

gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur

regio Kust-Polders-Westhoek

Natuur- en landbouwgebieden

“Blankaart - Merkembroek”

Bijlage II: stedenbouwkundige voorschriften

Vlaamse overheid



gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

**afbakening van de gebieden
van de natuurlijke en
agrarische structuur**

**regio Kust-Polders-Westhoek
Natuur- en landbouwgebieden
“Blankaart - Merkembroek”**

de ontwerper

Stijn Vanderheiden

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Vlaamse Regering van houdende de vaststelling van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor de afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur regio Kust-Polders-Westhoek: Natuur- en landbouwgebieden “Blankaart - Merkembroek”.

de Minister-president van de Vlaamse Regering

de Viceminister-president van de Vlaamse Regering
en Vlaams minister van Financiën en Begroting en
Ruimtelijke Ordening

Kris Peeters

Dirk Van Mechelen

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

AG

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'landbouw'.

Artikel 1. Agrarisch gebied

Artikel 1.1

Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten.

Een landbouwbedrijfszetel mag alleen de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woning van de exploitanten bevatten, alsook verblijfsgelegenheden, verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover die een integrerend deel van het bedrijf uitmaken.

Artikel 1.2

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:

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- de invloed op de omgeving wat het aantal te verwachten gebruikers of bezoekers betreft;
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- de relatie met de in de omgeving van het gebied vastgelegde bestemmingen.

Artikel 1.3

Het wijzigen van de functie van de bestaande agrarische bebouwing kan toegelaten worden, voor zover de nieuwe functie betrekking heeft op:

- wonen, met een maximum van één eengezinswoning per gebouwencomplex;
- kantoor- of dienstenfunctie die aan het landbouwbedrijf of wonen complementair is, tot een maximum van 100 m², en waarbij de landbouw- of woonfunctie een grotere oppervlakte beslaat dan de complementaire functie;
- aan het wonen complementaire toeristisch-recreatieve verblijven tot een maximum van acht verblijfseenheden, met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café;
- aan de landbouw toeleverende, verwerkende en dienstverlenende activiteiten en landbouwverwante activiteiten;
- de opslag van allerhande materialen of materieel;
- een paardenhouderij, manege, dierenasiel, dierenpension, dierenartspraktijk, dierenkliniek, tuinaanlegbedrijf, jeugdlogies, kinderboerderij of instelling waar hulpbehoevenden al dan niet tijdelijk verblijven en landbouwactiviteiten of aan de landbouw verwante activiteiten uitoefenen.

De functiewijzigingen andere dan wonen, kunnen alleen toegelaten worden als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- het gaat om hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte gebouwen die voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit;
- het nieuwe gebruik brengt de landbouwkundige bedrijfsvoering van de agrarische bedrijven in de omgeving niet in het gedrang;
- de bestaande erfgoedwaarde van de bebouwing blijft ongeschonden of wordt verhoogd;
- een gebouw of gebouwencomplex is bouwfysisch geschikt voor een nieuwe functie als het aan gebouw of gebouwencomplex uit financieel of bouwtechnisch oogpunt geen ingrijpende werken uitgevoerd hoeven te worden voor de nieuwe functie. Daarmee wordt bedoeld dat de functie gerealiseerd kan worden als de bestaande structuur van het gebouw grotendeels wordt benut en gevaloriseerd, waarbij het gebouw aangepast kan worden aan hedendaagse comfort-, energie- of milieueisen.

Artikel 1.4

Voor zover de landbouwbedrijfsvoering niet in het gedrang wordt gebracht is het toegelaten bestaande woningen, gebouwen of constructies te ver- of herbouwen.

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.

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 m³. Die uitbreiding mag een volumevermeerdering met 100 % niet overschrijden. Het aantal woongelegenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal.

Voormelde mogelijkheden gelden enkel indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

(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.

(2) de woning, het gebouw of de constructie is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft.

