

RUP AZ Nikolaas  
Stad Sint-Niklaas  
Verordenend deel  
Stedenbouwkundige voorschriften

Antea Group

Understanding today.  
Improving tomorrow.



# Colofon

## Opdracht

RUP AZ Nikolaas

## Opdrachtgever

Stad Sint-Niklaas  
Grote Markt 1  
9100 Sint-Niklaas

## Opdrachthouder

Antea Belgium nv  
Roderveldlaan 1  
2600 Antwerpen  
T: +32(0)3 221 55 00  
[www.anteagroup.be](http://www.anteagroup.be)  
BTW: BE 414.321.939  
RPR Antwerpen 0414.321.939  
IBAN: BE81 4062 0904 6124  
BIC: KREDBEBB  
Antea Group is gecertificeerd volgens ISO9001

## Identificatienummer

4223683056

## Projectmedewerkers

Alexander Maekelberg, Lead business development – Ruimtelijk planner

Nonie Van Elst, sr adviseur, erkend MER-deskundige

Datum	Auteur	Status/ revisie	Vrijgave
Januari 2021	AMA, NVE	VOSV	AMA

# Inhoudsopgave

Blz

<b>0</b>	<b>Artikel 0 – Algemene bepalingen</b>	<b>1</b>
0.1	Opgave van de voorschriften die strijdig zijn met en opgeheven worden door voorliggend RUP	1
0.2	Verordenende kracht van de diverse elementen opgenomen in onderhavig RUP	1
0.3	Bestaande constructies en verhardingen	1
0.4	Schaal en maatvoering	2
0.5	Kwaliteit	2
0.6	Integraal waterbeheer	2
0.7	Werken/constructies in functie van openbaar nut, milieutechnische ingrepen	3
0.8	Kleinschalige energieopwekking	3
0.9	Begrippen	3
<b>1</b>	<b>Artikel 1 – grenslijn regionaalstedelijk gebied Sint-Niklaas</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Artikel 2 – zone voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen</b>	<b>6</b>
2.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	6
2.2	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	6
<b>3</b>	<b>Artikel 3 – Agrarisch gebied</b>	<b>13</b>
3.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	13

## 0 Artikel 0 – Algemene bepalingen

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p><b>0.1 Opgave van de voorschriften die strijdig zijn met en opgeheven worden door voorliggend RUP</b></p> <p>De voorschriften van het gewestplan nr. 13 Sint-Niklaas-Lokeren (K.B. 07/11/1978) worden opgeheven door voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan. Daarnaast heft het RUP de strijdige delen op van de afbakeningslijn binnen het gewestelijk RUP voor de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Sint-Niklaas (BVR 19/1/2007).</p>	<p>Voorliggend RUP betekent een aanvulling op het stedelijk gebied, dat in 2007 werd afgebakend middels een gewestelijk RUP. Waar deze afbakeningslijn strijdig is met die van onderhavig RUP, wordt ze opgeheven en vervangen.</p>
<p><b>0.2 Verordenende kracht van de diverse elementen opgenomen in onderhavig RUP</b></p> <p>Het grafisch plan en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften hebben een verordenende kracht. De toelichting bij de voorschriften dient als richtinggevende interpretatie van de voorschriften te worden gelezen. Deze toelichting is echter niet verordenend.</p>	
<p><b>0.3 Bestaande constructies en verhardingen</b></p> <p>Voor bestaande hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte constructies en verhardingen vormen de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van omgevingsvergunningsaanvragen voor stedenbouwkundige handelingen, voor zover de aanvraag betrekking heeft op:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het uitvoeren van instandhoudings- en onderhoudswerken;</li> <li>- het uitvoeren van verbouwings- en renovatiewerken binnen het bestaande vergunde of vergund geachte bouwvolume.</li> </ul>	

