> <li>– het uitvoeren van interne verbouwingen met behoud van functie en het aantal woongelegenheden,</li> <li>– het uitbreiden van het bestaande volume, beperkt tot een maximaal toelaatbaar bouwvolume van 1000 m<sup>3</sup> voor het geheel. Uitbreidingen kunnen uitsluitend binnen de op het grafisch plan aangeduide bebouwingsgrens worden toegestaan.</li> <li>– het herbouwen binnen de aangeduide bebouwingsgrens, voorgevel op de voorgevelbouwlijn langs voorliggend Groot Eyssel (5 meter uit de rooilijn), tot een maximaal toelaatbaar bouwvolume van 1000 m<sup>3</sup> voor het volledige nieuwe woongebouw.</li> </ul> <p>Hierbij dienen volgende voorwaarden in acht genomen te worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– de architectonische verschijningsvorm van het oorspronkelijke woongebouw dient behouden te blijven.</li> <li>– een uitbreiding moet steeds fysisch verbonden zijn met de bestaande woongelegenheden om er zo één geheel mee te vormen</li> <li>– de kroonlijsthoogte moet steeds beperkt blijven tot maximaal 4,50 meter.</li> <li>– Het plaatsen van dakelementen voor duurzame energiewinning op het dak van een hoofdzakelijk vergund gebouw is toegelaten onder de voorwaarde dat ze aan minimum één van de onderstaande vereisten voldoen: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Ze zijn geïntegreerd in de dakopbouw</li> <li>– Ze zijn op of in het dak gemonteerd met een zuivere vormgeving en in harmonie met de dakopbouw/compositie.</li> </ul> </li> </ul> <p>Indien in het woongebouw ondersteunende of administratieve voorzieningen – horende bij de bedrijfsvoering zoals bedoeld in art. 1.1 – worden ondergebracht, dienen deze qua oppervlakte beperkt te blijven tot maximaal 100 m<sup>2</sup>.</p>

Toelichting 'gewenste ruimtelijke context' bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	<p><b>Art. 4 Ontsluitingspunt bedrijfsvoering (overdruk)</b> categorisering van gebiedsaanduiding zoals onderliggende bestemming</p>
<p><b>Bepaling Overdruk</b></p> <p>De voorschriften voor de onderliggende zone van Art. 1 (Bedrijfszone met nabestemming landbouw) en Art. 2 (Landbouw) blijven van toepassing. De overdrukbepalingen zijn enkel geldig in de periode dat de voorschriften van art. 1.1 van toepassing zijn. Bij het ingaan van de nabestemming (art. 1.2), vervallen de bepalingen van deze overdrukzone.</p> <p>Indien de voorschriften van Art. 1.1 of Art. 2 in strijd zouden zijn met de overdrukzone, primeren de bepalingen van de overdrukzone.</p>	<p>Deze zone wordt als overdruk boven op de zone van Art. 1 (Bedrijfszone met nabestemming landbouw) en Art. 2 (Landbouw) voorzien. De geldigheidsduur van dit overdrukvoorschrift is beperkt tot de periode waarin de bestemming van art. 1.1 van toepassing is. Van zodra de nabestemming van art. 1.2 in werking treedt, komen de bepalingen van dit overdrukartikel 'Ontsluitingspunt bedrijfsvoering' te vervallen.</p>
<p><b>Bestemming</b></p> <p>In functie van het bedrijfstransport (laden, lossen, werknemers, ...) kan het deelplangebied maximaal via één ontsluitingspunten worden ontsloten.</p> <p>Gelet op de ligging zeer dicht bij het rondpunt en gelet op de korte afstand tussen de voorgevel en de rooilijn is het vanuit verkeersveiligheidsoogpunt niet wenselijk om deze ontsluiting langs de noordelijk gelegen weg (aan de voorgevelzijde) te organiseren. Het ontsluitingspunt voor het bedrijfsverkeer dient zich dan ook ter hoogte van de aansluiting met Groot Eyssel, buurtweg nr. 32 te bevinden.</p> <p>De symbolische aanduidingen van het ontsluitingspunt, zoals weergegeven op het grafisch plan, is louter indicatief. De keuze van de effectieve plaats van het ontsluitingspunt, dient duurzaam en rationeel te gebeuren zodat een korte ontsluitingsverharding kan worden aangelegd. Bovendien dient de plaats van het ontsluitingspunt een verkeersveilige aansluiting op de openbare weg te garanderen.</p>	<p>Er kan maximaal één ontsluitingspunt voor gemotoriseerd verkeer in functie van de bedrijfstoelivering en bedrijfstransport worden voorzien.</p> <p>Dit ontsluitingspunt dient zich in het zuidelijke deel van het plangebied te bevinden. Het moet de zone voor lokale bedrijvigheid met nabestemming landbouw in verbinding stellen met het openbaar domein.</p>
<p><b>Inrichting</b></p> <p>Het ontsluitingspunt kan worden verhard, ook al is deze buiten de bebouwingsgrenzen gelegen.</p> <p>De verhardingswijze en de buffering van hemelwater dient te gebeuren vol-</p>	<p>De verharding in functie van het bedrijfstransport heeft een maximale breedte van 6 meter.</p> <p>De keuze van het verhardingsmateriaal en het bufferen van hemelwater dient in overeenstemming met de inrichtingsvoorschriften van de zone Art. 1.1 te gebeuren.</p>

Toelichting 'gewenste ruimtelijke context' bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
gens de inrichtingsprincipes zoals weergegeven in de zone van Art. 1.1.	
	<b>Art. 5 Ontsluitingspunt bewoners (overdruk)</b> categorisering van gebiedsaanduiding zoals onderliggende bestemming
<p><b>Bepaling Overdruk</b></p> <p>De voorschriften voor de onderliggende zone van Art. 1 (Bedrijfszone met nabestemming landbouw) blijven van toepassing. De overdrukbepalingen zijn enkel geldig in de periode dat de voorschriften van art. 1.1 van toepassing zijn. Bij het ingaan van de nabestemming (art. 1.2), vervallen de bepalingen van deze overdrukzone.</p> <p>Indien de voorschriften van art. 1.1 in strijd zouden zijn met de overdrukzone, primeren de bepalingen van de overdrukzone.</p>	<p>Deze zone wordt als overdruk boven op de zone van Art. 1 (Bedrijfszone met nabestemming landbouw). De geldigheidsduur van dit overdrukvoorschrift is beperkt tot de periode waarin de bestemming van art. 1.1 van toepassing is. Van zodra de nabestemming van art. 1.2 in werking treedt, komen de bepalingen van dit overdrukartikel 'Ontsluitingspunt bewoners' te vervallen.</p>
<p><b>Bestemming</b></p> <p>In functie van de woonontsluiting kan het deelplangebied maximaal via één ontsluitingspunt worden ontsloten.</p> <p>Het ontsluitingspunt voor de woonontsluiting bevindt zich langs Groot Eysel, buurtweg nr. 8.</p> <p>De symbolische aanduiding van het ontsluitingspunt, zoals weergegeven op het grafisch plan, is louter indicatief. De keuze van de effectieve plaats van het ontsluitingspunt, dient duurzaam en rationeel te gebeuren zodat de kortst mogelijke ontsluitingsverharding kan worden aangelegd. Bovendien dient de plaats van het ontsluitingspunt een verkeersveilige aansluiting op de openbare weg te garanderen.</p>	<p>Er kan maximaal één ontsluitingspunten voor gemotoriseerd verkeer worden voorzien ter ontsluiting van de woonzone.</p> <p>Het woonontsluitingspunt dient zich aan de noordelijke zijde van het plangebied te bevinden.</p> <p>Het woonontsluitingspunt kan op geen enkele wijze worden aangewend in functie van bedrijfsontsluiting, noch in functie van ontsluiting voor het cliënteel.</p>
<p><b>Inrichting</b></p> <p>Het ontsluitingspunten kunnen worden verhard, ook al zijn deze buiten de bebouwingsgrenzen gelegen.</p> <p>De verhardingswijze en de buffering van hemelwater dient te gebeuren volgens de inrichtingsprincipes zoals weergegeven in de onderliggende zone.</p>	<p>De aan te leggen verharde strook ter ontsluiting van het woongedeelte blijft beperkt tot een breedte van maximaal 3 meter.</p> <p>De keuze van het verhardingsmateriaal en het bufferen van hemelwater dient in overeenstemming met de inrichtingsvoorschriften van de onderliggende zone te gebeuren</p>

