

Gemeente Wellen
Ruimtelijk Uitvoeringsplan Zonevremde historische en markante gebouwen





Colofon

Opdrachtgever

Gemeente Wellen

Dorpsstraat 25

3830 Wellen

Edwig Vandueren

Omgevingsambtenaar

Dienst Woon- en leefomgeving

Afdeling Ruimtelijke Ordening & Stedenbouw

edwig.vandueren@wellen.be



Opdrachthouder

Urbis et Terra

Begijnenstraat 2

3290 Diest

www.urbis-et-terra.be

info@urbis-et-terra.be



<i>Versie</i>	<i>Opmerking</i>
1.1	Stedenbouwkundige voorschriften

<i>naam</i>	<i>functie</i>	<i>datum</i>
Lowie Steenwegen	Ruimtelijk planner	16 september 2026



Inhoudsopgave

<u>STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN</u>	4
<u>1 ALGEMENE BEPALINGEN</u>	5
1.1 BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED	5
1.2 WIJZE VAN METEN	5
1.3 GEHANTEERDE BEGRIPPEN	5
1.4 WATERBEHEER	7
1.5 BEPALINGEN VOOR HET BEHOUD VAN DE BIODIVERSITEIT, BOMEN EN LANDSCHAPSELEMENTEN	8
1.6 BEPALINGEN MET BETREKKING TOT VERLICHTING	8
<u>2 SPECIFIEKE BEPALINGEN VOOR DE VERSCHILLENDE BESTEMMINGSZONES</u>	9
2.1 DEELPLAN 1: HOEVE CANADAWINNING	10
2.2 DEELPLAN 2: LANDHUIS D'AWANS	19
2.3 DEELPLAN 3: WINNING ROMSÉE	29
2.4 DEELPLAN 4: HOEVE HERTENSTRAAT	44
2.5 DEELPLAN 5: TROCKAERTWINNING	57



STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN



1 Algemene bepalingen

1.1 Begrenzing van het plangebied

De begrenzing van de verschillende deelgebieden is aangeduid op de grafische plannen.

1.2 Wijze van meten

Bruto vloeroppervlakte: De bruto vloeroppervlakte is de som van de bruto-vloeroppervlakten van alle vloerniveaus. Vloerniveaus zijn bij voorbeeld verdiepingen, geheel of gedeeltelijk in de grond, verdiepingen boven de grond, verdiepingen voor installaties, dakverdiepingen, zolders. De bruto-vloeroppervlakte van ieder vloerniveau volgt uit de buitenomtrek van aan het gebouw begrenzend bouwdeel op vloerhoogte. Hierbij zijn de buitenvlakken van de begrenzingen bepalend. De oppervlakte van trappen, liften en installatieschachten dienen op elk vloerniveau tot de bruto vloeroppervlakte te worden gerekend. Kruipkelders zijn geen deel van de BVO tenzij deze volledig geconstrueerd zijn en deel uitmaken van het gebouw met een hoogte van ten minste 1,50 meter.

1.3 Gehanteerde begrippen

Atelier:	Werkruimte waar als hoofdactiviteit creatieve processen (cultuur, design, beeldende kunsten,...) of ambachten (activiteiten waarbij goederen met de hand worden uitgevoerd en die vaardigheid en vakmanschap vereisen) worden uitgevoerd.
Bedrijven:	Materiële uiting zijn van een economische activiteit. Een bedrijf is het gebouw of de 'inrichting' waarin een bepaalde economische activiteit wordt uitgeoefend. Bedrijven kunnen gerangschikt worden in verschillende categorieën: regionale bedrijven zijn bedrijven die omwille van de schaal en het werkingsgebied het lokale niveau overstijgen; Lokale bedrijven hebben een verzorgend karakter ten aanzien van de omgeving en sluiten qua schaal aan bij de omgeving.
Bouwlaag:	Een bouwlaag is het gedeelte van een bouwwerk tussen twee vloeren in, met uitzondering van de kelder en de zolder. Bij het bouwen is de bouwlaag de verdieping waarmee een bouwwerk wordt verhoogd.



Constructie:	Een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding, 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.	Verbouwingen:	Wanneer een bestaande constructie wordt aangepast, uitgebreid of gewijzigd (met uitzondering van onderhoudswerken) met het doel een aangepast, beter of ander functioneel gebruik of zicht te realiseren, valt dit onder de term verbouwingen.
Dienst	Activiteiten zoals kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen Autonome dienst: een dienst die niet verbonden is met de woonfunctie van het gebouw.	Verharding:	Behandelingen waarbij de bodem aangepast wordt aan een niet natuurlijk gebruik (weg, pad, terras, parking) en de waterdoorlaatbaarheid beperken en dit karakter garanderen onder alle omstandigheden. Veelvuldig gebruikte verhardingen zijn betonklinkers, kasseien, beton, steenslag, asfalt en dolomiet.
Kleinhandel:	Kleinhandel is een economische functie die verwijst naar kleinhandelsbedrijvigheid of kleinhandelsactiviteiten. Kleinhandelsbedrijvigheid wordt beschouwd als 'het wederverkopen van goederen aan verbruikers en kleine gebruikers, zonder dat deze goederen behandelingen ondergaan dan die dewelke in de handel gebruikelijk zijn'.	Wadi:	Systeem van open grachten waarnaar hemelwater geleid wordt en daar langzaam in de bodem kan infiltreren. Wadi is een letterwoord dat staat voor: waterafvoer door infiltratie.
Plan:	Het grafisch plan van de deelgebieden.	Waterdoorlatende verharding:	Alle soorten verhardingsmaterialen die door een bepaalde porositeit van het materiaal een waterdoorlatend vermogen hebben.
Verantwoord groenbeheer:	Het beheer van groenelementen van diverse aard op een dusdanige wijze dat deze elementen een maximale bijdrage kunnen leveren aan de ecologische waarde van het gebied waarin zij zich bevinden.	Woning:	Woon- of verblijfplaats van een of meerdere personen.
		Zone:	Een op plan aangegeven vlak met éénzelfde bestemming.



1.4 Waterbeheer

Stedenbouwkundige vergunningen kunnen enkel verleend worden wanneer uit de vergunningsaanvraag onvoorwaardelijk blijkt dat er geen negatieve impact bestaat voor het waterbeheer. Dit houdt in dat regenwaterafvoer zoveel mogelijk beperkt wordt door opvang en hergebruik en dat er voldoende mogelijkheden aangewend zijn om het water in de grond te laten filtreren vooraleer het naar de openbare watering af te leiden.

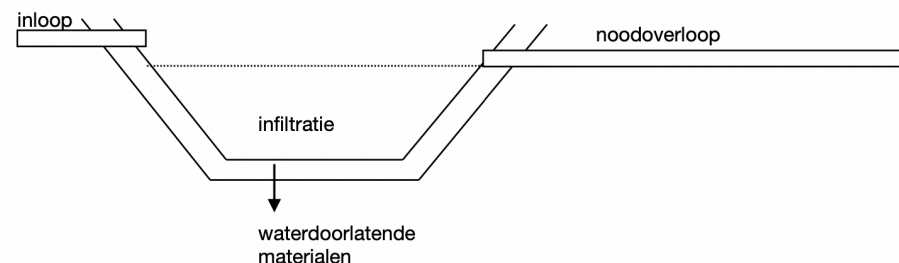
Vanaf een verharde oppervlakte van meer dan 1.000m² moet door de vergunningverlenende instantie advies worden gevraagd aan de waterbeheerder met betrekking tot mogelijke schadelijke effecten op de toestand van het oppervlaktewater. In het kader daarvan moet voldaan worden aan de volgende voorwaarden:

1. Het volume van de open infiltratievoorziening moet minimaal 250 m³/ha verharde oppervlakte bedragen (los van de aanwezige hemelwaterputten), de infiltratieoppervlakte moet minimaal 4 % van de verharde oppervlakte bedragen.
2. Als een infiltratieproef wordt uitgevoerd kan de dimensionering van de infiltratievoorziening aangepast worden aan de infiltratieoppervlakte en de infiltratiecapaciteit (rekening houdend met een terugkeerperiode van 20 jaar). Richtwaarden in dat verband zijn terug te vinden in onderstaande tabel.

infiltratiecap.	Minimale dimensioneringsvoorwaarden	of
20-50 mm/h (fijn zand)	400 m ³ /ha verharde oppervlakte (v.o.), inf.opp. van min. 4 % vd v.o.	250 m ³ /ha vo en 20 % inf.opp
50-100	350 m ³ /ha vo en 4 % inf.opp.	250 m ³ /ha vo en 10 % inf.opp
>100	250 m ³ /ha vo en 4 % inf.opp.	

3. De infiltratiegracht/bekken moet minimaal 30cm dekking behouden boven de hoogste grondwaterstand (aan te tonen), en moet vlak of in tegenhelling worden aangelegd. Bodem en wanden moeten in waterdoorlatende materialen worden uitgevoerd en ingezaaid met gras.
4. De infiltratiegracht/bekken kan niet worden beplant met verlandingsvegetatie (bv. riet).

Infiltratievoorziening:



5. Er moet een dwarsprofiel van het open bufferbekken bijgebracht worden met het niveau van de verschillende inloopleidingen en noodoverloop. Het volume dat voor nuttige buffering instaat is het volume onder de overloop.
6. Bij verspreide, kleinere oppervlaktes verharding, wordt best zo veel mogelijk hemelwater ter plaatse in de grond geïnfiltreerd.
7. Zo veel mogelijk verharding afleiden naar groenzones.
8. Verharding van wegenissen bij voorkeur in waterdoorlatende verharding en verkanten zonder slokkers naar groenzones.



1.5 Bepalingen voor het behoud van de biodiversiteit, bomen en landschapselementen

Er mag geen enkele boom gekapt worden zonder de nodige machtigingen en/of vergunningen.

Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest op basis van het Soortenbesluit van 15 mei 2009. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten van de vogels en de rustplaatsen van de vleermuizen (artikel 14 van het Soortenbesluit). Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 maart tot 1 juli moet men er zich -vóór men overgaat tot de uitvoering van de werken- van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Bij het werken aan (oude) constructies of het kappen van bomen moet men vóór de werken beginnen nagaan of er vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, moet er contact opgenomen worden met het Agentschap voor Natuur en Bos.

Vergunningsplichtige handelingen (omgevingswerken, graafwerken) in de omgeving van bomen of kleine landschapselementen mogen het verder leven van deze bomen of kleine landschapselementen niet bedreigen of de aanwezige beeldkwaliteit aantasten.

Wanneer bomen en kleine landschapselementen al dan niet in het kader van vergunde werken verwijderd worden, moeten deze in het volgende plantseizoen op een evenredige en gelijkwaardige wijze gecompenseerd worden. Elke boom, moet wanneer die geveld moet worden, op het eigen terrein vervangen worden.



Waardevolle bomen

De waardevolle bomen die op de grafische plannen in overdruk zijn aangeduid, genieten een bijkomende bescherming. Deze bomen mogen principieel niet gekapt of geroid worden. Kap of rooi kan enkel met omgevingsvergunning toegestaan worden en enkel wanneer een duurzaam behoud van de boom niet mogelijk is tengevolge van ziekte of afsterven. Wanneer een omgevingsvergunning voor kap of rooi verleend wordt, moeten deze boom/bomen in het volgende plantseizoen gecompenseerd worden door een nieuwe aanplanting. Die nieuwe aanplanting moet gecompenseerd worden door de aanplant van minimum drie hoogstambomen met een voldoende brede stamomtrek.

1.6 Bepalingen met betrekking tot verlichting

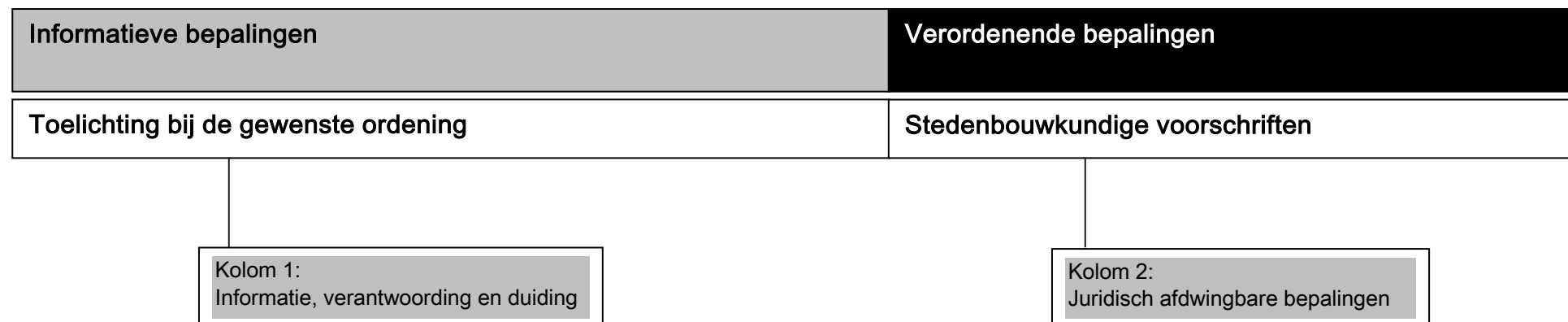
Het plaatsen van verlichting langs wegen en paden is toegelaten onder volgende voorwaarden:

- Verlichtingsarmaturen zijn sober van vorm en voorzien van een neerwaartse lichtstraling.
- Verlichtingsarmaturen zijn gericht op het beperken van lichtvervuiling. Lichtvervuiling is de verhoogde helderheid van de nachtelijke omgeving door gebruik van kunstlicht. Lichthinder is de overlast die mensen en dieren hiervan ondervinden. Lichtvervuiling is een vrij recent fenomeen. Het overvloedig verlichten van allerhande plaatsen veroorzaakt ecologische schade.
- Er wordt gewerkt met lage-energieverlichting.
- Er wordt gewerkt met een regelbare installatie in functie van het gebruik.



2 Specifieke bepalingen voor de verschillende bestemmingszones

Dit deel beschrijft de stedenbouwkundige voorschriften voor de verschillende bestemmingszones van de verschillende deelplannen. Elke bestemming heeft een herkenbare bladschikking, ingedeeld in twee kolommen. Kolom één bevat een inhoudelijke toelichting, kolom twee bevat de juridische verordende bepalingen, deze teksten zijn afgedrukt tegen een grijze achtergrond.





