

## Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan

### "reconversie verblijfsrecreatie – Groen Ursel" in Knesselare



December 2012

## **Colofon**

### **Dit document is een publicatie van**

Provincie Oost-Vlaanderen  
Gouvernementstraat 1  
9000 Gent

Directie Ruimte  
Dienst R01 – Ruimtelijke planning

secretariaat: 09-267 75 61

### **Dossiernummer**

rup/R01/PRUP/2011/83

Gezien en voorlopig vastgesteld door de Provincieraad in vergadering van 23 mei 2012	
De Provinciegriffier	De Voorzitter
Albert De Smet	Marc Lootens
De Deputatie verklaart dat onderhavig RUP voor iedereen ter inzage heeft gelegen van 15 juni t.e.m. 13 aug 2012	
	Namens de Deputatie, op bevel,
De Provinciegriffier	De Voorzitter
Albert De Smet	Marc Lootens
Gezien en definitief vastgesteld door de Provincieraad in vergadering van .....	
De Provinciegriffier	De Voorzitter
Albert De Smet	Marc De Buck
	Verantwoordelijk ruimtelijk planner,
	Reinout Debergh

## Stedenbouwkundige voorschriften

De opties genomen in het PRUP, worden vertaald in volgende stedenbouwkundige voorschriften.

<u>Verordenend voorschrift</u>	<u>Toelichting</u>
	<i>De toelichting in deze kolom dient als bijkomende informatie bij de stedenbouwkundige voorschriften gelezen te worden.</i>

# 1 ALGEMENE BEPALINGEN

## 1.1 Beoordelingscriteria tot duurzame ontwikkeling

Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning binnen onderhavig provinciaal RUP zal, naast de toetsing aan de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften, onder meer beoordeeld worden aan de hand van volgende criteria:

- zuinig ruimtegebruik
- kwalitatief kleur- en materiaalgebruik
- landschappelijke integratie
- waterbeheersing

De aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning dient middels een motiveringsnota aan te tonen dat aan deze criteria is voldaan.

Een bijkomende motiveringsnota, gevoegd bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, dient de elementen aan te halen die aantonen dat de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voldoet aan de beoordelingscriteria.

## 1.2 Waterhuishouding

Binnen de drie plangebieden moet maximaal voorzien worden in herbruik en infiltratie van hemelwater.

Het regenwater moet zo veel als mogelijk kunnen infiltreren. Voor de aanleg van verhardingen dient er rekening mee gehouden te worden dat niet-verontreinigd regenwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal door te dringen in de ondergrond door zoveel mogelijk waterdoorlatende materialen te gebruiken, of door afleiding van het regenwater naar onverharde delen, of door afleiding naar daartoe voorziene constructies om water te bufferen. Vanuit milieukundig oogpunt dienen die plaatsen, waar er door de aard van de activiteiten kans is op pollutie, verplicht in niet-waterdoorlatende materialen uitgevoerd te worden en dient het afstromend water te worden opgevangen en afgevoerd naar het rioleringsnet of naar een daartoe voorziene opvangzone en/of zuiveringspunt.

Bij aanleg van verhardingen dienen waar mogelijk waterdoorlatende verhardingen te worden gebruikt. Nieuwe parkings dienen te worden ingegroend.

De opvang van het hemelwater dient te gebeuren conform de vigerende gewestelijke verordening betreffende hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Het regenwater dat niet in hemelwaterputten opgevangen wordt, moet zo veel als mogelijk kunnen infiltreren.

Indien gekozen wordt voor buffering met vertraagde afvoer, moet deze collectief worden uitgebouwd en mag deze niet worden doorgeschoven naar perceelsniveau.

### **1.3 Reliëfwijzigingen**

Het reliëf binnen het plangebied kan slechts éénmalig worden gewijzigd in functie van de ontwikkeling ervan. Deze wijziging kan enkel toegelaten worden indien bij de aanvraag de (bouwtechnische) noodzaak ervan voldoende kan worden aangetoond.

Om de geomorfologische kenmerken in het gebied zoveel als mogelijk te behouden, dient omzichtig omgesprongen te worden met reliëfwijzigingen.