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p><b>0.4 Schaal en maatvoering</b></p> <p>De schaal en de daaruit afgeleide maten van het plan zijn indicatief. Het grafisch plan is opgemaakt op basis van het Grootchalig Referentie Bestand (GRB). De werkelijke afmetingen zullen, daar waar noodzakelijk, door een opmeting ter plaatse worden vastgesteld.</p>	
<p><b>0.5 Kwaliteit</b></p> <p>Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bij elke nieuwe ingreep dient een afweging ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving te gebeuren. Volgende aandachtspunten zijn belangrijk: beeldkwaliteit, zuinig en compact ruimtegebruik, inpassing in de landschappelijke context, kwalitatieve inrichting van zowel bebouwde als niet-bebouwde delen, afstemming op het schaalniveau van de omgeving en de impact op de verkeerssituatie.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Architecturale kwaliteit: gebouwen dienen te getuigen van architecturale kwaliteit en passend te zijn binnen hun landschappelijke omgeving, hetgeen niet betekent dat een gebouw niet kan contrasteren met die omgeving. Het uitgangspunt dient steeds te zijn dat elk gebouw zorgvuldig ontworpen wordt en zijn omgeving niet ontkent. Gebouwen dienen m.a.w. op de locatie te zijn ontworpen.</li> <li>• Functionele kwaliteit: gebouw en site dienen inherent logisch en leesbaar ontworpen te zijn. Er dient werk te worden gemaakt van zuinig en compact ruimtegebruik met het comfort van de gebruiker voorop.</li> <li>• Landschappelijke kwaliteit: het landschap bouwt verder op de waardevolle elementen en structuren in de omgeving. Het waardeert en versterkt deze en geeft tegelijk een eigen identiteit aan de site.</li> </ul> <p>Voor de beoordeling van de aanvraag tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is het belangrijk dat de aanvrager aantoont dat voldoende aandacht werd besteed aan kwaliteitscriteria.</p>	<p>De principes van duurzaam bouwen staan voorop: alle gebouwen moeten kwalitatief van hoog niveau zijn wat betreft uitstraling, gebruik en onderhoud. De volgende criteria worden meegenomen bij de beoordeling: opbouw, indeling en vormgeving van het gebouw, comfort, licht en ventilatie, energieprestaties, duurzame materialen, ... .</p> <p>Voor alle nieuwe gebouwen worden maatregelen genomen voor een efficiënt energiegebruik, ruimtegebruik en afvalwaterbeheer en voor de opvang en buffering en mogelijk hergebruik van het hemelwater.</p>
<p><b>0.6 Integraal waterbeheer</b></p> <p>In alle bestemmingszones zijn handelingen toegelaten in functie van de retentie en infiltratie van hemelwater en gescheiden behandeling en afvoer van huishoudelijk afvalwater. Tenzij expliciet</p>	<p>De gewestelijke verordening inzake hemelwater blijft bij inwerkingtreding van het RUP onverminderd van toepassing.</p>

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p>omschreven in de voorschriften van de betrokken zone, is de inrichting ervan vrij, mits landschappelijk geïntegreerd in de omgeving.</p>	<p>Daarnaast gelden ook de stedelijke richtlijnen inzake waterafvoer bij nieuwbouw en verbouwingswerken.</p>
<p><b>0.7 Werken/constructies in functie van openbaar nut, milieutechnische ingrepen</b></p> <p>In alle zones voorzien in dit plan mogen inrichtingen van openbaar nut zoals infrastructuur in verband met openbare nutsvoorzieningen of waterbeheer opgericht worden voor zover ze niet hinderend zijn voor de bestaande of voorziene omgeving.</p>	<p>Infrastructuur in verband met openbare nutsvoorzieningen: elektriciteit, water, gas, telefoon, ... .</p>
<p><b>0.8 Kleinschalige energieopwekking</b></p> <p>In alle zones voorzien in dit plan mogen inrichtingen in verband met kleinschalige energieopwekking opgericht worden voor zover ze niet hinderend zijn voor de bestaande of voorziene omgeving.</p>	
<p><b>0.9 Begrippen</b></p> <p>Ten behoeve van de leesbaarheid is hierbij volgende verklarende begrippenlijst:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Terreinbezetting</u>: de verhouding van het grondoppervlak van één of meer bouwwerken op één terrein of kavel ten aanzien van de oppervlakte van het globale terrein of de kavel. Verhardingen worden niet meegerekend als bezetting/bebouwing.</li> <li>- <u>Bestemming</u>: het ruimtegebruik, gedetailleerd tot op het niveau van een kavel of een kaveldeel, dat met behulp van voor het ruimtegebruik bindende voorschriften, aan een bepaald stuk grond wordt toebedeeld.</li> <li>- <u>Bouwhoogte</u>: de totale hoogte van het bouwwerk.</li> <li>- <u>Hoofdbestemming</u>: de hoofdbestemming is de verplicht te realiseren bestemming voor de gebouwen die voorkomen in de desbetreffende zone.</li> <li>- <u>Nevenbestemming</u>: een bestemming die slechts in ondergeschikte mate toelaatbaar is naast de hoofdbestemming, een kleinere oppervlakte inneemt en zonder aanwezigheid van de hoofdbestemming niet wordt toegelaten.</li> </ul>	