2.1 Deelplan 1: Hoeve Canadawinning

Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
§ 1.1.1 Algemene bepalingen Dit is een gebied waarin wonen en landbouw samen voorkomen. Activiteiten in het gebied voor wonen en landbouw moeten beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft. Meergezinswoningen zijn enkel toegestaan wanneer de site administratief en ruimtelijk als één geheel behouden blijft. Dit houdt in het terrein niet opgedeeld mag worden en dat verschillende functies gemeenschappelijk gebruikt en gebundeld worden (oprit, parkeerterrein, berging,...). Een gastenkamer is een kamer in de eigen woning van de uitbater die wordt verhuurd aan toeristen, vaak inclusief ontbijt. Een recreatief verblijf is een aparte, tijdelijke recreatiewoning met eigen toegang en voldoende voorzieningen om zelf in de dagelijkse behoeften te kunnen voorzien. Kleinschalige kantoorruimten zijn enkel toegestaan wanneer dit geen autonome ontwikkelingen zijn en niet leiden tot bijkomende mobiliteitsbewegingen. Kantoorruimten met loketfunctie zijn niet toegelaten. Kleinschalige ateliers zijn ruimten die door de bewoners gebruikt worden om een ambacht of artistiek activiteit uit te voeren. Elk landbouwgebruik is toegestaan op voorwaarde dat dit niet leidt tot de noodzaak tot het structureel aanpassen van de gebouwen, het overmatig verharderen of het overmatig plaatsen van materieel of goederen in de onmiddellijke omgeving van de gebouwen. Dit gebied wordt in navolging van het Besluit van de Vlaamse regering van 11/04/2008 gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'wonen en landbouw.'	Artikel 1.1: Zone met markante gebouwen 1.1.1 Bestemming Het gebied is bestemd voor wonen en landbouw. Meergezinswoningen zijn toegestaan mits elk van de volgende voorwaarden gerespecteerd worden. ▪ Het aantal is kleiner of gelijk dan 4; ▪ Het perceel wordt administratief en ruimtelijk niet opgedeeld; ▪ Een aantal voorzieningen wordt gebundeld (parkeren, berguimten,...). Kleinschalige recreatieve voorzieningen zoals gastenkamers en recreatieve verblijven zijn toegestaan. Kleinschalige kantoorruimten ten behoeve van de bewoners zijn toegestaan mits elk van de volgende voorwaarden gerespecteerd worden. De kantoorruimten: ▪ beslaan nooit meer dan 20% van de vloeroppervlakte van de woning; ▪ hebben géén aparte toegang; ▪ leiden niet tot bijkomend verkeer. Kleinschalige ateliers ten behoeve van de bewoners zijn toegestaan. Elk agrarisch gebruik is toegestaan op voorwaarde dat het duurzaam behoud van de gebouwen en de kwalitatieve inrichting van de niet-bebouwde ruimte hierdoor niet gehypothekeerd wordt. Volgende functies zijn niet toegestaan: handel, horeca, bedrijven, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen.



Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
§ 1.1.2 Inrichting en bebouwing In dit gebied kunnen vergunningen enkel verleend worden wanneer het ruimtelijk evenwicht behouden blijft. Dit houdt in dat activiteiten in het gebied beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met en de ruimtelijke impact op hun omgeving. Heirkracht of overmacht is een onvoorziene niet-gewilde en niet-geplande gebeurtenis zoals een natuurramp of brand. Met inpassing in de omgeving wordt onder meer bedoeld het aangepaste gebruik van de gebouwen en het behoud van kenmerken en het uiterlijk van de gebouwen. Wanneer gebouwen omwille van een nieuw gebruik zeer drastisch verbouwd moeten worden waardoor de identiteit van het geheel aangetast wordt, is dit nieuwe gebruik niet aangepast aan de site en dus niet wenselijk. De ruimtelijke impact duidt onder meer om de impact op de omgeving met betrekking tot mobiliteit maar ook op de inrichting en het gebruik van de niet-bebouwde ruimte rond de markante gebouwen. De eenvormigheid en kwaliteit van deze ruimte moet behouden blijven. Een opdeling, overmatige verharding of te intensief gebruik leidt tot een dalende beeld- en belevingskwaliteit van de markante gebouwen en is daarom niet verenigbaar met de omgeving. De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet dus afhankelijk van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken.	1.1.2 Inrichting en bebouwing Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten mits elk van de volgende voorwaarden gerespecteerd wordt. ▪ De markante gebouwen mogen niet gesloopt worden. Het duurzaam behoud moet steeds verzekerd worden. Herbouw is enkel toegestaan na heirkracht. ▪ Verbouwen is toegelaten wanneer elk van de volgende voorwaarden gerespecteerd worden: ▪ De morfologie van de gebouwen moet bewaard worden. ▪ Het bouwvolume mag niet uitbreiden. ▪ De gevelopbouw van de gebouwen moet behouden worden. → Enkel voor het woongebouw kan beperkt afgeweken worden van deze drie hogere voorwaarden. ▪ De verharde oppervlakte mag niet uitbreiden. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn enkel toegelaten wanneer deze verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan: ▪ de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers; ▪ de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; ▪ de relatie met de in de omgeving van het gebied vastgelegde bestemmingen; ▪ de inpassing in de bestaande gebouwen.



Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
§ 1.1.3 Beheer Het beheer moet gericht zijn op het duurzaam behoud van de erfgoedwaarde van de markante gebouwen. De richtlijnen van https://www.onroenderfgoed.be/richtlijnen-over-beheer-van-erfgoed worden gehanteerd bij het beoordelen van beheermaatregelen. Een duurzaam beheer van onroerend erfgoed biedt garanties voor een duurzaam behoud en verzoent cultuurhistorische waarde met ecologische en hedendaagse eisen. Dit omvat onder meer het behoud van originele materialen en vakmanschap, energie-efficiënte aanpassingen, het opstellen van een beheersplan om het duurzaam behoud op lange termijn te verzekeren.	1.1.3 Beheer Het beheer van de gebouwen wordt uitgevoerd conform de richtlijnen voor het duurzaam beheer van onroerend erfgoed.



Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
§ 1.2.1 Algemene bepalingen Dit gebied is aangeduid als zone voor openruimte functies ten behoeve van functies in de markante gebouwen. Open ruimte functies hebben onder meer betrekking op toegangswegen en parkeerplaatsen, terrassen, paden en tuinbergingen. Dit gebied wordt in navolging van het Besluit van de Vlaamse regering van 11/04/2008 gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'wonen en landbouw.'	Artikel 1.2: Zone voor open ruimte 1.2.1 Bestemming Deze zone is bestemd voor de openruimte functies van activiteiten en handelingen in de markante gebouwen. Het gebruik en de inrichting zijn beperkt tot activiteiten van vergunde functies in de gebouwen. In dit gebied zijn natuurontwikkeling, landschapszorg en waterberging en nevengeschikte functies. Alle ingrepen en/of activiteiten die gericht zijn op een duurzaam landschaps- of natuurbehoud zijn toegelaten.



Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
§ 1.2.2 Inrichting Constructies eigen aan de functie zijn bouwsels die direct dienen voor het comfort, het genot of het normale gebruik van een woning, zoals een terras, tuinhuis, carport, orangerie of berging. Ze ondersteunen het wonen, maar mogen niet als verblijfsruimte gebruikt worden. Het betreft onder meer: ▪ Niet-overdekte verhardingen zoals terrassen, tuinpaden en verharde zithoeken; ▪ Vrijstaande constructies zoals tuinhuizen, poolhouses, bergingen en serres; ▪ Overkappingen zoals carports, luifels of terrasoverkappingen die aansluiten bij het buitenleven; ▪ Erfafscheidingen en kleine elementen zoals tuinhekkens, tuinornamenten en speeltoestellen. Deze constructies moeten beperkt zijn in omvang (oppervlakte en morfologie). Deze constructies mogen nooit leiden tot een toename van de verharding. Dit houdt in dat wanneer een bijkomende verharding uitgevoerd wordt of een constructie met verharding geplaatst wordt, er tegelijkertijd een gelijkwaardige (in omvang en kwaliteit) ruimte onthard wordt. Bijkomend aan deze constructies is een overkapping van de ruiterpiste toegelaten voor zover het gebruik strikt beperkt is tot een agrarisch gebruik en de constructie meer naar het oosten verschoven wordt met doel een zicht relatie op de constructie vanuit de omgeving van de kapel maximaal te beperken. Vergunningsaanvragen verstrekken uitgebreide en gedetailleerde informatie over de inrichting van de bestemmingszone en de relatie met de markante gebouwen. Elke constructie of verharding moet op een contextuele wijze ruimtelijk ingepast worden. Dit houdt in dat het ruimtegebruik op een doordachte, samenhangende en kwaliteitsvolle wijze opgevat moeten worden.	1.2.2 Inrichting Het oprichten van gebouwen is niet toegestaan. Het oprichten van constructies ten behoeve van vergunde functies in de markante gebouwen kan toegestaan worden mist elk van de volgende voorwaarden gerespecteerd worden. ▪ De verharde oppervlakte mag niet toenemen. ▪ Het aantal en de omvang van deze constructies moeten beperkt blijven. ▪ De plaatsing en inrichting mogen geen afbreuk doen aan de beeld- of belevingswaarde van de markante gebouwen. Het overkappen van de ruiterpiste toegestaan wanneer elk van de volgende voorwaarden nageleefd wordt: ▪ De overkapping is enkel toegestaan voor een agrarisch gebruik; ▪ De overkapping is beperkt tot een dak, er zijn geen gesloten zijwanden; ▪ De oppervlakte is beperkt tot de maatvoering van de ruiterpiste (40x20m); ▪ De overkapping wordt volledig uitgevoerd in hout; ▪ De inplanting wordt aangepast om de landschappelijke impact te beperken; ▪ Wanneer het agrarisch gebruik ophoudt te bestaan, moet de overkapping binnen een periode van 2 jaar na het beëindigen van het agrarisch gebruik gedemonteerd en verwijderd worden. Bepalingen met betrekking tot de inrichting ▪ Het gebied moet ontwikkeld worden als één ruimtelijk geheel met een hoge omgevingskwaliteit. ▪ Elke ingreep moet bijdragen tot de gewenste realisatie van de site als één samenhangend geheel maar tegelijkertijd een afgewerkt geheel vormen in een kwaliteitsvolle omgeving. ▪ De volledige zone moet ingericht worden in overeenstemming met de principes van een zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik.



Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
Constructies moeten uitgevoerd worden in esthetisch verantwoorde, organische, natuurlijke en duurzame materialen in harmonie met de omgeving. Het optrekken van louter functionele constructies met materialen vreemd aan de erfgoed omgeving is daarom niet toegelaten. Individuele parkeervakken mogen niet aangelegd worden. De gebundelde parkeerterreinen worden zo kort mogelijk bij de toegang voorzien. Het niet-bebouwde deel van het terrein moet deels aangelegd worden als een kwalitatieve groene ruimte. De landschappelijke samenhang wordt onder meer gerealiseerd door het gebruik van terugkerende herkenbare vormgevingselementen, materialen en beplantingen. Voor de aanleg van de niet-verharde ruimten wordt gebruik gemaakt van streekeigen boom- en struiksoorten gericht op het realiseren van een waardevolle ecotoop. Streekeigen beplantingen verhogen de ecologische en landschappelijke waarde. Bomen mogen enkel geveld worden in het kader van vergunningen of omwille van de veiligheid. Elke boom die geveld wordt, moet op het eigen terrein vervangen worden. Het aandeel aan verharde ruimten mag niet toenemen. Nieuwe verhardingen worden aangelegd in waterdoorlatende bestratingsmaterialen. Sterk waterdoorlatende materialen zijn onder meer grasdallen, grind, houten planken of stenen met erg brede voegen. De wadi's en infiltratiezones worden voorzien om het overtollig hemelwater op te vangen en het in te bodem te laten infiltreren. Hekwerk of draad worden maximaal beperkt en in regel enkel toegestaan aan de rand van het deelgebied.	Bepalingen met betrekking tot de open ruimte ▪ Het niet-bebouwde en niet-verharde deel van de zone is bestemd voor de aanleg van een waardevolle open ruimte. ▪ De open wordt aangelegd als één landschappelijk geheel dat aansluit bij de markante gebouwen van het plangebied. ▪ De open ruimte moet ingericht worden met streekeigen boom- en struiksoorten gericht op het creëren van een hoge biodiversiteit. ▪ De open ruimte is overwegend onverhard. Paden en wegen worden beperkt tot het strikt noodzakelijke en aangelegd met waterdoorlatende en duurzame materialen. Bepalingen met betrekking tot verhardingen ▪ Wegen, paden, parkeerplaatsen en terrassen moeten uitgevoerd worden in waterdoorlatende materialen. ▪ Hemelwater wordt afgeleid naar buffer- en infiltratiebekkens met een landschappelijke en ecologische waarde. Bepalingen met betrekking tot de afsluitingen ▪ Afsluitingen in deze zone worden maximaal beperkt en kunnen slechts uitzonderlijk toegestaan worden. ▪ Alle afsluitingen moeten aan de aan volgende voorwaarden voldoen. ▪ Alle afsluitingen moeten esthetisch en ecologisch verantwoord zijn; ▪ De afsluitingen mogen niet hoger zijn dan 1,5 meter; ▪ De afsluitingen moeten voorzien worden in natuurlijke hagen al dan niet versterkt met draad met palen.



Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
§ 1.2.3 Beheer De aanplantingen moeten uitgevoerd worden in streekeigen soorten. ▪ Streekeigen boomsoorten: ruwe berk, ratelpopulier, zomereik, wintereik, winterlinde, zomerlinde, gewone esdoorn, lork, grove den en boskers. ▪ Streekeigen struiksoorten: hazelaar, brem, hulst, sporkehout, gewone vlier, wilde lijsterbes, Gelderse roos en hondsroos. ▪ Streekeigen haagsoorten: beuk, haagbeuk, wilde liguster, eenstijlige meidoorn, veldesdoorn, hulst en gele kornoelje https://natuurenbos.vlaanderen.be/natuurbeheerplannen/overgangsmaatregelen-oude-beheerplannen/harmonisch-park-en-groenbeheerplan https://www.vlaanderen.be/publicaties/technisch-vademecum-bomen-harmonisch-park-en-groenbeheer Enkel hout gebruikt met het FSC – label mag gebruikt worden. Hout (gevels, buitenschrijnwerk, buiteninrichting) mag enkel met natuurvriendelijke producten behandeld worden. Er mag geen gebruik worden gemaakt van prikkeldraad of schrikdraad. Exoten mogen niet aangeplant worden.	Artikel 1.2.3 Beheer Het beheer wordt uitgevoerd conform de richtlijnen van een Harmonisch Park- en Groenbeheerplan en de vademecums duurzaam groenbeheer. De open ruimte moet beheerd worden met doel een zo hoog mogelijke landschappelijke kwaliteit te realiseren.



Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
§ 1.3.1 Algemene bepalingen Dit gebied is aangeduid met doel het beschermen, herstellen en ontwikkelen van langgerekte, natuurlijke structuren in het landschap zoals houtkanten, bomenrijen, hagen, heggen, sloten, bermen... De zonering moet het behoud van ecologische, visuele en cultuurhistorische waarde van het landschapselement vrijwaren. De zone wordt ingericht als kwalitatief landschapselement bij voorkeur met een ecologische meerwaarde (zoals schuilplaats of corridor voor fauna en flora). Dit gebied wordt in navolging van het Besluit van de Vlaamse regering van 11/04/2008 gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'overig groen.'	Artikel 1.3: Zone voor lineaire landschapselementen 1.3.1 Bestemming Deze zone is aangeduid voor het beschermen, herstellen en ontwikkelen van langgerekte, natuurlijke structuren in het landschap.
§ 1.3.2 Inrichting Deze zone moet gevrijwaard worden van gebouwen, constructies of verhardingen. Een afwijking op het verharden kan enkel verleend worden Afwijking kan verleend worden voor noodzakelijke verbindingen tussen landbouwpercelen en op voorwaarde dat de breedte beperkt is en de ingenomen ruimte gecompenseerd wordt. Het aantal van deze verbindingen moet beperkt blijven tot een minimum.	1.3.2 Inrichting Deze zone moet ingericht en beheerd worden als een natuurlijk lineair landschapselement. In deze zone geldt een principieel verbod op het optrekken van gebouwen of constructies. Ook het aanleggen van verhardingen is verboden. Een afwijking kan verleend worden voor beperkte en noodzakelijke doorsteken én op voorwaarde dat de ingenomen ruimte gecompenseerd wordt. Kleinschalige afsluitingen kunnen toegestaan worden op voorwaarde dat deze ondergeschikt zijn aan de natuurlijke beplanting. Alle ingrepen en/of activiteiten die gericht zijn op een duurzaam landschaps- of natuurbehoud zijn toegelaten.



§ 1.3.3 Algemene bepalingen Alle handelingen aan de lineaire landschapselementen die het duurzaam behoud kunnen hypothekeren zijn onderworpen aan een omgevingsvergunning voor natuurlijke wijzigingen. Wanneer bomen, hagen of struiken verwijderd worden omwille van afsterven of ziekte, moet het lineaire landschapselementen hersteld worden door heraanplanting. De heraanplant wordt uitgevoerd met streekeigen soorten en moet uitgevoerd worden u het volgende plantseizoen.	1.3.3 Beheer Het beheer moet gericht zijn op een kwalitatieve ontwikkeling en een duurzaam behoud van het lineair landschapselement. Het rooien van bomen, het kappen van hagen of het dempen van grachten is onderworpen aan een strikteomgevingsvergunning voor natuurlijke wijzigingen. Wanneer bomen, hagen of struiken omwille van ziekte of afsterven gekapt moeten worden, moeten dit onmiddellijk gecompenseerd worden door een kwalitatieve en evenwaardige herbeplanting met streekeigen soorten. Alle ingrepen en/of activiteiten die gericht zijn op een duurzaam landschaps- of natuurbehoud zijn toegelaten.
--	---



2.2 Deelplan 2: Landhuis d'Awans

Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
§ 2.1.1 Algemene bepalingen Aanvragen voor bestemmingswijzigingen in het gebied moeten beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft. Meergezinswoningen zijn enkel toegestaan wanneer de site administratief en ruimtelijk als één geheel behouden blijft. Dit houdt in het terrein niet opgedeeld mag worden en dat verschillende functies gemeenschappelijk gebruikt en gebundeld worden (oprit, parkeerterrein, berging,...). Een gastenkamer is een kamer in de eigen woning van de uitbater die wordt verhuurd aan toeristen, vaak inclusief ontbijt. Een recreatief verblijf is een aparte, tijdelijke recreatiewoning met eigen toegang en voldoende voorzieningen om zelf in de dagelijkse behoeften te kunnen voorzien. Kantoren of ruimten voor dienstverlening kunnen als ondergeschikte functie toegelaten worden. Kleinschalige ateliers zijn ruimten die door de bewoners gebruikt worden om een ambacht of artistiek activiteit uit te voeren. Omdat activiteiten zoals handel, horeca, bedrijven, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen leiden tot een bijkomende mobiliteitsbehoefte en dus ook ruimtebeslag met het overmatig verhard en zijn deze niet verenigbaar met het behoud van de waardevolle parkomgeving. Dit gebied wordt in navolging van het Besluit van de Vlaamse regering van 11/04/2008 gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'wonen.'	Artikel 2.1: Zone met markante gebouwen 2.1.1 Bestemming Het gebied is bestemd voor wonen. Meergezinswoningen zijn toegestaan mits elk van de volgende voorwaarden gerespecteerd worden. ▪ Het aantal is kleiner of gelijk dan 3; ▪ Het perceel wordt administratief en ruimtelijk niet opgedeeld; ▪ Een aantal voorzieningen wordt gebundeld (parkeren, bergplaatsen,...). Kleinschalige recreatieve voorzieningen zoals gastenkamers en recreatieve verblijven zijn toegestaan. Kleinschalige ateliers ten behoeve van de bewoners zijn toegestaan. Kantoren of praktijkruimten voor diensten kunnen als ondergeschikte functie toegestaan worden. Ondergeschikt houdt in dat deze nooit meer dan 50% van de vloeroppervlakte beslaan. Volgende functies zijn niet toegestaan: handel, horeca, bedrijven, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen.



Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
§ 2.1.2 Inrichting en bebouwing In dit gebied kunnen vergunningen enkel verleend worden wanneer het evenwicht behouden blijft. Dit houdt in dat activiteiten in het gebied beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met en ruimtelijke impact op de omgeving. Heirkracht of overmacht is een onvoorziene niet-gewilde en niet-geplande gebeurtenis zoals een natuurramp of brand. Met inpassing in de omgeving wordt onder meer bedoeld het aangepaste gebruik van de gebouwen en het behoud van kenmerken en het uiterlijk van de gebouwen. Wanneer gebouwen omwille van een nieuw gebruik zeer drastisch verbouwd moeten worden waardoor de identiteit van het geheel aangetast wordt, is dit nieuwe gebruik niet aangepast aan de site en dus niet wenselijk. De ruimtelijke impact duidt onder meer om de impact op de omgeving met betrekking tot mobiliteit maar ook op de inrichting en het gebruik van de niet-bebouwde ruimte rond de markante gebouwen. De eenvormigheid en kwaliteit van deze ruimte moet behouden blijven. Een opdeling, overmatige verharding of te intensief gebruik leidt tot een dalende beeld- en belevingskwaliteit van de markante gebouwen en is dus niet verenigbaar met de omgeving. De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet dus afhankelijk van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken.	2.1.2 Inrichting en bebouwing Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten mits elk van de volgende voorwaarden gerespecteerd wordt. ▪ De markante gebouwen mogen niet gesloopt worden. Het duurzaam behoud moet steeds verzekerd worden. Herbouw is enkel toegestaan na heirkracht. ▪ Verbouwen is toegelaten wanneer elk van de volgende voorwaarden gerespecteerd worden: ▪ De morfologie van de gebouwen moet bewaard worden. ▪ Het bouwvolume mag niet uitbreiden. ▪ De gevelopbouw van de gebouwen moet behouden worden. ▪ De verharde oppervlakte mag niet uitbreiden. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn enkel toegelaten wanneer deze verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan: ▪ de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers; ▪ de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; ▪ de relatie met de in de omgeving van het gebied vastgelegde bestemmingen; ▪ de inpassing in de bestaande gebouwen.



Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
§ 2.1.3 Beheer Het beheer moet gericht zijn op het duurzaam behoud van de erfgoedwaarde van de markante gebouwen. De richtlijnen van https://www.onroenderfgoed.be/richtlijnen-over-beheer-van-erfgoed worden gehanteerd bij het beoordelen van beheermaatregelen. Een duurzaam beheer van onroerend erfgoed biedt garanties voor een duurzaam behoud en verzoent cultuurhistorische waarde met ecologische en hedendaagse eisen. Dit omvat onder meer het behoud van originele materialen en vakmanschap, energie-efficiënte aanpassingen, het opstellen van een beheersplan om het duurzaam behoud op lange termijn te verzekeren.	2.1.3 Beheer Het beheer van de gebouwen wordt uitgevoerd conform de richtlijnen voor het duurzaam beheer van onroerend erfgoed.



Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
§ 2.2.1 Algemene bepalingen Dit gebied is aangeduid voor het behoud van de ruimtelijke samenhang en de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van het park in relatie met de markante gebouwen. Dit gebied wordt in navolging van het Besluit van de Vlaamse regering van 11/04/2008 gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'overig groen.'	P Artikel 2: Parkgebied 2.2.1 Bestemming Het gebied is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van het park. In dit gebied zijn natuurbehoud, bosbouw en landschapszorg nevensgeschikte functies. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten. De inrichting en het gebruik zijn beperkt tot activiteiten die verbonden zijn met vergunde functies in de gebouwen. De genoemde werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, de cultuurhistorische waarden, horticulturele waarden landschapswaarden en natuurwaarden in het gebied bewaard blijven. Alle ingrepen en/of activiteiten die gericht zijn op een duurzaam landschaps- of natuurbehoud zijn toegelaten.



Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
§ 2.2.2 Inrichting Constructies eigen aan de functie zijn bouwsels die direct dienen voor het comfort, het genot of het normale gebruik van een woning, zoals een terras, tuinhuis, carport, orangerie of berging. Ze ondersteunen het wonen, maar mogen niet als verblijfsruimte gebruikt worden. Het betreft onder meer: ▪ Niet-overdekte verhardingen zoals terrassen, tuinpaden en verharde zithoeken; ▪ Vrijstaande constructies zoals tuinhuisen, poolhouses, bergingen en serres; ▪ Overkappingen zoals carports, luifels of terrasoverkappingen die aansluiten bij het buitenleven; ▪ Erfafscheidingen en kleine elementen zoals tuinhekkens, tuinornamenten en speeltoestellen. Deze constructies moeten beperkt zijn in omvang (oppervlakte en morfologie). Deze constructies mogen nooit leiden tot een toename van de verharding. Dit houdt in dat wanneer een bijkomende verharding uitgevoerd wordt of een constructie met verharding geplaatst wordt, er tegelijkertijd een gelijkwaardige (in omvang en kwaliteit) ruimte onthard wordt. Vergunningsaanvragen verstrekken uitgebreide en gedetailleerde informatie over de inrichting van de bestemmingszone en de relatie met de markante gebouwen. Elke constructie of verharding moet op een contextuele wijze ruimtelijk ingepast worden. Dit houdt in dat het ruimtegebruik op een doordachte, samenhangende en kwaliteitsvolle wijze opgevat moeten worden. Constructies moeten uitgevoerd worden in esthetisch verantwoorde, organische, natuurlijke en duurzame materialen in harmonie met de omgeving. Het optrekken van louter functionele constructies met materialen vreemd aan de erfgoed omgeving is daarom niet toegelaten.	2.2.2 Inrichting Het oprichten van gebouwen is niet toegestaan. Het oprichten van constructies ten behoeve van vergunde functies in de markante gebouwen kan toegestaan worden mist elk van de volgende voorwaarden gerespecteerd worden. ▪ De verharde oppervlakte mag niet toenemen. ▪ Het aantal en de omvang van deze constructies moet beperkt blijven. ▪ De plaatsing en inrichting mogen geen afbreuk doen aan de beeld- of belevingswaarde van de markante gebouwen. Bepalingen met betrekking tot de inrichting ▪ Het gebied moet ontwikkeld worden als één ruimtelijk geheel met een hoge omgevingskwaliteit. ▪ Elke ingreep moet bijdragen tot de gewenste realisatie van de site als één samenhangend geheel maar tegelijkertijd een afgewerkt geheel vormen in een kwaliteitsvolle omgeving. ▪ De volledige zone moet ingericht worden in overeenstemming met de principes van een zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik. ▪ Het park is overwegend onverhard. Paden en wegen worden beperkt tot het strikt noodzakelijke en aangelegd met waterdoorlatende en duurzame materialen. Bepalingen met betrekking tot verhardingen ▪ Wegen, paden, parkeerplaatsen en terrassen moeten uitgevoerd worden in waterdoorlatende materialen. ▪ Hemelwater wordt afgeleid naar buffer- en infiltratiebekkens met een landschappelijke en ecologische waarde.



Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
Individuele parkeervakken mogen niet aangelegd worden. De gebundelde parkeerterreinen worden zo kort mogelijk bij de toegang voorzien. Het niet-bebouwde deel van het terrein moet deels aangelegd worden als een kwalitatieve groene ruimte. De landschappelijke samenhang wordt onder meer gerealiseerd door het gebruik van terugkerende herkenbare vormgevingselementen, materialen en beplantingen. Voor de aanleg van de niet-verharde ruimten wordt gebruik gemaakt van streekeigen boom- en struiksoorten gericht op het realiseren van een waardevolle ecotoop. Streekkeigen beplantingen verhogen de ecologische en landschappelijke waarde. Bomen mogen enkel geveld worden in het kader van vergunningen of omwille van de veiligheid. Elke boom die geveld wordt, moet op het eigen terrein vervangen worden. Het aandeel aan verharde ruimten mag niet toenemen. Nieuwe verhardingen worden aangelegd in waterdoorlatende bestratingsmaterialen. Sterk waterdoorlatende materialen zijn onder meer grasdallen, grind, houten planken of stenen met erg brede voegen. De wadi's en infiltratiezones worden voorzien om het overtollig hemelwater op te vangen en het in te bodem te laten infiltreren. Hekwerk of draad worden maximaal beperkt en in regel enkel toegestaan aan de rand van het deelgebied.	Bepalingen met betrekking tot de afsluitingen ▪ Afsluitingen in deze zone worden maximaal beperkt en kunnen slechts uitzonderlijk toegestaan worden. ▪ Alle afsluitingen moeten aan de aan volgende voorwaarden voldoen. ▪ Alle afsluitingen moeten esthetisch en ecologisch verantwoord zijn ▪ De afsluitingen mogen niet hoger zijn dan 1,5 meter ▪ De afsluitingen moeten voorzien worden in natuurlijke hagen al dan niet versterkt met draad met palen. Overige bepalingen ▪ De volgende werken, handelingen en wijzigingen zijn eveneens toegelaten: ▪ de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden; ▪ het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande wegen en nutsleidingen. Bestaande wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de inrichting, het beheer, de veiligheid, de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid.



Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
§ 2.2.3 Beheer Het park moet beheerd worden in overeenstemming met de richtlijnen voor een duurzaam en verantwoord beheer. https://natuurenbos.vlaanderen.be/natuurbeheerplannen/overgangsmaatregelen-oude-beheerplannen/harmonisch-park-en-groenbeheerplan https://www.vlaanderen.be/publicaties/technisch-vademecum-bomen-harmonisch-park-en-groenbeheer Enkel hout gebruikt met het FSC – label mag gebruikt worden. Er mag geen gebruik worden gemaakt van prikkeldraad of schrikdraad. Exoten mogen niet aangeplant worden.	Artikel 2.2.3 Beheer Het beheer wordt uitgevoerd conform de richtlijnen van een Harmonisch Park- en Groenbeheerplan en de vademecums duurzaam groenbeheer Het park moet beheerd worden met doel een zo hoog mogelijke landschappelijke kwaliteit en biodiversiteit te realiseren.



Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
§ 2.3.1 Algemene bepalingen Dit gebied is aangeduid met doel het beschermen, herstellen en ontwikkelen van langgerekte, natuurlijke structuren in het landschap zoals houtkanten, bomenrijen, hagen, sloten, bermen. De zonering moet het behoud van ecologische, visuele en cultuurhistorische waarde van het landschapselement vrijwaren. De zone wordt ingericht als kwalitatief landschapselement bij voorkeur met een ecologische meerwaarde (schuilplaats of corridor voor fauna en flora). Dit gebied wordt in navolging van het Besluit van de Vlaamse regering van 11/04/2008 gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'overig groen.'	Artikel 2.3: Zone voor lineaire landschapselementen 2.3.1 Bestemming Deze zone is aangeduid voor het beschermen, herstellen en ontwikkelen van langgerekte, natuurlijke structuren in het landschap.
§ 2.3.2 Inrichting Deze zone moet gevrijwaard worden van gebouwen, constructies of verhardingen. Een afwijking op het verharden kan enkel verleend worden voor noodzakelijke toegangen.	2.3.2 Inrichting Deze zone moet ingericht en beheerd worden als een natuurlijk lineair landschapselement. In deze zone geldt een principieel verbod op het optrekken van gebouwen of constructies. Ook het aanleggen van verhardingen is verboden met uitzondering voor beperkte en noodzakelijke toegangen. Afsluitingen kunnen toegestaan worden op voorwaarde dat deze ondergeschikt zijn aan de natuurlijke beplanting. Alle ingrepen en/of activiteiten die gericht zijn op een duurzaam landschaps- of natuurbehoud zijn toegelaten.



§ 2.3.3 Algemene bepalingen Alle handelingen aan de lineaire landschapselementen die het duurzaam behoud kunnen hypothekeren zijn toegelaten. Wanneer bomen, hagen of struiken verwijderd worden omwille van afsterven of ziekte, moet het lineaire landschapselementen hersteld worden door heraanplanting. De heraanplant wordt uitgevoerd met streekeigen soorten.	2.3.3 Beheer Het beheer moet gericht zijn op een kwalitatieve ontwikkeling en een duurzaam behoud van het lineair landschapselement. Wanneer bomen, hagen of struiken omwille van ziekte of afsterven gekapt moeten worden, moeten dit onmiddellijk gecompenseerd worden door een kwalitatieve en evenwaardige herbeplanting met streekeigen soorten. Alle ingrepen en/of activiteiten die gericht zijn op een duurzaam landschaps- of natuurbehoud zijn toegelaten.
--	---



Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
§ 2.4.1 Algemene bepalingen Deze verbindingen sluiten aan bij het wandelnetwerk en kunnen zowel voor recreatieve of functionele verplaatsingen gebruikt worden. Dit gebied wordt in navolging van het Besluit van de Vlaamse regering van 11/04/2008 gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'lijninfrastructuur.'	Artikel 2.4: Zone voor trage wegen 2.4.1 Bestemming Deze zone is bestemd als ruimte trage wegen.
§ 2.4.2 Inrichting De voetweg moet aangelegd worden als publieke weg voor traag verkeer. Gemotoriseerd verkeer is verboden, behalve voor onderhoud of aanverwante diensten.	2.4.2 Inrichting De trage weg moet ingericht met een hoge beeld- en belevingswaarde. Verharding wordt uitgevoerd in materialen die aansluiten bij de omgeving. Werken en handelingen die nodig zijn voor het functioneren van beheren van de weg zijn toegelaten. In deze zone geldt een principieel verbod op het optrekken van gebouwen of constructies.
§ 2.4.3 Algemene bepalingen De voetweg wordt door de gemeente beheerd als een openbaar wandelpad.	2.4.3 Beheer Deze voetweg moet beheerd worden als lokale weg voor voetgangers.



2.3 Deelplan 3: Winning Romsée

Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
§ 3.1.1 Algemene bepalingen Aanvragen voor bestemmingswijzigingen in het gebied moeten beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft. Meergezinswoningen zijn enkel toegestaan wanneer de site administratief en ruimtelijk als één geheel behouden blijft. Dit houdt in het terrein niet opgedeeld mag worden en dat verschillende functies gemeenschappelijk gebruikt en gebundeld worden (oprit, parkeerterrein, berging,...). Recreatieve voorzieningen zoals gastenkamers en recreatieve verblijven, horeca en ateliers zijn ruimtelijk in de erfgoedgebouwen verweefbaar mits deze bestaan naast de hoofdfunctie wonen én elk van deze drie verschillende functies (verblijfstoerisme, horeca en ateliers) nooit meer dan 50% van de totale vloeroppervlakte van de markante gebouwen beslaan. Kleinschalige kantoorruimten zijn enkel toegestaan wanneer dit geen autonome ontwikkelingen zijn en niet leiden tot bijkomende mobiliteitsbewegingen. Autonome diensten en kantoorruimten met loketfunctie zijn niet toegelaten. Deze hebben een eigen impact op mobiliteit, parkeerdruk en de leefomgeving en zijn gelet op de omgeving ruimtelijk niet inpasbaar. Kleinschalige ateliers zijn ruimten die door de bewoners gebruikt worden om een ambacht of artistieke activiteit uit te voeren. Dit gebied wordt in navolging van het Besluit van de Vlaamse regering van 11/04/2008 gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'wonen.'	Artikel 3.1: Zone met markante gebouwen 3.1.1 Bestemming Het gebied is bestemd voor wonen. Meergezinswoningen zijn toegestaan mits elk van de volgende voorwaarden gerespecteerd worden. ▪ Het aantal is kleiner of gelijk dan 3; ▪ Het perceel wordt administratief en ruimtelijk niet opgedeeld; ▪ Een aantal voorzieningen wordt gebundeld en het gebruik ervan gedeeld (parkeren, berguimten, gemeenschappelijke buitenruimte...). Recreatieve voorzieningen zoals gastenkamers en recreatieve verblijven, horeca en ateliers zijn als nevensgeschikte functies toegestaan mits elk van de volgende voorwaarden gerespecteerd worden. ▪ Deze kunnen enkel vergund worden naast de hoofdbestemming wonen; ▪ Het ruimtegebruik van elk van deze drie nevensgeschikte functies mag nooit groter zijn dan 50% van de totale vloeroppervlakte van de markante gebouwen. Kleinschalige kantoorruimten ten behoeve van de bewoners zijn als ondergeschikte functie toegestaan mits deze nooit meer dan 20% van de vloeroppervlakte van de woning beslaan en niet bereikbaar zijn via een aparte toegang. Elk landbouwgebruik dat in de markante gebouwen geïntegreerd kan worden zonder de erfgoedwaarde van de gebouwen of de omgeving te hypothekeren, is toegelaten. Volgende functies zijn niet toegestaan: handel, autonome diensten, bedrijven, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen.



Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
§ 3.1.3 Inrichting en bebouwing In dit gebied kunnen vergunningen enkel verleend worden wanneer het evenwicht behouden blijft. Dit houdt in dat activiteiten in het gebied beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met en hun impact op de omgeving. Heikracht of overmacht is een onvoorziene niet-gewilde en niet-geplande gebeurtenis zoals een natuurramp of brand. Met inpassing in de omgeving wordt onder meer bedoeld het aangepaste gebruik van de gebouwen en het behoud van kenmerken en het uiterlijk van de gebouwen. Wanneer gebouwen omwille van een nieuw gebruik zeer drastisch verbouwd moeten worden waardoor de identiteit van het geheel aangetast wordt, is dit nieuwe gebruik niet aangepast aan de site en dus niet wenselijk. De ruimtelijke impact duidt onder meer om de impact van mobiliteit op de omgeving maar ook op de inrichting en het gebruik van de niet-bebouwde ruimte rond de markante gebouwen. De eenvormigheid en kwaliteit van deze ruimte moet behouden blijven. Een opdeling, een te overmatige verharding of te intensief gebruik leidt tot een dalende beeld- en belevingskwaliteit van de markante gebouwen en is dus niet verenigbaar met de omgeving. Een te hoge automobilititeit vermindert de verkeersleefbaarheid in de omgeving en leidt tot een verhoogde parkeerdruk. De vergunningsaanvraag moet aantonen dat de automobilititeit beperkt en aanvaardbaar is. De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet dus afhankelijk van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken.	3.1.3 Inrichting en bebouwing Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten mits elk van de volgende voorwaarden gerespecteerd wordt. ▪ De markante gebouwen mogen niet gesloopt worden. Het duurzaam behoud moet steeds verzekerd worden. Herbouw is enkel toegestaan na heikracht. ▪ Verbouwen is toegelaten wanneer elk van de volgende voorwaarden gerespecteerd worden: ▪ De morfologie van de gebouwen moet bewaard worden. ▪ Het bouwvolume mag niet uitbreiden. ▪ De gevelopbouw van de gebouwen moet behouden worden. ▪ De verharde oppervlakte mag niet uitbreiden. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn enkel toegelaten wanneer deze verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan: ▪ de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers; ▪ de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; ▪ de relatie met de in de omgeving van het gebied voor wonen en landbouw vastgelegde bestemmingen; ▪ de inpassing in de bestaande gebouwen.



Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
§ 3.1.3 Beheer Het beheer moet gericht zijn op het duurzaam behoud van de erfgoedwaarde van de markante gebouwen. De richtlijnen van https://www.onroenderfgoed.be/richtlijnen-over-beheer-van-erfgoed worden gehanteerd bij het beoordelen van beheermaatregelen. Een duurzaam beheer van onroerend erfgoed biedt garanties voor een duurzaam behoud en verzoent cultuurhistorische waarde met ecologische en hedendaagse eisen. Dit omvat onder meer het behoud van originele materialen en vakmanschap, energie-efficiënte aanpassingen, het opstellen van een beheersplan om het duurzaam behoud op lange termijn te verzekeren.	3.1.3 Beheer Het beheer van de gebouwen wordt uitgevoerd conform de richtlijnen voor het duurzaam beheer van onroerend erfgoed.



Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
§ 3.2.1 Algemene bepalingen Dit gebied is aangeduid als zone waarin bestaande bijgebouwen gesloopt en herbouwd kunnen worden. De bijgebouwen kunnen enkel gebruikt worden voor inrichtings- en beheerwerken van de site Winning Romsée. Inrichtings- en beheerwerken vereisen onder meer materieel (tractor, maaibalk, maaimachine,...) of stallen voor vee dat de hoogstamboomgaard begraaft. Wanneer stallen voor vee voorzien worden kan ook een deel aangewend worden voor de opslag van voeder of stro. De omvang en het gebruik van de bijgebouwen wordt beperkt zijn tot het beheer binnen het plangebied en de aanpalende boomgaard. Dit gebied wordt in navolging van het Besluit van de Vlaamse regering van 11/04/2008 gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'wonen.'	Artikel 3.2: Zone voor bijgebouwen 3.2.1 Bestemming Het gebied is bestemd voor bijgebouwen. De bijgebouwen kunnen enkel gebruikt worden voor inrichtings- en beheerwerken en als schuilhok of stalling voor graasvee van de site met markante gebouwen. De bijgebouwen kunnen niet ingericht of gebruikt worden ten behoeve van functies in de hoofdgebouwen (zoals berging voor wonen, recreatie of horeca,...). De bijgebouwen mogen enkel ingericht en gebruikt worden voor het stallen van materieel ten behoeve van landschapsonderhoud in het plangebied.



Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
§ 3.2.2 Inrichting en bebouwing Het behoud van de bebouwde oppervlakte duidt aan dat het grondbeslag van de bebouwing niet mag toenemen. Het behoud van het bebouwde volume duidt aan dat de omvang van het bijgebouw niet mag toenemen. Wanneer het bestaande bijgebouw gesloopt wordt, kan dit binnen de zone op een gewijzigde plaats heropgebouwd kan worden. Wanneer het nieuwe bijgebouw opgericht wordt een hogere kroonlijst of een hoger dak, moet de toename van het volume in de hoogte gecompenseerd worden door een kleinere bebouwde oppervlakte. Bijkomend aan deze bepaling mag de ook verharde oppervlakte binnen de bestemmingszone niet toenemen. Het bijgebouw kan enkel gebruikt worden voor inrichtings- en beheerwerken van de open ruimte rond de markante gebouwen en de hoogstamboomgaard. Dit houdt ook in dat het bijgebouw als stalling voor graasvee ingericht kan worden. Graasvee is vee (runderen, schapen en geiten) dat buiten in de boomgaard loopt en zich voedt met gras. In het ontwerp moeten leefruimtes voor wilde dieren (vogels, vleermuizen,...) geïntegreerd worden. De niet-bebouwde ruimte binnen deze zone kan functioneel ingericht worden ten behoeve van functies in de markante gebouwen. Het betreft onder meer de aanleg van een parkeerterrein, fietsstallingen, ruimte voor afvalbeheer of terrassen. Met inpassing in het landschap wordt onder meer bedoeld een harmonieus materiaalgebruik dat aansluit bij de markante gebouwen. De relatie met de omliggende bestemmingen duidt onder meer op de impact van de inrichting en het gebruik van de bebouwde en niet-bebouwde ruimte. De kwaliteit van deze ruimte moet behouden blijven. Een ruimtelijke versnippering, overmatige verharding of te intensief gebruik leidt tot een dalende beeld- en belevingskwaliteit is niet verenigbaar met de omgeving. De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet dus afhankelijk van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken.	3.2.2 Inrichting en bebouwing In deze zone kan het bestaande bijgebouw gesloopt en heropgebouwd worden mits voldaan wordt aan elke van de volgende voorwaarden. ▪ De bebouwde oppervlakte en het bebouwde volume mag niet toenemen; ▪ De oppervlakte aan verhardingen mag niet toenemen; ▪ Het bijgebouw mag enkel gebruikt worden voor inrichtings- en beheerwerken en voor het stallen van begrazers. De vormgeving en architectuur van het gebouw moet aangepast en afgestemd zijn op de kenmerken van de markante gebouwen. Het ontwerp van het bijgebouw moet natuurinclusief opgevat worden. Dit houdt in dat leefruimtes voor wilde dieren in het ontwerp geïntegreerd worden. De niet-bebouwde ruimte binnen deze zone kan ingericht worden als ruimte ten behoeve van toegelaten functies in de markante gebouwen. Het betreft onder meer ruimten voor parkeren, voor afvalberging, voor terrassen... Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn enkel toegelaten wanneer deze verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan: ▪ de relatie met de markante gebouwen; ▪ de inpassing in het bestaande landschap; ▪ de relatie met de in de omgeving vastgelegde bestemmingen.



Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
§ 3.2.3 Beheer Het beheer moet gericht zijn op het duurzaam beheer van leefruimtes voor fauna in het bijgebouw. Deze leefruimtes voor vogels, vleermuizen of insecten moeten op lange termijn aantrekkelijk zijn voor deze diersoorten. Een duurzaam beheer biedt garanties voor een verhoogde biodiversiteit.	3.2.3 Beheer De gebouwen moeten duurzaam beheerd worden. Duurzaam beheer heeft onder meer betrekking op het deskundig beheren van leefruimtes voor wilde dieren.



Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
§ 3.3.1 Algemene bepalingen Dit gebied is aangeduid als zone voor openruimte functies ten behoeve van functies in de markante gebouwen. Open ruimte functies hebben onder meer betrekking op toegangswegen en parkeerplaatsen, terrassen, paden en tuinbergingen. Dit gebied wordt in navolging van het Besluit van de Vlaamse regering van 11/04/2008 gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'wonen en landbouw.'	Artikel 3.3: Zone voor open ruimte 3.3.1 Bestemming Deze zone is bestemd voor de openruimte functies van activiteiten en handelingen in de markante gebouwen. Het gebruik en de inrichting zijn beperkt tot activiteiten van vergunde functies in deze gebouwen. Alle ingrepen en/of activiteiten die gericht zijn op een duurzaam landschaps- of natuurbehoud zijn toegelaten.



Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
§ 3.3.2 Inrichting In deze zone zijn gebouwen en constructies zoals een tuinhuis, carport, orangerie of berging niet toegelaten. Niet-overdekte verhardingen zoals terrassen, tuinpaden en kleine elementen zoals tuinhekken, tuinornamenten en speeltoestellen kunnen toegestaan worden. Werkzaamheden mogen nooit leiden tot een toename van de verharding. Dit houdt in dat wanneer een bijkomende verharding uitgevoerd wordt er tegelijkertijd een gelijkwaardige (in omvang en kwaliteit) ruimte in deze bestemmingszone onthard wordt. Een nevensgeschikte functie is gelijkwaardig aan de hoofdfunctie. Beide functies mogen naast elkaar bestaan binnen hetzelfde gebied zonder dat de ene functie ondergeschikt hoeft te zijn aan de andere. De nevensgeschikte functie heeft evenveel recht van bestaan als de hoofdbestemming. Vergunningsaanvragen verstrekken uitgebreide en gedetailleerde informatie over de inrichting van de bestemmingszone en de relatie met de markante gebouwen. Het ruimtegebruik moet op een doordachte, samenhangende en kwaliteitsvolle wijze opgevat worden. Het aandeel aan verharde ruimten mag niet toenemen. Verhardingen worden aangelegd in waterdoorlatende bestratingsmaterialen. Sterk waterdoorlatende materialen zijn onder meer grasdallen, grind, houten planken of stenen met erg brede voegen. Individuele parkeervakken mogen niet aangelegd worden. De parkeerterreinen worden zo kort mogelijk bij de toegang(en) voorzien.	1.1.2 Inrichting Het oprichten van gebouwen en constructies is niet toegestaan. De verharde oppervlakte mag niet toenemen. Bepalingen met betrekking tot de inrichting ▪ De open ruimte is overwegend onverhard. Paden en wegen worden beperkt tot het strikt noodzakelijke en aangelegd met waterdoorlatende en duurzame materialen. ▪ Het niet-verharde deel van de zone moet ingericht worden met streekeigen boom- en struiksoorten. ▪ Elke ingreep moet bijdragen tot de gewenste realisatie van de site als één samenhangend geheel maar tegelijkertijd een afgewerkt geheel vormen in een kwaliteitsvolle omgeving. ▪ De volledige zone moet ingericht worden in overeenstemming met de principes van een zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik. ▪ In dit gebied zijn natuurontwikkeling, landschapszorg en waterberging nevensgeschikte functies. Bepalingen met betrekking tot verhardingen ▪ Wegen, paden, parkeerplaatsen en terrassen moeten uitgevoerd worden in waterdoorlatende materialen. ▪ Hemelwater wordt afgeleid naar buffer- en infiltratiebekkens met een landschappelijke en ecologische waarde. Bepalingen met betrekking tot de afsluitingen ▪ Afsluitingen in deze zone worden maximaal beperkt en kunnen slechts uitzonderlijk toegestaan worden. ▪ Alle afsluitingen moeten aan de aan volgende voorwaarden voldoen. ▪ Alle afsluitingen moeten esthetisch en ecologisch verantwoord zijn ▪ De afsluitingen mogen niet hoger zijn dan 1,5 meter ▪ De afsluitingen moeten voorzien worden in natuurlijke hagen al dan niet versterkt met draad met palen.



Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
Het niet-bebouwde deel van het terrein moet aangelegd worden als een kwalitatieve groene ruimte. Voor de aanleg van de niet-verharde ruimten wordt gebruik gemaakt van streekeigen boom- en struiksoorten gericht op het realiseren van een waardevolle ecotoop. Streekeigen beplantingen verhogen de ecologische en landschappelijke waarde. Bomen mogen enkel geveld worden in het kader van vergunningen of omwille van de veiligheid. Elke boom die geveld wordt, moet op het eigen terrein vervangen worden. De wadi's en infiltratiezones worden voorzien om het overtollig hemelwater op te vangen en het in te bodem te laten infiltreren. Hekwerk of draad worden maximaal beperkt en in regel enkel toegestaan aan de randen van de zone.	Overige bepalingen ▪ De volgende werken, handelingen en wijzigingen zijn eveneens toegelaten: ▪ de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden; ▪ het herstellen, opnieuw aanleggen of verplaatsen van bestaande wegen en nutsleidingen. Bestaande wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de inrichting, het beheer, de veiligheid, de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid.



Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
§ 3.3.3 Beheer De open ruimte moet beheerd worden in overeenstemming met de richtlijnen voor een duurzaam en verantwoord groenbeheer. https://natuurenbos.vlaanderen.be/natuurbeheerplannen/overgangsmaatregelen-oude-beheerplannen/harmonisch-park-en-groenbeheerplan https://www.vlaanderen.be/publicaties/technisch-vademecum-bomen-harmonisch-park-en-groenbeheer Enkel hout gebruikt met het FSC – label mag gebruikt worden. Er mag geen gebruik worden gemaakt van prikkeldraad of schrikdraad. Exoten mogen niet aangeplant worden.	Artikel 3.3.3 Beheer Het beheer wordt uitgevoerd conform de richtlijnen van een Harmonisch Park- en Groenbeheerplan en de vademecums duurzaam groenbeheer De open ruimte moet beheerd worden met doel een zo hoog mogelijke landschappelijke kwaliteit te realiseren.



Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
§ 3.4.1 Algemene bepalingen Dit gebied is aangeduid voor het behoud van de hoogstamboomgaard. De hoogstamboomgaard is een kenmerkend landschappelijk element in de open ruimte van Haspengouw. Hoogstamboomgaarden hebben een belangrijke landschappelijke en ecologische waarde. De nabijheid van de markante gebouwen creëert een sterke relatie. Dit gebied wordt in navolging van het Besluit van de Vlaamse regering van 11/04/2008 gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'landbouw.'	Artikel 3.4: Zone voor hoogstamboomgaard 3.4.1 Bestemming Het gebied is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een hoogstamboomgaard. In dit gebied zijn landbouw, landschapszorg en natuurbehoud nevensgeschikte functies. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten. De genoemde werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, de cultuurhistorische waarden, horticulturele waarden, de landschapswaarden en natuurwaarden in het gebied bewaard blijven. Alle ingrepen en/of activiteiten die gericht zijn op een duurzaam landschaps- of natuurbehoud zijn toegelaten.



Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
§ 3.4.2 Inrichting De boomgaard is een bouwvrij gebied dat ook niet verhard mag worden. Afvloeiend hemelwater wordt afgeleid naar wadi's en infiltratiezones met doel dit het in te bodem te laten infiltreren. Hekwerk of draad worden enkel toegestaan aan de randen van de boomgaard.	3.4.2 Inrichting Het oprichten van gebouwen en constructies en het aanbrengen van verhardingen is niet toegestaan. Werken en handelingen die gericht zijn op het wijzigen van de bestemming zijn niet toegestaan. Werken, handelingen en wijzigingen gericht op de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden zijn eveneens toegelaten. Bepalingen met betrekking tot de inrichting ▪ De boomgaard moet ontwikkeld worden als één ruimtelijk geheel met een hoge omgevingskwaliteit; ▪ Hemelwater wordt maximaal geïnfiltreerd in de bodem en vervolgens afgeleid naar buffer- en infiltratiebekkens met een landschappelijke en ecologische waarde. Bepalingen met betrekking tot de afsluitingen ▪ Alle afsluitingen moeten esthetisch en ecologisch verantwoord zijn; ▪ De afsluitingen mogen niet hoger zijn dan 1,5 meter; ▪ De afsluitingen moeten voorzien worden in natuurlijke hagen al dan niet versterkt met draad met palen.



Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
§ 3.4.3 Beheer De boomgaard moet beheerd worden in overeenstemming met de handboeken en gidsen voor een duurzaam en verantwoord beheer van hoogstamboomgaarden. https://www.rld.be/publicaties/hoogstamboomgaarden https://www.regionalelandschappen.be/publicaties/van-trezeke-tot-keizerin Er mogen enkel hoogstammige fruitbomen aangeplant worden. Exoten mogen niet aangeplant worden.	Artikel 3.4.3 Beheer Het beheer moet uitgevoerd worden in overeenstemming met de richtlijnen voor een duurzaam en verantwoord beheer van hoogstamboomgaarden.



Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
§ 3.5.1 Algemene bepalingen Dit gebied is aangeduid met doel het beschermen, herstellen en ontwikkelen van langgerekte, natuurlijke structuren in het landschap zoals houtkanten, bomenrijen, hagen, sloten, bermen. De zonering moet het behoud van ecologische, visuele en cultuurhistorische waarde van het landschapselement vrijwaren. De zone wordt ingericht als kwalitatief landschapselement bij voorkeur met een ecologische meerwaarde (schuilplaats of corridor voor fauna en flora). Dit gebied wordt in navolging van het Besluit van de Vlaamse regering van 11/04/2008 gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'overig groen.'	Artikel 3.5: Zone voor lineaire landschapselementen 3.5.1 Bestemming Deze zone is aangeduid voor het beschermen, herstellen en ontwikkelen van langgerekte, natuurlijke structuren in het landschap.
§ 3.5.2 Inrichting Deze zone moet gevrijwaard worden van gebouwen, constructies of verhardingen. Een afwijking op het verharden kan enkel verleend worden Afwijking kan verleend worden voor noodzakelijke verbindingen tussen landbouwpercelen en op voorwaarde dat de breedte beperkt is en de ingenomen ruimte gecompenseerd wordt. Het aantal van deze verbindingen moet beperkt blijven tot een minimum.	3.5.2 Inrichting Deze zone moet ingericht en beheerd worden als een natuurlijk lineair landschapselement. In deze zone geldt een principieel verbod op het optrekken van gebouwen of constructies. Ook het aanleggen van verhardingen is verboden met uitzondering voor beperkte en noodzakelijke toegangen. Kleinschalige afsluitingen kunnen toegestaan worden op voorwaarde dat deze ondergeschikt zijn aan de natuurlijke beplanting. Alle ingrepen en/of activiteiten die gericht zijn op een duurzaam landschaps- of natuurbehoud zijn toegelaten.