Toelichting 'gewenste ruimtelijke context' bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	<p><b>Art. 6 Ontsluitingspunt cliënteel (overdruk)</b> categorisering van gebiedsaanduiding zoals onderliggende bestemming</p>
<p><b>Bepaling Overdruk</b></p> <p>De voorschriften voor de onderliggende zone van Art. 1 (Bedrijfszone met nabestemming landbouw) blijven van toepassing. De overdrukbepalingen zijn enkel geldig in de periode dat de voorschriften van art. 1.1 van toepassing zijn. Bij het ingaan van de nabestemming (art. 1.2), vervallen de bepalingen van deze overdrukzone.</p> <p>Indien de voorschriften van art. 1.1 in strijd zouden zijn met de overdrukzone, primeren de bepalingen van de overdrukzone.</p>	<p>Deze zone wordt als overdruk boven op de zone van Art. 1 (Bedrijfszone met nabestemming landbouw). De geldigheidsduur van dit overdrukvoorschrift is beperkt tot de periode waarin de bestemming van art. 1.1 van toepassing is. Van zodra de nabestemming van art. 1.2 in werking treedt, komen de bepalingen van dit overdrukartikel 'Ontsluitingspunt bewoners' te vervallen.</p>
<p><b>Bestemming</b></p> <p>In functie van het cliënteel voor het bedrijfsgebouw kan het deelplangebied maximaal via één ontsluitingszone worden ontsloten.</p> <p>Gelet op het eerder kleinschaligere karakter van de westelijk gelegen landbouwweg (groot Eyssel, buurtweg nr. 32) is het niet aangewezen om langs deze zijde de ontsluiting voor cliënteel te organiseren. De ontsluitingszone voor het cliënteel dient zich dan ook zich langs het noordelijk gelegen Groot Eyssel, buurtweg nr. 8 te bevinden.</p> <p>De symbolische aanduidingen van de ontsluitingszone, zoals weergegeven op het grafisch plan, is louter indicatief. De keuze van de effectieve plaats van de ontsluitingszone, dient duurzaam en rationeel te gebeuren zodat de kortst mogelijke ontsluitingsverharding kan worden aangelegd. Bovendien dient de plaats van de ontsluitingszone een verkeersveilige aansluiting op de openbare weg te garanderen. Het is hierbij aangewezen om voldoende afstand t.o.v. het nabijgelegen rondpunt te bewaren.</p>	<p>Er kan maximaal één ontsluitingszone voor gemotoriseerd verkeer in functie van het cliënteel worden voorzien.</p> <p>Deze ontsluitingszone voor het cliënteel dient zich aan de noordelijke zijde van het plangebied te bevinden.</p> <p>De ontsluitingszone in functie van het cliënteel kan tevens worden aangewend als parkeerplaats voor het cliënteel.</p> <p>Geen enkele vorm van bedrijfstransport – andere dan transportbewegingen van het cliënteel – kan via dit ontsluitingszone worden toegestaan.</p>
<p><b>Inrichting</b></p> <p>Het ontsluitingspunt kan worden verhard, ook al is deze buiten de bebouwingsgrenzen gelegen.</p> <p>De verhardingswijze en de buffering van hemelwater dient te gebeuren vol-</p>	<p>Voor de verhardingen in functie van de ontsluiting en parking voor het cliënteel dient de breedte beperkt te blijven tot maximaal 20 meter.</p> <p>De keuze van het verhardingsmateriaal en het bufferen van hemelwater dient in overeen-</p>

Toelichting 'gewenste ruimtelijke context' bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
gens de inrichtingsprincipes zoals weergegeven in de onderliggende zone.	stemming met de inrichtingsvoorschriften van de onderliggende zone te gebeuren.



## 5 Specifieke voorschriften RUP 04 Schrijnwerkerij Jansen

Toelichting 'gewenste ruimtelijke context' bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	<p><b>Art. 1 Bedrijfszone met nabestemming landbouw</b> categorisering van gebiedsaanduiding 4: 'Landbouw'</p>
<p><b>Bestemming</b></p> <p>In afwachting van de nabestemming 'landbouw', wordt aan deze zone de bestemming 'lokale bedrijvigheid, in het bijzonder algemene schrijnwerkerij' gegeven.</p> <p>Het in werking treden van de nabestemming landbouw is enkel mogelijk na de stopzetting van de bedrijvigheid als schrijnwerkerij binnen deze zone en uiterlijk 20 jaar na de goedkeuringsdatum van dit RUP. De bedrijvigheid van schrijnwerkerij wordt stopgezet bij een effectieve stopzetting van elke vorm van lokale bedrijvigheid of bij het omvormen van de schrijnwerkerij naar een andere vorm van lokale bedrijvigheid. Het overdragen van de schrijnwerkerij op een nieuwe zaakvoerder of het wijzigen van de rechtspersoon van het bedrijf worden hierbij op zich niet gezien als het stopzetten van de activiteit schrijnwerkerij.</p> <p>Om deze redenen wordt een bestemming + nabestemming voor deze zone voorzien.</p> <p>Deze zone werd opgesplitst in artikel 1.1 en artikel 1.2. Het gaat steeds om hetzelfde gebied, maar afhankelijk van de situatie zijn de voorschriften van 1.1 of van 1.2 geldig.</p>	<p>Deze zone is, in afwachting van de te realiseren nabestemming, voorlopig bestemd als 'zone voor lokale bedrijvigheid, in het bijzonder algemene schrijnwerkerij' (artikel 1.1). De nabestemming, 'zone voor landbouw' (artikel 1.2), treedt in werking 20 jaar na de datum van goedkeuring van dit RUP. Als vóór dit overgangsmoment de bedrijfsvoering schrijnwerkerij op deze locatie ophoudt te bestaan, zal op dat moment reeds de nabestemming in werking treden. De bedrijfsvoering schrijnwerkerij houdt op te bestaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– ofwel doordat elke vorm van bedrijfsvoering wordt stopgezet op deze locatie,</li> <li>– ofwel doordat het type van bedrijfsvoering wijzigt van schrijnwerkerij naar een ander type van bedrijfsvoering.</li> </ul> <p>Vanaf het moment van inwerkingtreding van dit RUP tot op de datum van hoger vermeld scharniermoment zullen de voorschriften en bepalingen zoals omschreven onder artikel 1.1 van toepassing zijn op deze zone.</p> <p>Bij het van kracht worden van de nabestemming vervallen de voorschriften van artikel 1.1. De voorschriften van artikel 1.2 worden op dat moment van kracht binnen deze zone.</p>
	<p><b>Art. 1.1 lokale bedrijvigheid - algemene schrijnwerkerij</b></p>
<p><b>Bestemming</b></p> <p>Het gebied is aangeduid voor bestemming naar een bedrijfszone. De bestemming beoogt op de bestendiging van een bestaande bedrijfsite, gericht op een algemene schrijnwerkerij (PVC / hout).</p> <p>Aan de bedrijfsfunctie kan – zij het beperkt – een commerciële functie gekop-</p>	<p>Het gebied is bestemd voor lokale bedrijvigheid, in het bijzonder algemene schrijnwerkerij.</p> <p>Toegelaten functies zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Schrijnwerkerij</li> </ul>


Toelichting 'gewenste ruimtelijke context' bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>peld worden. Onder de commerciële functie wordt verstaan toonzaal en/of verkoopsruimte. De producten die in deze commerciële ruimte(n) worden aangeboden dienen rechtstreeks gerelateerd te zijn aan de bedrijfsactiviteiten. Het uitbaten van een autonome handelszaak is niet toegestaan.</p> <p>Wonen of voorzieningen in functie van het wonen worden niet toegestaan binnen deze zone.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Opslag gerelateerd aan de bedrijfsvoering</li> <li>– Kantoren gerelateerd aan de bedrijfsvoering, met een maximum van 20 m<sup>2</sup></li> <li>– Toonzaal en/of verkoopsruimte gerelateerd aan de houtbewerking, met een maximale oppervlakte van 50 m<sup>2</sup></li> <li>– Voorzieningen voor de toegankelijkheid en het al dan niet overdekt stallen van bedrijfsvoertuigen en voertuigen van personeel en cliënteel.</li> </ul> <p>Woningen worden niet toegestaan binnen deze zone.</p>
<p><b>Inrichting</b></p> <p>De bestemming 'lokale bedrijvigheid – algemene schrijnwerkerij' is tijdelijk van aard. Om een vlotte inwerkingtreding van de nabestemming 'landbouw' voor deze zone te bekomen, is het aangewezen om ook de stedenbouwkundige vergunningen die worden verleend in functie van de lokale bedrijvigheid in de tijd te beperken. Deze beperking in tijd is niet van toepassing voor stedenbouwkundige vergunning waarvan de aanvrager op voldoende wijze kan aantonen dat (reeds bij de referentietoestand) een vermoeden van vergunning (zoals bedoeld in de VCRO, art. 4.2.14) bestaat voor de bestaande constructie waar de aanvraag betrekking op heeft.</p> <p>De tijdelijk vergunde constructies kunnen na het verstrijken van de geldigheidsduur van de stedenbouwkundige vergunning enkel behouden blijven indien er bij het verstrijken van de stedenbouwkundige vergunning een nieuwe stedenbouwkundige vergunning wordt verleend. Deze nieuwe stedenbouwkundige vergunning zal dan enkel kunnen verleend worden in functie van de nabestemming landbouw en dient bijgevolg verenigbaar te zijn met de stedenbouwkundige voorschriften van art. 1.2.</p> <p>Mogelijk is het aangewezen om bij het verlenen van een tijdelijke stedenbouwkundige vergunning de aanvrager erop te wijzen dat na het verstrijken van de geldigheidsstermijn van de vergunning,</p> 	<p>Stedenbouwkundige vergunningen die binnen deze zone worden verleend in functie van de bedrijfsvoering dienen steeds van tijdelijke aard te zijn. De geldigheid van deze tijdelijke stedenbouwkundige vergunningen dient beperkt te blijven tot maximaal 20 jaar na de goedkeuringsdatum van dit RUP. De aanvrager kan hierop een uitzondering vragen bij aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen die gerelateerd zijn aan gebouwen waarvoor reeds bij de referentietoestand een vermoeden van vergunning geldt. Indien de aanvrager dit vermoeden van vergunning op voldoende wijze kan aantonen, zal de stedenbouwkundige vergunning niet beperkt worden in tijd.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemmingen zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving.</p> <p>Volgende inrichtingsprincipes gelden m.b.t. de bedrijfbebouwing:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– De bedrijfbebouwing dient beperkt te blijven tot maximaal 1 gebouw, welke dient aan te sluiten bij de links aanpalende woning (gelegen buiten het deelplangebied).</li> <li>– Bij verbouwingen, uitbreidingen en herbouw van dit bedrijfsgebouw dat aansluit bij de links aanpalende woning (gelegen buiten het plangebied) dient de architectonische verschijningsvorm behouden te blijven.</li> <li>– Het bouwvolume van dit bedrijfsgebouw dient beperkt te blijven tot het bouwvolume van het bestaande bedrijfsgebouw, volgens de referentietoestand (de onvergunde bedrijfsruimte waarvoor de rechtbank van eerste aanleg op 27 juni 1995 'het herstel in oorspronkelijke staat door de afbraak van de opgetrokken loods vonniste' kan niet meegerekend worden in deze volumebepaling). Kleine uitbreidingen aan dit bestaande referentievolume kunnen uitzonderlijk en enkel in functie van technische noodzakelijkheden gekoppeld aan het produc-</li> </ul>



