

#### 4. DEELPLAN 4 - BINNENSTRAAT 21



##### ART 3. ZONE VOOR LANDBOUWBEDRIJF

###### Verordenend stedenbouwkundig voorschrift

###### Toelichting

###### ART 3.01. Bestemming

Zone bestemd voor het aanleggen van verhardingen en het oprichten van gebouwen voor landbouwdoeleinden, met inbegrip van de bijhorende bedrijfswoning.

###### ART 3.02. Gebouwen en constructies

Behoudens bestaande toestand zijn volgende bepalingen van toepassing:

###### *Implanting van de gebouwen en constructies*

De gebouwen moeten op een zodanige manier ingeplant worden dat ze een eenheid vormen met elkaar. Implanting op minimaal 2 meter van de zonegrens.

###### *Afmeting van de gebouwen*

De zone mag voor max. 75 % bebouwd worden. De maximaal te bebouwen oppervlakte mag niet als één aaneengesloten volume gerealiseerd worden, maar moet opgesplitst worden over verschillende bouwvolumes. Deze bouwvolumes mogen wel tegen elkaar worden gebouwd. Elk bouwvolume mag een vloeroppervlakte hebben van max. 550 m<sup>2</sup>.

Kroonlijsthoogte: max. 5 m

Nokhoogte: max. 7,6 meter

Max. 2 volwaardige bouwlagen, met bijkomend eventueel één onderdakse bouwlaag.

*Achterkanten worden bij voorkeur naar het omliggende landschap gericht om te verhinderen dat de activiteiten van het landbouwbedrijf zich uitspreiden over het landschap. De activiteiten vinden bij voorkeur plaats op een centraal erf, tussen de gebouwen. Hierdoor ontstaat er een rustig en ordelijk beeld op het bedrijf vanuit het omliggende landschap.*

*Om integratie in het overwegend open landschap toe te laten dient vermeden te worden dat er één of meerdere kolossale bedrijfsloodsen met een industrieel karakter komen te staan. Daarom wordt een maximale vloeroppervlakte per op te richten bedrijfsgebouw vastgelegd.  
75% betekent ca. 2.900 m<sup>2</sup> (huidige bebouwing 850 m<sup>2</sup> + uitbreiding 800 m<sup>2</sup> = 1.650 m<sup>2</sup>)*

*Indien gebouwen met ongelijke bouwhoogte worden geplaatst dan wordt de zijde met de kleinste bouwhoogte bij voorkeur aan de achterkant geplaatst. Door het plaatsen van lagere zijdes aan de kant van het landschap komt de bebouwing minder dominant over.*

Dakhelling: min. 20° . max. 40°

Om eenheid tussen de bedrijfsgebouwen te bewaken, moet de dakhelling van de gebouwen, exclusief de bedrijfswoning, op elkaar worden afgestemd.

#### **Materialgebruik**

De gevels van de verschillende gebouwen moeten in hetzelfde materiaal uitgevoerd te worden als de bedrijfswoning, namelijk in baksteen. Er mag gebruik worden gemaakt van een tweede materiaal voor zover deze ondergeschikt blijft aan het hoofdmateriaal.

De daken van de verschillende gebouwen moeten in hetzelfde materiaal uitgevoerd te worden. Hierbij moet gebruik gemaakt worden van materialen die donkerder van kleur zijn dan de gevels.

#### **ART 3.03. Inrichting**

Behoudens bestaande toestand zijn volgende bepalingen van toepassing:

##### **Verhardingen**

Het terrein mag verhard worden in functie van het functionele gebruik van het landbouwbedrijf en de bereikbaarheid van de gebouwen. De verhardingen mogen, met uitzondering van toegangen, niet rechtstreeks grenzen aan de open ruimte of de openbare weg. De verhardingen moeten door de gebouwen of groenaanplantingen afgeschermd worden van de omgeving. De verhardingen worden bij voorkeur waterdoorlatend aangelegd, tenzij door specifieke sectorale wetgeving anders wordt opgelegd.

##### **Groenaanplantingen**

De niet verharde en niet bebouwde delen moeten ingericht worden als een

*Om de maximale nokhoogte vast te leggen wordt rekening gehouden met de nokhoogte van de bestaande bedrijfswoning (ca. 6,84 m) en de nokhoogte van de bestaande landbouwloods die wordt afgebroken en heropgebouwd (ca. 7,6 m, conform plan eigenaar)*

*Om eenheid tussen de gebouwen te behouden dient de dakhelling van de verschillende gebouwen, zowel bedrijfsgebouwen als bedrijfswoning op elkaar afgestemd te worden. Het toepassen van verschillende dakvormen en hellingen komt onrustig over in het landschap. Vermits de bestaande landbouwloods worden afgebroken zal de dakhelling van de bedrijfswoning als richtinggevend worden vastgelegd.*

*Vermits de bestaande landbouwloods worden afgebroken, is het materiaalgebruik van de bedrijfswoning bepalend voor de nieuwe bedrijfsloodsen. Voorkeur gaat uit naar een afwerking in een lichte gevelsteen.*

*Vermits de bestaande landbouwloods worden afgebroken, is het materiaalgebruik van de bedrijfswoning bepalend voor de nieuwe bedrijfsloodsen. Voorkeur gaat uit naar een afwerking met donkerrode dakpannen of golfplaten.*

*Er worden geen beperkingen naar verhardingen opgelegd omdat het landbouwbedrijf zich op deze locatie, binnen de grenzen van het RUP, maximaal moet kunnen ontwikkelen.*



groenzone.