### **1.4 Archeologie**

"Voorafgaand aan de ontwikkeling van de plangebieden 1 en 2, wordt met het oog op het identificeren van de potentieel waardevolle zones, een archeologisch detectieonderzoek uitgevoerd. Dit detectieonderzoek wordt verricht aan de hand van proefsleuven, die op statistisch relevante wijze verspreid worden over de gehele zone, waarbij 10% van de oppervlakte effectief verkend wordt. Bij aanwezigheid van archeologische sporen worden op de zones die als archeologisch waardevol worden aangeduid, bijkomende archeologische opgravingen uitgevoerd".

## 2 SPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN

### Art 1. Zone voor wonen (bestemmingscategorie: wonen)

#### Bestemming :

volgende bestemmingen zijn binnen deze zone toegelaten:

- wonen
- tuinen en bijhorende normale tuinuitrustingen
- gemeenschappelijk openbaar groen
- parkings

In dit gebied kan een vergunning voor:

- 1° verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten;
- 2° groepswoningbouwprojecten waarbij ten minste tien woonegelegenheden ontwikkeld worden;

Een vergunning kan pas afgeleverd worden indien binnen het verkavelings-of bouwproject een "sociaal woonaanbod" verwezenlijkt wordt dat gelijk is aan:

- a) hetzij ten minste veertig en ten hoogste vijftig procent voor gronden die in eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen;
- b) hetzij ten minste twintig en ten hoogste vijftwintig procent voor

Binnen het RUP worden beide zones opgenomen in een zone voor wonen. Het project dient kwalitatief en integraal aangepakt te worden. Beide zones zijn gericht naar het wonen in de breedste betekenis, waarin de woonkwaliteit naar de toekomst gegarandeerd wordt. Deze woongebieden worden aangesneden voor de permanente bewoners van de weekendverblijven. Om te kunnen inspelen op de noden van deze doelgroep en ook een maximale differentiatie aan woontypologieën te kunnen realiseren dient de realisatie te gebeuren door één ontwikkelaar per plangebied (Ursel of Knesselare)

Dit voorschrift is gericht op een differentiatie van woningtypologieën en op het creëren van een aanbod dat beantwoordt aan de behoeften van diverse maatschappelijke groepen. Het legt op om een bepaald percentage "sociaal wonen" en een percentage "bescheiden wonen" te creëren. Onder andere vanuit het proportionaliteitsbeginsel worden daarbij projecten vanaf een bepaalde omvang beoogd.

Binnen dit planproces werd gekozen om beide zones volledig in te vullen met woningen die voldoen aan de normen van sociaal en bescheiden woonaanbod.

Het voorschrift is een vertaling van de principes die zijn opgenomen in artikel 4.1.12 en 4.1.13 van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid (DGPB). Om die reden moeten de gehanteerde begrippen gelezen worden in de zin die het DGPB daaraan geeft.

gronden die in eigendom zijn van overige natuurlijke of rechtspersonen.

Een vergunning kan pas afgeleverd worden indien ook de resterende percelen worden verwezenlijkt als een bescheiden woonaanbod.

Opmerking. Er kan een sociaal objectief worden vastgesteld dat lager ligt dan de minimale objectieven, vermeld in de eerste alinea, a) respectievelijk b), indien dat gemotiveerd wordt vanuit het bestaande en geplande sociaal woonaanbod, de sociale contextfactoren en de ruimtelijke karakteristieken van het nieuwe woongebied.

Dergelijke afwijking heeft nooit voor gevolg dat een objectief wordt vastgesteld dat lager ligt dan de helft van de minimale objectieven, vermeld in de eerste alinea, a) respectievelijk b).

Het procentueel objectief kan enkel verder worden verlaagd tot nul procent vanaf de bekendmaking van een gemeentelijk bericht waaruit blijkt dat het bindend sociaal objectief verwezenlijkt is.

Meer bepaald moet worden verstaan onder:

1° sociaal woonaanbod: het aanbod aan sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels dat voldoet aan beide hiernavolgende voorwaarden:

- a) zij zijn volledig onderhevig aan de reglementering aangaande het sociale huurstelsel of de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode;
- b) zij worden bestemd tot hoofdverblijfplaats, respectievelijk tot oprichting van een woning die tot hoofdverblijfplaats zal worden bestemd;

2° onder bescheiden woonaanbod moet hier worden begrepen: het aanbod aan kavels en woningen, met uitsluiting van het sociaal woonaanbod, dat bestaat uit kavels met een oppervlakte van ten hoogste 500 m<sup>2</sup>,

3° Het bindend sociaal objectief is de gemeentelijke omschrijving van het sociaal woonaanbod dat binnen de tijdshorizon van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen ten minste moet worden verwezenlijkt. (Artikel 4.1.2 DGPB). De bekendmaking van het gemeentelijk bericht geschiedt op de wijze, vermeld in artikel 186 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005.