(3) het volume van de herbouwde woning blijft beperkt tot 1.000 m³, ook indien het bestaande bouwvolume meer dan 1.000 m³ bedraagt, en het aantal woonegelegenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal.

Artikel 1.5

Alle instandhoudingwerken, ook structurele, aan bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen en constructies die geen agrarische functie hebben zijn toegelaten.

Voor het wijzigen van de functie van deze gebouwen en constructies gelden dezelfde bepalingen als voor de agrarische bebouwing zoals bepaald in artikel 1.3.

Artikel 1.6

Indien een gemeente of een provincie voor delen van dit gebied een ruimtelijk uitvoeringsplan opmaakt met voorschriften voor woningen, bedrijven, gebouwen en constructies waarvan de functie geen verband houdt met de algemene bestemming van het gebied, krijgen de voorschriften van dat plan na goedkeuring ervan voorrang op de voorschriften opgenomen onder 1.1. tot 1.8.

Artikel 1.7

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:

- 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;
- het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen;
- de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden.

Artikel 1.8

Voor zover ze de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen; zijn werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor:

- het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivieren en polderwaterlopen,
- het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de riviersystemen, het netwerk van de polderwaterlopen, de waterkwaliteit en de verbindingsfunctie,
- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden,
- het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuur tegen overstromingen

toegelaten, voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

De in artikelen 1.1 tot 1.7 genoemde werken, handelingen en wijzigingen kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen van riviervalleien en polderwaterlopen niet doen afnemen.

Artikel 1.9



aanduiding in overdruk

Het in overdruk aangeduide gebied is een natuurverwevingsgebied waarbij de functies natuurbehoud en landbouw nevensgeschikt zijn

In het als natuurverwevingsgebied in overdruk aangeduide gebied gelden de volgende bijkomende bepalingen:

- De voor functie recreatie vermelde werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor zover de natuurwaarden van het gebied in stand gehouden worden.
- Het oprichten van gebouwen en gelijkaardige constructies is niet toegelaten.
- Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden zijn toegelaten



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'natuur en reservaat'.

Artikel 2. Natuurgebied

Artikel 2.1

Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en bos. Recreatief medegebruik is een ondergeschikte functie.

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

Artikel 2.2

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

- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer;
- het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid.

Artikel 2.3

Voor zover de bestemming van het gebied niet in het gedrang wordt gebracht is het toegelaten bestaande woningen te verbouwen, waarbij:

(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.

(2) de woning, het gebouw of de constructie is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft.

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.

Herbouw binnen hetzelfde bouwvolume is enkel vergunbaar indien 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. Indien het bestaande bouwvolume vóór de vernieling of beschadiging meer bedroeg dan 1.000 m³, wordt de herbouwde woning beperkt tot 1.000 m³.

Artikel 2.4

Werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor:

- het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivieren en polderwaterlopen,
 - het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de riviersystemen, het netwerk van de polderwaterlopen, de waterkwaliteit en de verbindingsfunctie,
 - het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden,
 - het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuur tegen overstromingen
- zijn toegelaten, voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

Artikel 2.5. Grote Eenheid Natuur

aanduiding in overdruk

Het in overdruk aangeduide gebied is een Grote Eenheid Natuur (GEN)

Artikel 2.6. Grote Eenheid Natuur in Ontwikkeling

Aanduiding in overdruk

Het in overdruk aangeduide gebied is een Grote Eenheid Natuur in Ontwikkeling (GENO).

Totdat de natuurfunctie, met inbegrip van ecologisch beheerd bos, effectief gerealiseerd is, zijn werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de bestaande activiteiten toegelaten, met uitzondering van het oprichten van gebouwen en gelijkaardige constructies én voor zover de natuurwaarden van het gebied in stand gehouden en ontwikkeld worden.



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'overig groen'.

Artikel 3. Parkgebied**Artikel 3.1**

Het gebied is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een park of parken. Dit gebied heeft ook een sociale functie.

Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg en recreatie nevensgeschikte functies. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten.

