

RUP 'Schrapping woonuitbreidingsgebieden' Gemeente Kluisbergen

Maart 2017



Opdracht: RUP 'Schrapping woonuitbreidingsgebieden'

Opdrachtgever:

Gemeentebestuur Kluisbergen
Parklaan 16
9690 Kluisbergen



Opdrachthouder:



Adoplan bvba
Oudenaardsesteenweg 344
8500 Kortrijk

Tel: 056/90.50.00

office@adoplan.be
www.adoplan.be

GEZIEN EN VOORLOPIG AANGENOMEN DOOR DE GEMEENTERAAD IN ZITTING VAN

OP BEVEL:

.....
DE VOORZITTER

.....
DE SECRETARIS

ZEGEL DER GEMEENTE

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN VERKLAART DAT ONDERHAVIG PLAN TER INZAGE VAN HET PUBLIEK OP HET GEMEENTEHUIS WERD NEERGELEGD

VAN: TOT:.....

OP BEVEL:

.....
DE BURGEMEESTER

.....
DE SECRETARIS

ZEGEL DER GEMEENTE

GEZIEN EN DEFINITIEF AANGENOMEN DOOR DE GEMEENTERAAD IN ZITTING VAN

OP BEVEL:

.....
DE VOORZITTER

.....
DE SECRETARIS

ZEGEL DER GEMEENTE

VOOR STUDIEBUREAU ADOPLAN BVBA

.....
KOEN VANDEN BERGHE, RUIMTELIJK PLANNER

RUP 'Schrapping woonuitbreidingsgebieden' - toelichtingsnota Gemeente Kluisbergen

Maart 2017



0 INHOUD

0	Inhoud	1
1	Inleiding	3
1.1	Wat is een RUP?	3
2	Bestaande toestand.....	5
2.1	Op MESO-niveau	5
2.2	Op MICRO-niveau.....	5
2.2.1	Deelplan 1: WUG Berchem.....	5
2.2.2	Deelplan 2: WUG Kwaremont	8
2.2.3	Deelplan 3: WUG Ruien	11
3	Planologische context	14
3.1	Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen	14
3.2	Ruimtelijke visie landbouw, natuur en bos: regio Vlaamse Ardennen	16
3.3	Provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen	21
3.4	Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Kluisbergen	23
3.5	Sectorale plannen.....	26
3.5.1	Landschapsatlas.....	26
3.5.2	Biologische waarderingskaart	26

3.5.3 Landbouwtyperingskaart.....	27
4 Juridische toestand.....	28
4.1 Juridisch kader.....	28
5 Visie en uitwerking.....	34
5.1 Globale visie.....	34
5.2 Uitwerking per deelplan.....	34
6 Inventaris bouwkundig erfgoed.....	40
7 Watertoets.....	44
7.1 Terreintoets.....	44
7.2 Plantoets.....	48
7.3 Besluit.....	49
8 Plan-MER.....	50
9 Register met bestemmingswijzigingen.....	51
10 Ruimtebalans.....	52
11 Bijlage.....	53

1 INLEIDING

Bij de definitieve goedkeuring van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) te Kluisbergen, is de algemene visie op de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente vastgelegd.

Kluisbergen omvat vandaag vijf woonuitbreidingsgebieden (WUG), één in het hoofddorp Berchem, drie in de woonkern Ruien en één in de niet geselecteerde kern van Kwaremont. Uit het informatief gedeelte van het GRS blijkt uit de confrontatie van de woonbehoefte en de reeds gerealiseerde woongelegenheden in Kluisbergen dat het aanbod aan bouw mogelijkheden de provinciale taakstelling ruimschoots overschrijdt.

De woonbehoeftestudie van het GRS kan geen nood tot de aansnijding van een WUG aantonen. Het GRS bepaalt dan ook dat indien deze behoefte in latere planperiodes zou ontstaan, het WUG "De Pacht" te Ruien als prioritair aan te snijden WUG wordt vooropgesteld. Dit omwille van de centrale ligging als ingesloten gebied in de woonkern Ruien. De overige WUG dienen volgens het GRS niet behouden te worden en dienen dan ook geschrapt te worden.

Het GRS geeft aldus aan dat er een RUP dient opgesteld te worden voor het schrappen van de WUG, met uitzondering van "De Pacht". De nieuwe bestemming van deze gebieden is agrarisch, met uitzondering van het ecologisch waardevolle deel van het WUG te Berchem. Lokaal kan het plangebied worden uitgebreid ten einde gebiedsdekkend andere ruimtevragen op te lossen.

1.1 WAT IS EEN RUP?

De wetgeving m.b.t ruimtelijke ordening wordt vastgelegd in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (1 september 2009 en latere wijzigingen). De inrichting van een gebied gebeurt in 3 stappen:

1. Een ruimtelijk structuurplan is een beleidsdocument dat het kader aangeeft voor de gewenste ruimtelijke structuur. Het geeft een lange termijn visie op de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied in kwestie.
2. Een ruimtelijk uitvoeringsplan geeft uitvoering aan een ruimtelijk structuurplan. Het heeft een verordenende waarde voor alle overheidsbeslissingen en legt voor de in het plan opgenomen percelen onder meer vast:
 - welke activiteiten er mogen plaatsvinden;

- waar al dan niet mag worden gebouwd en aan welke stedenbouwkundige voorschriften huizen en constructies in een bepaalde zone moet voldoen;
 - hoe een bepaald gebied ingericht en beheerd moet worden.
3. De bewoners, bedrijven en instanties geven het beleid een concrete uitwerking. Er wordt een aanvraag ingediend voor een stedenbouwkundige vergunning die getoetst wordt aan de geldende bestemming en stedenbouwkundige voorschriften van het RUP. Bij het ontbreken van een RUP geldt het gewestplan of een plan van aanleg.

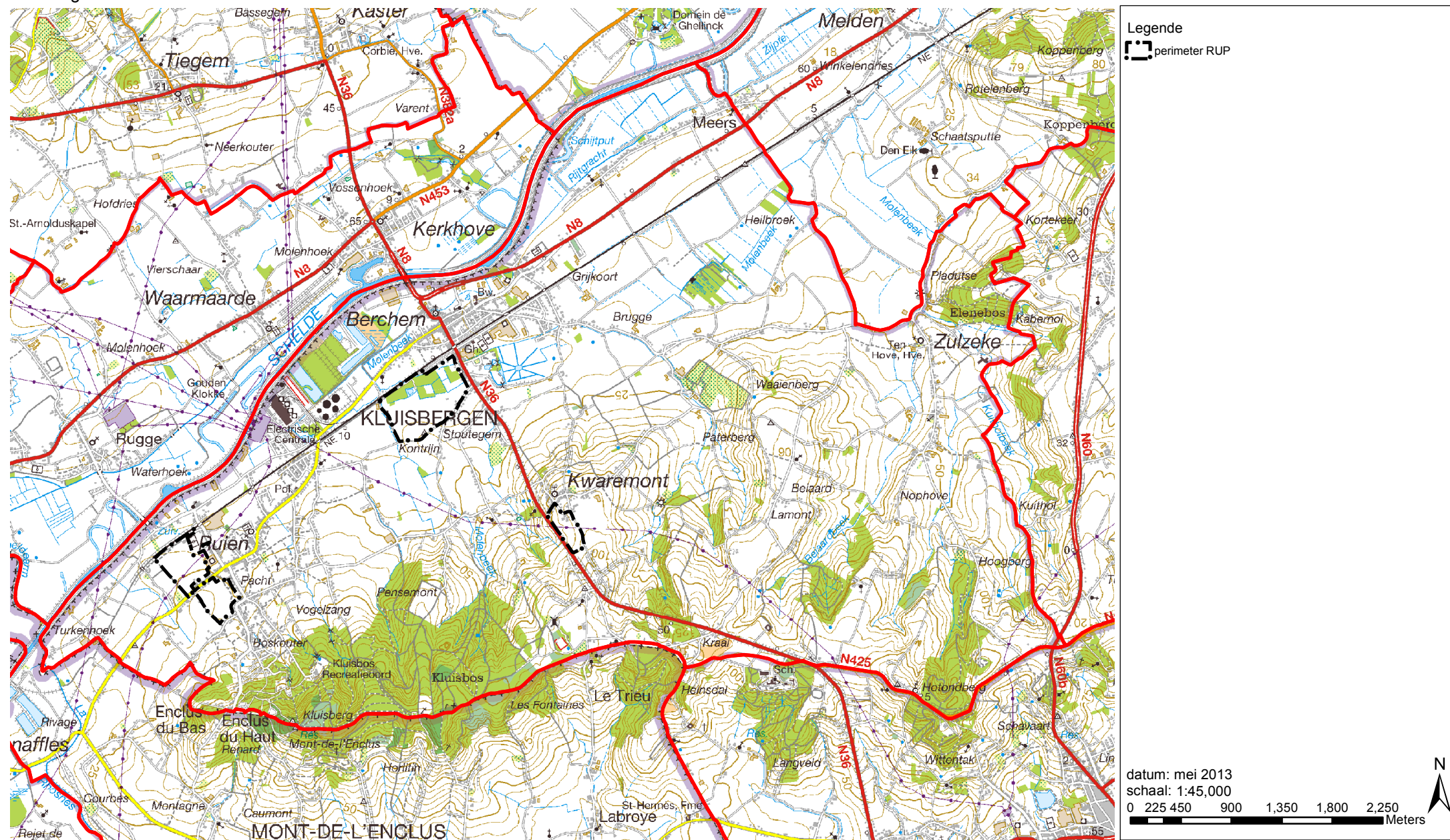
Ruimtelijke structuurplannen en uitvoeringsplannen worden opgesteld op 3 beleidsniveaus met name door het Vlaams Gewest, door de provincies en door de gemeenten.

Een ruimtelijk uitvoeringsplan dient te bestaan uit volgende elementen:

- een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied het plan van toepassing is;
- de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer;
- een weergave van de feitelijke en juridische toestand;
- de relatie met het ruimtelijk structuurplan waarvan het een uitvoering is;
- in voorkomend geval, een zo mogelijk limitatieve opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden;
- in voorkomend geval, het planmilieueffectenrapport en de passende beoordeling;
- in voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding.

RUP 'Schrapping woonuitbreidingsgebieden' te Kluisbergen

Situering WUG



2 BESTAANDE TOESTAND

2.1 OP MESO-NIVEAU

Het plangebied betreft vier woonuitbreidingsgebieden (WUG) bestemd op het gewestplan 'Oudenaarde' (K.B. 24/02/1977). Dit betreft één WUG gelegen aan de niet geselecteerde kern 'Kwaremont', één WUG gelegen aan het hoofddorp Berchem en twee WUG's gelegen aan de woonkern Ruien. Een derde WUG gesitueerd binnen de woonkern Ruien wordt niet opgenomen.

2.2 OP MICRO-NIVEAU

2.2.1 Deelplan 1: WUG Berchem

Het WUG Berchem sluit aan op de zuidwestelijke grens van de kern van Berchem. Dit WUG wordt voornamelijk gekenmerkt door akkerlanden en een boscomplex. De zuidelijke begrenzing wordt gevormd door de Kontrijnstaat, de westelijke door de Molenstraat. In het noorden is begrenzing bepaald door enerzijds het tracé van de vroegere spoorlijn naar Oudenaarde en anderzijds het woonlint aan de Weyns. De oostelijke grens is bepaald door het woonlint aan de Stationsstraat (N36) een secundaire weg type I. Doorheen het WUG lopen de buurtwegen nrs. 31 en 32. De voetweg nr. 64 is bij besluit van de Bestendige Deputatie in zitting van 5 mei 1967 afgeschaft.

In het WUG zijn enkele kleinere woningen gelegen die ontsluiten aan de Kontrijnstraat, alsook een hoeve opgenomen in de juridisch vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed (ID 28307). In het noorden bevinden zich twee woningen die deel uitmaken van het woonlint aan de Weyns. Deze woningen zijn gekenmerkt door een gelijkvloerse bouwlaag en een woonlaag onder hellend dak. Aansluitend aan het woonlint van de Stationsstraat en de tussen de woningen aan de Weyns en de Molenbeek zijn tuinzones gelegen binnen het WUG.

Het noordelijk gedeelte van het WUG heeft een nat karakter met vele grachten, een poel en een geklasseerde waterloop 3^e categorie, de Molenbeek. Het is in dit gedeelte dat de boscomplexen zijn gesitueerd. Deze natte gronden met boscomplexen vormen een ecologisch waardevolle zone die onderdeel vormt van de ecologische structuur van de gemeente. Naar het zuiden toe is de bodem droger en geschikt voor akkerbouw.

RUP 'Schrapping woonuitbreidingsgebieden' te Kluisbergen

Situering op de orthofoto - WUG Berchem



Legende

 perimeter RUP

datum: juli 2015
schaal: 1:6,000

0 30 60 120 180 240 300
Meter



Fotoreportage (de plaats en fotorichting is terug te vinden op het plan bestaande toestand in de kaartenbundel):



Foto 1



Foto2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8

2.2.2 Deelplan 2: WUG Kwaremont

Het woonuitbreidingsgebied is gelegen aan de zuidrand van het dorp Kwaremont en wordt begrensd door de Ronse Baan (N36) het Kwaremontplein, de Schilderstraat en de voetweg nr. 72. De N36 is geselecteerd als een secundaire weg type I. Het Kwaremontplein en de Schilderstraat zijn aangelegd in kasseistenen. De bestaande voetweg is nog steeds in gebruik en is onverhard.

Ter hoogte van het Kwaremontplein in het noorden is een woonlint aanwezig. Dit woonlint omvat ruime woningen met twee bouwlagen en een dak. De onderste bouwlaag is gedeeltelijk in de hellingswand verzonken.

De overgang tussen het woonlint en het agrarisch gebied is bepaald door gemeenschapsvoorzieningen. Dit zijn het woonzorgcentrum Sint-Franciscus (met een capaciteit van 87 bedden) met aansluitend 20 service-flats én de wijschool Kwaremont. De wijschool is een klein verouderd gebouw van één bouwlaag met plat dak.

Het woonzorgcentrum omvat bouweenheden van diverse ouderdom met bouwhoogtes tot twee bouwlagen én een bouwlaag onder hellend dak. De bijhorende service-flats zijn kleinschaliger met één gelijkvloerse bouwlaag en een woonlaag onder het hellend dak. Het woonzorgcentrum omvat 24 + 28 = 52 parkeerplaatsen. Aan de ontsluitingsweg van de service-flats zijn 20 parkeerplaatsen voorzien.

De overige percelen zijn aangewend als akkerland en worden doorsneden door een hoogspanningslijn in beheer van Elia. De aanliggende percelen en de overzijde van de Schilderstraat worden eveneens aangewend als akkerland. De Schilderstraat is opgenomen als beschermd landschap bij M.B. van 30 maart 1995. Het WUG grenst tevens aan het beschermd dorpsgezicht 'Dorpskom' zoals vastgesteld bij M.B. van 20 april 1982. Delen van het woonzorgcomplex Sint-Franciscus zijn opgenomen in de juridisch vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed (ID 28356).

RUP 'Schrapping woonuitbreidingsgebieden' te Kluisbergen

Situering op de orthofoto - WUG Kwaremont



Legende

 perimeter RUP

datum: juli 2015

schaal: 1:3,000

0 15 30 60 90 120 150
Meter



Fotoreportage (de plaats en fotorichting is terug te vinden op het plan bestaande toestand in de kaartenbundel):



Foto 1



Foto2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8

2.2.3 Deelplan 3: WUG Ruien

Het plangebied betreft het meest westelijke WUG te Ruien, gelegen aan de rand van de kern. Dit WUG wordt centraal doorsneden door de Grote Herreweg en is in het noorden begrensd door de vroegere spoorlijn. In het oosten is het plangebied enerzijds begrensd door het BPA Rosalinde en door de woonlinten aan de Wuipeelstraat, Buissestraat en Marvijlestraat.

Het WUG is gekenmerkt door een voornamelijk agrarisch gebruik zijnde akkerland. Het zuidelijk gedeelte (tussen Grote Herreweg en Buissestraat) is doorsneden door een goed onderhouden voetweg.