4° Vlaamse besturen:

- a) de Vlaamse ministeries, agentschappen en openbare instellingen;
- b) de Vlaamse provincies, gemeenten en districten;
- c) de Vlaamse gemeentelijke en provinciale extern verzelfstandigde agentschappen;
- d) de Vlaamse verenigingen van provincies en gemeenten, vermeld in de wet van 22 december 1986 betreffende de intercommunales, en de samenwerkingsvormen, vermeld in het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking;
- e) de Vlaamse openbare centra voor maatschappelijk welzijn en de



verenigingen, vermeld in hoofdstuk 12 van de organieke wet van 8 juli 1976 betreffende de Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn;

f) de polders, vermeld in de wet van 3 juni 1957 betreffende de polders, en de wateringeng, vermeld in de wet van 5 juni 1956 betreffende de wateringeng;

g) de Vlaamse kerkfabrieken en de instellingen die belast zijn met het beheer van de temporalien van de erkende erediensten;

3° Vlaamse semipublieke rechtspersonen:  
rechtspersonen die niet behoren tot de Vlaamse besturen, doch met één of meer Vlaamse besturen een bijzondere band vertonen, doordat zij voldoen aan beide hiernavolgende voorwaarden:

a) hun werkzaamheden worden in hoofdzaak gefinancierd of gesubsidieerd door één of meer Vlaamse besturen;

b) hun werking is rechtstreeks of onrechtstreeks onderworpen aan enig toezicht in hoofde van een Vlaams bestuur middels één van de hiernavolgende regimes:

- 1) een administratief toezicht;
- 2) een toezicht op de aanwending van de werkingsmiddelen;
- 3) de aanwijzing, door een Vlaams bestuur, van ten minste de helft van de leden van de directie, van de raad van bestuur, of van de raad van toezicht.

### **Inrichting :**

Bij een vergunningsaanvraag in de zone wordt een informatieve inrichtingsstudie voor de volledige zone gevoegd.

Een inrichtingsplan bevat een voorstel voor de ordening van een gebied en geeft aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat er gerealiseerd is binnen het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied.

Een inrichtingsplan maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning

De beoordeling van een stedenbouwkundige aanvraag zal voorafgegaan worden door de opmaak van een inrichtingsstudie. De inrichtingsstudie moet opgemaakt worden voor het volledige betreffende woonuitbreidingsgebied. Via deze studie wordt vermeden dat een gedeeltelijke invulling van de zone een latere verdere ontwikkeling zou hypothekeren.

of een verkavelingsvergunning en wordt als dusdanig meegestuurd naar de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen.

Een inrichtingsplan bevat minstens volgende aspecten:

- Een plan dat de ordening van het gebied aangeeft met aanduiding van de inplanting en de hoogte van de bebouwing en de functies;
- Een aanduiding hoe de diversiteit aan gebouwtypes, materiaalkeuze en architectuur zal bereikt worden;
- De interne ontsluiting;
- Een plan met aanduiding van parkeerorganisatie met bijhorende parkeernota waarbij de parkeerbehoefte getoetst wordt aan het voorziene aanbod;
- De inrichting van het openbaar domein, de onbebouwde en verharde gedeelten, de groene ruimten met aanduiding van beplante en verharde delen (omgevingsaanleg);
- De waterhuishouding;

Per plangebied (1.Knesselare en 2.Ursel) kan slechts één ontwikkelaar/ beheerder realiseren.

De constructies moeten in harmonie zijn met het algemeen beeld van de omgeving.

**Bouwzone :**

Dichtheid : minimum 25 woningen/ha

Aantal wooneenheden per bouwzone:

Binnen de zone voor wonen in de kern van Knesselare (plangebied 1) mogen maximaal 42 wooneenheden gerealiseerd worden.

Een inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningsverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor een gebied.