Toelichting 'gewenste ruimtelijke context' bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>de constructie (opnieuw) als onvergund dient beschouwd te worden en dus van het terrein verwijderd dient te worden (tenzij een nieuwe stedenbouwkundige vergunning voor de constructie werd bekomen).</p> <p>Voor de inrichting ter realisatie van de bestemming wordt er gestreefd naar de landschappelijke integratie in haar omgeving.</p> <p>Door het behoud van de architectonische verschijningsvorm van het bedrijfsgebouw dat aansluit bij de links aanpalende woning (gelegen buiten het plangebied), wordt een harmonische inpassing binnen het straatbeeld in het wooneiland bekomen. Materiaalgebruik, kroonlijsthoogte, dakvorm en nokhoogte kunnen mede de architectonische verschijningsvorm bepalen. Met deze beperkte kleine uitbreidingen worden ondermeer een silo, een opvangcontainer voor houtkrullen, een constructie voor een afzuiginstallatie en andere technische constructies bedoeld. Hierdoor wordt het ondermeer mogelijk om kleine aanpassingen buiten het bestaande volume te realiseren om zich in regel te kunnen stellen met milieuregelgeving en andere sectorale bepalingen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Beperking van verharding in de mate van het mogelijke tegen het licht van de noodzakelijkheid van verharding voor het goed functioneren van de infrastructuur en de activiteiten</li> <li>– bufferen van hemelwater in dalende volgorde van voorkeur: opvang, nuttig hergebruik, infiltreren, overig hemelwater vertraagd laten afvoeren</li> </ul>	<p>tieproces, worden toegestaan.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Bestaande bebouwing – met uitzondering van het onvergunde bedrijfsgebouw waarvoor de rechtbank van eerste aanleg op 27 juni 1995 <i>'het herstel in oorspronkelijke staat door de afbraak van de opgetrokken loods vonniste'</i> – kan behouden, in stand gehouden en / of verbouwd worden. Bij eventuele (ver)nieuwbouw of heropbouw dient de bebouwing binnen de contouren van de bebouwbare zone, zoals aangeduid op het grafisch plan, ingeplant te worden.</li> <li>– Het plaatsen van dakelementen voor duurzame energiewinning op het dak van een hoofdzakelijk vergund gebouw is toegelaten onder de voorwaarde dat ze – bij plaatsing op hellende daken – aan minimum één van de onderstaande vereisten voldoen: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Ze zijn geïntegreerd in de dakopbouw</li> <li>– Ze zijn op of in het dak gemonteerd met een zuivere vormgeving en in harmonie met de dakopbouw/compositie.</li> </ul> <p>Bij plaatsing op platte daken dient de afstand tot de dakrand minimaal gelijk te zijn aan de afstand gemeten tussen het dakvlak en het hoogste punt van het element voor duurzame energiewinning.</p> </li> <li>– De bestaande, onvergunde bedrijfsloods, waarvoor de rechtbank van eerste aanleg op 27 juni 1995 <i>'het herstel in oorspronkelijke staat door de afbraak van de opgetrokken loods vonniste'</i>, dient te worden gesloopt. De sloop dient uitgevoerd te zijn uiterlijk bij de aanvang van de uitvoering van de werken in het kader van de eerste stedenbouwkundige vergunning die wordt verleend binnen het deelplangebied, na de inwerkingtreding van onderhavig RUP.</li> <li>– De houten loods / kippenstal die deels binnen het plangebied staat, dient te worden gesloopt. De sloop dient uiterlijk uitgevoerd te zijn naar aanleiding van de eerste stedenbouwkundige vergunning die wordt verleend binnen het deelplangebied, na de inwerkingtreding van onderhavig RUP.</li> </ul> <p>Volgende inrichtingsprincipes gelden m.b.t. de (bebouwde en onbebouwde) verharde oppervlakten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Verharde oppervlakten kunnen enkel worden aangelegd binnen de op het grafisch plan aangeduide bebouwbare zone. Afwijkend hierop kan tevens verharding worden toegestaan ter ontsluiting van het gebied.</li> <li>– De verharde onbebouwde oppervlakte dient beperkt te blijven tot de verhardingen noodzakelijk voor:</li> </ul>

Toelichting 'gewenste ruimtelijke context' bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<ul style="list-style-type: none"> <li>– zo veel mogelijk streven naar waterdoorlatende verharding om infiltratie ter plaatsen mogelijk te maken: streven naar de aanleg van de verharde delen van de terreinen in stofvrije, kleinschalige opbrekbare en waterdoorlatende materialen, tenzij dit uit praktische overwegingen niet haalbaar is of uit milieutechnische overwegingen niet toegestaan is.</li>   <li>– Ten opzichte van de landelijke omgeving wordt de zone visueel gebufferd door de aanleg van haagstructuren, heggen en / of houtkanten.</li>   <li>– Gelet op de ligging van het plangebied naast de Gerrevenloop dient bijzondere aandacht besteed te worden aan de keuze van het plantmateriaal, er dient maximaal gekozen te worden voor standplaatsgeschikte planten.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– de toegankelijkheid van de bedrijfsgebouwen</li>   <li>– het aanbieden van voldoende parkeermogelijkheden voor personeel en cliënteel. Hierbij dient maximaal gestreefd te worden naar een gedeeld gebruik van de parkeermogelijkheden.</li>   <li>– buitenopslag (enkel indien dit van op het openbaar domein aan het oog onttrokken is)</li>   <li>– Maximaal 50 % van het onbebouwde deel van de bebouwbare zone kan verhard worden.</li>   <li>– Na uitputting van de herbruik- en infiltratiemogelijkheden binnen het deelplangebied, kan het overtollige hemelwater vertraagd afgevoerd worden.</li> </ul> <p>Volgende inrichtingsprincipes gelden m.b.t. tuininrichting en groenbuffering:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– De onverharde buitenruimten dienen van groenaanplanting voorzien te worden.</li>   <li>– Buiten de bebouwbare zone dient langs de contouren van het deelplangebied een strook met een minimale breedte van 5 meter ingericht te worden als een streekeigen meerlagige groenbuffer. Deze groenbuffer dient ook tijdens de wintermaanden een visueel scheidende functie te vervullen. Aan de zijde langs de Gerrevenloop dient het bebost karakter behouden te blijven. Bij een eventuele heraanplanting van de beboste zone dient gekozen te worden voor standplaatsgeschikt plantgoed.</li>   <li>– De streekeigen meerlagige groenbuffer heeft (na volgroeïing) een minimale hoogte van 4 meter.</li>   <li>– De streekeigen meerlagige groenbuffer dient – in de onverharde delen van de stroken buiten de onbebouwde zone – uiterlijk in het eerste plantseizoen na het bekomen van de eerste stedenbouwkundige vergunning na de goedkeuring van onderhavig RUP, aangeplant te worden.</li> </ul>
<p><b>Art. 1.2 Landbouw</b></p>	
<p><b>Bestemming en inrichting</b></p>	<p>De bestemmings- en inrichtingsvoorschriften van Art. 2 dienen ook in deze zone te worden toegepast.</p>