§ 3.5.3 Algemene bepalingen Alle handelingen aan de lineaire landschapselementen die het duurzaam behoud kunnen hypothekeren zijn verboden. Wanneer bomen, hagen of struiken verwijderd worden omwille van afsterven of ziekte, moet het lineaire landschapselementen hersteld worden door heraanplanting. De heraanplant wordt uitgevoerd met streekeigen soorten.	3.5.3 Beheer Het beheer moet gericht zijn op een kwalitatieve ontwikkeling en een duurzaam behoud van het lineair landschapselement. Wanneer bomen, hagen of struiken omwille van ziekte of afsterven gekapt moeten worden, moeten dit onmiddellijk gecompenseerd worden door een kwalitatieve en evenwaardige herbeplanting met streekeigen soorten. Alle ingrepen en/of activiteiten die gericht zijn op een duurzaam landschaps- of natuurbehoud zijn toegelaten.
--	---



2.4 Deelplan 4: Hoeve Hertenstraat

Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
§ 4.1.1 Algemene bepalingen Aanvragen voor bestemmingswijzigingen in het gebied moeten beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft. Meergezinswoningen zijn enkel toegestaan wanneer de site administratief en ruimtelijk als één geheel behouden blijft. Dit houdt in het terrein niet opgedeeld mag worden en dat verschillende functies gemeenschappelijk gebruikt en gebundeld worden (oprit, parkeerterrein, berging,...). Recreatieve voorzieningen zoals gastenkamers en recreatieve verblijven, horeca en ateliers zijn toegestaan mits deze bestaan naast de hoofdfunctie wonen én elk van deze drie verschillende functies (verblijfstoerisme, horeca en ateliers) nooit meer dan 50% van de totale vloeroppervlakte van de markante gebouwen beslaan. Met deze bepaling worden niet aangepaste grootschalige ontwikkelingen uitgesloten. Samen kunnen de drie functies wel meer dan 50% van de vloeroppervlakte beslaan. Kleinschalige kantoorruimten zijn enkel toegestaan wanneer dit geen autonome ontwikkelingen zijn en niet leiden tot bijkomende mobiliteitsbewegingen. Autonome diensten en kantoorruimten met loketfunctie zijn niet toegelaten. Deze hebben een eigen impact op mobiliteit, parkeerdruk en de leefomgeving en zijn gelet op de omgeving ruimtelijk niet inpasbaar. Kleinschalige ateliers zijn ruimten die door de bewoners gebruikt worden om een ambacht of artistieke activiteit uit te voeren. Dit gebied wordt in navolging van het Besluit van de Vlaamse regering van 11/04/2008 gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'wonen en landbouw.'	Artikel 4.1: Zone met markante gebouwen 4.1.1 Bestemming Het gebied is bestemd voor wonen. Meergezinswoningen zijn toegestaan mits elk van de volgende voorwaarden gerespecteerd worden. ▪ Het aantal is kleiner of gelijk dan 4; ▪ Het perceel wordt administratief en ruimtelijk niet opgedeeld; ▪ Een aantal voorzieningen wordt gebundeld en het gebruik ervan gedeeld (parkeren, bergruimten, gemeenschappelijke buitenruimte...). Recreatieve voorzieningen zoals gastenkamers en recreatieve verblijven, horeca en ateliers zijn als nevensgeschikte functies toegestaan mits elk van de volgende voorwaarden gerespecteerd worden. ▪ Deze kunnen enkel vergund worden naast de bestemming wonen; ▪ Het ruimtegebruik van elk van deze verschillende voorzieningen mag nooit groter zijn dan 50% van de totale vloeroppervlakte van de markante gebouwen. Kleinschalige kantoorruimten ten behoeve van de bewoners zijn als ondergeschikte functie toegestaan mits elk deze nooit meer dan 20% van de vloeroppervlakte van de woning beslaan en niet bereikbaar zijn via een aparte toegang. Elk landbouwgebruik dat in de markante gebouwen geïntegreerd kan worden zonder de erfgoedwaarde van de gebouwen of de omgeving te hypothekeren, is toegelaten. Volgende functies zijn niet toegestaan: handel, autonome diensten, bedrijven, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen.



Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
§ 4.1.2 Inrichting en bebouwing In dit gebied kunnen vergunningen enkel verleend worden wanneer het evenwicht behouden blijft. Activiteiten in het gebied moeten beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met en de ruimtelijke impact op hun omgeving. Heikracht of overmacht is een onvoorziene niet-gewilde en niet-geplande gebeurtenis zoals een natuurramp of brand. Met inpassing in de omgeving wordt onder meer bedoeld het aangepaste gebruik van de gebouwen en het behoud van kenmerken en het uiterlijk van de gebouwen. Wanneer gebouwen omwille van een nieuw gebruik zeer drastisch verbouwd moeten worden waardoor de identiteit van het geheel aangetast wordt, is dit nieuwe gebruik niet aangepast aan de site en dus niet wenselijk. De ruimtelijke impact heeft onder meer betrekking op de impact van mobiliteit op de omgeving maar ook op de inrichting en het gebruik van de niet-bebouwde ruimte rond de markante gebouwen. De eenvormigheid en kwaliteit van deze ruimte moet behouden blijven. Een sterke opdeling, een overmatige verharding of te intensief gebruik leidt tot een dalende beeld- en belevingskwaliteit van de markante gebouwen en is dus niet verenigbaar met de omgeving. De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet dus afhankelijk van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken.	4.1.2 Inrichting en bebouwing Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten mits elk van de volgende voorwaarden gerespecteerd wordt. ▪ De markante gebouwen mogen niet gesloopt worden. Het duurzaam behoud moet steeds verzekerd worden. Herbouw is enkel toegestaan na heikracht. ▪ Verbouwen is toegelaten wanneer elk van de volgende voorwaarden gerespecteerd worden: ▪ De morfologie van de gebouwen moet bewaard worden; ▪ Het bouwvolume mag niet uitbreiden; ▪ De gevelopbouw van de gebouwen moet behouden worden; ▪ De verharde oppervlakte mag niet uitbreiden. Werken, handelingen en wijzigingen kunnen slechts vergund worden wanneer voldaan wordt aan de voorwaarde van artikel 4.6.2. Dit houdt in dat de voetweg 8 verplaatst en aangelegd moet worden in overeenstemming met de bepalingen van dit artikel. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn enkel toegelaten wanneer deze verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan: ▪ de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers; ▪ de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; ▪ de relatie met de in de omgeving van het gebied voor wonen en landbouw vastgelegde bestemmingen; ▪ de inpassing in de bestaande gebouwen.



Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
§ 4.1.3 Beheer Het beheer moet gericht zijn op het duurzaam behoud van de erfgoedwaarde van de markante gebouwen. De richtlijnen van https://www.onroenderfgoed.be/richtlijnen-over-beheer-van-erfgoed worden gehanteerd bij het beoordelen van beheermaatregelen. Een duurzaam beheer van onroerend erfgoed biedt garanties voor een duurzaam behoud en verzoent cultuurhistorische waarde met ecologische en hedendaagse eisen. Dit omvat onder meer het behoud van originele materialen en vakmanschap, energie-efficiënte aanpassingen, het opstellen van een beheersplan om het duurzaam behoud op lange termijn te verzekeren.	4.1.3 Beheer Het beheer van de gebouwen wordt uitgevoerd conform de richtlijnen voor het duurzaam beheer van onroerend erfgoed.



Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
§ 4.3.1 Algemene bepalingen Dit gebied is aangeduid als zone voor openruimte functies ten behoeve van functies in de markante gebouwen. Open ruimte functies hebben onder meer betrekking op toegangswegen en parkeerplaatsen, terrassen, paden en tuinbergingen. Dit gebied wordt in navolging van het Besluit van de Vlaamse regering van 11/04/2008 gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'wonen en landbouw.'	Artikel 4.3: Zone voor open ruimte 4.3.1 Bestemming Deze zone is bestemd voor de openruimte functies van activiteiten en handelingen in de markante gebouwen. Het gebruik en de inrichting zijn beperkt tot activiteiten van vergunde functies in de gebouwen. Alle ingrepen en/of activiteiten die gericht zijn op een duurzaam landschaps- of natuurbehoud zijn toegelaten.



Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
§ 4.3.2 Inrichting Constructies eigen aan de functie zijn bouwsels die direct dienen voor het comfort, het genot of het normale gebruik van de functies in de markante gebouwen zoals een terras, tuinhuis, carport, stalling of berging. Ze ondersteunen de vergunde functies maar mogen niet als verblijfsruimte gebruikt worden. Het betreft onder meer: ▪ Niet-overdekte verhardingen zoals terrassen, tuinpaden en ruimten voor parkeren; ▪ Vrijstaande constructies zoals een carport, stalling of een serre; ▪ Overkappingen zoals carports, luifels of terrasoverkappingen; ▪ Erfafscheidingen en kleine elementen zoals tuinhekkens, tuinornamenten en speeltoestellen. Deze constructies moeten beperkt zijn in omvang (oppervlakte en morfologie). Deze constructies mogen nooit leiden tot een toename van de verharding. Dit houdt in dat wanneer een bijkomende verharding uitgevoerd wordt of een constructie met verharding geplaatst wordt, er tegelijkertijd een gelijkwaardige (in omvang en kwaliteit) ruimte in deze bestemmingszone onthard wordt. Een nevensgeschikte functie is gelijkwaardig is aan de hoofdfunctie. De nevensgeschikte functie heeft evenveel rechten als de hoofdbestemming. Vergunningsaanvragen verstrekken uitgebreide en gedetailleerde informatie over de inrichting van de bestemmingszone en de relatie met de markante gebouwen. Elke constructie of verharding moet op een contextuele wijze ruimtelijk ingepast worden. Dit houdt in dat het ruimtegebruik op een doordachte, samenhangende en kwaliteitsvolle wijze opgevat moeten worden.	4.3.2 Inrichting Het oprichten van gebouwen is niet toegestaan. Het oprichten van constructies ten behoeve van vergunde functies in de markante gebouwen kan toegestaan worden mits elk van de volgende voorwaarden gerespecteerd worden. ▪ De verharde oppervlakte mag niet toenemen. ▪ Het aantal en de omvang van deze constructies moeten beperkt blijven. ▪ De plaatsing en inrichting mogen geen afbreuk doen aan de beeld- of belevingswaarde van de markante gebouwen. Bepalingen met betrekking tot de inrichting ▪ De open ruimte is overwegend onverhard. Paden en wegen worden beperkt tot het strikt noodzakelijke en aangelegd met waterdoorlatende en duurzame materialen. ▪ De oppervlakte aan verharde ruimte mag niet toenemen. ▪ Het niet-bebouwde en niet-verharde deel van de zone is bestemd voor de aanleg van een waardevolle open ruimte met streekeigen boom- en struiksoorten. ▪ Elke ingreep moet bijdragen tot de gewenste realisatie van de site als één samenhangend geheel maar tegelijkertijd een afgewerkt geheel vormen in een kwaliteitsvolle omgeving. ▪ De volledige zone moet ingericht worden in overeenstemming met de principes van een zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik. ▪ In dit gebied zijn landbouwactiviteiten, natuurontwikkeling, landschapszorg en waterberging nevensgeschikte functies.



Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
Constructies moeten uitgevoerd worden in esthetisch verantwoorde, organische, natuurlijke en duurzame materialen in harmonie met de omgeving. Het optrekken van louter functionele constructies met materialen vreemd aan de erfgoed omgeving is daarom niet toegelaten. Het aandeel aan verharde ruimten mag niet toenemen. Nieuwe verhardingen worden aangelegd in waterdoorlatende bestratingsmaterialen. Sterk waterdoorlatende materialen zijn onder meer grasdallen, grind, houten planken of stenen met erg brede voegen. Individuele parkeervakken mogen niet aangelegd worden. De parkeerterreinen worden zo kort mogelijk bij de toegang(en) voorzien. Het niet-bebouwde deel van het terrein moet deels aangelegd worden als een kwalitatieve groene ruimte. De landschappelijke samenhang wordt onder meer gerealiseerd door het gebruik van terugkerende herkenbare vormgevingselementen, materialen en beplantingen. Voor de aanleg van de niet-verharde ruimten wordt gebruik gemaakt van streekeigen boom- en struiksoorten gericht op het realiseren van een waardevolle ecotoop. Streekeigen beplantingen verhogen de ecologische en landschappelijke waarde. Bomen mogen enkel geveld worden in het kader van vergunningen of omwille van de veiligheid. Elke boom die geveld wordt, moet op het eigen terrein vervangen worden. De wadi's en infiltratiezones worden voorzien om het overvloedig hemelwater op te vangen en het in de bodem te laten infiltreren. Hekwerk of draad worden maximaal beperkt en in regel enkel toegestaan aan de rand van het deelgebied.	Bepalingen met betrekking tot verhardingen ▪ Alle verhardingen zoals wegen, paden, parkeerplaatsen en terrassen moeten uitgevoerd worden in waterdoorlatende materialen. ▪ Hemelwater wordt afgeleid naar buffer- en infiltratiebekkens met een landschappelijke en ecologische waarde. Bepalingen met betrekking tot de afsluitingen ▪ Afsluitingen in deze zone worden maximaal beperkt en kunnen slechts uitzonderlijk toegestaan worden. ▪ Alle afsluitingen moeten aan de aan volgende voorwaarden voldoen. ▪ Alle afsluitingen moeten esthetisch en ecologisch verantwoord zijn ▪ De afsluitingen mogen niet hoger zijn dan 1,5 meter ▪ De afsluitingen moeten voorzien worden in natuurlijke hagen al dan niet versterkt met draad met palen. Overige bepalingen ▪ De volgende werken, handelingen en wijzigingen zijn eveneens toegelaten: ▪ de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden; ▪ het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande wegen en nutsleidingen. Bestaande wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de inrichting, het beheer, de veiligheid, de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid.



Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
§ 4.3.3 Beheer De open ruimte moet beheerd worden in overeenstemming met de richtlijnen voor een duurzaam en verantwoord groenbeheer. https://natuurenbos.vlaanderen.be/natuurbeheerplannen/overgangsmaatregelen-oude-beheerplannen/harmonisch-park-en-groenbeheerplan https://www.vlaanderen.be/publicaties/technisch-vademecum-bomen-harmonisch-park-en-groenbeheer Enkel hout gebruikt met het FSC – label mag gebruikt worden. Er mag geen gebruik worden gemaakt van prikkeldraad of schrikdraad. Exoten mogen niet aangeplant worden.	Artikel 4.3.3 Beheer Het beheer wordt uitgevoerd conform de richtlijnen van een Harmonisch Park- en Groenbeheerplan en de vademecums duurzaam groenbeheer De open ruimte moet beheerd worden met doel een zo hoog mogelijke landschappelijke kwaliteit na te streven.

Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
§ 4.4.1 Algemene bepalingen Dit gebied is aangeduid voor het behoud van de hoogstamboomgaard. De hoogstamboomgaard is een kenmerkend landschappelijk element in de open ruimte van Haspengouw. Hoogstamboomgaarden hebben een belangrijke landschappelijke en ecologische waarde. De nabijheid van de markante vierkantshoeve creëert een sterke relatie. Dit gebied wordt in navolging van het Besluit van de Vlaamse regering van 11/04/2008 gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'landbouw.'	Artikel 4.4: Zone voor hoogstamboomgaard  4.4.1 Bestemming Het gebied is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een hoogstamboomgaard. In dit gebied zijn landbouw, landschapszorg en natuurbehoud nevensgeschikte functies. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten. De genoemde werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, de cultuurhistorische waarden, horticulturele waarden, de landschapswaarden en natuurwaarden in het gebied bewaard blijven. Alle ingrepen en/of activiteiten die gericht zijn op een duurzaam landschaps- of natuurbehoud zijn toegelaten.



Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
§ 4.4.2 Inrichting De boomgaard is een bouwvrij gebied dat ook niet verhard mag worden. Constructies eigen aan de functie zijn beperkt tot een schuilhok voor vee en een bijenhal. De totale oppervlakte wordt beperkt tot max. 40m², de hoogte wordt beperkt tot max. 3m. Constructies moeten uitgevoerd worden in esthetisch verantwoorde, organische, natuurlijke en duurzame materialen in harmonie met de omgeving. Het optrekken van louter functionele constructies met materialen vreemd aan de erfgoed omgeving is daarom niet toegelaten. Constructies moeten opgetrokken worden in hout en mogen niet voorzien worden van een betonnen vloerplaat. Het gebruik van schuilhokken is beperkt tot schuilhok voor vee. Wanneer de boomgaard niet meer begraasd wordt moet het schuilhok verwijderd worden. Afvloeiend hemelwater wordt afgeleid naar wadi's en infiltratiezones met doel dit het in te bodem te laten infiltreren. Hekwerk of draad worden enkel toegestaan aan de randen van de boomgaard.	4.4.2 Inrichting ▪ Het oprichten van gebouwen en het aanbrengen van verhardingen is niet toegestaan; ▪ Het oprichten van in omvang beperkte constructies ten behoeve van de bestemming kan toegestaan worden mits elk van de volgende voorwaarden gerespecteerd worden. ▪ Het aantal en de omvang van deze constructies moet beperkt blijven. De totale vloeroppervlakte is beperkt tot max. 40m², de bouwhoogte tot max. 3m; ▪ De plaatsing en inrichting mogen geen afbreuk doen aan de beeld- of belevingswaarde. Werken en handelingen die gericht zijn op het wijzigen van de bestemming zijn niet toegestaan. Werken, handelingen en wijzigingen gericht op de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden zijn toegelaten. Bepalingen met betrekking tot de inrichting ▪ De boomgaard moet ontwikkeld worden als één ruimtelijk geheel met een hoge omgevingskwaliteit; ▪ Hemelwater wordt maximaal geïnfiltreerd in de bodem en vervolgens afgeleid naar buffer- en infiltratiebekkens met een landschappelijke en ecologische waarde. Bepalingen met betrekking tot de afsluitingen ▪ Alle afsluitingen moeten esthetisch en ecologisch verantwoord zijn; ▪ De afsluitingen mogen niet hoger zijn dan 1,5 meter; ▪ De afsluitingen moeten voorzien worden in natuurlijke hagen al dan niet versterkt met draad met palen.



Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
§ 4.4.3 Beheer De boomgaard moet beheerd worden in overeenstemming met de handboeken en gidsen voor een duurzaam en verantwoord beheer van hoogstamboomgaarden. https://www.rld.be/publicaties/hoogstamboomgaarden https://www.regionalelandschappen.be/publicaties/van-trezeke-tot-keizerin Er mogen enkel hoogstammige fruitbomen aangeplant worden. Exoten mogen niet aangeplant worden.	Artikel 4.4.3 Beheer Het beheer moet uitgevoerd worden in overeenstemming met de richtlijnen voor een duurzaam en verantwoord beheer van hoogstamboomgaarden.



Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
§ 4.5.1 Algemene bepalingen Dit gebied is aangeduid met doel het beschermen, herstellen en ontwikkelen van langgerekte, natuurlijke structuren in het landschap zoals houtkanten, bomenrijen, hagen, sloten, bermen. De zonering moet het behoud van ecologische, visuele en cultuurhistorische waarde van het landschapselement vrijwaren. De zone wordt ingericht als kwalitatief landschapselement bij voorkeur met een ecologische meerwaarde (schuilplaats of corridor voor fauna en flora). Dit gebied wordt in navolging van het Besluit van de Vlaamse regering van 11/04/2008 gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'overig groen.'	Artikel 4.5: Zone voor lineaire landschapselementen 4.5.1 Bestemming Deze zone is aangeduid voor het beschermen, herstellen en ontwikkelen van langgerekte, natuurlijke structuren in het landschap.
§ 4.5.2 Inrichting Deze zone moet gevrijwaard worden van gebouwen, constructies of verhardingen. Een afwijking op het verharden kan enkel verleend worden Afwijking kan verleend worden voor noodzakelijke verbindingen tussen landbouwpercelen en op voorwaarde dat de breedte beperkt is en de ingenomen ruimte gecompenseerd wordt. Het aantal van deze verbindingen moet beperkt blijven tot een minimum.	4.5.2 Inrichting Deze zone moet ingericht en beheerd worden als een natuurlijk lineair landschapselement. In deze zone geldt een principieel verbod op het optrekken van gebouwen of constructies. Ook het aanleggen van verhardingen is verboden met uitzondering voor beperkte en noodzakelijke toegangen. Kleinschalige afsluitingen kunnen toegestaan worden op voorwaarde dat deze ondergeschikt zijn aan de natuurlijke beplanting. Alle ingrepen en/of activiteiten die gericht zijn op een duurzaam landschaps- of natuurbehoud zijn toegelaten.



§ 4.5.3 Algemene bepalingen Alle handelingen aan de lineaire landschapselementen die het duurzaam behoud kunnen hypothekeren zijn onderworpen aan een omgevingsvergunning voor natuurlijke wijzigingen. Wanneer bomen, hagen of struiken verwijderd worden omwille van afsterven of ziekte, moet het lineaire landschapselementen hersteld worden door heraanplanting. De heraanplant wordt uitgevoerd met streekeigen soorten.	4.5.3 Beheer Het beheer moet gericht zijn op een kwalitatieve ontwikkeling en een duurzaam behoud van het lineair landschapselement. Het rooien van bomen, het kappen van hagen of het dempen van grachten is onderworpen aan een strikte omgevingsvergunning voor natuurlijke wijzigingen. Wanneer bomen, hagen of struiken omwille van ziekte of afsterven gekapt moeten worden, moeten dit onmiddellijk gecompenseerd worden door een kwalitatieve en evenwaardige herbeplanting met streekeigen soorten. Alle ingrepen en/of activiteiten die gericht zijn op een duurzaam landschaps- of natuurbehoud zijn toegelaten.
--	--



Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
§ 4.6.1 Algemene bepalingen Het tracé van Voetweg 8 loopt nu dwars door de oostelijke aanbouw en dwars door de hoogstamboomgaard en is daardoor in onbruik geraakt. De verbinding blijft opportuun omdat deze aansluit bij het wandelnetwerk. Nieuwe ontwikkelingen worden verbonden met een verplaatsing van de voetweg. De voetweg wordt dan verlegd naar de oostelijke perceelsgrens op de grens tussen akker en hoogstamboomgaard. Hierdoor wordt alle hinder voor de mogelijke uitbating opgeheven en kan een waardevolle verbinding hersteld.	Artikel 4.6: Te verplaatsen voetweg (<i>indicatieve aanduiding</i>) 4.6.1 Bestemming Deze grafische aanduiding duidt aan dat een omgevingsvergunning in het plangebied slechts verleend kan worden wanneer er tenminste gelijktijdig het tracé van voetweg 8 te verplaatst wordt naar de oostelijke rand van het perceel.
§ 4.6.2 Inrichting De voetweg moet aangelegd worden als publiek wandelpad. Het pad heeft een breedte van min. 1,65 meter.	4.6.2 Inrichting De ligging van de te verplaatsen voetweg is indicatief aangeduid op het grafisch plan. De as van de voetweg mag in een marge van 5 meter uit de as van de op plan aangeduide lijn aangelegd worden. De voetweg moet ingericht met een hoge beeld- en belevingswaarde. Verharding wordt uitgevoerd in materialen die aansluiten bij de omgeving. Werken en handelingen die nodig zijn voor het functioneren van beheren van de weg zijn toegelaten. Het pad heeft een breedte van min. 1,65m. In deze zone geldt een principieel verbod op het optrekken van gebouwen of constructies.
§ 4.6.3 Algemene bepalingen De voetweg wordt door de gemeente beheerd als een openbaar wandelpad.	4.6.3 Beheer Deze voetweg moet beheerd worden als lokale weg voor voetgangers.



2.5 Deelplan 5: Trockaertwinning

Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
§ 5.1.1 Algemene bepalingen Aanvragen voor bestemmingswijzigingen in het gebied moeten beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft. Meergezinswoningen zijn enkel toegestaan wanneer de site administratief en ruimtelijk als één geheel behouden blijft. Dit houdt in het terrein niet opgedeeld (verdeeld) mag worden en dat verschillende functies gemeenschappelijk gebruikt en gebundeld worden (oprit, parkeerterrein, berging,...). Recreatieve voorzieningen zoals gastenkamers en recreatieve verblijven, zijn toegestaan mits deze bestaan naast de hoofdfunctie wonen én nooit meer dan 50% van de totale vloeroppervlakte van de markante gebouwen beslaan. Met deze bepaling worden niet aangepaste grootschalige ontwikkelingen uitgesloten. Kleinschalige ateliers zijn toegelaten. Dit zijn ruimten die door de bewoners gebruikt worden om een ambacht of artistieke activiteit uit te voeren. Kleinschalige kantoorruimten zijn enkel toegestaan wanneer dit geen autonome ontwikkelingen zijn en niet leiden tot bijkomende mobiliteitsbewegingen. Autonome diensten en kantoorruimten, handel, horeca en bedrijven zijn niet toegelaten. Deze functies hebben leiden tot een verhoogde mobiliteit, creëren een parkeerdruk en zijn gelet op de ontsluiting ruimtelijk niet inpasbaar. Dit gebied wordt in navolging van het Besluit van de Vlaamse regering van 11/04/2008 gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'wonen en landbouw.'	Artikel 5.1: Zone met markante gebouwen 5.1.1 Bestemming Het gebied is bestemd voor wonen. Meergezinswoningen zijn toegestaan mits elk van de volgende voorwaarden gerespecteerd worden. ▪ Het aantal is kleiner of gelijk dan 4; ▪ Het perceel wordt administratief en ruimtelijk niet opgedeeld; ▪ Een aantal voorzieningen wordt gebundeld en het gebruik ervan gedeeld (parkeren, bergruimten, gemeenschappelijke buitenruimte...). Recreatieve voorzieningen zoals gastenkamers en recreatieve verblijven, horeca en ateliers zijn als nevengeschiedte functies toegestaan mits elk van de volgende voorwaarden gerespecteerd worden. Dit houdt in dat deze enkel vergund kunnen worden naast de hoofdbestemming wonen en dat het ruimtegebruik van deze functies nooit meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte van de markante gebouwen mag beslaan. Kleinschalige kantoorruimten ten behoeve van de bewoners zijn als ondergeschikte functie toegestaan mits elk deze nooit meer dan 20% van de vloeroppervlakte van de woning beslaan en niet bereikbaar zijn via een aparte toegang. Kleinschalige ateliers ten behoeve van de bewoners zijn als ondergeschikte functie toegestaan. Elk landbouwgebruik dat in de markante gebouwen geïntegreerd kan worden zonder de erfgoedwaarde van de gebouwen of de omgeving te hypothekeren, is toegelaten. Volgende functies zijn niet toegestaan: handel, autonome diensten, bedrijven, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen.



Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
§ 5.1.3 Inrichting en bebouwing In dit gebied kunnen vergunningen enkel verleend worden wanneer het evenwicht behouden blijft. Activiteiten in het gebied moeten beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met en de ruimtelijke impact op hun omgeving. Heikracht of overmacht is een onvoorziene niet-gewilde en niet-geplande gebeurtenis zoals een natuurramp of brand. Met inpassing in de omgeving wordt onder meer bedoeld het aangepaste gebruik van de gebouwen en het behoud van kenmerken en het uiterlijk van de gebouwen. Wanneer gebouwen omwille van een nieuw gebruik zeer drastisch verbouwd moeten worden waardoor de identiteit van het geheel aangetast wordt, is dit nieuwe gebruik niet aangepast aan de site en dus niet wenselijk. De ruimtelijke impact heeft onder meer betrekking op de impact van mobiliteit op de omgeving maar ook op de inrichting en het gebruik van de niet-bebouwde ruimte rond de markante gebouwen. De eenvormigheid en kwaliteit van deze ruimte moet behouden blijven. Een sterke opdeling, een overmatige verharding of te intensief gebruik leidt tot een dalende beeld- en belevingskwaliteit van de markante gebouwen en is dus niet verenigbaar met de omgeving. Omdat de draagkracht van de dreef beperkt is, is het noodzakelijk dat intensiever verkeer en zwaar vervoer omgeleid wordt, waardoor het gebruik van de dreef sterk beperkt wordt, de kasseiverharding niet aangetast wordt en de bodem niet verder aangedrukt wordt. Wanneer nieuwe functies leiden tot een toename van de verkeersintensiteit, moeten deze ontsloten worden via een alternatieve ontsluitingsweg. De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet dus afhankelijk van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken.	5.1.3 Inrichting en bebouwing Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten mits elk van de volgende voorwaarden gerespecteerd wordt. ▪ De markante gebouwen mogen niet gesloopt worden. Het duurzaam behoud moet steeds verzekerd worden. Herbouw is enkel toegestaan na heikracht. ▪ Verbouwen is toegelaten wanneer elk van de volgende voorwaarden gerespecteerd worden: ▪ De morfologie van de gebouwen moet bewaard worden; ▪ Het bouwvolume mag niet uitbreiden; ▪ De gevelopbouw van de gebouwen moet behouden worden; ▪ De verharde oppervlakte mag niet uitbreiden. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn enkel toegelaten wanneer deze verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan: ▪ de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers; ▪ de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; ▪ de relatie met de in de omgeving van het gebied voor wonen en landbouw vastgelegde bestemmingen; ▪ de inpassing in de bestaande gebouwen. De kasteeldreef is naar breedte en verharding niet geschikt voor een hogere verkeersintensiteit. Dit houdt in dat de markante gebouwen enkel geschikt zijn voor functies met een beperkte automobilititeit. Vergunningsaanvragen voor functies die leiden tot een verhoogde verkeersintensiteit kunnen enkel verleend worden wanneer de bijkomende verkeersintensiteit van en naar de markante gebouwen via een alternatieve ontsluitingsweg bediend worden. De ligging van deze ontsluiting is indicatief aangeduid op het grafisch plan.



Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
§ 5.1.3 Beheer Het beheer moet gericht zijn op het duurzaam behoud van de erfgoedwaarde van de markante gebouwen. De richtlijnen van https://www.onroenderfgoed.be/richtlijnen-over-beheer-van-erfgoed worden gehanteerd bij het beoordelen van beheermaatregelen. Een duurzaam beheer van onroerend erfgoed biedt garanties voor een duurzaam behoud en verzoent cultuurhistorische waarde met ecologische en hedendaagse eisen. Dit omvat onder meer het behoud van originele materialen en vakmanschap, energie-efficiënte aanpassingen, het opstellen van een beheersplan om het duurzaam behoud op lange termijn te verzekeren.	5.1.3 Beheer Het beheer van de gebouwen wordt uitgevoerd conform de richtlijnen voor het duurzaam beheer van onroerend erfgoed.



Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
§ 5.2.1 Algemene bepalingen Dit gebied is aangeduid als zone voor openruimte functies ten behoeve van functies in de markante gebouwen. Open ruimte functies hebben onder meer betrekking op tuinen, terrassen, paden, toegangswegen en parkeerplaatsen. Dit gebied wordt in navolging van het Besluit van de Vlaamse regering van 11/04/2008 gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'wonen en landbouw.'	Artikel 5.2: Zone voor open ruimte 5.2.1 Bestemming Deze zone is bestemd voor de openruimte functies van activiteiten en handelingen in de markante gebouwen. Het gebruik en de inrichting zijn beperkt tot activiteiten van vergunde functies in de gebouwen. In deze zone zijn landbouwactiviteiten, natuurontwikkeling, landschapszorg en waterberging nevensgeschikte bestemmingen. Alle ingrepen en/of activiteiten die gericht zijn op een duurzaam landschaps- of natuurbehoud zijn toegelaten.



Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
§ 5.2.2 Inrichting De aanleg van toegangswegen, parkeerplaatsen, terrassen, tuinpaden en kleinere functie gebonden elementen zoals laadpalen, tuinornamenten en hekwerk is toegestaan. Deze constructies moeten beperkt zijn in omvang (oppervlakte en morfologie). Deze constructies mogen nooit leiden tot een toename van de verharding. Dit houdt in dat wanneer een bijkomende verharding uitgevoerd wordt, er tegelijkertijd een gelijkwaardige (in omvang en kwaliteit) ruimte in deze bestemmingszone onthard wordt. Een nevensgeschikte functie is een functie gelijkwaardig is aan de hoofdfunctie. De nevensgeschikte functie heeft evenveel recht van bestaan als de hoofdbestemming. Vergunningsaanvragen verstrekken uitgebreide en gedetailleerde informatie over de inrichting van de bestemmingszone en de relatie met de markante gebouwen. Elke ingreep moet op een contextuele wijze ruimtelijk ingepast worden. Dit houdt in dat het ruimtegebruik op een doordachte, samenhangende en kwaliteitsvolle wijze opgevat moeten worden. Het aandeel aan verharde ruimten mag niet toenemen. Nieuwe verhardingen worden aangelegd in waterdoorlatende bestratingsmaterialen. Sterk waterdoorlatende materialen zijn onder meer grasdallen, grind, houten planken of stenen met erg brede voegen. Verhardingen moeten uitgevoerd worden in esthetisch verantwoorde, natuurlijke en duurzame materialen in harmonie met de omgeving. Individuele parkeervakken mogen niet aangelegd worden. Parkeervoorzieningen moeten gebundeld worden.	5.2.2 Inrichting Het oprichten van gebouwen en constructies is niet toegestaan. De verharde oppervlakte mag niet toenemen. Bepalingen met betrekking tot de inrichting ▪ Het gebruik en de inrichting moet verbonden zijn met vergunde functies in de markante gebouwen. ▪ De open ruimte is overwegend onverhard. Paden en wegen worden beperkt tot het strikt noodzakelijke en aangelegd met waterdoorlatende en duurzame materialen. ▪ Het gebied moet ontwikkeld worden als één ruimtelijk geheel met een hoge omgevingskwaliteit. ▪ De volledige zone moet ingericht worden in overeenstemming met de principes van een zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik. Bepalingen met betrekking tot verhardingen ▪ Alle verhardingen zoals wegen, paden, parkeerplaatsen en terrassen moeten uitgevoerd worden in waterdoorlatende materialen. ▪ Hemelwater wordt afgeleid naar buffer- en infiltratiebekkens met een landschappelijke en ecologische waarde. Bepalingen met betrekking tot de afsluitingen ▪ Afsluitingen in deze zone worden maximaal beperkt en kunnen slechts uitzonderlijk toegestaan worden. ▪ Alle afsluitingen moeten aan de aan volgende voorwaarden voldoen. ▪ Alle afsluitingen moeten esthetisch en ecologisch verantwoord zijn ▪ De afsluitingen mogen niet hoger zijn dan 1,5 meter ▪ De afsluitingen moeten voorzien worden in natuurlijke hagen al dan niet versterkt met draad met palen.



Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
Het niet-verharde deel moet aangelegd worden als een kwalitatieve groene ruimte. Voor de aanleg van de niet-verharde ruimten wordt gebruik gemaakt van streekeigen boom- en struiksoorten gericht op het realiseren van een waardevolle ecotoop. Streekeigen beplantingen verhogen de ecologische en landschappelijke waarde. Bomen mogen enkel geveld worden in het kader van vergunningen of omwille van de veiligheid. Elke boom die geveld wordt, moet op het eigen terrein vervangen worden. De wadi's en infiltratiezones worden voorzien om het overtollig hemelwater op te vangen en het in te bodem te laten infiltreren. Hekwerk of draad worden maximaal beperkt en in regel enkel toegestaan aan de rand van het deelgebied. Bepalingen met betrekking tot het geïntegreerd waterbeleid: ▪ Bestaande gebouwen moeten beschermd tegen het binnenstromen van water. ▪ Nieuwe gebouwen moeten op overstromingsveilige hoogte worden gebouwd. ▪ Er mag geen ruimte voor overstromingswater ingenomen worden, niet door de gebouwen en ook niet door ophogingen. Het innemen van ruimte voor overstromingswater kan immers leiden tot het verplaatsen van eventuele wateroverlast naar de omgeving. Dit is niet toegestaan.	Overige bepalingen ▪ De volgende werken, handelingen en wijzigingen zijn eveneens toegelaten: ▪ de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden; ▪ het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande wegen en nutsleidingen. Bestaande wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de inrichting, het beheer, de veiligheid, de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid. Alle bepalingen van de wetgeving Integraal Waterbeleid blijven onverminderd van toepassing. De vergunningverlener moet bij een vergunningsaanvraag voor bouwen of verbouwen in een overstromingsgevoelig gebied steeds een advies inwinnen bij de waterbeheerder.



Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
Volgende voorwaarden zijn van toepassing: ▪ Indien de oppervlakte van daken/verhardingen in een vergunningsaanvraag maximum 1.000m² bedraagt, moet de vergunningverlener de aanvraag zelf toetsen aan de standaard richtlijnen in de hemelwaterverordening op het moment van de aanvraag. ▪ Vanaf een verharde oppervlakte van meer dan 1.000m² moet de vergunningverlenende instantie een advies vragen aan de waterbeheerder met betrekking tot mogelijke schadelijke effecten op de toestand van het oppervlaktewater. Ook hierbij zal de aanvraag aan de richtlijnen in de hemelwaterverordening getoetst worden, maar kunnen op maat van elk afzonderlijk project gemotiveerd strengere voorwaarden opgelegd worden. Hierbij zullen altijd open infiltratievoorzieningen worden opgelegd, infiltratie in ondergrondse systemen wordt niet toegelaten, en moet het vereiste infiltratievolume en de vereiste infiltratieoppervlakte bepaald worden aan de hand van de werkelijk gemeten infiltratiecapaciteit van de ondergrond.	
Afstand tot de waterloop ▪ De minimumafstand voor het oprichten van gebouwen, vaste constructies en vaste beplantingen tot de taludinsteeke van de waterloop moet vijf meter bedragen, zowel op de linker- als de rechteroever, zodat het recht van doorgang, het afzetten van ruimingproducten en het onderhoud van de waterloop gewaarborgd blijft. ▪ Leidingen of verhardingen binnen de vijfmeterzone moeten overrijdbaar zijn voor voertuigen met aslast 15 ton en totaal gewicht tot 30 ton. ▪ Geen grondbewerkingen zijn toegelaten op minder dan 1 m langs de waterloop volgens het decreet integraal waterbeleid van 18 juli 2003, gecoördineerd op 15 juni 2018. ▪ Binnen een afstand van 6 m langs de waterloop mogen geen naaldbomen geplant of herplant worden.	



Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
▪ Nieuwe bomen en struiken worden alleen aangeplant binnen een afstand van vijf meter landinwaarts van de bovenste rand van het talud indien: ○ een minimale tussenafstand van 12 m voor opgaande bomen gerespecteerd wordt; ○ de houtkant regelmatig teruggezet wordt en indien nodig voor de toegankelijkheid van de waterloop periodiek teruggezet wordt op vraag van de waterbeheerder; ○ voor een andere plantwijze geopteerd wordt nadat de waterbeheerder daarvoor een schriftelijke toestemming gaf. ▪ Ophoging van de oever binnen de vijf meter vanaf de taludinsteek van de waterloop is vergunningsplichtig en moet beoordeeld worden in kader van de watertoets. Afrasteringen en afsluitingen ▪ Om het talud te beschermen kan de waterbeheerder aangelanden verplichten om gronden die aan een waterloop of publieke gracht palen en die begraasd worden, af te rasteren. ▪ Bij afrastering bevindt het deel van de afsluiting aan de kant van de grond die aan de waterloop paalt, zich op een afstand van 0,75 meter tot 1 meter, landinwaarts gemeten vanaf het einde van het talud van de waterloop. ▪ De afsluiting mag niet hoger dan 1,50 meter boven de begane grond zijn. ▪ De afsluiting is zo opgesteld dat ze geen belemmering vormt bij het onderhoud van de waterlopen, of ze kan weggenomen worden.	



§ 5.2.3 Beheer De open ruimte moet beheerd worden in overeenstemming met de richtlijnen voor een duurzaam en verantwoord groenbeheer. https://natuurenbos.vlaanderen.be/natuurbeheerplannen/overgangsmaatregelen-oude-beheerplannen/harmonisch-park-en-groenbeheerplan https://www.vlaanderen.be/publicaties/technisch-vademecum-bomen-harmonisch-park-en-groenbeheer Enkel hout gebruikt met het FSC – label mag gebruikt worden. Er mag geen gebruik worden gemaakt van prikkeldraad of schrikdraad. Exoten mogen niet aangeplant worden. Alle bepalingen van de wetgeving Integraal Waterbeleid blijven onverminderd van toepassing. Werken aan de waterloop kunnen enkel uitgevoerd worden mits machtiging.	Artikel 5.2.3 Beheer Het beheer wordt uitgevoerd conform de richtlijnen van een Harmonisch Park- en Groenbeheerplan en de vademecums duurzaam groenbeheer De open ruimte moet beheerd worden met doel een zo hoog mogelijke landschappelijke kwaliteit na te streven. Een machtiging van de waterbeheerder is vereist voor: ▪ Ophoging van de oever binnen vijf meter vanaf de rand van de taludinsteeek van de waterloop; ▪ Aanbrengen van oeververdediging, overwelving, herprofilering, verlegging of andere werken aan de waterloop; ▪ Lozingen en lozingsconstructies (ook van regenwater) in de waterloop (ook voor tijdelijke lozingen).
--	--



Richtinggevende bepalingen Toelichting bij de gewenste ordening	Verordenende bepalingen Stedenbouwkundige voorschriften
§ 5.3.1 Algemene bepalingen Het tracé van de alternatieve ontsluiting is indicatief aangeduid. De initiatiefnemer kan afwegen of de ontsluiting opgevat wordt naar de Landriesstraat of de Daalstraat. Er kan een keuze gemaakt worden tussen verschillende bestaande verbindingen. Nieuwe ontwikkelingen die leiden tot bijkomend verkeer én zwaar verover moeten gebruik maken van deze bijkomende alternatieve ontsluiting. Dat houdt in dat deze ontsluiting in de vergunningsaanvraag opgenomen wordt en dat het gebruik ervan expliciet in de omgevingsvergunning als voorwaarde opgenomen wordt.	Artikel 5.3: Te creëren alternatieve ontsluiting <i>(indicatieve aanduiding)</i> 5.3.1 Bestemming Deze grafische aanduiding duidt aan dat een omgevingsvergunning in het plangebied slechts verleend kan worden wanneer er tenminste gelijktijdig een alternatieve ontsluiting gecreëerd wordt die tenminste gebruikt wordt voor zwaar vervoer en verkeer dan niet rechtstreeks verbonden is met bewegingen van twee wooneenheden.
§ 5.3.2 Inrichting De bijkomende ontsluiting moet aangelegd worden op een wijze dat het de noodzakelijke verkeersbewegingen kan verwerken. De weg heeft een breedte van min. 3,00 meter.	5.3.2 Inrichting De ligging van de te creëren alternatieve ontsluiting is indicatief aangeduid op het grafisch plan. De as van de weg mag in een marge van 25 meter uit de as van de op plan aangeduide lijn aangelegd worden. De weg wordt uitgevoerd in materialen die aansluiten bij de omgeving. Verhardingen worden maximaal beperkt. Werken en handelingen die nodig zijn voor het functioneren van beheren van de weg zijn toegelaten. De weg heeft een breedte van min. 3,00m.
§ 5.3.3 Algemene bepalingen De weg wordt beheerd als een private toegangsweg.	5.3.3 Beheer Deze weg wordt beheerd worden als een private weg.