Het doel moet zijn te streven naar een duurzame woonomgeving met duurzame woonegelegenheden  
Iedere stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning moet beoordeeld worden rekening houdende met een kwalitatieve ontwikkeling van de totaliteit van de zone en de ruime omgeving en zal getoetst worden aan volgende afwegingscriteria:

- de woonkwaliteit van elke woning op vlak van lichtinval, privacy, ontsluiting, uitzicht, voldoende buitenruimte,...
  - de kwaliteit van de publieke ruimte
  - een aanvaardbare mobiliteit over de volledige zone en de ruime omgeving: op vlak van bereikbaarheid, parkeergelegenheid, verkeersopwekking en verkeersbewegingen;
- Een hoge graad van duurzaam bouwen;

Binnen de zone voor wonen in de kern van Ussel (plangebied 2) mogen maximaal 20 wooneenheden gerealiseerd worden.

Maximum 75% mag door bebouwing en verhardingen ingenomen worden. De niet bebouwde of verharde oppervlakte dient met groen aangelegd te worden.

**Bouwhoogte :**

Maximaal kroonlijsthoogte 6m

**Dakvorm :**

Inzake de dakvorm dienen er in de vergunning per bouwblok harmonieregels te worden vastgelegd.

De nokhoogte van een hellend dak is maximum 5,00m boven de bovenkant van de kroonlijst.

**Parking :**

-Tot en met een bruto-vloeroppervlakte van 150m<sup>2</sup> zal één parkeerplaats per woongelegenheid op eigen terrein moeten voorzien worden;

-Vanaf een bruto-vloeroppervlakte van meer dan 150m<sup>2</sup> zullen 2 parkeerplaatsen per woongelegenheid voorzien moeten worden;

Bruto-vloeroppervlakte : De bruto vloeroppervlakte heeft betrekking op de buitenomtrek van de bouwelementen die de begrenzing van het gebouw vormen, met inbegrip van hun bekleding, gemeten op vloerhoogte van elke verdieping

**Groenzone :**

Bedoeld voor de aanleg van gemeenschappelijk groen. In deze principiële bouwvrije zone kunnen bedienings- en ontsluitingswegen, parkings en stalplaatsen, fietsstallingen, fietsverbindingen.....voorzien worden.

## **Art 2. Zone voor natuur/bos (bestemmingscategorie: natuur)**

### **Bestemming :**

Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en bos.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de ontwikkeling, de instandhouding en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu, bos en van de landschapswaarden zijn toegelaten.

In het natuurgebied is de hoofdfunctie natuur. Recreatief medegebruik laat evenwel toe dat bepaalde zones in het natuurgebied afgeschermd kunnen worden, niet toegankelijk zijn voor het publiek omwille van de natuurwaarde.

Onder bos wordt begrepen ecologisch beheerd bos zoals bedoeld in het Bosdecreet in artikel 18 en volgende.

Het aanbrengen van infrastructuur voor het beheer van het gebied als natuurgebied is mogelijk. Die infrastructuur zijn onder meer: veekerende rasters, het bouwen van schuilplaatsen voor dieren die ingezet worden bij het beheer van het gebied.

In het gebied zijn uitsluitend gebouwen toegelaten die noodzakelijk zijn voor het beheer van of het toezicht op het betrokken natuurgebied, op voorwaarde dat ze niet samen gebruikt worden als woonverblijf. Het gaat om gebouwen en constructies met een beperkte omvang (schuilplaats, bergplaats voor materiaal...). Een dergelijke bebouwing kan slechts toegelaten worden voor zover ze landschappelijk inpasbaar is en de betrokken oppervlakte natuurgebied aanzienlijk is.

Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet overschreden wordt, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:

- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer;

In het natuurgebied is de hoofdfunctie natuur.

Onder bos wordt begrepen ecologisch beheerd bos zoals bedoeld in het Bosdecreet in artikel 18 en volgende.

Het aanbrengen van infrastructuur voor het beheer van het gebied als natuurgebied is mogelijk.

Die infrastructuur zijn onder meer: veekerende rasters, het bouwen van schuilplaatsen voor dieren die ingezet worden bij het beheer van het gebied.