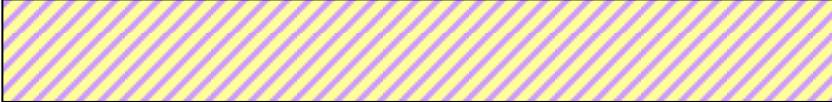

Toelichting 'gewenste ruimtelijke context' bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	<p><b>Art. 2 Landbouw</b> categorisering van gebiedsaanduiding 4: 'Landbouw'</p>
<p><b>Bestemming</b></p> <p>Landbouw is de hoofdbestemming in dit gebied. Gezien de kleinschaligheid van het gebied, de uitrustingsgraad en de aansluiting bij een bestaande woning, wordt hiermee naast de beroepslandbouw ook hobbylandbouw bedoeld.</p> <p>Onder aan de landbouw verwante bedrijven worden verstaan: 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. Voorbeelden van dergelijke bedrijven zijn: aardappelhandelaar, graantrieerinstallatie, verkoop van meststoffen, verkoop van veevoeders, koelplaatsen, silo's, drooginstallaties, vlasroterijen, loonwerker, herstelplaats van tractors, landbouwproefbedrijf, tuinbouwproefbedrijf, centrum voor kunstmatige inseminatie voor landbouwdieren, schoolhoeve. 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.</p> <p>Naast landbouw in de eigenlijke zin van het woord zijn de volgende activiteiten eveneens toegelaten: plattelandstoerisme (dat valt onder de noemer verblijfsgelegenheid), verkoop van eigen landbouwproducten en zorgboerderijen.</p> <p>Verblijfsgelegenheid moet aan de onderstaande voorwaarden voldoen: het gaat om verblijfsgelegenheid binnen de bestaande gebouwen en ondergeschikt aan het landbouwbedrijf. Het gaat geenszins om een hotel. 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 slaapruidten en sanitair voor jeugdkampen of het voorzien van sanitair voor hoevekamperen.</p> <p>Bebossing in agrarisch gebied is vergunningsplichtig op grond van artikel 35 van het Veldwetboek. Vergunningsaanvragen voor permanente bebossing moeten met de nodige omzichtigheid beoordeeld worden aangezien met dit ruimtelijk uitvoeringsplan het gebied bestemd wordt voor de landbouw. Dit</p>	<p>Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw en hobbylandbouw.</p> <p>Aan landbouw verwante bedrijven zijn tevens toegelaten, voor zover hun aanwezigheid nuttig of nodig is voor het goed functioneren van de landbouwbedrijven in de omgeving. Die bedrijven moeten een directe en uitsluitende relatie hebben met de aanwezige landbouwbedrijven door afname of toelevering van diensten of producten.</p> <p>Primaire bewerking of opslag van producten kan worden toegelaten. Verwerking van producten – met inbegrip van mestbehandeling en mestvergisting – is uitgesloten.</p> <p>Recreatief medegebruik en plattelandstoerisme zijn mogelijk, als ondergeschikte functie.</p>

Toelichting 'gewenste ruimtelijke context' bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
geldt in mindere mate voor tijdelijke bebouwing.	
<p><b>Inrichting</b></p> <p>Het oprichten van gebouwen, constructies en verhardingen in functie van de hoofd- en/of nevenbestemmingen is toegelaten. Hierbij kunnen ondermeer de bestaande bedrijfsgebouwen behouden en herbruikt worden.</p> <p>Met betrekking tot de inplanting en oprichting van eventuele nieuwe gebouwen en constructies dient steeds gestreefd te worden naar een gepaste ruimtelijke inpassing in de bebouwde en onbebouwde omgeving.</p> <p>Omwille van de ligging in of aansluitend op een wooneiland, dienen bij de inrichting van deze zone voldoende maatregelen genomen te worden m.b.t. de ruimtelijke en visuele buffering t.o.v. de omgeving.</p>	<p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de hoofd- en/of nevenbestemmingen zijn toegelaten.</p> <p>Er moet rekening gehouden worden met de schaal en de ruimtelijke impact van deze bedrijven. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;</li> <li>– de invloed op de omgeving wat het aantal te verwachten gebruikers of bezoekers betreft;</li> <li>– de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;</li> <li>– de relatie met de in de omgeving van het gebied vastgelegde bestemmingen.</li> </ul> <p>Alle gebouwen en verhardingen, andere dan verhardingen ter ontsluiting van het plangebied, dienen zich te bevinden binnen de op het grafisch plan aangeduide bebouwbare zone. De stroken die buiten deze bebouwbare zone gelegen zijn, dienen aangewend te worden om gesloten streekeigen groenbuffer te creëren, die ook tijdens de wintermaanden een visueel scheidende functie realiseert.</p>
	<p><b>Art. 3 Ontsluitingspunt (overdruk)</b></p> <p>categorisering van gebiedsaanduiding zoals onderliggende bestemming</p>
<p><b>Bepaling Overdruk</b></p> <p>De voorschriften voor de onderliggende zone van Art. 1 (Bedrijfszone met nabestemming landbouw) blijven van toepassing. De overdrukbestemmingen zijn enkel geldig in de periode dat de voorschriften van art. 1.1 van toepassing zijn. Bij het ingaan van de nabestemming (art. 1.2), vervallen de bepalingen van deze overdrukzone.</p> <p>Indien de voorschriften van art. 1.1 in strijd zouden zijn met de overdrukzone, primeren de bepalingen van de overdrukzone.</p>	<p>Deze zone wordt als overdruk boven op de zone van Art. 1 (Bedrijfszone met nabestemming landbouw). De geldigheidsduur van dit overdrukvoorschrift is beperkt tot de periode waarin de bestemming van art. 1.1 van toepassing is. Van zodra de nabestemming van art. 1.2 in werking treedt, komen de bepalingen van dit overdrukartikel 'Ontsluitingspunt bewoners' te vervallen.</p>
<p><b>Bestemming</b></p> <p>Het volledige deelplangebied kan slechts langs één punt ontsloten worden voor gemotoriseerd verkeer. Gezien de uitrustingsgraad en het uiterst lokale</p>	<p>Er kan slechts één ontsluitingspunt voor gemotoriseerd verkeer toegestaan worden voor het volledige deelplangebied. Dit punt dient zich te bevinden langs Hoogeind, oostelijk zijde van</p>

Toelichting 'gewenste ruimtelijke context' bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>karakter van de weg kan Hoge Akker niet worden aangewend als ontsluitingsweg voor de bedrijfsgebouwen.</p> <p>De symbolische aanduiding van het ontsluitingspunt, zoals weergegeven op het grafisch plan, is louter indicatief. De keuze van de effectieve plaats van het ontsluitingspunt, dient duurzaam en rationeel te gebeuren zodat de kortst mogelijke ontsluitingsverharding kan worden aangelegd. Bovendien dient de plaats van het ontsluitingspunt een verkeersveilige aansluiting op de openbare weg te garanderen.</p>	<p>het plangebied.</p>
<p><b>Inrichting</b></p> <p>Het ontsluitingspunt kan verhard worden, ook al is deze buiten de bebouwingsgrens gelegen.</p> <p>De verhardingswijze en de buffering van hemelwater dient te gebeuren volgens de inrichtingsprincipes zoals weergegeven in de onderliggende zone.</p>	<p>De aan te leggen verharde strook ter ontsluiting van het deelplangebied blijft beperkt tot een breedte van maximaal 5 meter.</p> <p>Het verhardingsmateriaal en het bufferen van hemelwater dient in overeenstemming met de inrichtingsvoorschriften van de onderliggende zone te gebeuren.</p>




## 6 Specifieke voorschriften RUP 05 Garage Jansen – Hooi- & Strohandel Jansen

Toelichting 'gewenste ruimtelijke context' bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	<p><b>Art. 1 Bedrijfszone met nabestemming landbouw</b> categorisering van gebiedsaanduiding 4: 'Landbouw'</p>
<p><b>Bestemming</b></p> <p>In afwachting van de nabestemming 'landbouw', wordt aan deze zone de bestemming 'lokale bedrijvigheid, in het bijzonder garage en/of hooi- en strohandel' gegeven.</p> <p>Het in werking treden van de nabestemming landbouw zal gebeuren bij de stopzetting van de bedrijvigheid als garage en hooi- en strohandel binnen deze zone en uiterlijk 20 jaar na de goedkeuringsdatum van dit RUP. De bedrijvigheid wordt stopgezet bij een effectieve stopzetting van elke vorm van lokale bedrijvigheid of bij het omvormen van de bestaande bedrijfsvoering naar elke vorm van lokale bedrijvigheid anders dan garage of hooi- en strohandel. Het overdragen van de bestaande bedrijven op een nieuwe zaakvoerder of het wijzigen van de rechtspersoon van het bedrijf worden hierbij op zich niet gezien als het stopzetten van de bedrijvigheid.</p> <p>Om deze redenen wordt een bestemming + nabestemming voor deze zone voorzien.</p> <p>Deze zone werd opgesplitst in artikel 1.1 en artikel 1.2. Het gaat steeds om hetzelfde gebied, maar afhankelijk van de situatie zijn de voorschriften van 1.1 of van 1.2 geldig.</p>	<p>Deze zone is, in afwachting van de te realiseren nabestemming, voorlopig bestemd als 'zone voor lokale bedrijvigheid, in het bijzonder garage en/of hooi- en strohandel' (artikel 1.1). De nabestemming, 'zone voor landbouw' (artikel 1.2), treedt in werking 20 jaar na de datum van goedkeuring van dit RUP. Als vóór dit overgangsmoment de bedrijfsvoering garage en hooi- en strohandel op deze locatie ophoudt te bestaan, zal op dat moment reeds de nabestemming in werking treden. De bedrijfsvoering houdt op te bestaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– ofwel doordat elke vorm van bedrijfsvoering wordt stopgezet op deze locatie,</li> <li>– ofwel doordat het type van de huidige bedrijfsvoering wijzigt naar een ander type van bedrijfsvoering.</li> </ul> <p>Vanaf het moment van inwerkingtreding van dit RUP tot op de datum van hoger vermeld scharniermoment zullen de voorschriften en bepalingen zoals omschreven onder artikel 1.1 van toepassing zijn op deze zone.</p> <p>Bij het van kracht worden van de nabestemming vervallen de voorschriften van artikel 1.1. De voorschriften van artikel 1.2 worden op dat moment van kracht binnen deze zone.</p>
	<p><b>Art. 1.1 lokale bedrijvigheid – garage en / of hooi- en strohandel</b></p>
<p><b>Bestemming</b></p> <p>Het gebied is aangeduid voor bestemming naar een bedrijfszone. De bestemming beoogt op de bestendiging van een bestaande bedrijfsite, gericht op garage en / of hooi- en strohandel.</p> <p>Aan de bedrijfsfunctie kan – zij het beperkt – een commerciële functie ge-</p>	<p>Het gebied is bestemd voor lokale bedrijvigheid. Er zijn maximaal 2 bedrijven toegelaten, namelijk één garagebedrijf en één hooi- en strohandel.</p> <p>Toegelaten functies zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Garage</li> </ul>