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Rooilijn</u>: de huidige of de toekomstige grens tussen de openbare weg en de aangelande eigendommen.</li> <li>- <u>Verharding</u>: alle bodembedekkingsmaterialen, zowel waterdoorlatende als niet-waterdoorlatende, en behandelingswijzen die het grondoppervlak hard en minder/niet waterdoorlatend maken t.o.v. de oorspronkelijke bodem. Waterdoorlatende verhardingen op een niet-waterdoorlatende fundering worden als ondoorlatend beschouwd.</li> <li>- <u>Verhardingsgraad</u>: de verhouding verharding (exclusief de bebouwde oppervlakte) en de totale oppervlakte niet-bebouwde ruimte.</li> <li>- <u>Zone</u>: het op het plan omljnd en met een kleur of grafisch teken aangeduid gebiedsdeel dat voor een bepaald, door de voorschriften vastgesteld, gebruik bestemd is.</li> </ul>	

## 1 Artikel 1 – grenslijn regionaalstedelijk gebied Sint-Niklaas

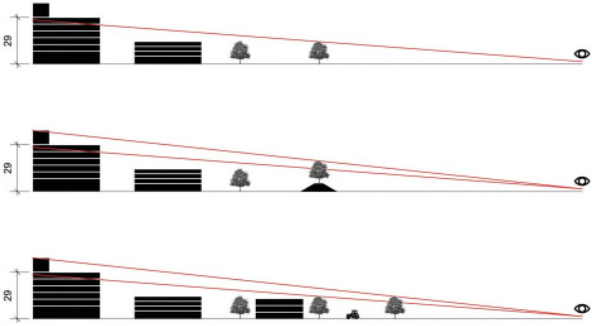
Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p>De gebieden binnen de afbakeningslijn behoren tot het regionaalstedelijk gebied Sint-Niklaas. Met uitzondering van de deelgebieden waarvoor in dit plan voorschriften werden vastgelegd, blijven de op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing. De bestaande voorschriften kunnen door voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen worden vervangen. Bij de vaststelling van die plannen en bij overheidsprojecten binnen de grenslijn gelden de relevante bepalingen van de ruimtelijke structuurplannen, conform de decretale bepalingen in verband met de verbindende waarde van deze ruimtelijke structuurplannen.</p>	<p>De grenslijn, zoals vastgelegd met het gewestelijk RUP voor de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Sint-Niklaas (BVR 19/1/2007) wordt uitgebreid i.f.v. de opname van de site voor het nieuwe ziekenhuis.</p>