In het gebied zijn uitsluitend gebouwen toegelaten die noodzakelijk zijn voor het beheer van of het toezicht op het betrokken natuurgebied, op voorwaarde dat ze niet samen gebruikt worden als woonverblijf. Het gaat om gebouwen en constructies met een beperkte omvang (schuilplaats, bergplaats voor materiaal...). Een dergelijke bebouwing kan slechts toegelaten worden voor zover ze landschappelijk inpasbaar is en de betrokken oppervlakte natuurgebied aanzienlijk is.

Recreatief medegebruik is een ondergeschikte functies in het natuurgebied. Ondergeschikt betekent 'van betrekkelijk minder grote betekenis'. Kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken bestaat onder meer uit:

toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen ...

Kleinschalige infrastructuur voor natuureducatie is bijvoorbeeld: informatieborden, verrekijkers, knuppelpaden, vogelkijkhutten ...

Kleinschalige infrastructuur voor recreatief medegebruik:

zitbanken, picknicktafels, vuilnisbakken ...

Niet-gemotoriseerd verkeer is onder meer: wandelen, fietsen, paardrijden ...

Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen; zijn werken, handelingen en wijzigingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden, voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

Verharde paden worden bij voorkeur aangelegd in een waterdoorlatende verharding. Onder openbare wegen worden ook verkeersveilige fietspaden begrepen.

Waterbeheersing is een ondergeschikte functie in dit gebied. Voor werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen buiten de natuurlijke overstromingsgebieden of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden worden de stroomgebiedbeheersplannen en de bekkenbeheersplannen als afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen voor bovenvermelde werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en wijzigingen.

Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in de "Vademecums Natuurtechniek", die onder meer te raadplegen zijn op de website van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van de Vlaamse overheid:

<http://www.lne.be/themas/milieu-eninfrastructuur/vademecums-natuurtechniek>.

Op basis van onderzoek en ervaring worden deze Vademecums regelmatig geactualiseerd.

**Art3. Zone voor openluchtrecreatieve verblijven in een beboste omgeving met nabestemming bos/natuur (bestemmingscategorie: tot 1 januari 2020: 'recreatie', vanaf 1 januari 2020: 'natuur')**

volgende bestemmingen zijn binnen deze zone toegelaten:

- Openluchtrecreatief verblijf, verblijfsrecreatie;
- de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van bos;
- het behoud en versterken van kleine landschapselementen en sloten;

Er kunnen geen functies plaatsvinden binnen niet hoofdzakelijk vergunde constructies.

Binnen deze zone is geen dagrecreatie toegelaten.

Het gebied is bestemd voor verblijfsrecreatie. Nevengeschiedt functioneert het gebied eveneens in zijn geheel als een bosuitbreidingsgebied.

Bouwmogelijkheden voor openluchtrecreatieve verblijven:

Nieuwbouw is binnen deze zone uitgesloten.

1. Tot 1 januari 2020 kunnen bestaande weekendverblijven verbouwd of herbouwd worden conform onderstaande bepalingen:

- per kadastraal perceel mag slechts één openluchtrecreatief verblijf opgericht worden.
- het is verboden tenten, caravans, mobilhomes, kampeerauto's en woonauto's als openluchtrecreatief verblijf te gebruiken op een perceel gelegen in een gebied voor verblijfsrecreatie. Het perceel mag niet gebruikt worden als gewoonlijke of tijdelijke staanplaats.

Een openluchtrecreatief verblijf is elke verblijfsvorm die niet is ontworpen om als vaste woonplaats te dienen en/of niet als dusdanig wordt gebruikt of mag worden gebruikt.

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

Nieuwbouw: Een constructie bouwen daar waar voordien geen constructie aanwezig was.