De noordelijke zijde van de Grote Herreweg werd niet opgenomen in het RUP. De grens ligt op 50 m van het openbaar domein. Deze strook is opgenomen binnen het woongebied en werd bijgevolg niet opgenomen in het RUP. Deze strook omvat een groter bouwcomplexen tot vier bouwlagen hoog, zijnde de gebouwen van een voormalige veevoederfabrikant en een oude vierkantshoeve. De overige woningen zijn wisselend van één tot twee bouwlagen met een hellend dak. Aan de zuidelijke zijde van de Grote Herreweg bevindt zich één woning voorzien als halfopen bebouwing waarvan de wachtgevel vandaag nog niet is afgewerkt. De overige woningen zijn voornamelijk ruimere alleenstaande woningen met één tot twee bouwlagen en een hellend dak. Zowel van het zuidelijk woonlint aan de Grote Herreweg en aan het westelijk woonlint van de Wuipeelstraat zijn belangrijke perceelsdelen gelegen in het WUG die feitelijk de tuinkavels vormen van de aanpalende woningen met uitzondering van een perceel met loods dat onderdeel vormt van de vishandel 'Nelly' (Wuipeelstraat 22). Aan de Wuipeelstraat is een private ontsluitingsweg gelegen die toegang geeft tot een rij van enkele kleine woningen Wuipeelstraat 10-12) bestaande uit een gelijkvloerse bouwlaag en hellend dak. Deze laatste zijn tevens aangesloten op de goed onderhouden voetweg dat hier het WUG doorsnijdt.

De noordelijke zijde van het WUG bevat enkel een woonlint in de Misseweg. Dit zijn kleine arbeiderswoningen die één aaneengesloten woonlint vormen in het zuiden van de Misseweg. De perceelsstructuur is smal doch zeer langgerekt (ca. 95 m). De noordzijde van de Misseweg omvat een aaneengesloten rij van drie woningen én een alleenstaande woning. Aan het einde van de Misseweg is een parking gesitueerd in asfalt met 62 parkeerplaatsen. Deze parking sluit zonder landschappelijke afscherming aan op de aanliggende akkerlanden en geeft tevens toegang op de garages gelegen aan de noordelijke zijde van de Misseweg. Aan het einde van de parking is een trage weg voorzien voor fietsers en voetgangers die doorloopt tot op de Veerstraat. De parking staat voornamelijk in functie van de aanliggende voetbalsite van KFC Kluisbergen in de Misseweg.

Het plangebied is gedeeltelijk gelegen in het BPA Rosalinde. Dit betreft een deel dat origineel was voorzien als zijnde een verkeersvrije zone voor openbaar groen met aanliggend voortuinen. Op de aanpalende Kapellestraat geeft dit aanleiding tot een onderbreking van het gesloten woonlint. De zone is niet ingericht in functie van de bestemming van het BPA. Het WUG sluit aan op een voetbalsite dat is bestemd in het BPA Rosalinde. Deze omvat één wedstrijdveld en een grasplein dat als oefenveld wordt aangewend. De aanwezige bebouwing omvat een tribune, één gebouw in functie van

RUP 'Schrapping woonuitbreidingsgebieden' te Kluisbergen

Situering op de orthofoto - WUG Ruien



Legende

 perimeter RUP

datum: juli 2015
schaal: 1:6,000

0 30 60 120 180 240 300
Meter



cafetaria/kleedkamers van ca. 230 m² bestaande uit één bouwlaag met plat dak én een constructie in functie van de verkoop van toegangskaartjes. De terreinen om op te spelen van KFC Kluisbergen zijn op zich voldoende, doch naar de ondersteunende bebouwing (cafetaria/kleedkamers) is een ruimtegebrek vastgesteld.

Fotoreportage (de plaats en fotorichting is terug te vinden op het plan bestaande toestand in de kaartenbundel):



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8

3 PLANOLOGISCHE CONTEXT

3.1 RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) is sinds 1997 van kracht als kader voor het ruimtelijk beleid. Sinds de eerste goedkeuring is het RSV twee maal herzien, een eerste maal in 2003 (van kracht in 2004) en een tweede maal in 2011. De tweede herziening betreft de actualisering van het cijfermateriaal en de aanpak van enkele knelpunten.

De gemeente Kluisbergen is geselecteerd als economisch knooppunt. Dit betekent dat naast de principes van het buitengebied, er binnen de gemeente ruimte voor regionale bedrijvigheid kan worden voorzien. Kluisbergen wordt in het RSV geselecteerd als specifiek economisch knooppunt omwille van de rol van deze gemeente binnen de economische structuur van Vlaanderen. Kluisbergen is voor Vlaanderen één van de strategische locaties waar de economische ontwikkelingen worden gestimuleerd en geconcentreerd. Gezien het RUP geen uitspraken doet over de economische structuur, zijn hier de principes van het buitengebied van toepassing.

Met betrekking tot het buitengebied doet het RSV volgende uitspraken die relevant zijn voor het plangebied in Kluisbergen:

In het buitengebied wordt een dynamische en duurzame ontwikkeling gegarandeerd zonder het functioneren van de structuurbepalende functies van het buitengebied (landbouw, natuur, bos en wonen en werken op het niveau van het buitengebied) aan te tasten.

Wonen: In het buitengebied wordt gestreefd naar een woningdichtheid van 15 woningen/ha. Met betrekking tot het wonen en de verzorgende activiteiten wordt de ruimtelijke ontwikkeling in de kernen van het buitengebied geconcentreerd.

Natuur: Hierin wordt een onderscheidt gemaakt in grote eenheden natuur (GEN), grote eenheden natuur in ontwikkeling (GENO), natuurverbindings- en natuurverwevingsgebieden. Het afbakenen van deze gebieden is een taak van de Vlaamse en/of de provinciale overheid. Maar niet alleen deze grote gebieden hebben een grote natuurwaarde. Ook minder grote of minder opvallende natuurelementen in de gemeente zijn van belang. Kleine biotopen of kleine landschapselementen in een landbouwgebied (holle wegen, poelen, bomenrijen, houtkanten, rietkragen, ...). Naast deze algemene principes inzake natuur worden in het RSV geen specifieke uitspraken geformuleerd voor Kluisbergen.

Landbouw: Landbouw is een belangrijke functie in het buitengebied. Om de landbouwstructuur te versterken stelt het RSV de afbakening van de gebieden voor beroepslandbouw in het vooruitzicht. Tegelijkertijd worden ook verwevingsgebieden tussen landbouw en natuur afgebakend, waar plaats

is voor natuur én landbouw. Tenslotte baken het RSV bouwvrije zones af. Dit zijn samenhangende zones voor grondgebonden landbouw, waarin geen bedrijfszetels gevestigd zijn.

3.2 RUIMTELIJKE VISIE LANDBOUW, NATUUR EN BOS: REGIO VLAAMSE ARDENNEN

In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stelde de Vlaamse overheid in 2008 een ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos op voor de regio Vlaamse Ardennen. Deze is gericht op de afbakening van de doelstellingen met betrekking tot de agrarische gebieden en de natuurlijke structuren. Hierbij is een gebiedsgerichte en geïntegreerde ruimtelijke visie op de natuurlijke én agrarische structuur uitgewerkt in overleg met de gemeenten en de provincies. In onderstaande toelichting zijn de kernelementen met betrekking tot de plangebieden weergegeven.

De gemeente Kluisbergen is gelegen binnen de deelruimte Vlaamse Ardennen – Westelijk Deel.

Vlaamse Ardennen

Situering

De deelruimte Vlaamse Ardennen omvat in de eerste plaats de getuigenheuvelrug van de Vlaamse Ardennen. Deze deelregio wordt begrensd door de oostelijke valleirand van de Schelde in het westen en door de zuidelijke grens van Oost-Vlaanderen tussen Ronse en Geraardsbergen. De begrenzing in het noorden is gevormd door de deelruimte Zwalm en de deelruimte Land van Zottegem, en in het oosten door de deelruimte Dender en Mark. De getuigenheuvelrug van de Vlaamse Ardennen is een erosieweerstandige heuvelkam die een belangrijk structurerend reliëfelement vormt.

Het reliëf wordt bepaald door de sterk versneden oost-west verlopende heuvelkam, bestaande uit een reeks afzonderlijke getuigenheuvels die het oostelijke deel vormen van de Zuid-Vlaamse heuvelkam. Op deze kam is het dorp Kwaremont gesitueerd.

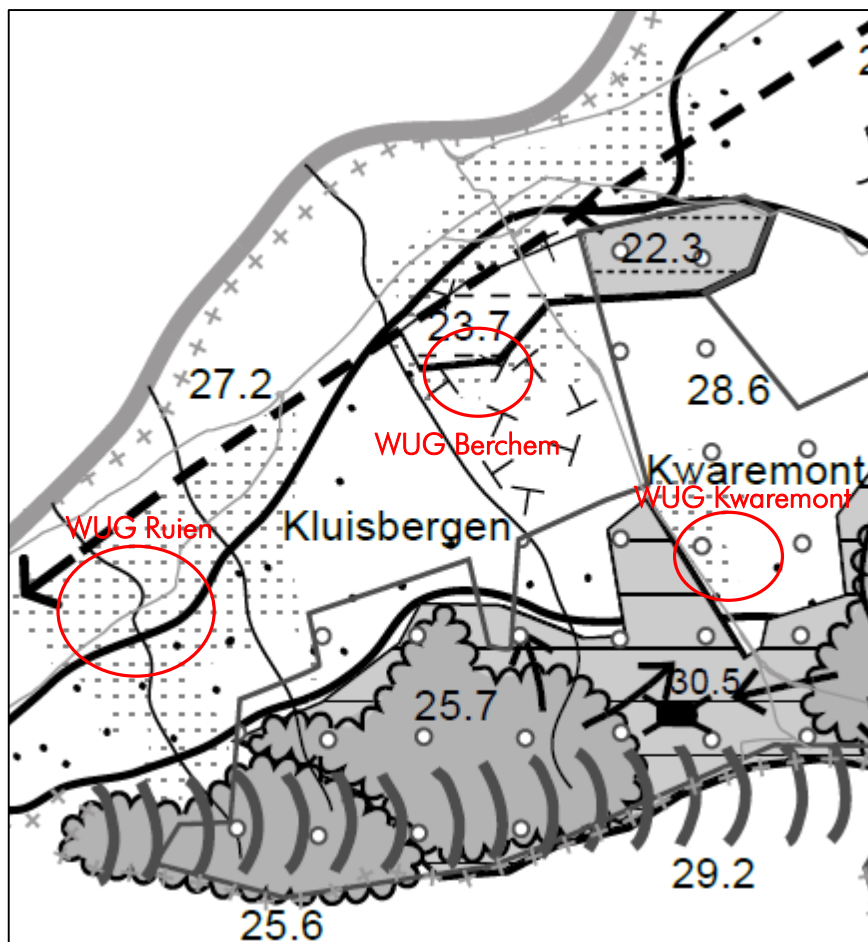
De deelruimte Vlaamse Ardennen omvat deels bovenlopen van het Bovenscheldebekken en het Denderbekken. De kernen van Ruien en Berchem zijn gesitueerd in de vallei van de Bovenschelde.

Visie

De beboste rug van de Vlaamse Ardennen is ruimtelijk structurerend op Vlaams niveau. Landschappelijk is dit één van de waardevolste gebieden in Vlaanderen. Op de beboste rug, op de aangrenzende valleiflanken en in de (beboste) bronzones heeft natuur meestal de hoofdfunctie en het bos moet er worden behouden en versterkt. De vele bronnen, die het begin zijn van talrijke beekjes en dalen waarvan de bovenlopen nog helder en snelstromend zijn, zijn uiterst waardevol en dienen te worden beschermd van negatieve factoren.

De bosstructuur van Kluisbos via Hotond tot Koppenbergbos wordt versterkt tot een meer aaneengesloten bossengordel. Langsheen de diverse beekvalleien wordt gewerkt aan netwerk van functioneel of ruimtelijk verweven complexen van vallei-, hellingbos en waardevolle graslanden. O.m. op de valleiflanken worden ruimtelijke randvoorwaarden gemaakt die negatieve invloeden beperkt (bvb. erosie).

In de valleien tussen de landbouwgebieden zijn natuur en landbouw meestal nevenschiktelijke functies. Landbouw speelt een cruciale rol voor het behoud van de open ruimte op de kouters en kan plaatselijk via verwevingsgebieden aangespoord worden om de waardevolle graslanden in de beekvalleien te behouden. Op deze wijze wordt het gemengd landbouwsysteem dat kenmerkend is voor de Vlaamse Ardennen ook in de toekomst behouden.



Gewenste ruimtelijke structuur landbouw, natuur en bos – Vlaamse Ardennen – Westelijk Deel

Concepten van toepassing op alle deelgebieden

De ruimtelijke concepten van toepassing op onderdelen in het plangebied zijn:

- Ruimtelijk-functioneel samenhangende gebieden vrijwaren voor de land- en tuinbouw met grondgebonden landbouw als drager van de open ruimte (20.1 Het landbouwgebied van Berchem tot Melden)

- De landbouwgebieden van de deelruimte Vlaamse Ardennen vormen grote aaneengesloten landbouwgebieden, waarin grondgebonden landbouw de drager is van het open cultuurlandschap. Deze goed gestructureerde agrarische gebieden worden maximaal gevrijwaard voor de beroepslandbouw. Om het bestaande open en onbebouwde karakter van deze gebieden te vrijwaren voor grondgebonden landbouw kunnen delen ervan gedifferentieerd worden als bouwvrij agrarisch gebied.
 - Binnen deze samenhangende landbouwgebieden worden enerzijds de grote, historisch open akkerlandschappen (kouters) onderscheiden en anderzijds de eerder kleinschalige landschappen rond de steilranden van de beken en in de valleien. Binnen de kleinschalige landschappen wordt ruimte gelaten voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van een raamwerk van kleine landschapselementen, zodat een landschapsecologische basiskwaliteit gegarandeerd wordt (zie verder). De karakteristieke open kouters worden zoveel mogelijk gevrijwaard van bebouwing om de landschappelijke openheid van het gebied te behouden.
 - De infiltratiecapaciteit van het interfluviaal gebied op de heuvelrug wordt versterkt. De uitbreiding van de verharde oppervlakte wordt afgeremd of gecompenseerd om de infiltratie te behouden en waterhuishoudingswerken mogen de waterafvoer niet versnellen. De infiltratiecapaciteit van de bodem dient maximaal te worden benut en wordt hersteld door gebiedseigen water vast te houden
- Behoud en versterking van het (kleinschalige-halfopen) agrarische landschap
 - De hoofdfunctie van deze gebieden is landbouw.
 - Deze landbouwgebieden worden gekenmerkt door een hoge concentratie aan kleine landschaps-, bos- en natuurelementen in het agrarische landschap. Al deze elementen samen bepalen in belangrijke mate de landschappelijke en ecologische kwaliteit, door hun functie als stapsteen of leefgebied voor tal van organismen. Behoud van dit kleinschalige, halfopen landschap wordt nagestreefd.
 - Deze landschappen herbergen een karakteristieke (verschillend van de open landschappen) (avi)fauna. Behoud van dit halfopen landschap wordt nagestreefd. Er wordt tevens aandacht geschonken aan het behoud en de lokale versterking van de bestaande natuurelementen zoals waardevolle graslanden, moeraszones en bos.
 - Het landgebruik wordt afgestemd op de erosiegevoeligheid. Op de steile erosiegevoelige delen domineert grasland binnen de context van een kleinschalig landschap. De steilste gronden zijn voorbehouden voor bos. De vlakke delen vormen het typische kouterlandschap waar akkerland bepalend is.