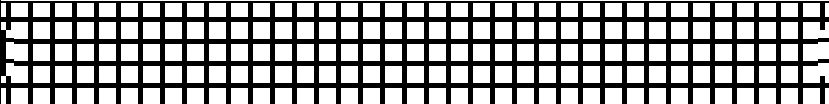
Toelichting 'gewenste ruimtelijke context' bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>koppeld worden. Onder de commerciële functie wordt verstaan toonzaal en/of verkoopsruimte. De producten die in deze commerciële ruimte(n) worden aangeboden dienen rechtstreeks gerelateerd te zijn aan de bedrijfsactiviteiten. Het uitbaten van een autonome handelszaak is niet toegestaan.</p> <p>Wonen of voorzieningen in functie van het wonen worden niet toegestaan binnen deze zone, met uitzondering van de woning bedoeld in art. 3 Wonen (overdruk).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Hooi- en strohandel</li> <li>– Opslag gerelateerd aan de bedrijfsvoering</li> <li>– Openlucht autostelplaatsen voor te repareren en gerepareerde wagens en eventueel voor te koop aangeboden 2<sup>de</sup>-hands voertuigen</li> <li>– Kantoren gerelateerd aan de bedrijfsvoering, met een maximum van 50 m<sup>2</sup> per bedrijf</li> <li>– Toonzaal en/of verkoopsruimte gerelateerd aan de bedrijfsactiviteiten, met een maximale oppervlakte van 150 m<sup>2</sup> per bedrijf</li> <li>– Voorzieningen voor de toegankelijkheid en het al dan niet overdekt stallen van bedrijfsvoertuigen en voertuigen van personeel en cliënteel</li> </ul> <p>Woningen andere dan bedoeld in art. 3 'Wonen (overdruk)' worden niet toegestaan binnen deze zone.</p>
<p><b>Inrichting</b></p> <p>De bestemming 'lokale bedrijvigheid – algemene schrijnwerkerij' is tijdelijk van aard. Om een vlotte inwerkingtreding van de nabestemming 'landbouw' voor deze zone te bekomen, is het aangewezen om ook de stedenbouwkundige vergunningen die worden verleend in functie van de lokale bedrijvigheid in de tijd te beperken. Deze beperking in tijd is niet van toepassing voor stedenbouwkundige vergunning waarvan de aanvrager op voldoende wijze kan aantonen dat (reeds bij de referentietoestand) een vermoeden van vergunning (zoals bedoeld in de VCRO, art. 4.2.14) bestaat voor de bestaande constructie waar de aanvraag betrekking op heeft.</p> <p>De tijdelijk vergunde constructies kunnen na het verstrijken van de geldigheidsduur van de stedenbouwkundige vergunning enkel behouden blijven indien er bij het verstrijken van de stedenbouwkundige vergunning een nieuwe stedenbouwkundige vergunning wordt verleend. Deze nieuwe</p> 	<p>Stedenbouwkundige vergunningen die binnen deze zone worden verleend in functie van de bedrijfsvoering dienen steeds van tijdelijke aard te zijn. De geldigheid van deze tijdelijke stedenbouwkundige vergunningen dient beperkt te blijven tot maximaal 20 jaar na de goedkeuringsdatum van dit RUP. De aanvrager kan hierop een uitzondering vragen bij aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen die gerelateerd zijn aan gebouwen waarvoor reeds bij de referentietoestand een vermoeden van vergunning geldt. Indien de aanvrager dit vermoeden van vergunning op voldoende wijze kan aantonen, zal de stedenbouwkundige vergunning niet beperkt worden in tijd.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemmingen zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving.</p> <p>Volgende inrichtingsprincipes gelden m.b.t. de bedrijfsbebouwing:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Het bouwvolume van de bedrijfsgebouwen dient beperkt te blijven tot het bouwvolume van de bestaande bedrijfsgebouwen, volgens de referentietoestand (de onvergunde bedrijfsruimte waarvoor reeds een PV werd opgemaakt – met name het gebouw met de onvergunde woning en garage – kan niet meegerekend worden in deze volumebepaling). Kleine uitbreidingen aan het bestaande referentievolume kunnen uitzonderlijk en enkel in functie van technische noodzakelijkheden gekoppeld aan het productieproces, worden toegestaan.</li> </ul>



Toelichting 'gewenste ruimtelijke context' bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>stedenbouwkundige vergunning zal dan enkel kunnen verleend worden in functie van de nabestemming landbouw en dient bijgevolg verenigbaar te zijn met de stedenbouwkundige voorschriften van art. 1.2.</p> <p>Mogelijk is het aangewezen om bij het verlenen van een tijdelijke stedenbouwkundige vergunning de aanvrager erop te wijzen dat na het verstrijken van de geldigheidstermijn van de vergunning, de constructie (opnieuw) als onvergund dient beschouwd te worden en dus van het terrein verwijderd dient te worden (tenzij een nieuwe stedenbouwkundige vergunning voor de constructie werd bekomen).</p> <p>Voor de inrichting ter realisatie van de bestemming wordt er gestreefd naar de landschappelijke integratie in haar omgeving.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Om de ruimtelijke kwaliteit niet te hypothekeren en om de ruimtelijke draagkracht niet in het gedrang te brengen kunnen aanzienlijke structurele uitbreidingen van het bedrijf niet worden toegestaan. Verbouwingen en herbouw (met hetzelfde volume) van het bedrijfsgebouw, zijn wel toegestaan. Beperkte kleine uitbreidingen in functie van technische noodzakelijkheden gekoppeld aan de bedrijfsvoering kunnen uitzonderlijk wel worden toegestaan. Met deze beperkte kleine uitbreidingen worden ondermeer een silo, een opvangcontainer voor houtkrullen, een constructie voor een afzuiginstallatie en andere technische constructies bedoeld. Hierdoor wordt het ondermeer mogelijk om kleine aanpassingen buiten het bestaande volume te realiseren om zich in regel te kunnen stellen met milieuregelgeving en andere sectorale bepalingen.</li> <li>– De agrarische omgeving wordt getypeerd door een eigen architectonische verschijningsvorm en typische materiaalkeuze voor landbouwbedrijfsbebouwing. Hiermee wordt niet een kneuterige plattelandsuitstraling, maar een uitstraling van een modern landbouwbedrijf bedoeld. Bij het herbouwen van bedrijfsgebouwen in dit deelplangebied dient zowel wat verschijningsvorm als wat materiaalgebruik betreft hierbij aangeleund te worden.</li> <li>– Het onvergunde bedrijfsgebouw waarvoor reeds PV werd opgemaakt (de onvergunde woning + garage) kan uiteraard niet behouden blijven en dient gesloopt te worden. Dit volume kan ook niet herbouwd worden of in rekening worden gebracht om het referentievolume te bepalen.</li> <li>– beperking van verharding in de mate van het mogelijke tegen het licht van de noodzakelijkheid van verharding voor het goed functioneren van de infrastructuur en de activiteiten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Het aantal bedrijfsgebouwen dient beperkt te blijven tot het bestaande aantal. Hierbij mag het onvergunde bedrijfsgebouw waarvoor reeds een PV werd opgemaakt – met name het gebouw met de onvergunde woning en garage – niet meegerekend worden.</li> <li>– Het onvergunde bedrijfsgebouw waarvoor reeds een PV werd opgemaakt – met name het gebouw met de onvergunde woning en garage – dient te worden gesloopt. De sloop dient uitgevoerd te zijn uiterlijk bij de aanvang van de uitvoering van de werken in het kader van de eerste stedenbouwkundige vergunning die wordt verleend binnen het deelplangebied, na de inwerkingtreding van onderhavig RUP.</li> <li>– Bij het herbouwen van bedrijfsbebouwing dient het materiaalgebruik en de architectonische verschijningsvorm afgestemd te worden op de agrarische omgeving.</li> <li>– Het plaatsen van dakelementen voor duurzame energiewinning op het dak van een hoofdzakelijk vergund gebouw is toegelaten onder de voorwaarde dat ze – bij plaatsing op hellende daken – aan minimum één van de onderstaande vereisten voldoen: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Ze zijn geïntegreerd in de dakopbouw</li> <li>– Ze zijn op of in het dak gemonteerd met een zuivere vormgeving en in harmonie met de dakopbouw/compositie.</li> </ul> <p>Bij plaatsing op platte daken dient de afstand tot de dakrand minimaal gelijk te zijn aan de afstand gemeten tussen het dakvlak en het hoogste punt van het element voor duurzame energiewinning.</p> <p>Volgende inrichtingsprincipes gelden m.b.t. de (bebouwde en onbebouwde) verharde oppervlakten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Verharde oppervlakten kunnen enkel worden aangelegd binnen de op het grafisch plan aangeduide bebouwbare zone. Afwijkend hierop kan een strook met een maximale breedte van 6 meter buiten deze bebouwbare zone verhard worden ter ontsluiting van de zone.</li> <li>– De volledige bebouwbare zone kan worden verhard. De verharde oppervlakte dient evenwel beperkt te blijven tot de verhardingen noodzakelijk voor het goed functioneren van de infrastructuur en activiteiten: <ul style="list-style-type: none"> <li>– de toegankelijkheid van de bedrijfsgebouwen</li> <li>– het aanbieden van voldoende parkeermogelijkheden voor personeel en cliënteel. Hierbij dient maximaal gestreefd te worden naar een gedeeld gebruik van de parkeermogelijkheden.</li> <li>– het stallen van bedrijfsvoertuigen, te herstellen en herstelde wagens en eventueel te</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>