- ingeval het bouwterrein bebost is, mag nooit meer dan de helft van het bouwterrein ontbost worden. Wanneer het bouwterrein bebost is en groter is dan 400m<sup>2</sup>, mag sowieso niet meer dan 200m<sup>2</sup> worden ontbost. De ontbossing dient te gebeuren op het minst schadelijke deel van het terrein;
- elk openluchtrecreatief verblijf heeft een maximale grondoppervlakte van 60 m<sup>2</sup>, inclusief overdekte terrassen en bijgebouwen. Alle boven- en ondergrondse, toegankelijke constructies hebben samengeteld maximaal een volume van 200 m<sup>3</sup>.
- een openluchtrecreatief verblijf kan enkel een gelijkvloerse verdieping omvatten. Bijkomende ondergrondse of bovengrondse verdiepingen zijn verboden.
- elk bijgebouw dient bouwfysisch verbonden te zijn met het hoofdgebouw. Vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegelaten.
- een peil van globale warmte-isolatie( K-peil) van 30 of lager dient behaald te worden. Dit dient aangetoond te worden met een nota gevoegd bij de vergunningsaanvraag. Voor de berekening van het K-peil van een gebouw geldt de formule zoals gegeven in bijlage 3 'transmissie referentie document' van het ministerieel besluit van 1 december 2010 houdende aanpassing van de regelgeving inzake het energiebeleid.
- de totale verharde oppervlakte van het openluchtrecreatief verblijf, de terrassen, parkeerplaats en eventuele andere verhardingen inbegrepen, mag niet meer bedragen dan 100m<sup>2</sup>, en wordt in elk geval beperkt tot maximaal de helft van de oppervlakte van het bouwperceel.
- per verblijf mag maximaal 1 autostaanplaats in waterdoorlatend materiaal worden voorzien. Deze staanplaats

heeft een maximale oppervlakte van 15m<sup>2</sup> en moet worden voorzien aan de perceelsgrens die paalt aan de ontsluitingsweg.

- Zwembaden, zwembijvers, tuinconstructies en tuinverlichting zijn verboden.
- De minimumafstand van de gebouwen tot de perceelsgrenzen bedraagt ten minste twee meter. Gekoppelde of geschakelde openluchtrecreatieve verblijven zijn verboden.
- Het hoogste punt van eender welke constructie op een perceel waarop zich een openluchtrecreatief verblijf bevindt, mag, gemeten vanaf het maaiveld, niet meer dan vijf meter bedragen.
- De kroonlijsthoogte van eender welke constructie is beperkt tot maximaal 3m, de nokhoogte tot 5m.
- Bij herbouw moet het openluchtrecreatief verblijf volledig worden opgetrokken in hout, met uitzondering van die elementen die technisch niet in hout kunnen worden uitgevoerd.
- bij herbouw dient het dak van het openluchtrecreatief verblijf als extensief, niet begaanbaar groendak te worden uitgevoerd. Dit betekent dat de dakbedekking hoofdzakelijk dient te bestaan uit levende planten. Het groendak moet worden gerealiseerd volgens de regels van de kunst. De aanleg van het groendak en de daarvoor noodzakelijke technische vereisten van de (dak-) constructie moeten in een nota bij de vergunningsaanvraag worden aangetoond.
- Het verblijf wordt verplicht uitgevoerd in een in diens natuurlijke omgeving passende, donkere kleur.

Koppeling of schakeling van openluchtrecreatieve verblijven: Het fysiek aaneen bouwen van twee of meer verblijven op hun onderscheiden, individuele percelen.

Constructieve elementen die niet in hout kunnen worden uitgevoerd zijn bijvoorbeeld de fundering, vloerplaat, schouw, dakbedekking en goten, ramen,.....



- er zijn geen ondoorzichtige, dichte afsluitingen toegelaten op een perceel waarop zich een openluchtrecreatief verblijf bevindt, noch op de perceelsgrenzen, noch op enige afstand daarvan.
- enkel een open draadafsluiting met een maximale hoogte van 1,5m mag op de perceelsgrenzen worden geplaatst.
- het hemelwater dient zoveel mogelijk op eigen terrein te worden vastgehouden en mag enkel vertraagd worden afgevoerd naar een oppervlaktewater of gescheiden riolering.
- het is verboden vervuild water in het oppervlaktewater te lozen. Er dient verplicht te worden aangesloten op een bestaande riolering. Indien dit niet mogelijk is, dient een systeem van Individuele Behandeling van Afvalwater (IBA) of een betonnen opvangput van 10m<sup>3</sup> zonder overloop op eigen terrein te worden voorzien.

2. **Bestaande, niet hoofdzakelijk vergunde constructies** met overtredingen dienen voor 1 januari 2020 in overeenstemming gebracht te zijn conform bovenstaande bepalingen.

**Op 1 januari 2020** treedt de **nabestemming "zone voor bos/natuur"** in werking. Bestaande hoofdzakelijk vergunde constructies kunnen in stand gehouden worden;

De nabestemming kan worden gerealiseerd door vrijwillige afbraak of in geval van verkrotting/verwaarlozing kan hiervoor een beleid worden voorzien. (krotbelasting/ambtshalve afbraak van verkrotte gebouwen).