Concepten specifiek van toepassing op WUG Berchem

- Behoud en versterking van gevarieerde (open/halfopen) valleien inclusief hun flanken met ruimte voor een natuurlijk overstromingsregime (23.7 Molenbeekvallei te Berchem)
 - Deze beekvalleien vormen een uitgebreid systeem van beken met aanliggende steilranden, in het landschap aanwezig via een overwegend graslandgebruik van de landbouwgronden en via een aaneenschakeling van (kleinere) natuur en bosgebieden,

- (kasteel)parken en kleine landschapselementen in de vallei en op de steilrand. Kenmerkend is het kleinschalige karakter van deze valleien en hun (vaak steile) flanken met nog een intacte structuur van natuur-, bos- en landschapselementen.
- Deze gebieden worden gedifferentieerd als natuurverwevingsgebied. Landbouw, bos en natuur zijn nevengeschikte functies. Delen van het valleilandschap kunnen een hoofdfunctie natuur, bos of landbouw hebben. Deze gebieden creëren samen met de waardevolste natuurkernen een structureel samenhangend geheel.
 - Er wordt ruimte geboden aan de watersystemen voor het natuurlijk functioneren van hun structuurbepalende processen zoals natuurlijke overstromingen, meanderingsprocessen, erosie-sedimentatie, kwel,... De valleien slingeren zich als continue blauwgroene linten door het landschap. Barrières worden zoveel mogelijk opgeheven of hun effecten gemilderd. Bijzondere aandacht gaat er naar de ontwikkeling van vochtige tot natte, halfnatuurlijke hooilanden en grasweiden en herstel van moerassen of broekbossen op plaatsen met een bijzondere potentie.
 - In de van nature overstroombare gebieden en risicogebieden voor overstroming worden de aanwezige landbouw-, natuur- of bosfuncties en de waterbeheerfunctie zoveel mogelijk op elkaar afgestemd zodat de waterbergingsfunctie van de valleigebieden bewaard blijft en waar nodig hersteld kan worden. Een belangrijke randvoorwaarde is het herstel van een goede waterkwaliteit.
 - Vanuit het ruimtelijke beleid worden deze gebieden minstens gevrijwaard van verdere bebouwing.
- Ontwikkeling van landschappelijk en ecologisch waardevolle lineaire elementen (27.2 Voormalige spoorlijn Oudenaarde-Berchem)
 - Het ruimtelijke beleid is gericht op het behoud van de hoofdfunctie (landbouw, natuur, bosbouw, wonen,...) waarin deze elementen zijn gelegen, maar vrijwaart voldoende ruimte voor het realiseren van een hydrologische, landschappelijke en ecologische basiskwaliteit die de verbindende functie mee ondersteunt.

Concepten specifiek van toepassing op WUG Kwaremont

- Vrijwaren en versterken van waardevolle landschappen en erfgoedwaarden (28.6 Vlaamse Ardennen van Koppenberg tot Kluisberg)
 - Een groot aantal landschappen bezitten uitgesproken esthetische en cultuurhistorische waarden. Het ruimtelijke beleid ondersteunt het behoud of herstel van deze erfgoedwaarden in hun onderlinge samenhang. Hier zijn de gave landschappen overgenomen, met name de ankerplaatsen uit de landschapsatlas.
 - Landelijke en gave woonkernen waar de historische ontwikkelingen nog vrij gaaf bewaard zijn, moeten zoveel mogelijk in hun huidige vorm worden behouden. Het kleinschalige karakter en de kwaliteiten van deze dorpen moet behouden blijven. Het karakter van de dorpen als kleinschalige toeristische elementen kan versterkt worden.

Herbevestigde agrarische gebieden

Bij de afbakeningsprocessen van het buitengebied heeft de Vlaamse overheid beslist om voor de landbouwgebieden waar de bestemming van het gewestplan zeker behouden kan blijven, de bestaande agrarische bestemmingen te herbevestigen. In principe worden er geen gewestelijke planningsinitiatieven meer genomen voor het omzetten van agrarisch gebied naar natuur- of bosgebied. Binnen deze gebieden gelden de beleidsmatige uitgangspunten omschreven in de Omzendbrief RO/2010/01 hierover. De randvoorwaarden waarbinnen gemeenten en provincies planningsinitiatieven kunnen nemen in deze gebieden zijn omschreven in deze omzendbrief.

De percelen of perceelsdelen opgenomen binnen de perimeter van voorliggend RUP zijn niet herbevestigd bij besluit van de Vlaamse Regering. Evenwel zijn de ruimtelijke visies van de afbakening voor landbouw, natuur en bos richtinggevend voor het planinitiatief tot herbestemming.

3.3 PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN OOST-VLAANDEREN

Het Provinciaal Structuurplan Oost-Vlaanderen (PRS) is op 18 februari 2004 door de Vlaamse minister bevoegd voor Ruimtelijke Ordening goedgekeurd. Sindsdien is het PRS tweemaal herzien. De eerste herziening had als doel een beleidskader voor windturbines toe te voegen en is door de minister goedgekeurd op 25 augustus 2009. De tweede herziening is een partiële herziening dat vooral wijzigingen kent op het vlak van wonen en bedrijvigheid. Dit vertaalt zich in nieuwe taakstellingen tot de planhorizon tot 2012 (conform de herziening van het RSV in 2011), maar met een doorkijk naar de verdere evolutie van de behoeftes.

Kluisbergen is gelegen in het zuidelijk openruimtegebied. Binnen dit deelgebied worden volgende ruimtelijke principes vooropgesteld:

- Behoud en versterken van het hiërarchisch spreidingspatroon van steden en grote dorpen en versterken van de landschappelijke en maatschappelijke waarde van de kleine kernen;
- Een ontsluitingssysteem gericht op de leefbaarheid van de stedelijk-economische structuur en op het vrijwaren van het rustige karakter van het buitengebied;
- Het fysisch systeem als kapstok voor de landschapsvormende functies bos, natuur en landbouw;
- De kleine steden als ontwikkelingspolen van de ondersteunende functies voor de regio.

Binnen het provinciaal structuurplan is Berchem geselecteerd als hoofddorp. Hoofddorpen zijn de groeipolen van de nederzettingsstructuur van het buitengebied, waar de lokale groei inzake wonen, voorzieningen en lokale bedrijvigheid gebundeld wordt. Hoofddorpen onderscheiden zich van woonkernen omdat zij als een mogelijke locatie voor een lokaal bedrijventerrein beschouwd worden. Inzake wonen en voorzieningen is er geen verschil in de taakstelling tussen de hoofddorpen en de woonkernen. Ruien is geselecteerd als woonkern. Kwaremont is niet als kern geselecteerd.

Het plangebied is gedeeltelijk gelegen (deel van WUG Ruien en Berchem) binnen het traditioneel landschap 'Scheldevallei van Gent tot Doornik'. Ter bescherming en opwaardering van het landschap gelden volgende perspectieven:

- Vrijwaren van bebouwing van om het even welke aard in de valleigebieden; bijzondere aandacht voor de gradiënten en toposequenties in het landschap;
- Accentueren van de waardevolle sites (kastelen, meanders, donken) in hun omgeving;
- Gedifferentieerde aanpak voor de verschillende riviersegmenten.

Het overige deel van het plangebied is gelegen binnen het traditioneel landschap 'Vlaamse Ardennen'. Ter bescherming en opwaardering van het landschap gelden volgende perspectieven:

- Vrijwaren van de kwaliteit van de open ruimte (visuele vervuiling);
- Bestrijden bodemerosie en extreme betredingsdruk;
- Herstellen en intact houden van de kleine landschapselementen en het bocagekarakter in de valleien.

Volgende provinciale selecties zijn tevens van belang:

- Voor het WUG te Berchem: CVH8 – De meersen langs de Schelde als structuurbepalend hydrografisch element
- Voor het WUG te Kwaremont: relictzone R40057 'Vlaamse Ardennen' en ankerplaats A40056 'Vlaamse Ardennen tussen Koppenberg en Kluisbergen'.

3.4 GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN KLUISBERGEN

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Kluisbergen is goedgekeurd bij besluit van de Bestendige Deputatie van 17 juni 2010. De aanpak van woonuitbreidingsgebieden wordt voornamelijk gestuurd vanuit de woonbehoefte. Immers kan enkel een tekort aan woonaanbod om de interne groei van de gemeente op te vangen, aanleiding geven tot de realisatie van een bijkomend aanbod in WUG. De uiteindelijke invulling van de WUG wordt gestuurd op basis van de ruimtelijke visie opgenomen in het richtinggevend gedeelte van het GRS. Deze visie wordt opgesteld naar deelstructuren (wonen, bedrijvigheid, natuur, ..) en naar deelruimten (globale visie per specifiek gebied).

1. Woonbehoefte

Het besluit van de woonbehoeftestudie, dat het aanbod en de behoefte met elkaar confronteert (rekening houdende met de taakstelling in het PRS), stelt:

“Uit de evaluatie van de gerealiseerde woningbehoefte voor de periode 1992-2007 komt naar voor dat er 17 bijkomende huishoudens minder zijn dan de provinciale taakstelling van 243 woningen. Het aanbod van 788 bouwmogelijkheden overschrijdt deze behoefte ruimschoots.

Ook in de planperiode 2007-2022 lijkt het aanbod van bouwmogelijkheden voldoende. Het aantrekkingseffect van de bestaande voorraad bouwmogelijkheden kan echter voor een kentering zorgen: de vestiging van verschillende nieuwe inwoners die op hun beurt de natuurlijke groei sterk gaan beïnvloeden.

De berekende behoefte voor bejaardenhuisvesting, 70 rusthuisbedden en 27 serviceflats of woningcomplexen met dienstverlening, wordt niet volledig ingevuld met het bestaande aanbod. Er is een theoretisch overaanbod van 17 rusthuisbedden, maar een tekort van 27 serviceflats. De realisatie van de vergunde serviceflats nabij het Home Sint-Franciscus te Kwaremont zou dit tekort terugdringen tot 7 flats.”

(GRS, informatief, p. 76)

2. Deelstructuren

De relevante bepalingen met betrekking tot het RUP situeren zich voornamelijk op het vlak van de nederzettingsstructuur en de ecologische structuur. De bepalingen van de nederzettingsstructuur voor de WUG vertrekt van de vaststellingen gemaakt in de behoeftebepaling.

“Eén woonuitbreidingsgebied wordt gereserveerd voor de langere termijn of wordt aangesneden in functie van gemeenschapsvoorzieningen

Kluisbergen telt 5 woonuitbreidingsgebieden. Uit de woningbehoeftestudie kan geen nood tot aansnijden van een woonuitbreidingsgebied worden afgeleid. Indien deze behoefte tijdens latere planperiodes zou ontstaan, dan wordt het woonuitbreidingsgebied De Pacht als prioritair aan te snijden naar

voor geschoven omwille van de centrale ligging van dit ingesloten gebied in de woonkern Ruien. In dit woonuitbreidingsgebied dient eveneens ruimte gereserveerd te worden voor de uitbreiding van de school, bijkomende speelruimte voor de jeugdbeweging, kinderopvang... .

De overige woonuitbreidingsgebieden worden geschrapt

De overige woonuitbreidingsgebieden worden niet behouden en geschrapt."

(GRS, richtinggevend, p. 8)

De visie op de gewenste ecologische structuur geeft de gemeentelijke randvoorwaarden vanuit de open ruimte voor de ontwikkeling van de WUG's:

"Lokaal ondersteunen van het bovenlokaal ecologisch netwerk

Het bovenlokale ecologische netwerk, zoals afgebakend in de VEN gebieden door de Vlaamse regering, kan ondersteund worden door een lokaal ecologisch netwerk. Lokale natuurwaardes, zoals het Paddenbroek en het Heilbroek, kunnen als stapsteen fungeren tussen de natuur op de heuvelkam en in de vallei. Ook kunnen op de heuvelkam lokale ecologische corridors de verschillende bovenlokale elementen van de natuurlijke structuur met elkaar verbinden voor kleine organismen.

Dit kan door het creëren van groene bermen langsheen de beken, de spoorweg, de voetpaden en een aantal wegen en het aanleggen van perceelsrandbegroeiing op de heuvelrug. Concreet worden er corridors voorgesteld langsheen de verschillende Molenbeken en de Beiaardbeek. Daarnaast speelt de groene corridor ten zuiden van Berchem eveneens een belangrijke rol in het versterken van het netwerk.

Prioriteit voor de openruimte functies

Landbouw en natuur zijn de belangrijkste openruimte functies in de gemeente Kluisbergen. Recreatie en wonen zijn slechts nevenfuncties, en dienen dit ook te blijven. Grootschalige inname van de open ruimte voor monofunctionele woon- of recreatievoorzieningen kan niet. Medegebruik dient zoveel mogelijk gestimuleerd te worden, maar moet afgestemd zijn op de draagkracht van de omgeving."

(GRS, richtinggevend, p. 36)

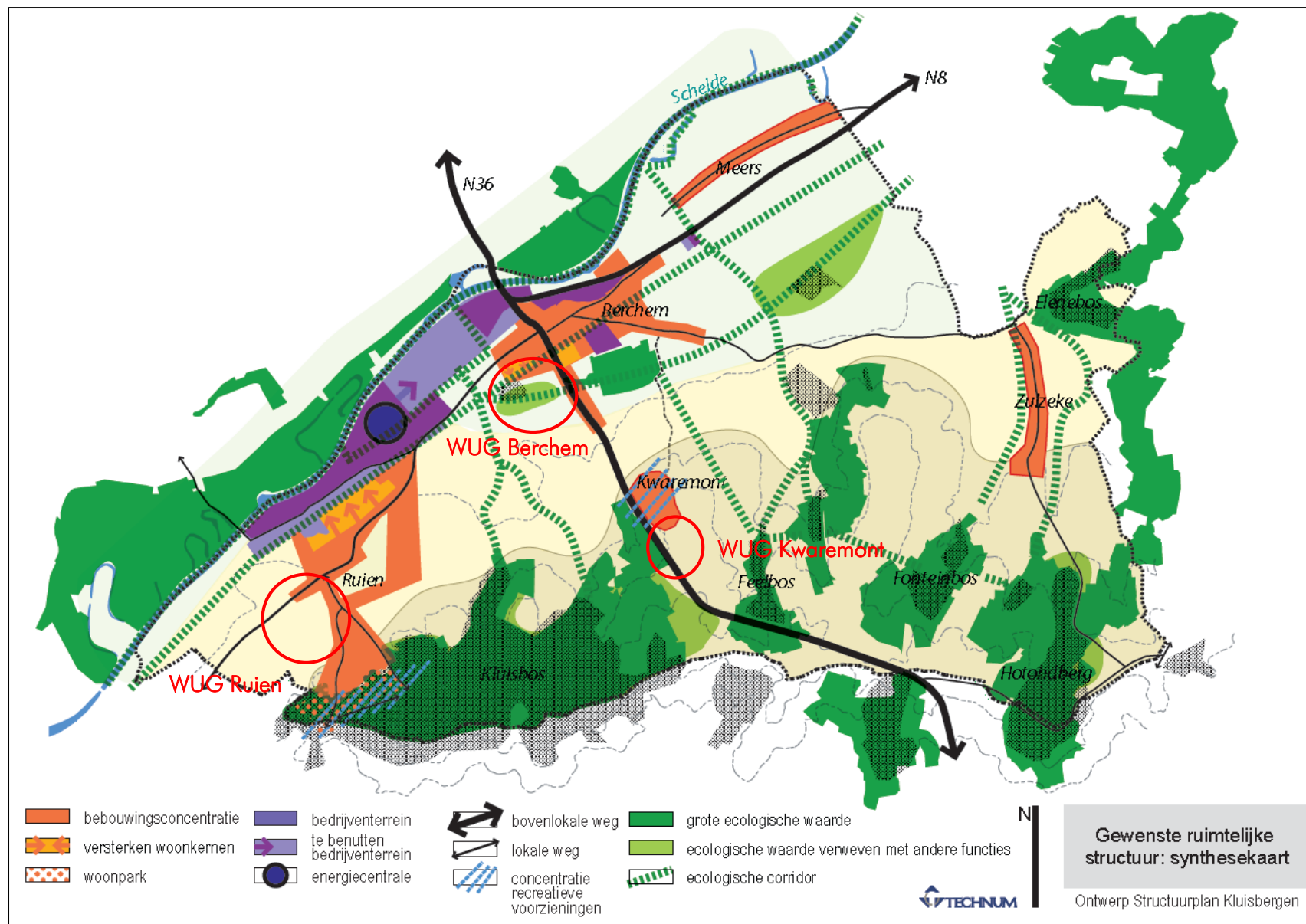
3. Deelruimten

Het GRS behandelt de te schrappen WUG's niet specifiek per deelruimte. Wat betreft Kwaremont (niet geselecteerde kern) worden algemene principes aangehouden:

"De bouw mogelijkheden voor niet agrarische bebouwing wordt beperkt tot de bestaande percelen met bouwtitel, voornamelijk percelen gelegen in het woongebied, landelijk woongebied of in goedgekeurde niet vervallen verkavelingen. De compactheid van Kwaremont wordt behouden, de kern wordt niet uitgebreid. Wel zijn kleine correcties van de bestemming aangewezen: de juridisch zonevrije bebouwing onmiddellijk grenzend aan de kern krijgen ontwikkelingsopties in relatie tot het aangrenzende woongebied."