Toelichting 'gewenste ruimtelijke context' bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<ul style="list-style-type: none"> <li>– bufferen van hemelwater in dalende volgorde van voorkeur: opvang, nuttig hergebruik, infiltreren, overig hemelwater vertraagd laten afvoeren</li> <li>– infiltratie van hemelwater ter plaatsen kan enkel indien dit uit milieutechnische oogpunt toegestaan is. De plaatsen waar geaccidenteerde of andere niet-rijklare motorvoertuigen worden gestald, dienen uitgerust te zijn met een vloeistofdichte vloer, aangesloten op een lek dicht afwateringssysteem dat voorzien is van een koolwaterstofafscheider en sliibvangput, zodanig dat gelekte vloeistoffen noch het grond- noch het oppervlaktewater kunnen verontreinigen.</li>   <li>– Ten opzichte van de landelijke omgeving wordt de zone visueel gebufferd door de aanleg van haagstructuren, heggen en / of houtkanten.</li> </ul>	<p>koop aangeboden 2<sup>de</sup>-handswagens. Het stallen van deze voertuigen kan enkel worden toegestaan indien dit op een van op het openbaar domein aan het oog onttrokken wijze wordt georganiseerd.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– De opvang, de buffering, het nuttig herbruik en de infiltratie van het hemelwaterafkomstig van de (bebouwde en onbebouwde) verhardingen dient te gebeuren binnen onderhavig deelplangebied (de zones van artikel 1 en 2). Na uitputting van de herbruik- en infiltratiemogelijkheden binnen het deelplangebied, kan het overtollige hemelwater vertraagd afgevoerd worden.</li> </ul> <p>Volgende inrichtingsprincipes gelden m.b.t. tuinrichting en groenbuffering:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– De onverharde buitenruimten dienen van groenaanplanting voorzien te worden.</li> <li>– Buiten de bebouwbare zone dient langs de contouren van het deelplangebied een strook met een minimale breedte van 5 meter ingericht te worden als een streekeigen meerlagige groenbuffer. Deze groenbuffer dient ook tijdens de wintermaanden een visueel scheidende functie te vervullen.</li> <li>– De streekeigen meerlagige groenbuffer heeft (na volgroeïing) een minimale hoogte van 4 meter.</li> <li>– De streekeigen meerlagige groenbuffer dient – in de onverharde delen van de stroken buiten de onbebouwbare zone – uiterlijk in het eerste plantseizoen na het bekomen van de eerste stedenbouwkundige vergunning na de goedkeuring van onderhavig RUP, aangeplant te worden.</li> </ul>
	<p><b>Art. 1.2 Landbouw</b></p>
<p><b>Bestemming en inrichting</b></p>	<p>De bestemmings- en inrichtingsvoorschriften van Art. 2 dienen ook in deze zone te worden toegepast.</p>
	<p><b>Art. 2 Landbouw</b> categorisering van gebiedsaanduiding 4: 'Landbouw'</p>
<p><b>Bestemming</b> Landbouw is de hoofdbestemming in dit gebied. Gezien de kleinschaligheid van het gebied, de uitrustingsgraad en de aansluiting bij een bestaande</p>	<p>Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw en hobbylandbouw.</p>

Toelichting 'gewenste ruimtelijke context' bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>woning, wordt hiermee naast de beroepslandbouw ook hobbylandbouw bedoeld.</p> <p>Onder aan de landbouw verwante bedrijven worden verstaan: bedrijven die alleen aan de landbouwers producten toeleveren of van landbouwers afgenomen producten stockeren, sorteren of verpakken in verse toestand, tuin-aanlegbedrijven die planten of bomen kweken of conditioneren over een minimumoppervlakte van een halve hectare. Voorbeelden van dergelijke bedrijven zijn: aardappelhandelaar, graantrieerinstallatie, verkoop van meststoffen, verkoop van veevoeders, koelplaatsen, silo's, drooginstallaties, vlasroterijen, loonwerker, herstelplaats van tractors, landbouwproefbedrijf, tuinbouwproefbedrijf, centrum voor kunstmatige inseminatie voor landbouwdieren, schoolhoeve. 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.</p> <p>Naast landbouw in de eigenlijke zin van het woord zijn de volgende activiteiten eveneens toegelaten: plattelandstoerisme (dat valt onder de noemer verblijfsgelegenheid), verkoop van eigen landbouwproducten en zorgboerderijen.</p> <p>Verblijfsgelegenheid moet aan de onderstaande voorwaarden voldoen: het gaat om verblijfsgelegenheid binnen de bestaande gebouwen en ondergeschikt aan het landbouwbedrijf. Het gaat geenszins om een hotel. 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.</p> <p>Bebossing in agrarisch gebied is vergunningsplichtig op grond van artikel 35 van het Veldwetboek. Vergunningsaanvragen voor permanente bebossing moeten met de nodige omzichtigheid beoordeeld worden aangezien met dit ruimtelijk uitvoeringsplan het gebied bestemd wordt voor de landbouw. Dit geldt in mindere mate voor tijdelijke bebossing.</p>	<p>Aan landbouw verwante bedrijven zijn tevens toegelaten, voor zover hun aanwezigheid nuttig of nodig is voor het goed functioneren van de landbouwbedrijven in de omgeving. Die bedrijven moeten een directe en uitsluitende relatie hebben met de aanwezige landbouwbedrijven door afname of toelevering van diensten of producten.</p> <p>Primaire bewerking of opslag van producten kan worden toegelaten. Verwerking van producten – met inbegrip van mestbehandeling en mestvergisting – is uitgesloten.</p> <p>Recreatief medegebruik en plattelandstoerisme zijn mogelijk, als ondergeschikte functie.</p>
<p><b>Inrichting</b></p> <p>Het oprichten van gebouwen, constructies en verhardingen in functie van</p>	<p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de hoofd- en/of nevenbe-</p>

Toelichting 'gewenste ruimtelijke context' bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>de hoofd- en/of nevenbestemmingen is toegelaten. Hierbij kunnen ondermeer de bestaande bedrijfsgebouwen behouden en herbruikt worden.</p> <p>Met betrekking tot de inplanting en oprichting van eventuele nieuwe gebouwen en constructies dient steeds gestreefd te worden naar een gepaste ruimtelijke inpassing in de bebouwde en onbebouwde omgeving.</p> <p>Omwille van de ligging in of aansluitend op een wooneiland, dienen bij de inrichting van deze zone voldoende maatregelen genomen te worden m.b.t. de ruimtelijke en visuele buffering t.o.v. de omgeving.</p>	<p>stemmingen zijn toegelaten.</p> <p>Er moet rekening gehouden worden met de schaal en de ruimtelijke impact van deze bedrijven. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;</li> <li>– de invloed op de omgeving wat het aantal te verwachten gebruikers of bezoekers betreft;</li> <li>– de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;</li> <li>– de relatie met de in de omgeving van het gebied vastgelegde bestemmingen.</li> </ul> <p>Alle gebouwen en verhardingen, andere dan verhardingen ter ontsluiting van het plangebied, dienen zich te bevinden binnen de op het grafisch plan aangeduide bebouwbare zone. De stroken die buiten deze bebouwbare zone gelegen zijn, dienen aangewend te worden om gesloten streekeigen groenbuffer te creëren, die ook tijdens de wintermaanden een visueel scheidende functie realiseert.</p>
	<p><b>Art. 3 Wonen (overdruk)</b> categorisering van gebiedsaanduiding zoals onderliggende bestemming</p>
<p><b>Bepaling Overdruk</b></p> <p>De voorschriften voor de onderliggende zone van Art. 1 (Bedrijfszone met nabestemming landbouw) blijven van toepassing. Indien deze in strijd zouden zijn met de overdrukzone, primeren de bepalingen van de overdrukzone.</p>	<p>Deze zone wordt als overdruk boven op de zone van Art. 1 (Bedrijfszone met nabestemming landbouw) voorzien, ongeacht of de voor- of nabestemming van toepassing is.</p>
<p><b>Bestemming</b></p> <p>In dit deelplangebied is één bestaande hoofdzakelijk vergunde woning aanwezig. Deze woonfunctie kan behouden blijven, ongeacht de onderliggende bestemming, bedrijvigheid of landbouw.</p> <p>Onder het wonen wordt begrepen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– de eengezinswoningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuin, tuinhuisje, garage, terras, nuttige verhardingen (in functie van toegangen en inritten), zwembad, hobbylandbouw, ....</li> <li>– Binnen deze zone bevindt zich een bestaand veldkapelletje. Zonder de</li> </ul>	<p>Binnen de contouren van de aangeduide overdrukzone wonen, kan maximaal 1 woning met aanhorigheden voorzien worden. Hieronder wordt begrepen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– maximaal 1 ééngesinswoning</li> <li>– bij de woning horende uitrustingen</li> <li>– het behoud en de instandhouding van een veldkapelletje</li> <li>– aan het wonen verwante kleinschalige (administratieve) inrichtingen in functie van de bedrijfsvoering binnen de zone van artikel 1, met uitsluiting van strikt commerciële inrichtingen, toonzaal en productiedelen van het bedrijf.</li> </ul>