## 2 Artikel 2 – zone voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<b>Categorie van gebiedsaanduiding: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen</b>	
<b>2.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN</b>	
<p>Het gebied is bestemd voor een ziekenhuis, met alle bijhorende complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren ervan. Een stedelijke randparking is eveneens toegestaan.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het aanbieden van gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen zijn toegelaten. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De relatie met de in de omgeving aanwezige functies;</li> <li>- De invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers en bezoekers;</li> <li>- De invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;</li> <li>- De relatie met de in de omgeving van het plangebied vastgelegde bestemmingen.</li> </ul>	<p>Alle bijhorende complementaire voorzieningen: personeelsvoorzieningen, technische voorzieningen, keuken, cafetaria, kantoren, logistieke voorzieningen, infrastructuren, etc. Hierbij kan ook een eventueel nevenprogramma horen, complementair aan het ziekenhuis (kinderopvang, revalidatie, psychosomatische zorg, ...).</p>
<b>2.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN</b>	
<p><b>2.2.1 Inrichtingsstudie</b></p> <p>Bij een aanvraag tot omgevingsvergunning wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.</p> <p>De inrichtingsstudie dient volgende elementen te verduidelijken/aan te tonen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De ruimte voorzien voor de ziekenhuis-campus dient zo intensief mogelijk te worden gebruikt. Dit betekent: compacte bebouwing, het vermijden van onbenutte restructuren, bundeling van infrastructuren, verweven van verschillende functies binnen een zelfde ruimte.</li> </ul>	



Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p>Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten. Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een omgevingsvergunning moet de bufferzone aangelegd en beplant zijn.</p>	
<p><b>Aanduiding in overdruk: singels</b></p> <p>Deze aanduiding betreft lineaire aanplantingen van bomen, met het oog op de realisatie van een visuele afscherming van de ziekenhuisgebouwen t.a.v. de naastliggende open ruimte en woningen. Deze bomenrijen dienen te worden aangeplant in het eerste plantseizoen volgend op het afleveren van de eerste omgevingsvergunning voor één of meerdere gebouwen. Ze worden aangeplant met streekeigen soorten.</p>	<p>Om de campus een identiteit te geven en de gebouwen van de campus af te schermen van de naastliggende open ruimte, worden nieuwe singels geïntroduceerd. De nieuwe aanplant van bomen op de historisch gegronde perceelstructuur filtert de visuele impact van het ziekenhuis naar de omgeving toe en versterkt anderzijds terug de landschappelijke kwaliteit van de open ruimte.</p>  <p><i>Illustratieve weergave van de beoogde visueel bufferende werking van de singels.</i></p>
<p><b>Aanduiding in overdruk: erf dienstbaarheidszone t.b.v. waterloop</b></p> <p>Om de nodige (onderhouds)werken aan waterlopen te kunnen uitvoeren, moeten beide oevers langs de waterloop vrij zijn van constructies, aanplantingen en gebouwen. Hiertoe is een erf dienstbaarheidszone afgebakend. De erf dienstbaarheid bedraagt vijf meter, gemeten vanaf de kruin van de oever.</p>	

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p><b>2.2.2 Hoofdontsluiting</b></p> <p>De hoofdontsluiting van de site zal gebeuren via de Heimolenstraat, tenzij een alternatieve kruispuntoplossing met de N41 wordt uitgewerkt.</p>	<p>Via de hoofdontsluiting zal het gros van de verkeersbewegingen van en naar de site plaatsvinden. Bijkomende ontsluitingen op andere locaties zijn mogelijk, maar enkel voor zacht verkeer of spoeddiensten in geval van calamiteiten op de hoofdontsluiting.</p> <p>De wegbeheerder zal verder onderzoek verrichten naar de meest optimale kruispuntoplossing om het verkeer vanaf de N41 zo vlot mogelijk af te wikkelen naar de site.</p>
<p><b>2.2.3 Interne ontsluitingsstructuur</b></p> <p>De infrastructuur voor zachte weggebruikers en openbaar vervoer wordt zo veel mogelijk gescheiden van het gemotoriseerd verkeer voorzien.</p> <p>Het ontwerp van de ontsluitingsstructuur dient te voorzien in voldoende capaciteit voor het inrijden van parkings om wachtrijen te minimaliseren.</p>	
<p><b>2.2.4 Maximale terreinbezetting en verhardingsgraad</b></p> <p>Maximaal 1/3 van de bestemmingszone mag ingenomen worden door bebouwing.</p> <p>Maximaal 1/3 van de bestemmingszone mag verhard worden.</p>	
<p><b>2.2.5 Referentiepeil, bouwhoogte en dakvorm</b></p> <p>De maximale bouwhoogte voor alle gebouwen is 29m. Als referentiepeil hiervoor geldt de onderzijde van de onderste dorpel t.h.v. de hoofdingang van het ziekenhuis.</p> <p>Ondergrondse of halfondergrondse verdiepingen zijn toegelaten. De dakvorm is vrij. Schouwen, ventilatiekanalen en/of kleine technische constructies op het dak hoger dan de maximale bouwhoogte zijn toegelaten, maar beperkt tot max. 9m bovenop de maximale bouwhoogte van 29m.</p>	
<p><b>2.2.6 Inrichting van de niet-bebouwde ruimte</b></p> <p>De niet bebouwde delen van de bestemmingszone kunnen ingericht worden als parking, in- en uitritten, businfrastructuur, laad- en losplaatsen, stapelplaatsen en groenzones. Verhardingen dienen waar mogelijk</p>	