(GRS, richtinggevend, p. 58)

Het overzicht op de gewenste ruimtelijke structuur van de gemeente Kluisbergen vertaalt grafisch de gecombineerde visies van de deelstructuren.



3.5 SECTORALE PLANNEN

De sectorale plannen worden meer in detail per deelgebied besproken.

3.5.1 Landschapsatlas

Het plangebied is gelegen deels in het traditioneel landschap 'Vlaamse Ardennen' en deel in het traditioneel landschap 'Scheldevallei van Gent tot Doornik'.

Enkel het WUG Kwaremont bevat elementen opgenomen in de landschapsatlas. Dit betreft de relictzone 'Vlaamse Ardennen' (R40057) en de ankerplaats 'Vlaamse Ardennen tussen Koppenberg en Kluisbergen' (A40056). Het WUG Kwaremont grenst tevens aan de lijnrelicten 'Kasseiweg Ommegangstraat-Broektestraat-Schilderstraat' (L40069) en 'Vroeg Romeinse weg Blicquy-Berchem-Kerkhove' (L40049). Deze laatste betreft de huidige N36 en bevat een tracé gevormd in de eerste eeuw. Het WUG Berchem grenst aan de relictzone 'Vlaamse Ardennen'.

3.5.2 Biologische waarderingskaart

Volgende elementen zijn aangeduid als biologisch waardevoller in de biologische waarderingskaart 2:

- WUG Berchem:
 - Biologisch zeer waardevol gebied bevattende populierenaanplant op vochtige grond (met elzen- en/of wilgenondergroei), grote zeggenvegetatie, rietvegetatie (Phragmition), natte ruigte met Moerasspirea (Filipendulion), vochtig wilgenstruweel op voedselrijke bodem, nitrofiel alluviaal elzenbos, populier (Populus sp.), eutrofe plas met natuurlijke oevers
 - Biologisch waardevol gebied bevattende soortenrijk permanent cultuurgrasland met relicten van halfnatuurlijke graslanden, bomenrij met gemengd loofhout, bomenrij met dominantie van (al dan niet geknotte) wilg (Salix sp.), populierenaanplant op vochtige grond met ruderaal ondergroei, mesofiel hooiland (glanshaververbond) -- zwak ontwikkeld en/of weinig voorkomend, recente, eutrofe plas, loofhoutaanplant (exclusief populier), verruigd grasland, populierenaanplant op vochtige grond met elzen- en/of wilgenondergroei, bomenrij met dominantie van (al dan niet geknotte) wilg (Salix sp.), houtkant met dominantie van Hazelaar (Corylus avellana)
 - Complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen bevattende weilandcomplex met veel sloten en/of microreliëf en met relicten van halfnatuurlijke graslanden, vochtig, licht bemest grasland (dotterbloemhooiland), rietvegetatie (Phragmition)
 - Grenzend aan complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen bevattende verlaten spoorweg met interessante bermvegetatie, ruigte op voormalig akkerland, opgehoogde of vergraven terreinen, ..., mesofiel hooiland (glanshaververbond), struweelopslag van allerlei aard, vaak op gestoorde gronden

- WUG Kwaremont:
 - Grenzend aan een complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen bevattende een weg met loofhoutaanplant (exclusief populier).
- WUG Ruien:
 - Complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen bevattende soortenarm permanent cultuurgrasland en bomenrij.
 - Grenzend aan biologisch waardevol tot zeer waardevol gebied bevattende verlaten spoorweg met interessante bermvegetatie, doornstruweel met o.a. meidoorn, Sleedoorn, Hondсроos,.. én struweelopslag van allerlei aard, vaak op gestoorde gronden.

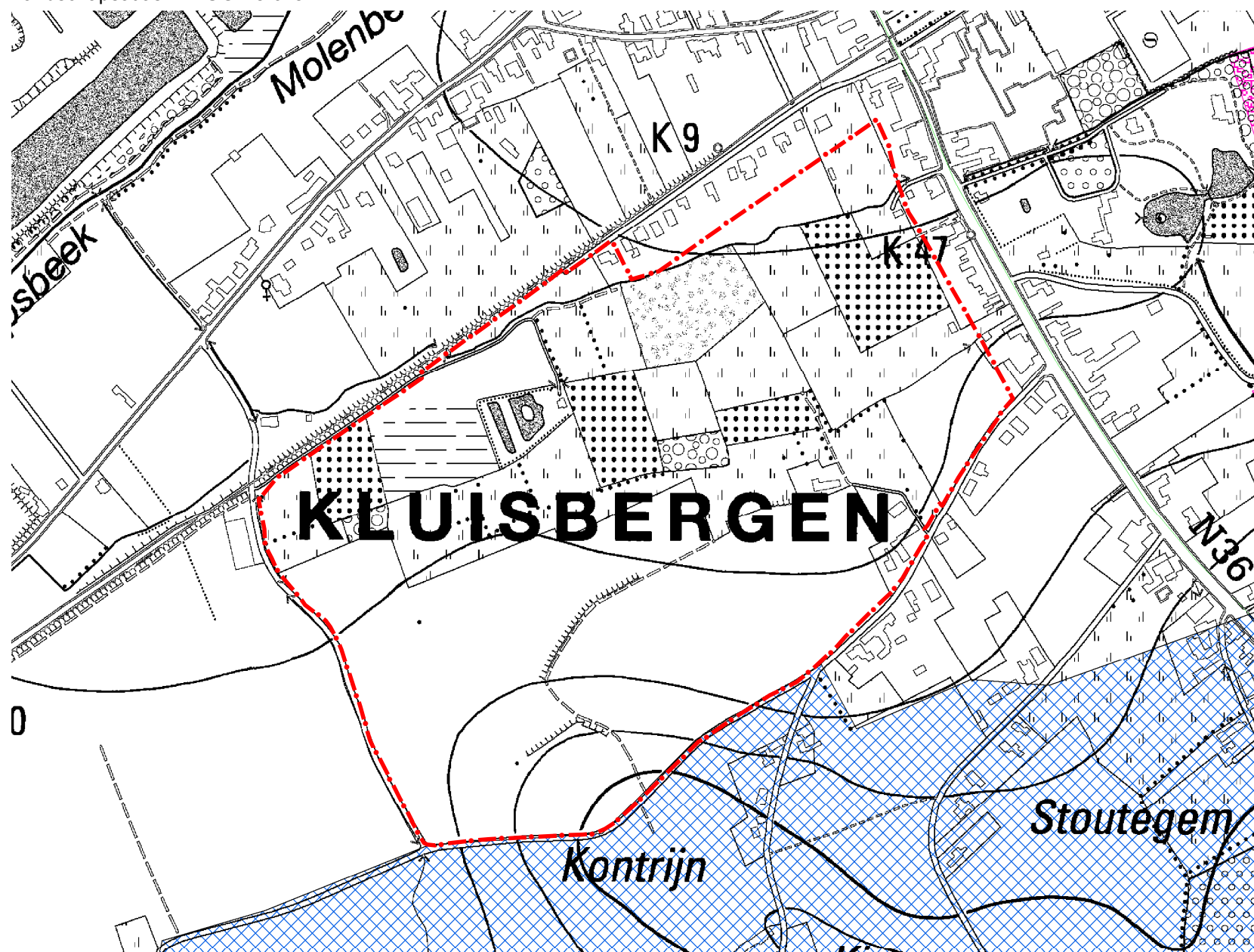
3.5.3 Landbouwtyperingskaart

De landbouwtyperingskaarten nemen naast bodemgeschiktheid ook nog bemestingsnormen, perceelskenmerken en bedrijfskenmerken op in de waardering van een landbouwgebied. De onbebouwde percelen in het plangebied hebben volgende waardering:

- WUG Berchem:
 - Niet agrarische gebieden met een lage waardering
- WUG Kwaremont:
 - Niet agrarische gebieden met een matige waardering
- WUG Ruien:
 - Niet agrarische gebieden met een matige waardering ten noorden van de Grote Herreweg
 - Niet agrarische gebieden met een lage waardering ten zuiden van de Grote Herreweg

RUP 'Schrapping woonuitbreidingsgebieden' te Kluisbergen

Landschapsatlas - WUG Berchem



Legende

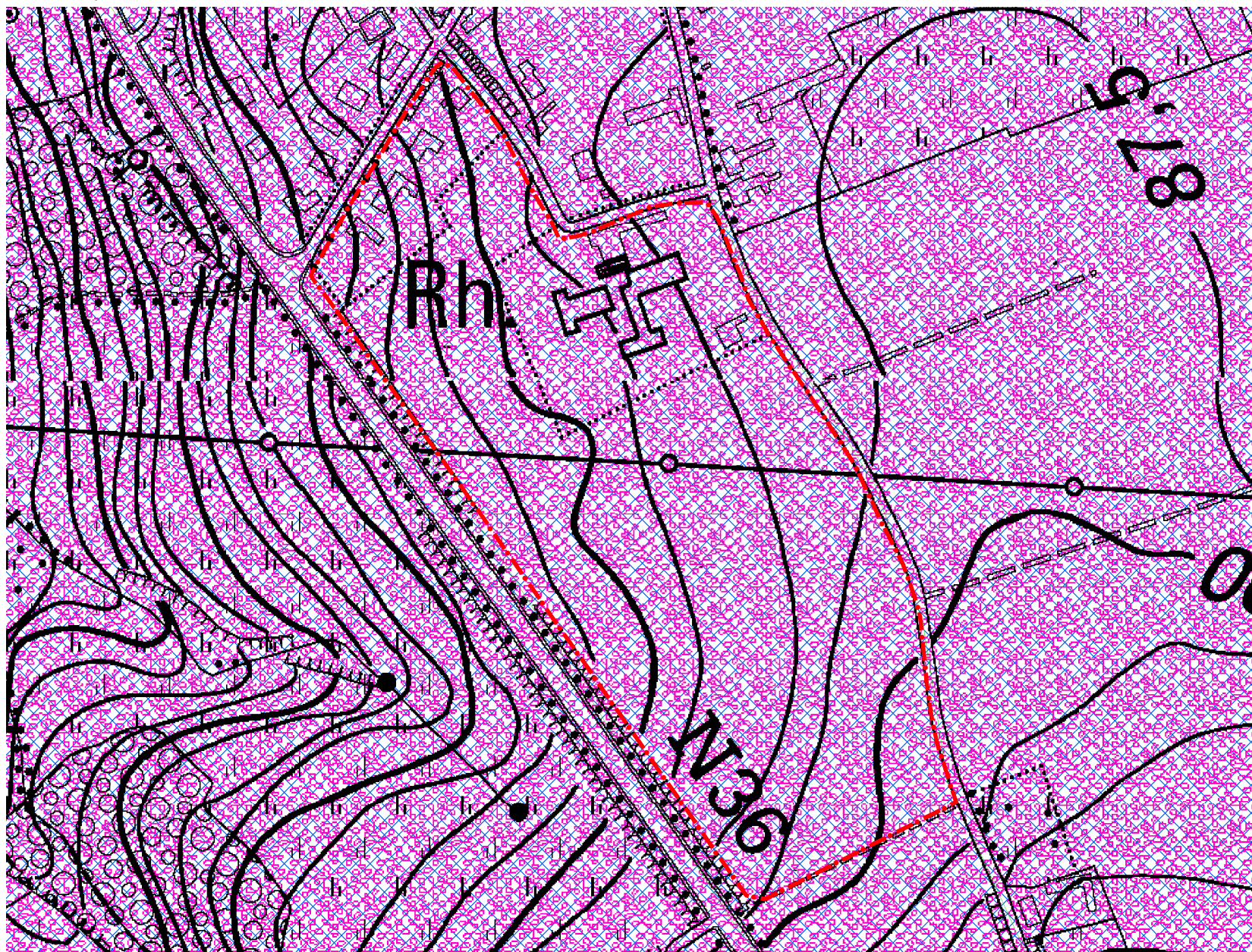
- perimeter RUP
- Puntrelicten
- Lijnrelicten
- Ankerplaatsen
- Relictzone