#### **Art4. Onderhoudsstrook voor waterloop**

Aanduiding in overdruk

*Het gebied behoort tot de bestemmingscategorie van de grondkleur.*

##### Bestemming :

Het betreft een waterloop, waarvan het open en natuurlijk karakter maximaal dient te worden geconsolideerd en zo nodig hersteld en als dusdanig beheerd.

De bedoeling is de bestaande beek maximaal open te houden.

Overwelvingen zijn niet toegestaan.

Teneinde de toegankelijkheid en het beheer van de betrokken waterloop te kunnen garanderen zal een zone van 5m, gemeten van de oevertop langs beide zijden van de beek dienen vrij te blijven van elke constructie.

-geen enkele bebouwing, beplanting en/of constructie zoals omheiningen, tuinhuisjes e.d. zal toegelaten worden binnen deze zone.

Plangebied 3 paalt aan wl. 4.47 Wagemakerstroom – hier nog 3<sup>e</sup> cat. art. 17 van de wet op de onbevaarbare waterlopen is hierdoor van toepassing.

-de zone van 5meter naast de uiterste rand van de waterloop dient steeds vrij te blijven om het onderhoud van de waterloop te verzekeren. De ruim- en maaispecie wordt binnen deze zone gedeponeed.

De waterloop krijgt ruimte voor natuurlijke ontwikkeling; er wordt natuurvriendelijk oeverbeheer toegepast.

## Art5. Erfgoedlandschap

### *Aanduiding in overdruk*

*Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar behoort tot de bestemmingscategorie van de grondkleur.*

### Bestemming :

Het gebied is een definitief beschermd erfgoedlandschap in de zin van het landschapsdecreet van 16 april 1996. Bij MB van 18 juli 2011 werd de ankerplaats "Maldegemveld" definitief aangeduid.

Binnen het als erfgoedlandschap aangeduide gebied moet het specifiek karakter van het landschap behouden worden.

De handelingen zoals bepaald in de voorschriften van de onderliggende bestemmingen zijn toegelaten voor zover ze het erfgoedlandschap niet geheel of gedeeltelijk vernietigen of een betekenisvolle schade veroorzaken aan de erfgoedwaarden ervan.

Hierbij gaat het om volgende landschapselementen en –kenmerken :

- Grote oppervlakten bos en heide;
- Orthogonaal netwerk van dreven in een dicht patroon waarvan groot deel on-of halfverhard is;
- Op verschillende plaatsen zijn rabatten aanwezig, afgewisseld met afwateringsgrachten;
- Oude (dikwijls natte)graslanden (historisch permanente graslanden) met historisch relevant microreliëf;
- Netwerk van sloten en grachten langs perceelsranden en wegen zorgen voor afwatering naar waterlopen;
- Aanwezigheid van zeldzame flora en fauna;
- Relicten van de heideveldgebieden in bermen, bossen en bosranden

De administratieve overheid moet in al haar beslissingen inzake een eigen werk of handeling, of inzake het verlenen van een opdracht

Ingrepen die wijzigingen aan deze typische landschapskenmerken veroorzaken, zijn slechts toelaatbaar indien uitdrukkelijk gemotiveerd wordt waarom de wijziging te verantwoorden is binnen de globale context van het erfgoedlandschap of indien de wijziging noodzakelijk is voor de menselijke gezondheid, de openbare veiligheid of wezenlijke gunstige effecten voor het milieu heeft.

daartoe, of inzake een eigen plan of verordening, die een ankerplaats nadelig kunnen beïnvloeden:

- Voorkomen dat vermijdbare schade aan een typisch landschapskenmerk van een ankerplaats wordt veroorzaakt;
- Door schadebeperkende maatregelen te nemen, de betekenisvolle schade die aan de ankerplaats wordt aangebracht zo veel mogelijk beperken, en indien dit niet mogelijk is, herstellen en compenseren

De administratieve overheid geeft in haar beslissingen aan hoe zij rekening heeft gehouden met de verplichtingen van dit artikel.

Voor werken vrijgesteld van vergunningsplicht en strijdig met maatregelen en richtlijnen van het beschermingsbesluit is voorafgaande toestemming van de gewestelijke administratie vereist.