De in artikel 3.1 tot 3.4 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 en de sociale functie niet geschaad wordt.

Artikel 3.2

Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn volgende werken,

handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:

- 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;
- het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen;

Artikel 3.3

In bestaande vergunde gebouwen kunnen behalve de activiteiten voor de realisatie van de bovenvermelde functies, ook de volgende activiteiten toegelaten worden:

- wonen;
- diensten;
- nuts- en gemeenschapsvoorziening;
- socioculturele voorzieningen;
- kantoren;
- recreatievoorzieningen.

Alle instandhoudingswerken, ook structurele, zijn aan die gebouwen toegelaten. Daarnaast zijn toegelaten:

Bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen te verbouwen, herbouwen op dezelfde plaats binnen het bestaande bouwvolume, of het uitbreiden met maximaal 20% van het bestaande bouwvolume. Indien de gebouwen niet aangesloten zijn op een riolering, wordt de vergunningsaanvraag afhankelijk gemaakt van de aanleg van een installatie voor het behandelen van afvalwater.

Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur die nodig of nuttig is voor het goed functioneren van de toegelaten activiteiten.

Artikel 3.4

Binnen het gebied is landbouw een ondergeschikte functie. Werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de bestaande landbouwactiviteiten zijn toegelaten, met uitzondering van het oprichten van gebouwen en gelijkaardige constructies.

Artikel 3.5

Voor zover ze de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen; zijn werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor:

- het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivieren en polderwaterlopen,
- het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de riviersystemen, het netwerk van de polderwaterlopen, de waterkwaliteit en de verbindingsfunctie,
- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden,
- het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuren tegen overstromingen

toegelaten, voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

De in artikelen 3.1 tot 3.4 genoemde werken, handelingen en wijzigingen kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen van riviervalleien en polderwaterlopen niet doen afnemen.

Artikel 3.6



aanduiding in overdruk

Het in overdruk aangeduide gebied is een natuurverwevingsgebied waarbij de functies natuurbehoud en recreatie nevensgeschikt zijn.

In het als natuurverwevingsgebied in overdruk aangeduide gebied gelden de volgende bijkomende bepalingen:

- De voor functie recreatie vermelde werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor zover de natuurwaarden van het gebied in stand gehouden worden.
- Het oprichten van gebouwen en gelijkaardige constructies is niet toegelaten.
- Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden zijn toegelaten



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'Oppervlakedelfstoffen en waterwinning'.

Artikel 4. Gebied voor infrastructuur voor duurzame watervoorziening

Het gebied is bestemd voor infrastructuur van openbaar nut voor duurzame watervoorziening.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de aanleg, het functioneren of aanpassen van de infrastructuur voor de winning, opvang, de behandeling, het transport en de distributie van het water zijn toegelaten.

Daarnaast zijn toegelaten: het aanleggen van nieuwe nutsleidingen, het herstellen of heraanleggen van bestaande nutsleidingen, handelingen

en wijzigingen, activiteiten of inrichtingen die gericht zijn op de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur en het natuurlijke milieu en van landschapswaarden. Bestaande nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid.

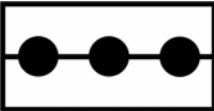


aanduiding in overdruk

Artikel 5. Enkelvoudige leiding

In het gebied, aangeduid met deze overdruk, zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een ondergrondse transportleiding en haar aanhorigheden. De aanvragen voor vergunningen voor een transportleiding en aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming.

De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de aanleg, de exploitatie en wijzigingen van de enkelvoudige leiding en haar aanhorigheden niet in het gedrang worden gebracht.



aanduiding in overdruk

Artikel 6. Hoogspanningsleiding

In het gebied, aangeduid met deze overdruk, zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden. De aanvragen voor vergunningen voor een hoogspanningsleiding en aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming.

De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de aanleg, de exploitatie en wijzigingen van de bestaande hoogspanningsleiding niet in het gedrang worden gebracht.