datum: juli 2015
schaal: 1:6,000

0 30 60 120 180 240 300
Meter

RUP 'Schrapping woonuitbreidingsgebieden' te Kluisbergen

Landschapsatlas - WUG Kwaremont



Legende

- perimeter RUP
- Puntrelicten
- Lijnrelicten
- Ankerplaatsen
- Relictzone

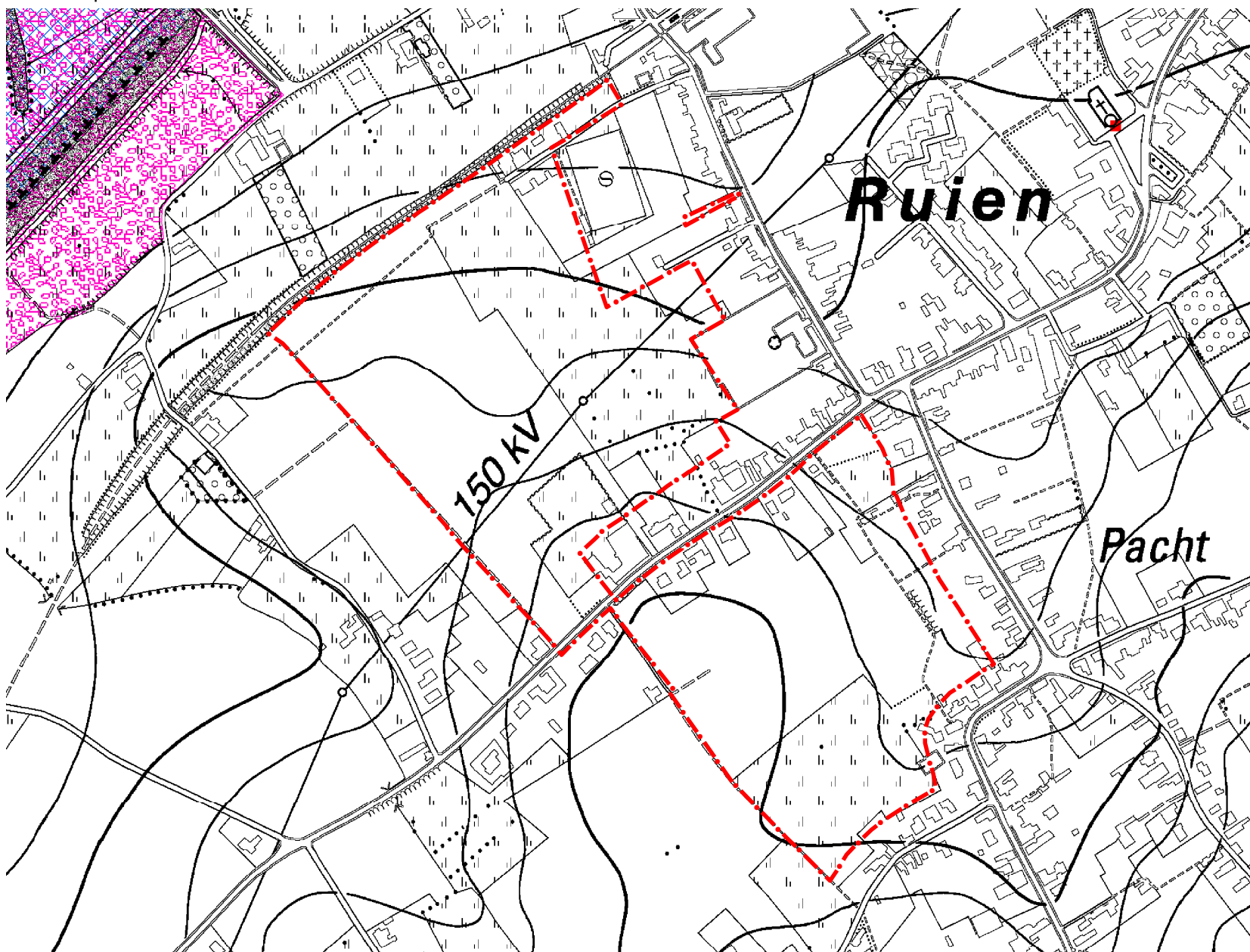
datum: juli 2015
schaal: 1:3,000

0 15 30 60 90 120 150 Meter



RUP 'Schrapping woonuitbreidingsgebieden' te Kluisbergen

Landschapsatlas - WUG Ruien



Legende

- perimeter RUP
- Puntrelicten
- Lijnrelicten
- Ankerplaatsen
- Relictzone

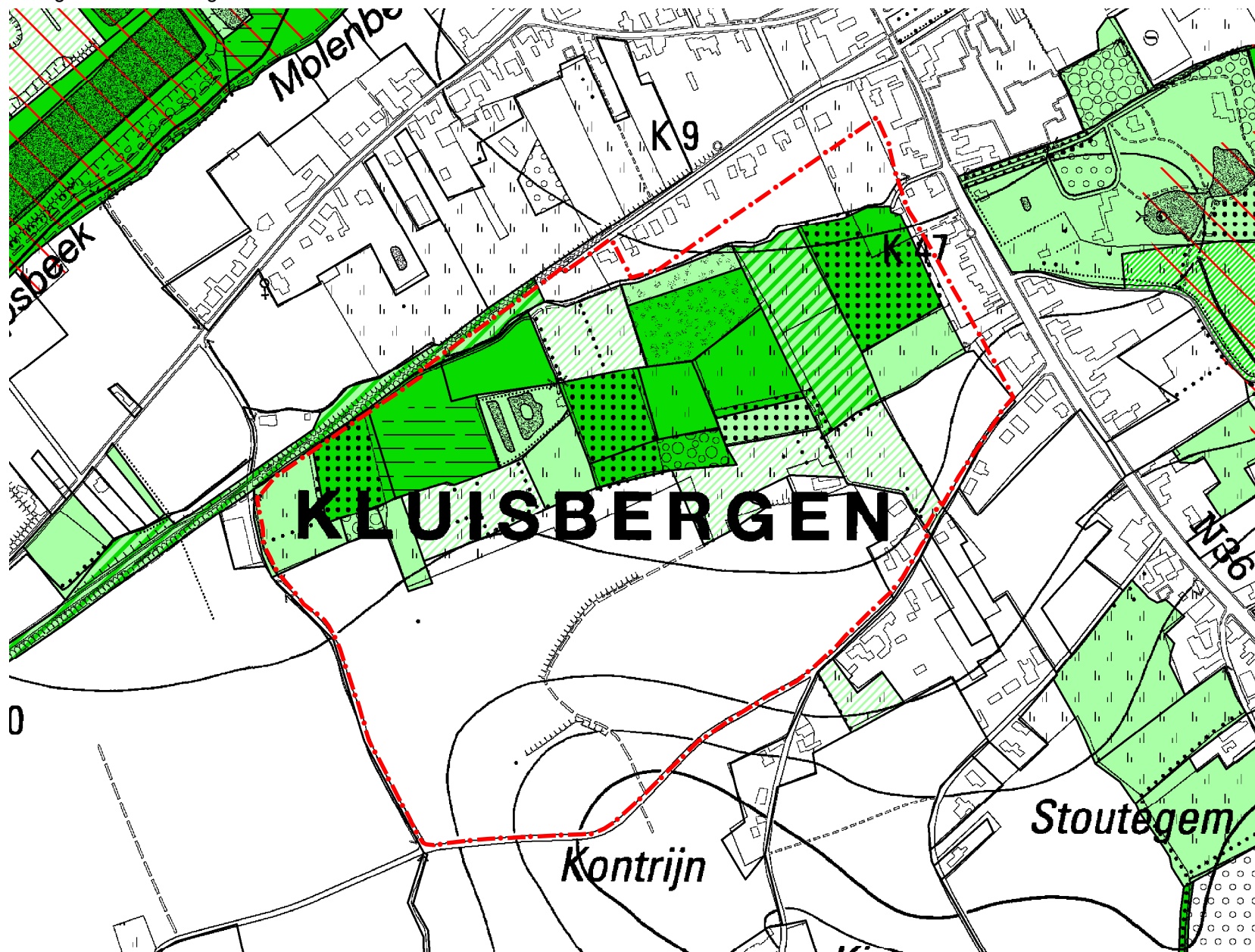
datum: juli 2015
schaal: 1:6,000

0 30 60 120 180 240 300
Meter



RUP 'Schrapping woonuitbreidingsgebieden' te Kluisbergen

Biologische waarderingskaart versie 2 - WUG Berchem



Legende

-  perimeter RUP
-  belangrijke faunistische waarde
-  biologisch minder waardevol
-  complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
-  complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen
-  complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen
-  biologisch waardevol
-  complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen
-  biologisch zeer waardevol

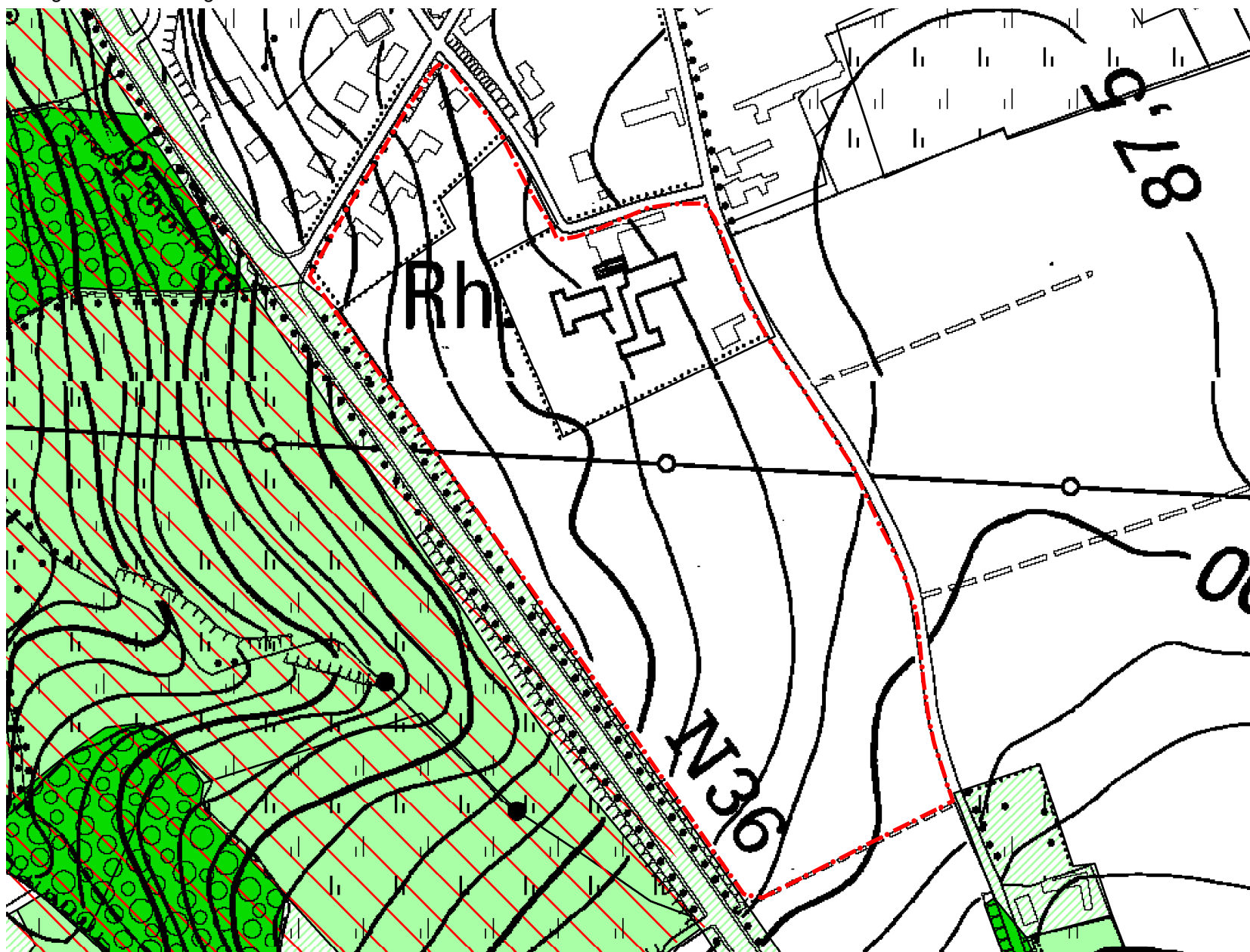
datum: juli 2015
 schaal: 1:6,000

0 30 60 120 180 240 300
 Meter



RUP 'Schrapping woonuitbreidingsgebieden' te Kluisbergen

Biologische waarderingskaart versie 2 - WUG Kwaremont



Legende

- perimeter RUP
- belangrijke faunistische waarde
- biologisch minder waardevol
- complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
- complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen
- complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen
- biologisch waardevol
- complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen
- biologisch zeer waardevol

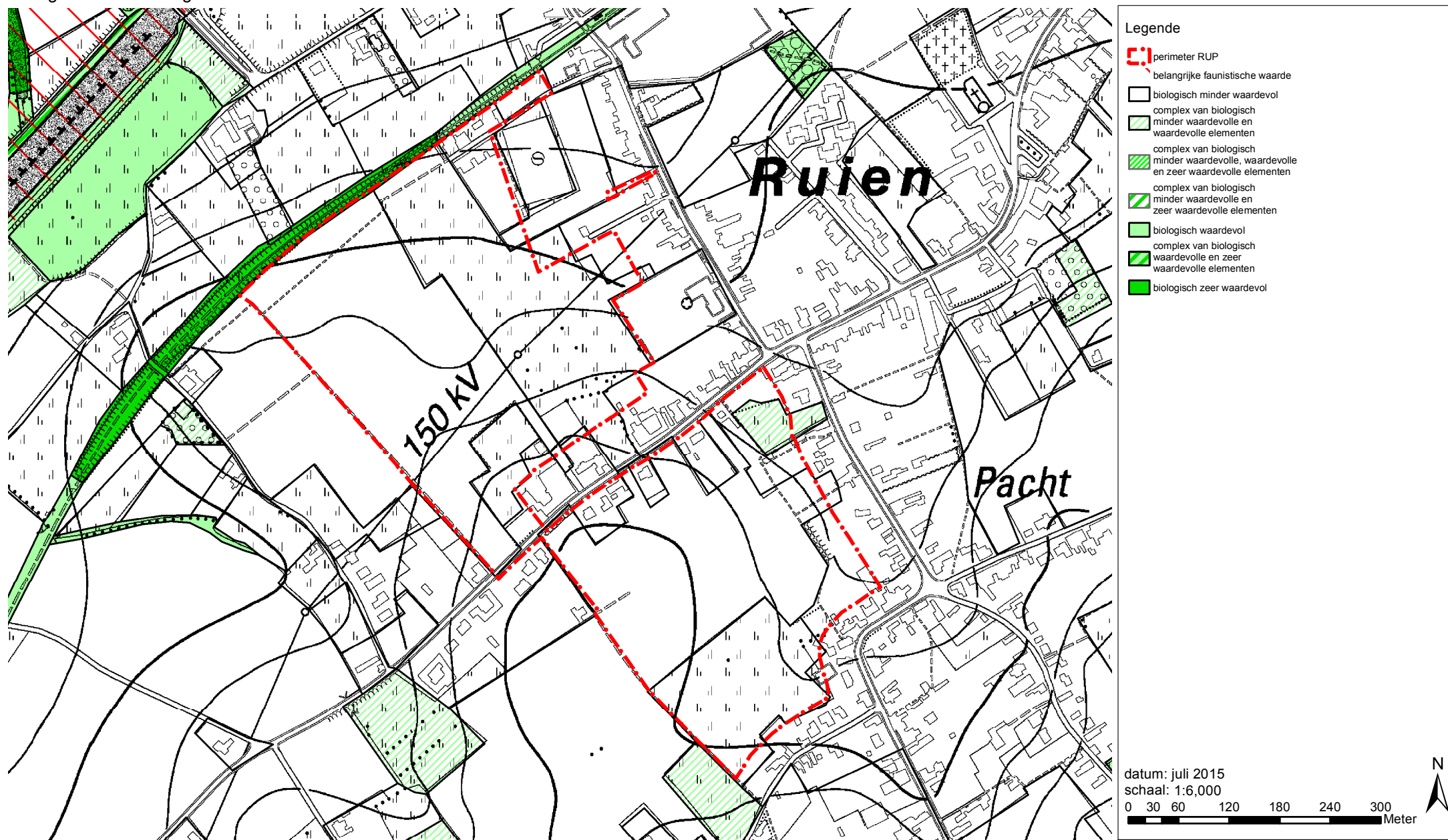
datum: juli 2015
schaal: 1:3,000

0 15 30 60 90 120 150 Meter



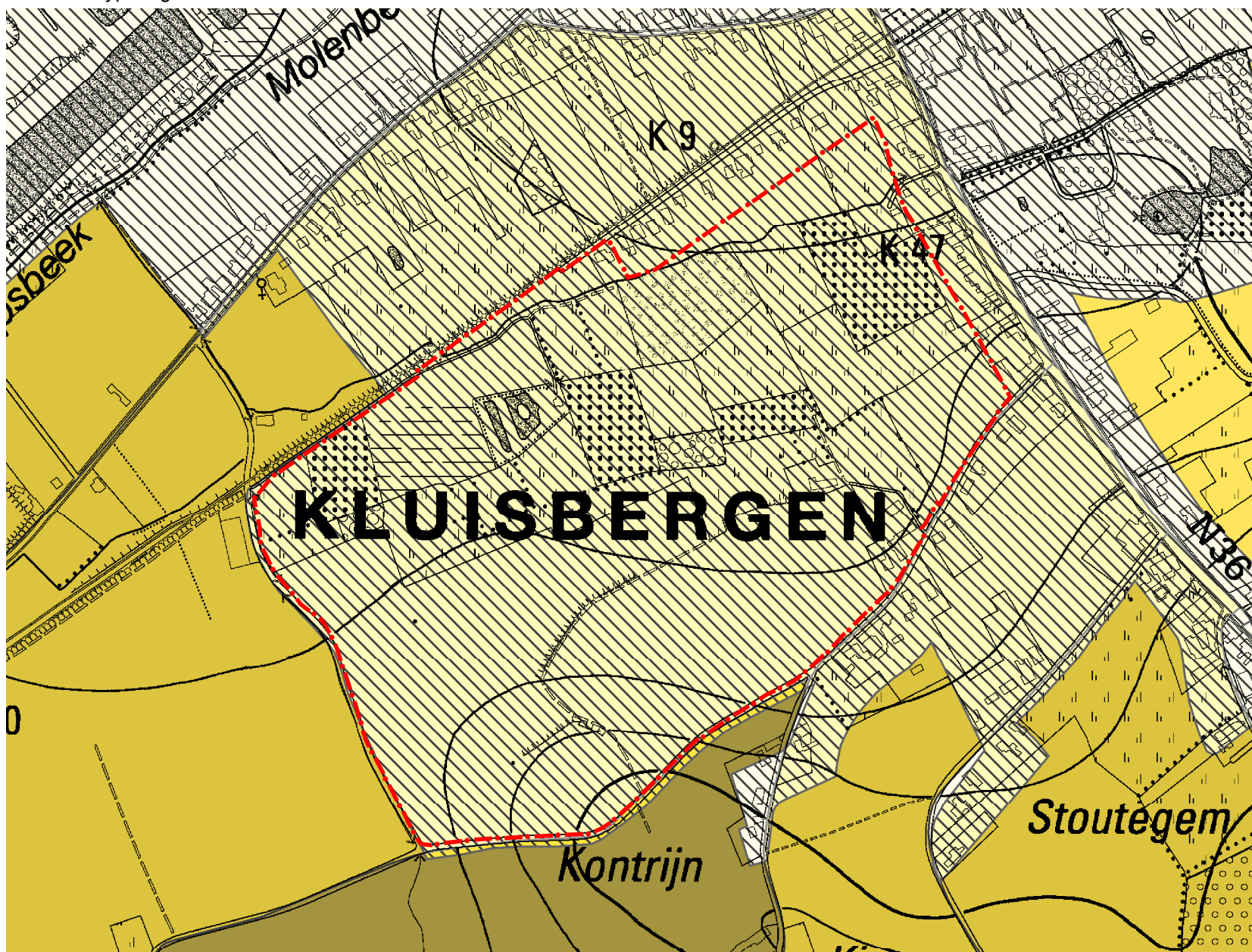
RUP 'Schrapping woonuitbreidingsgebieden' te Kluisbergen