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p>in waterdoorlatende materialen te worden uitgevoerd. Indien wordt gekozen voor niet-waterdoorlatende verharding, dient deze af te wateren naar een infiltreerbare randzone of een infiltratievoorziening. De oppervlakte verharding moet worden beperkt tot het strikt noodzakelijke.</p> <p>Daar waar vanuit milieukundig oogpunt door de aard van de activiteiten kans is op vervuiling van de ondergrond/grondwater, moet verplicht gebruik gemaakt worden van niet-waterdoorlatende verhardingen. Het water dient dan opgevangen te worden en afgeleid naar het openbaar rioleringsstelsel of naar een daartoe voorziene opvang of zuiveringspunt.</p> <p>Ook vanuit het oogpunt integrale toegankelijkheid is het mogelijk dat niet-waterdoorlatende verhardingen de voorkeur genieten.</p> <p>De gebieden die niet onmiddellijk ontwikkeld worden, worden ingericht als tuin of park. Het is toegelaten recreatieve voorzieningen in te planten, in zoverre ze complementair zijn aan de activiteiten in de zorgsector.</p> <p>De buitenruimtes worden aangelegd als een overgangsgebied naar het omringende landschap. Er wordt een ecologische inrichting met streekeigen en inheems groen voorzien. Blauwgroene structurerende elementen worden doorheen het plangebied gespreid voorzien.</p>	<p>Blauwgroene structurerende elementen: bomenrijen, vijvers, etc.</p>
<p><b>2.2.7 Ondergrondse lagen</b></p> <p>Bij het voorzien in één of meerdere volwaardige ondergrondse verdiepingen dient te worden aangetoond dat er geen aanzienlijke impact wordt teweeggebracht ten aanzien van de grondwaterstroming.</p> <p>Ondergrondse constructies worden ingeplant op minstens 25m van de randen van de bestemmingszone.</p>	<p>Het vermijden van ondergrondse constructies tot tegen de rand van de bestemmingszone heeft als doel om naast de gebouwen maar binnen het eigenlijke onderzoeksgebied nog ruimte voor grondwaterstroming over te houden.</p>
<p><b>2.2.8 Representativiteit</b></p> <p>Binnen onderhavige zone dient een kwalitatieve architectuur te worden gehanteerd. Materiaal- en kleurgebruik worden dermate gekozen zodat de bouwvolumes zich maximaal integreren in de omgeving. Het gebruik van fel blinkende materialen, behoudens kleine accenten, is niet toegelaten.</p>	