Toelichting 'gewenste ruimtelijke context' bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>verdere ontwikkeling van de zone te willen hypothekeken, lijkt het behoud en de instandhouding van het kapelletje aangewezen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– kleinschalige inrichtingen in functie van de achterliggende bedrijfsvoering: in het woonvolume geïntegreerde ondersteunende of administratieve voorzieningen voor de bedrijfsvoering (secretariaat, klantenontvangstruimte, archief, kleed- en/of eetruimte voor de werknemers, ...). Binnen het woonvolume kunnen geen productiedelen van het bedrijf worden ondergebracht, ook een toonzaalfunctie of strikt commerciële inrichtingen zijn niet toegestaan binnen deze zone.</li> </ul>	
<p><b>Inrichting</b></p> <p>De bestaande woning was voor het in werking treden van dit RUP in landbouwgebied als zonevreemd te beschouwen. Het betrof een hoofdzakelijk vergunde zonevreemde woning, waarop de basisrechten voor zonevreemde woningen volgens de VCRO van toepassing waren. De inrichtingsmogelijkheden zoals voorzien in de voorschriften van onderhavig RUP zijn dan ook gespiegeld aan de basisrechten voor zonevreemde woningen, zoals die voortvloeien uit de VCRO.</p> <p>Het hoofdgebouw in deze zone kan behouden blijven als woning. Verbouwingen, uitbreidingen en herbouwen zijn toegelaten.</p> <p>De aanwezigheid van een ééngezinswoning in deze zone zal een integrerend effect in het straatbeeld hebben. De architectonische verschijningsvorm, de schaal en het voorkomen van de woning en de tuininrichting rond de woning dienen er toe bij te dragen dat het volledige deelplangebied landschappelijk op een aanvaardbare wijze aansluit bij het wooneiland waarvan het deel uit maakt.</p> <p>De bebouwing moet landelijk zijn van karakter en dient te passen binnen het straatbeeld van het wooneiland waartoe het behoort. Materiaalgebruik, kroonlijsthoogte, dakvorm en nokhoogte kunnen mede de architectonische verschijningsvorm bepalen.</p>	<p>Het toegelaten aantal woongelegenheden blijft beperkt tot 1.</p> <p>Volgende handelingen en werkzaamheden kunnen worden toegestaan m.b.t. het bestaande gebouw:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– het behoud en de instandhouding van het bestaande woongebouw,</li> <li>– het behouden en de instandhouding van het bestaande veldkapelletje,</li> <li>– het uitvoeren van vergunningsplichtige stabiliteitswerken,</li> <li>– het uitvoeren van interne verbouwingen met behoud van functie en het aantal woongelegenheden,</li> <li>– het uitbreiden van het bestaande volume, beperkt tot een maximaal toelaatbaar bouwvolume van 1000 m<sup>3</sup> voor het geheel. Uitbreidingen kunnen uitsluitend binnen de op het grafisch plan aangeduide bebouwingsgrens worden toegestaan.</li> <li>– het herbouwen binnen de aangeduide bebouwingsgrens, voorgevel op de voorgevelbouwlijn langs voorliggend Groot Eyssel (6 meter uit de rooilijn), tot een maximaal toelaatbaar bouwvolume van 1000 m<sup>3</sup> voor het volledige nieuwe woongebouw.</li> </ul> <p>Hierbij dienen volgende voorwaarden in acht genomen te worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– de architectonische verschijningsvorm van het oorspronkelijke woongebouw dient behouden te blijven.</li> <li>– een uitbreiding moet steeds fysisch verbonden zijn met de bestaande woongelegenheden om er zo één geheel mee te vormen</li> <li>– de kroonlijsthoogte moet steeds beperkt blijven tot maximaal 4,50 meter.</li> </ul>

Toelichting 'gewenste ruimtelijke context' bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Fotovoltaïsche panelen, collectoren voor zonneboilers e.d. kunnen op het dakoppervlak geplaatst worden indien ze ondergeschikt zijn aan het dakvolume en geen afbreuk doen aan de landelijke uitstraling van het gebouw.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Het plaatsen van dakelementen voor duurzame energiewinning op het dak van een hoofdzakelijk vergund gebouw is toegelaten onder de voorwaarde dat ze aan minimum één van de onderstaande vereisten voldoen: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Ze zijn geïntegreerd in de dakopbouw</li> <li>– Ze zijn op of in het dak gemonteerd met een zuivere vormgeving en in harmonie met de dakopbouw/compositie.</li> </ul> </li> </ul> <p>Indien in het woongebouw ondersteunende of administratieve voorzieningen – horende bij de bedrijfsvoering zoals bedoeld in art. 1.1 – worden ondergebracht, dienen deze qua oppervlakte beperkt te blijven tot maximaal 100 m<sup>2</sup>.</p>
<p>◀.....▶</p>	<p><b>Art. 4 Ontsluitingspunt bedrijfsvoering (overdruk)</b> categorisering van gebiedsaanduiding zoals onderliggende bestemming</p>
<p><b>Bepaling Overdruk</b></p> <p>De voorschriften voor de onderliggende zone van 2Art. 1 (Bedrijfszone met nabestemming landbouw) blijven van toepassing. De overdrukbestemmingen zijn enkel geldig in de periode dat de voorschriften van art. 1.1 van toepassing zijn. Bij het ingaan van de nabestemming (art. 1.2), vervallen de bepalingen van deze overdrukzone.</p> <p>Indien de voorschriften van art. 1.1 in strijd zouden zijn met de overdrukzone, primeren de bepalingen van de overdrukzone.</p>	<p>Deze zone wordt als overdruk boven op de zone van 2Art. 1 (Bedrijfszone met nabestemming landbouw) voorzien. De geldigheidsduur van dit overdrukvoorschrift is beperkt tot de periode waarin de bestemming van art. 1.1 van toepassing is. Van zodra de nabestemming van art. 1.2 in werking treedt, komen de bepalingen van dit overdrukartikel 'Ontsluitingspunt bedrijfsvoering' te vervallen.</p>
<p><b>Bestemming</b></p> <p>De bedrijfsontsluiting dient steeds via één ontsluitingspunt – langs de zuidelijke zijde van de bedrijfszone – te gebeuren. De woonontsluiting kan mogelijks ook via dit ontsluitingspunt voorzien worden.</p> <p>De symbolische aanduiding van het ontsluitingspunt, zoals weergegeven op het grafisch plan, is louter indicatief. De keuze van de effectieve plaats van het ontsluitingspunt, dient duurzaam en rationeel te gebeuren zodat de kortst mogelijke ontsluitingsverharding kan worden aangelegd. Bovendien dient de plaats van het ontsluitingspunt een verkeersveilige aansluiting op de openbare weg te garanderen.</p>	<p>De volledige lokale bedrijventoneelzone met nabestemming landbouw kan maximaal langs één punt ontsloten worden voor gemotoriseerd verkeer. Dit ontsluitingspunt zal zich steeds aan de zuidzijde van de zone voor lokale bedrijvigheid met nabestemming landbouw bevinden. Deze zuidelijke ontsluiting kan zowel voor de bedrijfsontsluiting als voor de woonontsluiting worden aangewend.</p>

Toelichting 'gewenste ruimtelijke context' bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p><b>Inrichting</b></p> <p>Het ontsluitingspunt kan verhard worden, ook al is deze buiten de bebouwingsgrens gelegen.</p> <p>De verhardingswijze en de buffering van hemelwater dient te gebeuren volgens de inrichtingsprincipes zoals weergegeven in de onderliggende zone.</p>	<p>De westelijk aan te leggen verharde strook ter ontsluiting van het woongedeelte blijft beperkt tot een breedte van maximaal 3 meter.</p> <p>De verharding, aan te leggen aan de zuidzijde, in functie van het bedrijfstransport, heeft een maximale breedte van 6 meter.</p> <p>De keuze van het verhardingsmateriaal en het bufferen van hemelwater dient in overeenstemming met de inrichtingsvoorschriften van de onderliggende zone te gebeuren.</p>
<p style="text-align: center;"></p>	<p><b>Art. 5 Ontsluitingspunt bewoners (overdruk)</b> categorisering van gebiedsaanduiding zoals onderliggende bestemming</p>
<p><b>Bepaling Overdruk</b></p> <p>De voorschriften voor de onderliggende zone van 2Art. 1 (Bedrijfszone met nabestemming landbouw) blijven van toepassing. De overdrukbepalingen zijn enkel geldig in de periode dat de voorschriften van art. 1.1 van toepassing zijn. Bij het ingaan van de nabestemming (art. 1.2), vervallen de bepalingen van deze overdrukzone.</p> <p>Indien de voorschriften van art. 1.1 in strijd zouden zijn met de overdrukzone, primeren de bepalingen van de overdrukzone.</p>	<p>Deze zone wordt als overdruk boven op de zone van 2Art. 1 (Bedrijfszone met nabestemming landbouw) voorzien. De geldigheidsduur van dit overdrukvoorschrift is beperkt tot de periode waarin de bestemming van art. 1.1 van toepassing is. Van zodra de nabestemming van art. 1.2 in werking treedt, komen de bepalingen van dit overdrukartikel 'Ontsluitingspunt bewoners' te vervallen.</p>
<p><b>Bestemming</b></p> <p>Gezien de uitrustingsgraad en het uiterst lokale karakter van het westelijk gelegen deel van Groot Eyssel, kan deze weg enkel worden aangewend als particuliere ontsluitingsweg voor het woongebouw. Langs deze zijde van het plangebied is slechts één ontsluitingspunt toegestaan. Dit ontsluitingspunt kan enkel in de particuliere ontsluiting van de woonzone voorzien. Elke vorm van bedrijfsontsluiting is verboden aan de westelijke zijde van het plangebied.</p> <p>De symbolische aanduiding van het ontsluitingspunt, zoals weergegeven op het grafisch plan, is louter indicatief. De keuze van de effectieve plaats van het ontsluitingspunt, dient duurzaam en rationeel te gebeuren zodat de kortst mogelijke ontsluitingsverharding kan worden aangelegd. Bovendien dient de plaats van het ontsluitingspunt een verkeersveilige aansluiting op</p>	<p>In functie van de woonontsluiting kan aan de westelijke zijde van het plangebied maximaal één ontsluitingspunt voor gemotoriseerd verkeer worden voorzien. Deze aansluiting kan enkel dienstig zijn voor de particuliere ontsluiting van de woonzone.</p> <p>Deze westelijke ontsluiting kan enkel ter hoogte van de woonzone worden ingeplant. Bedrijfsontsluiting is niet toegestaan via dit ontsluitingspunt.</p>