Biologische waarderingskaart versie 2 - WUG Ruien



RUP 'Schrapping woonuitbreidingsgebieden' te Kluisbergen

Landbouwtyperingskaart - WUG Berchem



Legende

 perimeter RUP

Niet-agrarische gebieden

-  zeer lage waardering
-  lage waardering
-  matige waardering
-  hoge waardering
-  zeer hoge waardering

Agrarische gebieden

-  zeer lage waardering
-  lage waardering
-  matige waardering
-  hoge waardering
-  zeer hoge waardering

datum: juli 2015

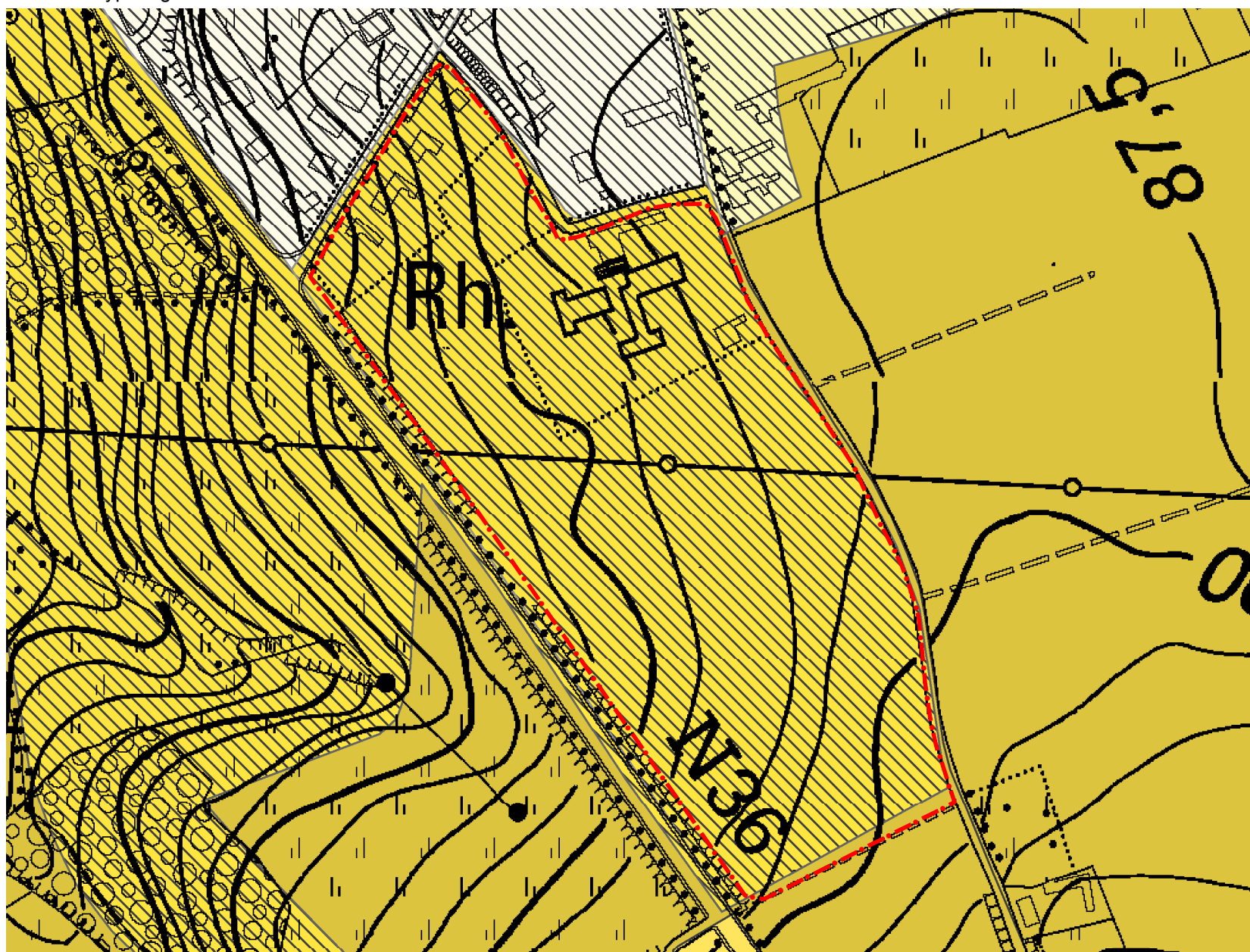
schaal: 1:6,000

0 30 60 120 180 240 300 Meter



RUP 'Schrapping woonuitbreidingsgebieden' te Kluisbergen

Landbouwtyperingskaart - WUG Kwaremont



Legende

-  perimeter RUP
- Niet-agrarische gebieden**
-  zeer lage waardering
 -  lage waardering
 -  matige waardering
 -  hoge waardering
 -  zeer hoge waardering
- Agrarische gebieden**
-  zeer lage waardering
 -  lage waardering
 -  matige waardering
 -  hoge waardering
 -  zeer hoge waardering

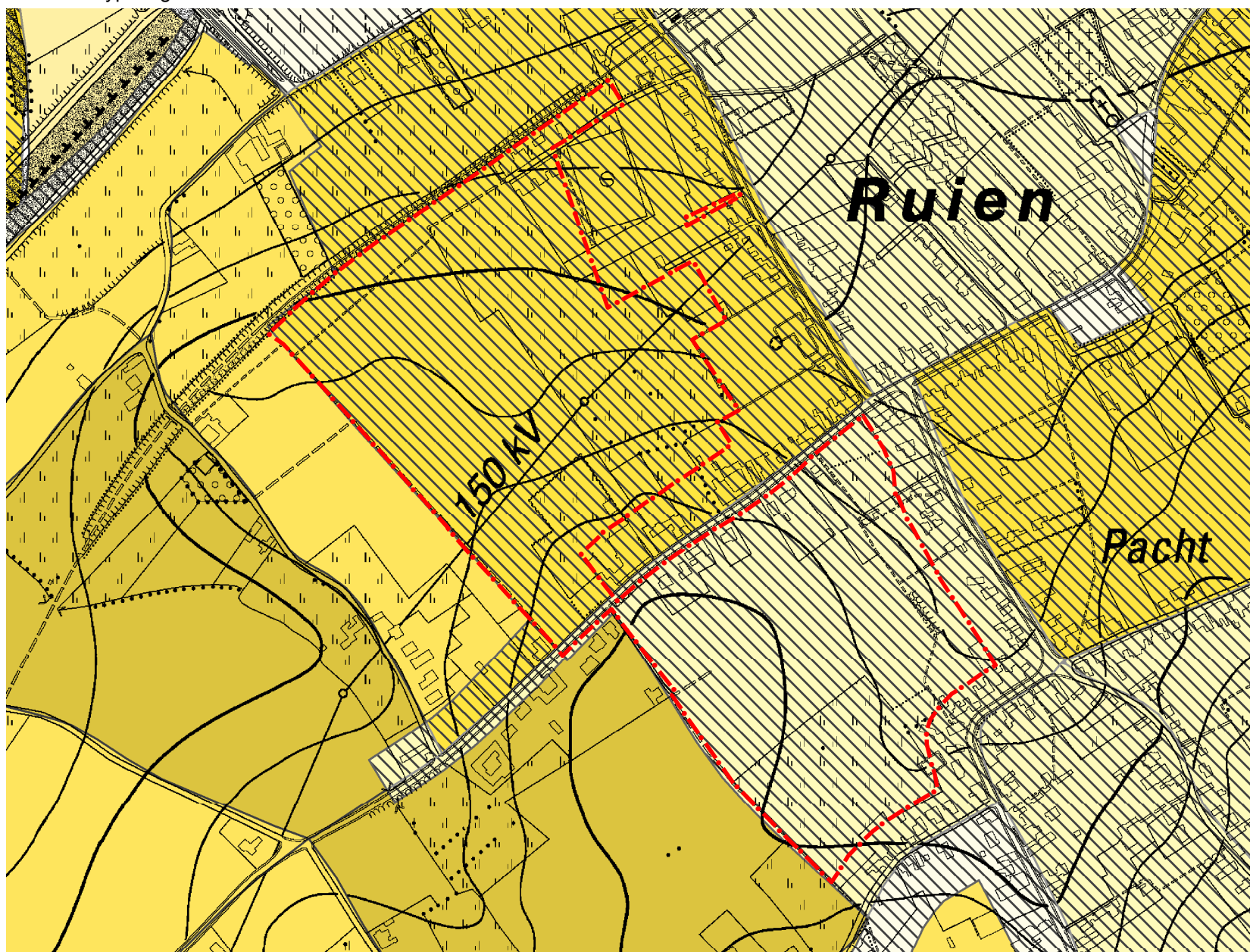
datum: juli 2015
schaal: 1:3,000

0 15 30 60 90 120 150
Meter



RUP 'Schrapping woonuitbreidingsgebieden' te Kluisbergen

Landbouwtyperingskaart - WUG Ruien



Legende

perimeter RUP

Niet-agrarische gebieden

- zeer lage waardering
- lage waardering
- matige waardering
- hoge waardering
- zeer hoge waardering

Agrarische gebieden

- zeer lage waardering
- lage waardering
- matige waardering
- hoge waardering
- zeer hoge waardering

datum: juli 2015

schaal: 1:6,000

0 30 60 120 180 240 300 Meter



4 JURIDISCHE TOESTAND

Alle gegevens zijn eveneens terug te vinden op het plan 'juridische toestand'.

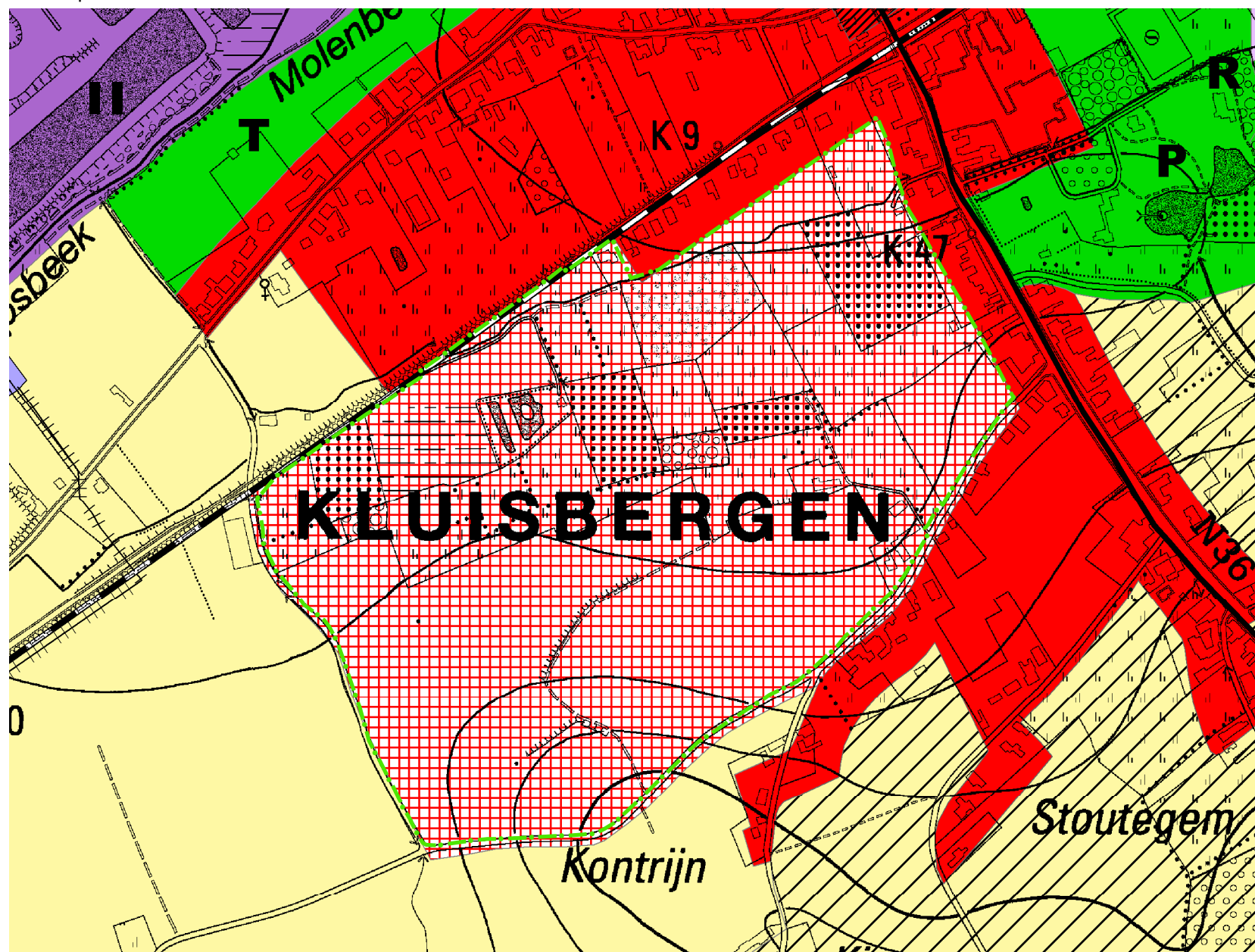
4.1 JURIDISCH KADER

1. WUG Berchem

Type	Binnen het plangebied
Gewestplan	Oudenaarde (KB 24 februari 1977 en latere wijzigingen) Het plangebied is gelegen binnen woonuitbreidingsgebied.
Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	-
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	-
Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	-
Algemene plannen van aanleg	-
Bijzondere plannen van aanleg	-
Verkavelingsvergunningen	-
Stedenbouwkundige verordeningen	- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (BVR 1 oktober 2004 en latere wijzigingen)
Ruilverkaveling/landinrichting	-
Beschermde monumenten	-
Beschermde dorpsgezichten	-
Beschermde landschappen	-
Inventaris bouwkundig	- Hoeve, Kontrijnstraat 13, ID 28307

RUP 'Schrapping woonuitbreidingsgebieden' te Kluisbergen

Gewestplan - WUG Berchem



Legende

- perimeter RUP
- 150c - bestaande hoofdverkeerswegen
- 150e - bestaande spoorwegen
- 150h - aan te leggen afzonderlijke leidingen
- 0100- woongebied
- 0101- woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde
- 0105- woonuitbreidingsgebied
- 0200- gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
- 0500- parkgebieden
- 0600- bufferzones
- 0702- natuurgebied met wetenschappelijke waarde of natuurrestaten
- 0900- agrarische gebieden
- 0901- landschappelijk waardevolle gebieden
- 1002- milieubelastende industrieën
- 1100- ambachtelijke bedrijven en kmo's

datum: juli 2015
schaal: 1:6,000

0 30 60 120 180 240 300 Meters



Type	Binnen het plangebied
erfgoed	
Vogelrichtlijngebied	-
Habitatrichtlijngebied	-
VEN-gebieden	-
Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (Ven)	-
Gebieden met recht van voorkoop	-
Natuurreservaten	-
Bosreservaten	-
Waterwingebied	-
Bevaarbare waterlopen	-
Onbevaarbare waterlopen	In het noorden van het plangebied bevindt zich de waterloop 3 ^{de} categorie Molenbeek.
Rooilijnen	-
Buurt- en voetwegen	Doorheen het plangebied lopen de buurtwegen nrs. 31 en 32. Grenzend aan buurtweg nr. 5 – Manillestraat, Buurtweg nr. 4 – Kontrijnstraat, buurtweg nr. 23 en voetweg nr. 64 – Weyns.
Bekkenbeheersplan	Gelegen in het deelbekken 06-03 van het Bovenscheldebekken.

