

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

AG

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 enkel de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woning van de exploitanten bevatten, evenals verblijfsgelegenheid, verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover deze 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. Deze 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 het 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;
- aan het landbouwbedrijf of wonen complementaire kantoor- of dienstenfunctie, 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, dierenartsenpraktijk, dierenkliniek, tuinaanlegbedrijf, jeugdlogies, kinderboerderij of instelling waar hulpbehoevenden al dan niet tijdelijk verblijven en landbouwactiviteiten of aan de landbouw verwante activiteiten uitoefenen;

De functiewijzigingen anders dan wonen, kunnen enkel 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 er aan het 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 verbouwen of te herbouwen binnen het vergunde bouwvolume.

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 woongelegenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal.

Artikel 1.5

Alle instandhoudingswerken, 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 1.5.

In de delen van het dit gebied waarvoor op het ogenblik van de totstandkoming van dit plan een gemeentelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan van kracht is met voorschriften voor bestaande woningen, bedrijven, gebouwen of constructies waarvan de functie geen verband houdt met de algemene bestemming van het gebied, blijven de bepalingen van dat gemeentelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan gelden en hebben ze voorrang op de voorschriften opgenomen onder de artikels 1.1 tot 1.5.

Artikel 1.7

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;
- de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden.

Artikel 1.8

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 en het netwerk van polderwaterlopen, de waterkwaliteit en de verbindingfunctie,
- 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

zijn toegelaten, voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw zoveel als mogelijk 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 rivieralleen en polderwaterlopen niet doen afnemen.

Artikel 1.9



aanduiding in overdruk

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

In het als natuurverweingsgebied aangeduide gebied gelden ten aanzien van de artikels 1.1 tot 1.8 volgende bijkomende bepalingen:

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



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 instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur, het

natuurlijk milieu 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

Alle werken en handelingen die nodig of nuttig zijn voor de instandhouding van erfgoedelementen zijn toegelaten.

Artikel 2.4

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor:

- de realisatie van de zeeverende functie, de nautische veiligheid en het goed functioneren van de kustverdediging zijn toegelaten;
- 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 zoveel als mogelijk gehanteerd worden.

De in artikelen 2.1 en 2.3 genoemde werken, handelingen en wijzigingen kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de zeeverende functie van het gebied en de kustverdediging niet in het gedrang brengen.

Artikel 2.5

Voor zover de bestemming niet in het gedrang wordt gebracht is het toegelaten bestaande woningen te verbouwen binnen het vergunde volume, waarbij (1) de woning op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot is (de woning wordt beschouwd als zijnde verkrot indien ze niet voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen); en (2) de woning hoofdzakelijk vergund is of geacht wordt 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.

Het aantal woongelegenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal.

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 voor zover de woning (1) voor de vernieling of beschadiging niet verkrot was, (2) volgens het bevolkingsregister in de loop van het jaar voorafgaand aan de vernieling of beschadiging werd bewoond; (3) de aanvraag ten laatste binnen het jaar na het toekennen van het verzekeringsbedrag gebeurt; (4) de woning hoofdzakelijk vergund is of geacht wordt vergund te zijn, ook wat de functie betreft. Indien het voor de vernieling of beschadiging bestaande bouwvolume meer bedraagt dan 1.000 m³, wordt de herbouwde woning beperkt tot 1.000 m³.

Artikel 2.6



aanduiding in overdruk

Het in overdruk aangeduide gebied is een grote eenheid natuur.

Artikel 2.7



aanduiding in overdruk

Het in overdruk aangeduide gebied is een grote eenheid natuur in ontwikkeling.

Totdat de natuurfunctie 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.



aanduiding in overdruk

Artikel 3. Natuurverwevingsgebied

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

De bepalingen van de provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen die van kracht zijn voor het gebied blijven gelden.

Indien deze provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen herzien worden of nieuwe provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen worden opgemaakt gelden de voorschriften ervan eveneens na de goedkeuring ervan.