Toelichting 'gewenste ruimtelijke context' bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
de openbare weg te garanderen.	
<p><b>Inrichting</b></p> <p>Het ontsluitingspunt kan verhard worden, ook al is deze buiten de bebouwingsgrens gelegen.</p> <p>De verhardingswijze en de buffering van hemelwater dient te gebeuren volgens de inrichtingsprincipes zoals weergegeven in de onderliggende zone.</p>	<p>De westelijk aan te leggen verharde strook ter ontsluiting van het woongedeelte blijft beperkt tot een breedte van maximaal 3 meter.</p> <p>De keuze van het verhardingsmateriaal en het bufferen van hemelwater dient in overeenstemming met de inrichtingsvoorschriften van de onderliggende zone te gebeuren.</p>



## BIJLAGE

### 1 Niet-limitatieve lijst met inheemse boom- en struiksoorten

Het onderscheid tussen inheems en uitheems is niet strikt en hierover kan dus discussie bestaan. Onderstaande lijst is vrij uitgebreid en bevat die speciën die hier al lang ingeburgerd zijn en een niet weg te denken onderdeel zijn van onze natuurlijke omgeving.

Een aantal soorten zijn pas later ingevoerd, maar ondertussen zo ingeburgerd dat ze mede ons landschap hebben bepaald. Ze worden daarom als genaturaliseerd beschouwd. Tot die genaturaliseerde soorten kunnen de Canadese en Italiaanse populieren worden gerekend. Boomsoorten die recent zijn ingevoerd en noch als inheems noch als genaturaliseerd kunnen beschouwd worden, worden uitheems genoemd.

Inheemse bomen en struiken zijn niet per definitie streekeigen. Ook het bodemtype en de standplaats zijn van belang (zie Tabel 1). Ook in functie van de groei- en de onderhoudsvorm is de ene soort meer geschikt dan de andere (zie Tabel 2).

#### *Inheemse naaldhoutsoorten*

- Juniperus communis gewone jeneverbes
- Pinus sylvestris grove den
- Taxus baccata gewone taxus

#### *Inheemse loofboomsoorten*

- Acer campestre veldesdoorn of Spaanse aak
- Alnus glutinosa zwarte els
- Betula pendula ruwe berk of witte berk
- Betula pubescens zachte berk
- Berberis vulgaris zuurbes
- Carpinus betulus haagbeuk
- Cornus mas gele kornoelje
- Cornus sanguinea rode kornoelje
- Corylus avellana hazelaar

- Crataegus laevigata tweestijlige meidoorn
- Crataegus monogyna eenstijlige meidoorn
- Euonymus europaeus kardinaalsmuts
- Fagus sylvatica beuk
- Frangula alnus sporkehout of gewone vuilboom
- Fraxinus excelsior gewone es
- Genista anglica stekelbrem
- Genista pilosa kruipbrem
- Ilex aquifolium hulst
- Ligustrum vulgare gewone liguster
- Lonicera periclymenum wilde kamperfoelie
- Mespilus germanica mispel
- Myrica gale gewone gagel
- Populus tremula ratelpopulier of esp
- Prunus avium zoete kers
- Prunus cerasifera kerspruim
- Prunus institia kroos
- Prunus padus vogelkers
- Prunus spinosa sleedoorn
- Pyrus communis wilde peer
- Quercus petraea wintereik
- Quercus robur zomereik
- Rhamnus catharticus wegedoorn
- Ribes alpinum (niet inheems, doch wel ingeburgerd) alpenbes
- Ribes nigrum zwarte bes
- Ribes rubrum aalbes
- Ribes uva-crispa kruisbes
- Rosa arvensis akkerroos
- Rosa canina hondstroos
- Rosa rubiginosa egelantier
- Rubus idaeus framboos
- Rubus caesius dauwbraam
- Rubus fruticosus braam
- Salix alba schietwilg

- Salix atrocinerea	rosse wilg
- Salix aurita	geoorde wilg
- Salix caprea	waterwilg of boswilg
- Salix cinerea	grauwe wilg
- Salix fragilis	kraakwilg
- Salix purpurea	bittere wilg
- Salix repens	kruiwilg
- Salix triandra	amandelwilg
- Salix viminalis	katwilg
- Sambucus nigra	gewone vlier
- Sarothamnus scoparius	brem
- Sorbus aucuparia	lijsterbes
- Tilia cordata	winterlinde / kleinbladige linde
- Tilia platyphyllos	zomerlinde / grootbladige linde
- Ulex europaeus	gaspeldoorn
- Ulmus glabra	ruwe iep
- Ulmus minor	gewone of gladde iep of veldiep
- Vaccinium myrtillus	blauwe bosbes
- Viburnum opulus	Gelderse roos

**Tabel 1 streekeigen soorten in relatie tot de standplaats**

Bodem / standplaats		Streekeigen soorten
DROOG	VOEDSELARM	Zomereik (Quercus robur) – Ruwe berk (Betula pendula) - Ratelpopulier (Populus tremula) - Sporkehout (Rhamnus frangula) - Eenstijlige meidoorn (Crataegus monogyna) - Lijsterbes (Sorbus aucuparia) - Brem (Cytisus scorparius) – Mispel (Mespilus germanica)
DROOG	VOEDSELRIJK	Zomereik (Quercus robur) – Ratelpopulier (Populus tremula) - Sporkehout (Rhamnus frangula) - Ruwe berk (Betula pendula) - Winterlinde (Tilia cordata) – Haagbeuk (Carpinus betulus) - Boswilg (Salix caprea) - Eenstijlige meidoorn (Crataegus monogyna) – Gewone vlier (Sambucus nigra) - Hazelaar (Corylus avellana)
NAT	VOEDSELARM	Zomereik (Quercus robur) – Ratelpopulier (Populus tremula) - Zwarte els (Alnus glutinosa) - Grauwe wilg (Salix cinerea) – Zachte berk (Betula pubescens) - Sporkehout (Rhamnus frangula) - Gelderse roos (Viburnum opulus)- Eenstijlige meidoorn (Crataegus monogyna)
NAT	VOEDSELRIJK	Zomereik (Quercus robur) - Ratelpopulier (Populus tremula) - Zwarte els (Alnus glutinosa) - Schietwilg (Salix alba) – Grauwe wilg (Salix cinerea) - Sporkehout (Rhamnus frangula) - Haagbeuk (Carpinus betulus) - Gewone es (Fraxinus excelsior) - Gewone vlier (Sambucus nigra) - Gelderse roos (Viburnum opulus) - Vogelkers (Prunus padus)*- Eenstijlige meidoorn (Crataegus monogyna)

\* niet: Amerikaanse vogelkers (=woekerende exoot)

**Tabel 2 streekeigen soorten in relatie tot de onderhoudsvorm**

Type onderhoud	Mogelijke streekeigen soorten
BREDE HAAG	Gewone vlier (Sambucus nigra) - Hazelaar (Corylus avellana) - Gelderse roos (Viburnum opulus) - Vogelkers (Prunus padus)* - Sporkehout (Rhamnus frangula) - Lijsterbes (Sorbus aucuparia) - Hondсроos (Rosa canina) - Winterlinde (Tilia cordata) – Eenstijlige meidoorn (Crataegus monogyna) <u>droge, arme bodem:</u> 1) Sporkehout (1) - Eenstijlige meidoorn (2) - Hazelaar (3) - Gelderse roos (4) - Lijsterbes (5) - Hondсроos <u>voedselrijke bodem:</u> 1) Sporkehout (1) - Hazelaar (2) - Eenstijlige meidoorn (3) - Winterlinde (4) - Gewone vlier (5) - Hondсроos <u>natte bodem:</u> 1) Hazelaar (1) - Gelderse roos (2) - Gewone vlier (3) - Eenstijlige meidoorn (4) - Vogelkers (5) - Hondсроos
GESCHOREN HAAG	Zomereik (Quercus robur) - Beuk (Fagus sylvatica) - Haagbeuk (Carpinus betulus) - Hazelaar (Corylus avellana) - Sleedoorn (Prunus spinosa) - Eenstijlige meidoorn (Crataegus monogyna)

\*niet: Amerikaanse vogelkers (=woekerende exoot)