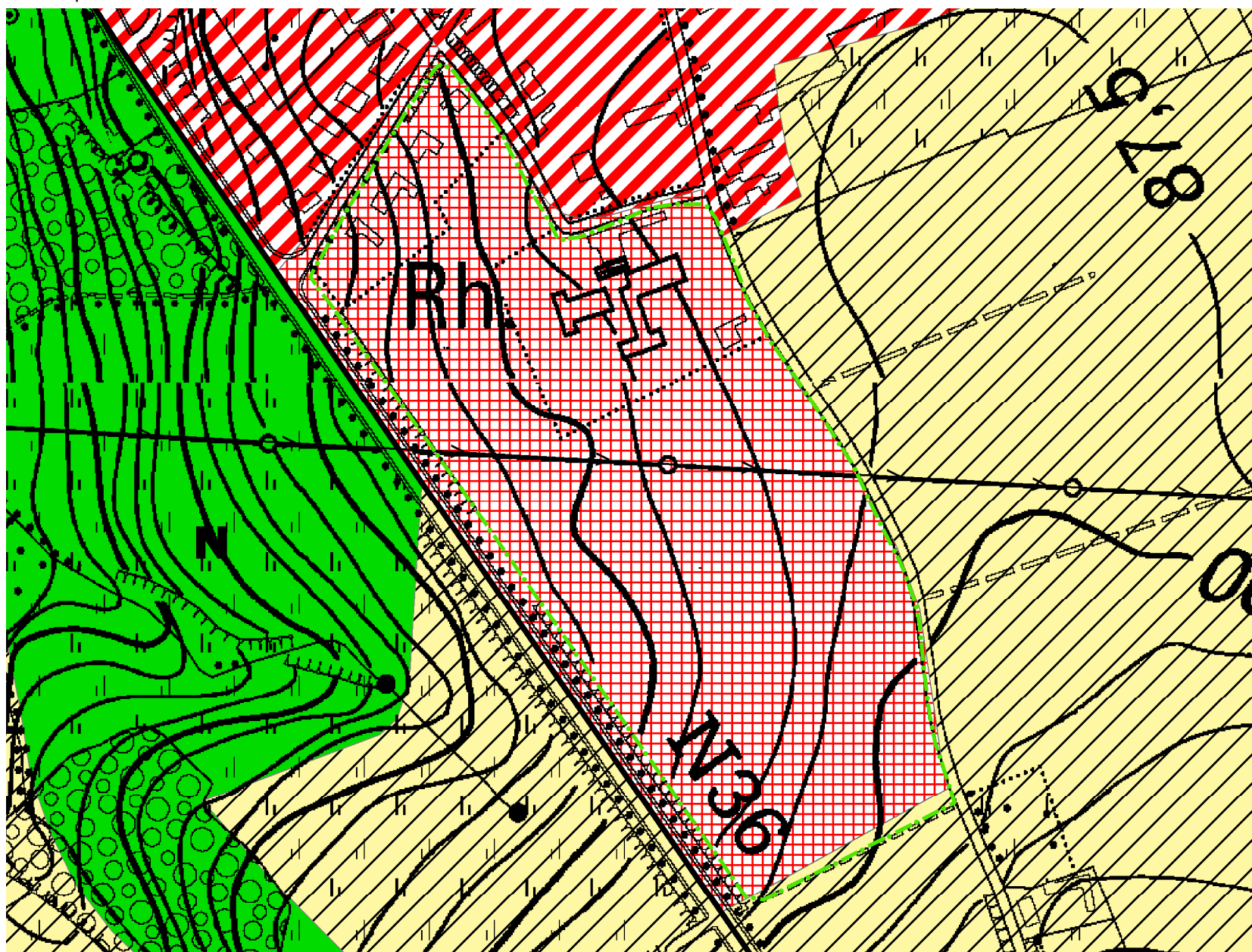
2. WUG Kwaremont

Type	Binnen het plangebied
Gewestplan	Oudenaarde (KB 24 februari 1977 en latere wijzigingen) Het plangebied is gelegen binnen woonuitbreidingsgebied.
Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	-
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	-
Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	-

Type	Binnen het plangebied
Algemene plannen van aanleg	-
Bijzondere plannen van aanleg	-
Verkavelingsvergunningen	-
Stedenbouwkundige verordeningen	- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (BVR 1 oktober 2004 en latere wijzigingen)
Ruilverkaveling/landinrichting	-
Beschermde monumenten	-
Beschermde dorpsgezichten	Grenzend aan het beschermd dorpsgezicht 'Dorpskom' (M.B. 20.04.1982)
Beschermde landschappen	Grenzend aan het beschermd landschap 'Kasseiwegen' (M.B. 30.03.1995)
Inventaris bouwkundig erfgoed	- Gebouwen, klooster en instituut Sint-Franciscus Xaverius van de zusters franciscanessen van het Crombeen van Gent, Kwaremontplein 41, ID 28356
Vogelrichtlijngebied	-
Habitatrichtlijngebied	-
VEN-gebieden	-
Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (Ven)	-
Gebieden met recht van voorkoop	-
Natuurreservaten	-
Bosreservaten	-
Waterwingebied	-
Bevaarbare waterlopen	-
Onbevaarbare waterlopen	-
Rooilijnen	-
Buurt- en voetwegen	Doorsneden door buurtweg nr. 41 en voetweg nr. 72. Grenzend aan buurtweg nr. 1 – Schildersstraat en buurtweg nr. 3 – Kwaremontplein.
Bekkenbeheersplan	Gelegen in het deelbekken 06-03 van het Bovenscheldebekken.
Hoofdleidingen	Hoogspanningslijn in beheer van Elia

RUP 'Schrapping woonuitbreidingsgebieden' te Kluisbergen

Gewestplan - WUG Kwaremont



Legende

-  perimeter RUP
-  150c -bestaande hoofdverkeerswegen
-  150k - bestaande hoogspanningsleidingen
-  0102- woongebied met landelijk karakter
-  0105- woonuitbreidingsgebied
-  0701- natuurgebied
-  0901- landschappelijk waardevolle gebieden

datum: juli 2015
 schaal: 1:3,000

0 15 30 60 90 120 150 Meters



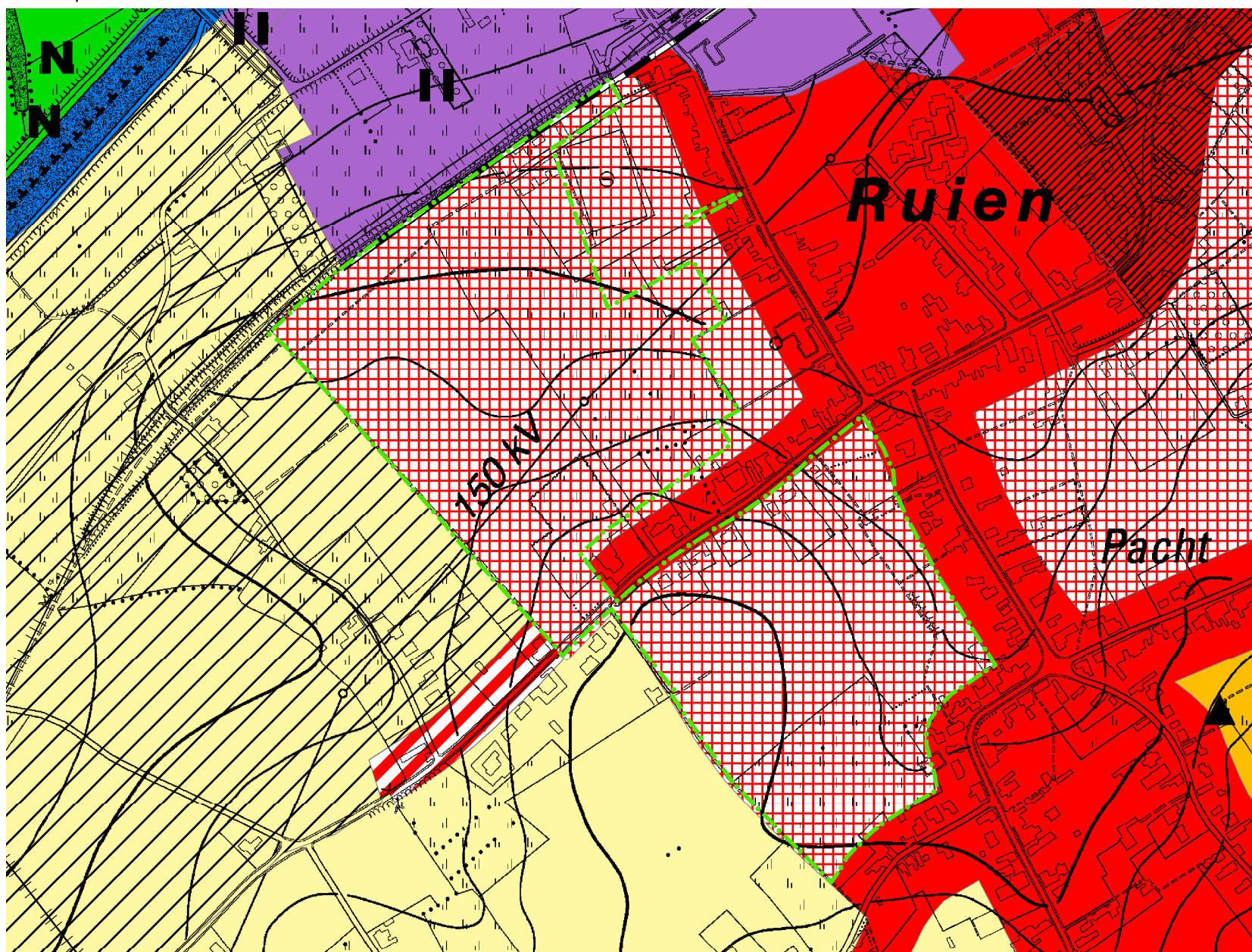
3. WUG Ruien

Type	Binnen het plangebied
Gewestplan	Oudenaarde (KB 24 februari 1977 en latere wijzigingen) Het plangebied is deels gelegen binnen woonuitbreidingsgebied en deels binnen woongebied.
Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	-
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	-
Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	-
Algemene plannen van aanleg	-
Bijzondere plannen van aanleg	Het plangebied is deels gelegen in het BPA Rosalinde (M.B. 21 april 2008). Een uittreksel werd op het einde van dit hoofdstuk ingevoegd.
Verkavelingsvergunningen	-
Stedenbouwkundige verordeningen	- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (BVR 1 oktober 2004 en latere wijzigingen)
Ruilverkaveling/landinrichting	-
Beschermde monumenten	-
Beschermde dorpsgezichten	/
Beschermde landschappen	/
Inventaris bouwkundig erfgoed	- Villa, Grote Herreweg 4, ID 28399
Vogelrichtlijngebied	-
Habitatrichtlijngebied	-
VEN-gebieden	-
Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (Ven)	-
Gebieden met recht van	-

Type	Binnen het plangebied
voorkoop	
Natuurreservaten	-
Bosreservaten	-
Waterwingebied	-
Bevaarbare waterlopen	-
Onbevaarbare waterlopen	-
Rooilijnen	-
Buurt- en voetwegen	- voetweg nr. 25 - voetweg nr. 28 - voetweg nr. 42 - voetweg nr. 61 - buurtweg nr. 1 (Grote Herreweg)
Bekkenbeheersplan	Gelegen in het deelbekken 06-03 van het Bovenscheldebekken.
Hoofdleidingen	- Nato-pijpleiding - Hoogspanningslijn Elia

RUP 'Schrapping woonuitbreidingsgebieden' te Kluisbergen

Gewestplan - WUG Ruien



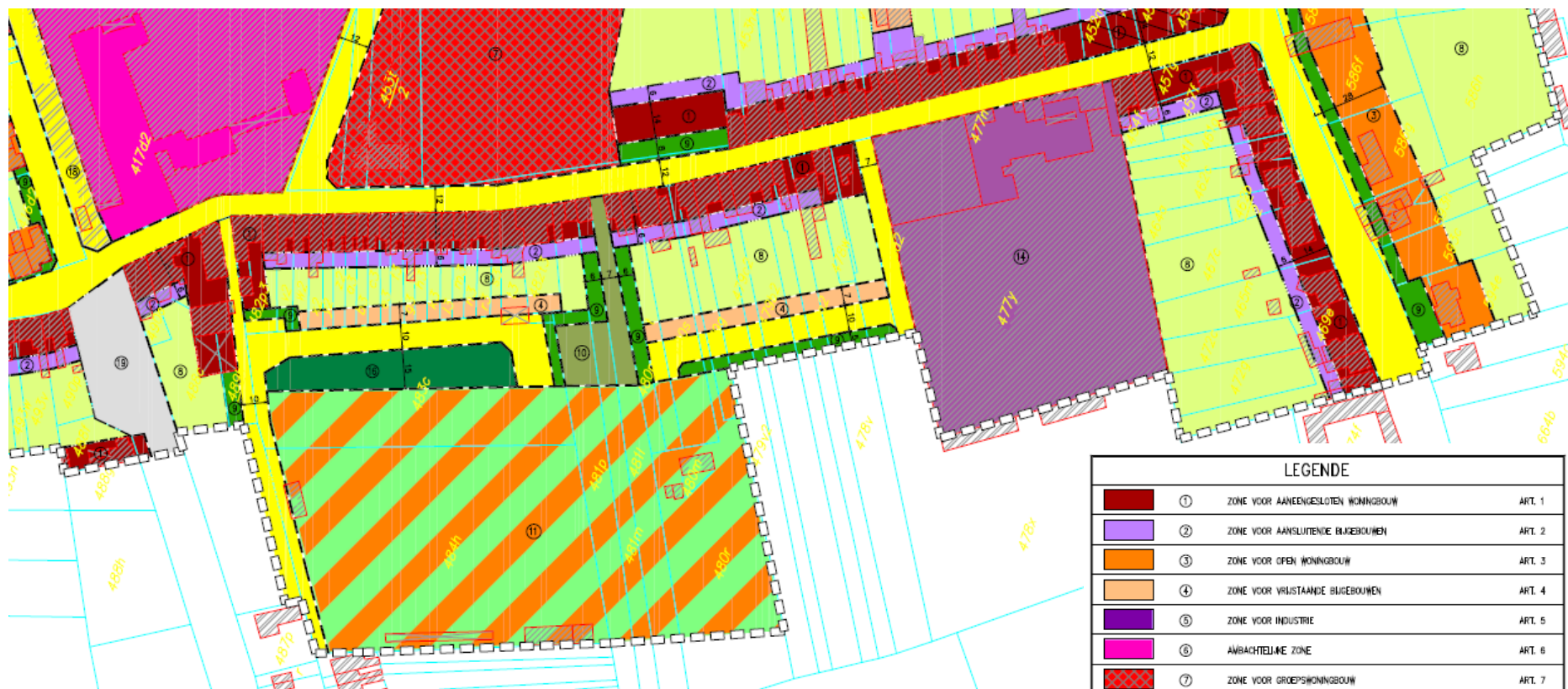
Legende

- perimeter RUP
- 150e - bestaande spoorwegen
- 150h - aan te leggen afzonderlijke leidingen
- 0100- woongebied
- 0101- woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde
- 0102- woongebied met landelijk karakter
- 0105- woonuitbreidingsgebied
- 0402- gebieden voor verblijfsrecreatie
- 0701- natuurgebied
- 0900- agrarische gebieden
- 0901- landschappelijk waardevolle gebieden
- 1002- milieubelastende industrieën
- 1504- bestaande waterwegen

datum: juli 2015
schaal: 1:6,000

0 30 60 120 180 240 300
Meter





Uittreksel uit het BPA Rosalinde (M.B. 21 april 2008)

LEGENDE		
	①	ZONE VOOR AANEENGESLOTEN WONINGBOUW ART. 1
	②	ZONE VOOR AANSLUITENDE BURGERSWOON ART. 2
	③	ZONE VOOR OFEN WONINGBOUW ART. 3
	④	ZONE VOOR VRIJSTAANDE BURGERSWOON ART. 4
	⑤	ZONE VOOR INDUSTRIE ART. 5
	⑥	AMBACHTELLIJKE ZONE ART. 6
	⑦	ZONE VOOR GROEPSWONINGBOUW ART. 7
	⑧	ZONE VOOR KIEKEN EN HONINGEN ART. 8
	⑨	ZONE VOOR VOORTUUNEN ART. 9
	⑩	ZONE VOOR OPENBAAR GROEN EN VERKEERSVRIJE INFRASTRUCTUUR ART. 10
	⑪	ZONE VOOR SPORT EN RECREATIE ART. 11
	⑫	ZONE VOOR OPENBARE BESTEMMING ART. 12
	⑬	ZONE VOOR GROENE PARKING ART. 13
	⑭	ONTWIKKELINGSZONE INDUSTRIEL PATRIMONIUM ART. 14
	⑮	ZONE VOOR AANEENGESLOTEN WONINGBOUW MET APPARTEMENTEN ART. 15
	⑯	BUFFERZONE ART. 16
	⑰	ZONE VOOR HORECA, HANDEL EN WONEN BINNEN EEN WAARDEVOL PATRIMONIUM ART. 17
	⑱	ZONE VOOR FIETS- EN WANDELPAD ART. 18
	⑲	ZONE VOOR PARKING ART. 19

5 VISIE EN UITWERKING

5.1 GLOBALE VISIE

De woonprogrammatie van het structuurplan geeft aan dat indien een bijkomend aanbod aan woningen dient worden voorzien, het WUG 'De Pacht' te Ruien dient worden aangesneden. De overige woonuitbreidingsgebieden zijn niet aansnijdbaar en worden aldus bestendigd binnen de open ruimtelfunctie waartoe het gebied zich het best leent. Naast de bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Kluisbergen, wordt tevens de ruimtelijk visie voor landbouw, natuur en bos – regio Vlaamse Ardennen als richtinggevend aangenomen. Bij het bepalen van de bestemming wordt tevens rekening gehouden met de aanwezige hoofdzakelijk vergunde constructies en functies. Zo worden voor de aanwezige leidingen een bestemmingsmatige verankering voorzien. De afweging voor het eventueel behoud van elementen aangeduid in de juridisch vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed, wordt in het volgend hoofdstuk besproken.