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p><b>2.2.9 Parkeren en fietsenstallingen</b></p> <p>Er dient voorzien te worden in de eigen gegeneerde parkeerbehoefte. Parkeerplaatsen dienen gebundeld voorzien te worden. De parkeerplaatsen van een eventuele randparking zijn uitwisselbaar met de parkeerplaatsen i.f.v. het ziekenhuis.</p> <p>Er dient een minimum aantal van 350 fietsstalplaatsen te worden voorzien. Deze worden zo dicht mogelijk ingeplant bij de hoofdingang van het ziekenhuis of de randparking. Aldus kunnen de fietsstalplaatsen dienstig voor respectievelijk het ziekenhuis en de randparking op verschillende locaties worden ingeplant. Waar mogelijk worden doorsteken voor fietsers en voetgangers naar de straten in de omgeving voorzien.</p>	<p>Het verplicht minimum aantal parkeer- en fietsstalplaatsen werd bepaald in het plan-MER.</p>
<p><b>2.2.10 Openbaar vervoer</b></p> <p>De halte voor het openbaar vervoer dient zo dicht mogelijk bij de hoofdingang van het ziekenhuis en de randparking te worden voorzien.</p>	<p>De wandelafstand tussen de bushalte en het ziekenhuis/de randparking dient zo kort mogelijk te zijn.</p>
<p><b>2.2.11 Lichtbronnen en lichtreclame</b></p> <p>Lichtbronnen en lichtreclame dienen zoveel mogelijk te worden afgewend van de open ruimte en de bewoning in de omgeving. Ze worden neerwaarts en in de richting van het ziekenhuis gericht, teneinde verstrooiing naar de randen van het plangebied maximaal te beperken.</p>	
<p><b>2.2.12 Impact van geluid</b></p> <p>Parkings en technische installaties worden zo ver mogelijk van aanpalende woningen voorzien. Indien dergelijke locatie niet binnen het planvoornemen past, dan kunnen ook mitigerende maatregelen zoals absorberende plafonds en/of kritische zijden van een gebouw sluiten genomen worden om de impact te reduceren indien een detailstudie dit zou aanwijzen.</p>	
<p><b>2.2.13 Waterhuishouding</b></p> <p>Verhardingen dienen ten allen tijde beperkt tot het hoogst noodzakelijke. Er dient waar mogelijk gebruik gemaakt van waterdoorlatende materialen (uitgezonderd indien in de omgevingsvergunningaanvraag wordt aangetoond dat infiltratie niet efficiënt is rekening houdend met de</p>	

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p>bodemcondities/grondwaterstand). Ruimte die niet wordt verhard kan ingezet worden in functie van de waterhuishouding (infiltratie/buffering).</p> <p>De omgevingsvergunningsaanvraag dient aan te tonen dat er een globale visie van de waterhuishouding werd uitgewerkt voor het volledige terrein.</p>	
<p><b>2.2.14 Hoogspanningsinfrastructuur</b></p> <p>Net buiten het plangebied, aan de oostzijde, bevindt zich een bestaande hoogspanningsinfrastructuur. Er dient rekening te worden gehouden met de geldende veiligheidsvoorschriften van de netbeheerder, voor zover deze een impact hebben binnen het plangebied.</p>	