### **Integraal waterbeleid**

Bij het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen of uitbreiden of realiseren van een bedrijfsgebouw zal, indien niet kan aangesloten worden op het rioleringsstelsel, de aanleg van een kleinschalige waterzuiveringsinstallatie als voorwaarde worden opgelegd om de stedenbouwkundige vergunningen te bekomen.

*Conform ontwerp zoneringsplan (toestand januari 2007) kan het gebouw niet aangesloten worden op het rioleringsnet en dient voorzien te worden in de aanleg van een kleinschalige waterzuiveringsinstallatie.*



### **ART 4. ERFTOEGANG**

#### **Verordenend stedenbouwkundig voorschrift**

#### **Toelichting**

#### **ART 4.01. Bestemming**

Het betreft een indicatieve weergave op het plan die aangeeft hoeveel en in welke omgeving een toegang tussen de openbare weg en de zone voor landbouwbedrijf kan ingericht worden.

*Er wordt slechts voorzien in de aanleg van één erftoegang.*

#### **ART 4.02. Inrichting**

De erftoegang mag maximaal 5 meter breed zijn.

De verhardingen worden aangelegd in waterdoorlatende materialen, tenzij door specifieke sectorale wetgeving andere verhardingsmaterialen worden opgelegd.

**ART 5. ZONE VOOR BOSBUFFER****Verordening stedenbouwkundig voorschrift****Toelichting****ART 5.01. Bestemming**

Bouwwijze zone bestemd voor het aanleggen en instandhouden van een dicht groenscherm onder de vorm van een houtkant of bosaanplanting.

*Doel is het landbouwbedrijf maximaal te integreren in de aangrenzende bosstructuur. Het bedrijf is niet meer waarneembaar door de buffer.*

**ART 5.02. Inrichting*****Constructies en verhardingen***

Binnen de bouwwijze zone zijn geen constructies en verhardingen toegelaten.

***Groenaanplantingen***

De groenbuffer moet voor 100% beplant worden. Hierbij wordt hoofdzakelijk gebruik gemaakt van streekeigen beplanting die in een kleinmazig beplantingsrooster wordt aangeplant.

**ART 5.03. Beheer**

Bij het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen of uitbreiden of realiseren van een bedrijfsgebouw conform art. 3, zal de realisatie van de bufferzone opgelegd worden.



**ART 6. ZONE VOOR BUFFER LANGS DE BEEK****Verordenend stedenbouwkundig voorschrift****Toelichting****ART 6.01. Bestemming**

Bouwwijze zone bestemd voor het aanleggen en instandhouden van een visueel groenscherm onder de vorm van beekbegroeiing, houtkant of bosaanplanting en voor de inrichting van één of meerdere ruimingzones langs de waterloop Leengoedhol.

*Doel is het landbouwbedrijf vanuit het zuidelijk agrarisch landschap maximaal te integreren in het landschap. De zuidelijke buffer heeft vooral tot doel om een overgang te creëren naar het achterliggende bosgebied. Het bedrijf is visueel nog waarneembaar door de buffer.*

De zone is een strook van 5 meter langs de waterloop, te meten vanaf de kruin van de oever van de waterloop.

*Door de ligging langs de waterloop kan ook een ander type begroeiing toegepast worden. Tevens dient voldoende rekening gehouden te worden met de ruimingwerkzaamheden die aan de waterloop dienen te gebeuren.*

**ART 6.02. Inrichting*****Constructies en verhardingen***

Binnen de bouwwijze zone zijn geen constructies en verhardingen toegelaten.

***Groenaanplantingen***

Er moet hoofdzakelijk gebruik gemaakt worden van streekeigen beplanting.

**ART 6.03. Beheer**

Bij het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen of uitbreiden of realiseren van een bedrijfsgebouw conform art. 3, zal de realisatie van de bufferzone opgelegd worden.

**ART 7. BUURTWEG****Verordenend stedenbouwkundig voorschrift****Toelichting****ART 7.01. Bestemming**

Het betreft een indicatieve weergave op het plan die aangeeft dat de bestaande buurtweg binnen de zone voor buffer langs de beek behouden dient te blijven.

*Doel is het vrijwaren van de bestaande buurtweg nr. 57 langs de waterloop Leengoedhol.*

De buurtweg kan aangelegd worden in functie van de ruimingmogelijkheden en de ecologische ontwikkeling van de beek.

**ART 7.02. Beheer**

Bij het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen of uitbreiden of realiseren van een bedrijfsgebouw conform art. 3, zal vrijwaren van de buurtweg als voorwaarde opgelegd worden om de stedenbouwkundige vergunning te kunnen verkrijgen.