### 3 Artikel 3 – Agrarisch gebied

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
Categorie van gebiedsaanduiding: landbouw	
<b>3.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN</b>	
<p>Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten.</p> <p>Een landbouwbedrijfszetel mag alleen de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woning van de exploitanten bevatten, alsook verblijfsgelegenheid, verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover die een integrerend deel van het bedrijf uitmaken.</p> <p>In het gebied zijn ook aan de landbouw verwante bedrijven toegelaten voor zover hun aanwezigheid in het agrarisch gebied nuttig of nodig is voor het goed functioneren van de landbouwbedrijven in de omgeving en ze gevestigd worden in bestaande landbouwbedrijfszetels. Die bedrijven moeten een directe en uitsluitende relatie hebben met de aanwezige landbouwbedrijven door afname of toelevering van diensten of producten. Primaire bewerking of opslag van producten kan worden toegelaten. Verwerking van producten is uitgesloten, met uitzondering van mestbehandeling en mestvergisting. Er moet rekening gehouden worden met de schaal en de ruimtelijke impact van deze bedrijven. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;</li> <li>- de invloed op de omgeving wat het aantal te verwachten gebruikers of bezoekers betreft;</li> <li>- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;</li> <li>- de relatie met de in de omgeving van het gebied vastgelegde bestemmingen.</li> </ul>	<p>Landbouw is de hoofdbestemming in dit gebied. Naast landbouw in de eigenlijke zin van het woord zijn de volgende activiteiten eveneens toegelaten: hoevertoerisme (dat valt onder de noemer verblijfsgelegenheid), verkoop van eigen landbouwproducten, zorgboerderijen en landbouweducatie voor zover dat een integrerend deel uitmaakt van een bedrijf, waterverzamelbekken op niveau van het bedrijf, kleinschalige werken om erosie te vermijden of te bestrijden... Een landbouwbedrijf is een werkelijk bedrijf en geen hobbylandbouw. Onder beroepslandbouw wordt bovendien ook tuinbouw begrepen.</p> <p>Verblijfsgelegenheid moet aan de onderstaande voorwaarden voldoen: het gaat om verblijfsgelegenheid binnen de bestaande gebouwen en ondergeschikt aan het landbouwbedrijf. Het gaat geenszins om een hotel. Het voorzien in verblijfsgelegenheid moet proportioneel bekeken worden. Daarbij moet rekening worden gehouden met de sectorale wetgeving. Het gaat bijvoorbeeld om hoevertoerisme, het ter beschikking stellen van slaapruidten en sanitair voor jeugdkampen of het voorzien van sanitair voor hoevekamperen.</p> <p>Onder landbouw wordt verstaan, landbouw in de ruime zin van het woord, namelijk het beroepsmatig kweken van planten of dieren voor de markt en niet voor recreatieve doeleinden. Daaronder vallen veeteelt, planten- en bomenkwekerijen, akkerbouw ...</p> <p>Onder aan de landbouw verwante bedrijven worden verstaan: bedrijven die alleen aan de landbouwers producten toeleveren of van landbouwers afgenomen producten stockeren, sorteren of verpakken in verse toestand, tuinaanlegbedrijven die planten of bomen kweken of conditioneren over een minimumoppervlakte van een halve hectare. Bij verwerking is alleen mestbehandeling of mestvergisting toegelaten. Als</p>



Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
	<p>mestbehandeling en mestvergisting worden in de omzendbrief RO 2006/01 van 19 mei 2006 beschouwd een proces waarbij minstens 60 % van het gewicht van de te verwerken producten bestaat uit stromen direct afkomstig uit land- en tuinbouw en maximaal 40 % uit andere organische en biologische stromen. Voorbeelden van dergelijke bedrijven zijn: aardappelhandelaar, graantrieerinstallatie, centrale mestopslag, verkoop van meststoffen, verkoop van veevoeders, koelplaatsen, silo's, drooginstallaties, vlasroterijen, loonwerker, herstelplaats van tractors, landbouwproefbedrijf, tuinbouwproefbedrijf, centrum voor kunstmatige inseminatie voor landbouwdieren, schoolhoeve. De schaal van die bedrijven moet aansluiten bij de schaal van de activiteiten in de omgeving. Bedrijven met een groot hinterland horen niet thuis in het agrarisch gebied maar op een bedrijventerrein.</p>
<p>Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer;</li> <li>- het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen;</li> <li>- de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden.</li> </ul>	<p>Natuurbehoud, landschapszorg en recreatief medegebruik zijn ondergeschikte functies in het agrarisch gebied. Ondergeschikt betekent 'van betrekkelijk minder grote betekenis'.</p> <p>Kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, bestaat onder meer uit toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen, etc. Kleinschalige infrastructuur, gericht op recreatief medegebruik bestaat uit zitbanken, picknicktafels, vuilnisbakken, informatieborden, paden, kijk- of schuilhutten, ...</p> <p>Niet-gemotoriseerd verkeer is onder meer wandelen, fietsen, paardrijden, ...</p> <p>Verharde paden worden bij voorkeur aangelegd in een waterdoorlatende verharding. Onder openbare wegen worden ook verkeersveilige fietspaden begrepen.</p>
<p>Voor zover de landbouwbedrijfsvoering niet in het gedrang wordt gebracht is het toegelaten bestaande woningen, gebouwen of constructies te verbouwen of te herbouwen binnen het vergunde bouwvolume.</p>	<p>Agrarische (bedrijfs)gebouwen die uit de agrarische bedrijfsvoering worden uitgestoten, kunnen een functie krijgen als bestemming van het wonen, los van de agrarische functie, in de gebieden van de agrarische structuur op voorwaarde dat het beantwoordt aan de grenzen, gesteld aan zonevreemde woningen.</p>

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p>Indien een woning niet aangesloten is op een riolering, wordt de vergunningsaanvraag afhankelijk gemaakt van de aanleg van een installatie voor het behandelen van afvalwater.</p> <p>Bestaande woningen kunnen worden uitgebreid, voor zover de uitbreiding - met inbegrip van de woningbijgebouwen, die er fysiek één geheel mee vormen – slechts leidt tot een maximaal bouwvolume van 1000 m<sup>3</sup>. Die uitbreiding mag een volumevermeerdering met 100% niet overschrijden. Het aantal woonegelegenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal.</p> <p>Voormelde mogelijkheden gelden enkel indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:</p> <p>(1) de woning, het gebouw of de constructie is op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot; Woningen, gebouwen of constructies worden beschouwd als verkrot als ze niet voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot ver- of herbouwen.</p> <p>(2) de woning, het gebouw of de constructie is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft.</p> <p>(3) het volume van de herbouwde woning blijft beperkt tot 1.000 m<sup>3</sup>, ook indien het bestaande bouwvolume meer dan 1.000 m<sup>3</sup> bedraagt, en het aantal woonegelegenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal.</p> <p>Herbouw binnen hetzelfde bouwvolume is alleen vergunbaar als de woning geheel of gedeeltelijk vernield of beschadigd is door een plotse ramp, buiten de wil van de aanvrager en op voorwaarde dat (1) de woning voor de vernieling of beschadiging niet verkrot was, (2) de woning volgens het bevolkingsregister in de loop van het jaar voor de vernieling of beschadiging werd bewoond; (3) de aanvraag uiterlijk binnen een jaar na het toekennen van het verzekeringsbedrag wordt ingediend; (4) de woning hoofdzakelijk vergund is of geacht wordt vergund te zijn, ook wat de functie betreft. Als het bestaande bouwvolume vóór de</p>	<p>Er zijn drie typeoplossingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- verbouwen, herbouwen en uitbreiden tot 1000 m<sup>3</sup>;</li> <li>- verbouwen en uitbreiden tot 1000 m<sup>3</sup>, en alleen herbouwen bij plotse rampen;</li> <li>- verbouwen binnen het bestaande volume, geen uitbreiding, alleen herbouwen bij plotse rampen</li> </ul> <p>Onder het bouwvolume wordt het bruto bouwvolume verstaan, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, te vertrekken van het maaiveld. Het deel van het keldervolume onder het maaiveld wordt dus niet meegerekend, op voorwaarde dat het een gebruikelijke onderkeldering van het woongebouw betreft.</p>

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p>vernieling of beschadiging meer bedroeg dan 1.000 m<sup>3</sup>, wordt de herbouwde woning beperkt tot 1.000 m<sup>3</sup>.</p>	
<p>Alle instandhoudingswerken, ook structurele, aan bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen en constructies die geen agrarische functie hebben zijn toegelaten.</p>	<p>Het behoud en de instandhouding van bestaande vergunde of vergund geachte bebouwing en constructies in het gebied is toegelaten, ongeacht de functie die ze hebben. Voor het wijzigen van de functie van deze bebouwing gelden dezelfde voorwaarden als voor de toelaatbare functiewijzigingen voor agrarische bebouwing.</p>