5.2 UITWERKING PER DEELPLAN

1. WUG Berchem

Het WUG te Berchem is gekenmerkt door zowel een belangrijk deel landbouwareaal, maar tevens een belangrijke lokale ecologische infrastructuur die aantakt op de loop van de Molenbeek. Deze nattere gronden met plassen bevatten een diversiteit aan begroeiing waaronder bosstructuren met ondergroei. Zowel in de ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos, als in het GRS is de ecologische waarde van deze zone erkend. Samen met de Molenbeek vormt het gebied een ecologische corridor en stepping stone naar de grotere ecologisch waardevolle gehelen in de heuvelkamrug van de Vlaamse Ardennen. In deze zone wordt de natuurfunctie verder ondersteund en ontwikkeld. Bosbouw, landschapszorg, natuureducatie/recreatie vormen nevenfuncties. De landbouwfunctie is hier kleinschalig en ondersteunt het beheer van het natuurgebied (bvb. extensieve begrazing weilanden) Ten einde het gebied te vrijwaren voor natuur en extensieve landbouw, is een grotendeels bouwvrij karakter gewenst. Enkel kleinschalige constructies zoals schuilhokken of constructies in functie van educatief of recreatief medegebruik zijn toegelaten.

Op de hoger gelegen gronden ten zuiden van bovenstaande zone, is de bodem droger en gekenmerkt door een intensief gebruik als akkerland. Hier is een bevestiging van de agrarische structuur aangewezen. Gezien de kwaliteit van de bodem in functie van akkerland wordt het gebied bouwvrij gehouden. Dit biedt de kans om de grondgebonden landbouw zich maximaal te laten ontplooien in deze zone.

De twee woningen aan het einde van de Weyns zijn gelegen binnen het WUG. Deze zone-eigen woningen kunnen behouden blijven. Hierbij worden de huidige woonkavels verankerd met inbegrip van hun respectievelijke tuinzones. Dezelfde principes zijn van toepassing op de drie zone-eigen woningen aan de Konrijnstraat. Naar inrichting toe zijn volgende principes van toepassing: maximaal twee bouwlagen + eventueel een woonlaag onder hellend dak.

Tussen de woonlinten van de Weyns en de Stationsstraat zijn vandaag tuinkavels gelegen in het WUG. Bij de herbestemming van het WUG wordt het zone-eigen karakter van deze perceelsdelen behouden. Evenwel is het niet de bedoeling dat deze zones in een intensief gebruik of een sterke bebouwingsgraad worden voorzien.

Binnen de zone wordt indicatief het gewenste netwerk aan trage wegen aangeduid. Deze trage wegen hebben zowel een verbindend als een recreatieve functie binnen het gebied.

2. WUG Kwaremont

Het WUG te Kwaremont bevat enerzijds een westelijke bebouwde component met zowel woningen als gemeenschapsvoorzieningen (woonzorgcentrum met service-flats en een buurtschooltje) en anderzijds een oostelijke bouwvrije component van akkerland.

De woningen zijn allen voorzien aan het Kwaremontplein. Dit zijn ruime alleenstaande woningen bestaande uit twee bouwlagen en een dak met geïntegreerde woonlaag. De onderste woonlaag is bij twee woningen deels in de helling geïntegreerd. Deze woningen met inbegrip van de bijhorende tuinen worden bestendigd.

Het bestaande woonzorgcentrum met bijhorende service-flats en het wijschooltje zijn hoofdzakelijk vergund. Het GRS van Kluisbergen legt de nadruk op het bewaren van de compactheid van het dorp. Het betreft geen geselecteerde kern waardoor een grootschalige uitbouw van functies niet mogelijk is. De bestaande vergunde voorzieningen kunnen behouden blijven. Een capaciteitsuitbreiding is niet wenselijk. De bouwhoogte van de service-flats/assistentiewoningen worden beperkt omdat ze de overgang vormen naar de open ruimte. Hierbij dient een kleinschaliger karakter bewaard te worden en wordt de bouwhoogte beperkt tot één bouwlaag en eventueel een hellend dak. De functies dienen te voorzien in voldoende parkeercapaciteit op eigen terrein.

Het voorziene gebied voor gemeenschapsvoorzieningen helt af onder de vorm van een steile talud richting de N36. Ten einde deze hellingsgradiënt te vrijwaren en de mogelijkheid tot ontsluiting rechtstreeks naar de N36 weg te nemen, wordt een bufferstrook voorzien. In deze bufferstrook kunnen infiltratievoorzieningen en voorzieningen voor de vertraagde afvoer van hemelwater worden voorzien.

Het RUP voorziet in het vastleggen van de harde grens waar de harde bestemming kan komen en het vrijwaren van het overig gedeelte van het WUG in functie van de beroepslandbouw. Dit deel bevindt zich binnen de ankerplaats 'Vlaamse Ardennen van Koppenberg tot Kluisberg'. Agentschap Onroerend Erfgoed gaf in hun advies tijdens de plenaire vergadering aan om dit deel om te zetten in een erfgoedlandschap om de visie op planologisch gebied te bestendigen. In de voorschriften werd nu reeds voorzien dat het agrarisch gebied bouwvrij dient te blijven. Hierdoor worden de huidige landschappelijke kwaliteiten minstens behouden. In de voorschriften (toelichtend deel) werd eveneens opgenomen dat natuurbehoud, landschapszorg en recreatief medegebruik ondergeschikte functies zijn in het agrarisch gebied. Dit laat toe om aan landschapsopbouw te doen. Bijgevolg kan de visie op de ankerplaats gerealiseerd worden binnen de bepalingen van dit RUP.

3. WUG Ruien

Het WUG te Ruien is het meest uitgebreide woonuitbreidingsgebied en vereist een diverse aanpak met betrekking tot de aanwezige deelzones.

1. Bestendigen van de agrarische functie

De onbebouwde percelen zijn nagenoeg volledig aangewend in de agrarische structuur als akkerland. Ten einde het gebruik in kader van de beroepslandbouw te beschermen, wordt een omzetting naar een bouwvrij agrarisch gebied beoogd. De bestaande voetwegen dienen worden behouden. Deze agrarische gebieden zijn gesitueerd tussen enerzijds de woonlinten van de Grote Herreweg, Wuipestraat, Buissestraat en Marvijlestraat en anderzijds tussen de Grote Herreweg, de vroegere spoorweg en het BPA Rosalinde met inbegrip van de woonconcentratie met parking aan de Missegeweg. Omwille van het hellende karakter is het landbouwgebied onderhevig aan erosie. Dit leidt tot een afzet van aarde onderaan de helling (o.a. op de parking op het einde van Missegeweg). Het is aangewezen om op deze locatie erosiewerende maatregelen te voorzien dat de aarde niet verder afstroomt op de omliggende infrastructuur. Hiervoor moet de vruchtbare teelaarde op eigen terrein opgevangen worden.

2. Het bestendigen van de aanwezige woningen en infrastructuur

De bestaande hoofdzakelijk vergunde woningen zijn zone-eigen en worden samen met hun respectievelijke tuinkavels bestendigd. Deze te bestendigen woonconcentraties zijn:

- De woonconcentratie aan de Missegeweg:
Deze woonconcentratie omvat zowel de woningen als de bijhorende garageboxen aan het einde van de Missegeweg. De zuidelijke woonkavels zijn gekenmerkt door een hoge perceelsdiepte. Ten einde een te diepe insnijding in het landschap van bebouwing te vermijden wordt de bouwzone er beperkt tot de eerste 30 m. De achterliggende zone is in te richten als tuinzone met beperkte bebouwing of verhardingen. De typologie van de woningen, zijnde twee bouwlagen en een woonlaag geïntegreerd in het hellend dak dient worden bewaard.

- Het woonlint aan de Grote Herreweg:

Dit woonlint bevat in het WUG een reeks aan alleenstaande of half-afgewerkte koppelbouwen bestaande uit twee bouwlagen en een dak ten zuiden van de weg. Deze percelen worden volledig bestendigd in functie van het wonen. Daar waar de woonkavel de 50 m afstand van de weg overschrijdt, wordt het perceelsdeel verder bestendigd als tuinzone. Dit geldt tevens voor percelen die door de tuinkavels zijn ingesloten doch geen typisch agrarisch gebruik kennen.

Aan de zuidzijde van de Grote Herreweg bevinden zich twee onbebouwde percelen die bestemd worden naar een zone voor wonen:

- o Perceel 593C was reeds in het BPA Rosalinde opgenomen als een 'zone voor open woningbouw' (art. 3). Bijgevolg betreft het een bestendiging van de bestaande juridische situatie.
- o Perceel 594C is niet opgenomen in het BPA Rosalinde. Bij nader onderzoek blijkt het wel in een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling te liggen (zie bijlage). Hierdoor kan het momenteel reeds bebouwd worden en is een bestendiging van de bouwmogelijkheid aangewezen.

Aan de noordzijde van de weg is een deel van de achterliggende zone volgens het gewestplan ingekleurd als WUG en niet als woongebied alhoewel deze zich nog binnen de 50 m van de weg bevindt. Deze perceelsdelen worden bevestigd als tuinzone in functie van het aanliggende woongebied.

- De woonlinten aan de Wuipeelstraat, Buissestraat en Marvijlestraat:

De woonlinten zijn op zich gesitueerd in het woongebied. Doch de achterste perceelsdelen in gebruik als tuin zijn gelegen in het WUG. De functie van tuin wordt voor deze delen bestendigd. De woningenrij in tweede en derde bouwlijn die vandaag wordt ontsloten aan de Wuipeelstraat wordt bestendigd als woonkavel. Een ander deel dat als woonkavel wordt bestendigd, zijn de perceelsdelen gelegen aan de Buissestraat gelegen binnen de 50 m van de weg doch op het gewestplan aangeduid als WUG. De dieper gelegen perceelsdelen horende tot de woonkavels worden als tuinzone bestendigd. De bestaande vergunde verharding en loods van de vishandel Nelly in de Wuipeelstraat 22 wordt bestendigd als onderdeel van de woonkavel. De vergunde functie kan bewaard blijven conform de bepalingen voor bestaande gebouwen, constructies en functies.

Daarnaast zijn enkele infrastructuren aanwezig in het plangebied. Dit betreft onder meer een hoogspanningsleiding van Elia en een pijpleiding van de NAVO. Bovendien is aan het einde van de Missegweg is een parkeerterrein gelegen. Deze parking aangelegd in asfaltverharding is voornamelijk in functie van het nabijgelegen voetbalterrein van KFC Kluisbergen. De parking, die tevens de garageboxen op het einde van de Missegweg ontsluit, heeft een capaciteit van 62 parkeerplaatsen. De parking is daarmee voldoende gedimensioneerd voor de grootteorde van de voetbalclub. Een duidelijke landschappelijke begrenzing naar de aanpalende akkerlanden is echter wenselijk.

3. Het afwerken van wachtgevels

Het gesloten woonlint in de Kapellestraat wordt onderbroken door een onbebouwd lot. De visie in het BPA Rosalinde was om hier een toegang te voorzien tot de achterliggende recreatiezone. De groenzone aansluitend op de doorgang zal niet langer gerealiseerd worden waardoor de doorgang zijn nut verliest. Het lot wordt herbestemd naar wonen zoals ook oorspronkelijk in het gewestplan voorzien. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om de wachtgevels af te werken zodat een betere beeldkwaliteit in de straat bereikt wordt. Naar inrichting toe zijn de gabarieten van de aanpalende woningen richtinggevend.



Opening in woonlint Kapellestraat (binnen huidig BPA Rosalinde)

4. Ruimte voor de voetbalclub

De bestaande infrastructuur van de voetbalclub KFC Kluisbergen bestaat uit één wedstrijdveld met veldverlichting, een grasveld van ca. 0,2 ha ingericht als oefenveldjes, een overdekte staantribune van 50 m² en een gebouw dat dienst doet als cafétaria en kleedkamer van ca. 230 m². De speelinfrastructuur op zich is voldoende voor de ploeg met ca. 130 leden. Doch de ondersteunende infrastructuur met name de kleedkamers/cafetaria en de parkeergelegenheden zijn te beperkt en hebben nood aan uitbreiding.

In voorliggend RUP wordt dan ook de nodige uitbreidingsmogelijkheid voorzien voor de cafetaria-kleedkamers. Hiertoe wordt een overdruk met nabestemming aangegeven in de twee aanpalende tuinpercelen. Zodoende kan het aanpalende akkerland gevrijwaard blijven terwijl de bestaande

bebouwing kan uitbreiden. De bouwhoogte is beperkt tot 3,50 m. De uitbreiding van de infrastructuur laat toe om meerdere kleedkamers te voorzien zodat het bestaande veld optimaler kan worden gebruikt (rotatiesysteem van de kleedkamers).

Ten noorden van de Misseweg bevindt zich nog een onbebouwd restperceel die bestemd wordt als zone voor gemeenschapsvoorzieningen. Dit wordt ingericht in functie van het parkeren bij de voetbalclub. Het terrein is ca. 1700 m² groot en kan plaats bieden aan een 70-tal wagens.

5. Trage wegen

Binnen de zone wordt indicatief het gewenste netwerk aan trage wegen aangeduid. Deze trage wegen voornamelijk een verbindende functie binnen het gebied.

6 INVENTARIS BOUWKUNDIG ERFGOED

Binnen het plangebied van het RUP zijn drie gebouwen gelegen die in de juridisch vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed opgenomen zijn; geen enkel gebouw is momenteel erkend als beschermd monument.

Alhoewel alle onderstaande gebouwen opgenomen zijn in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, dienen er nuances aangebracht te worden in de bouwkundige kwaliteit en architecturale waarde van de verschillende constructies. Hieronder worden de verschillende gebouwen kort beschreven (bron: inventaris van het bouwkundig erfgoed), per bouwwerk wordt een afweging gemaakt over het al dan niet behoud van de constructies.

De beschreven architecturale kenmerken uit de inventaris van het bouwkundig erfgoed dienen bewaard gebleven te zijn. Dit is het geval voor alle bouwwerken uit de inventaris. De volgende parameters zijn bepalend voor het al dan niet behouden van de kenmerken van het pand.

De afweging gebeurt op drie parameters:

Onderdeel van samenhangend geheel. Het belang van het behoud van een pand is groter indien het deel uitmaakt van een straat waar meerdere gebouwen uit het bouwkundig erfgoed aanwezig zijn. Hierdoor onderscheidt de straat zich van andere straten. Hierbij is het van belang om het straatbeeld te behouden door de individuele waardevolle panden te behouden.

Indien een pand geen onderdeel uitmaakt van een samenhangend geheel is het behoud er van minder relevant tenzij het uitgesproken kenmerkende waarden heeft. Het gaat hierbij gaan om intrinsieke kenmerken van het pand zoals zeldzaamheid, een gevel die expressief is, typologische kenmerken die kenschetsend zijn voor de gemeente maar ook om de impact van het pand op de omgeving zoals de typologie van het pand (bvb. hoekpand, grootte van het volume). Deze vormen een sterk motief voor behoud.

De bouwfysische toestand van een gebouw vormt eveneens een indicator voor het al dan niet behoud. Er kan geoordeeld worden of verval onomkeerbaar is, en/of de constructie en maatvoering zich tot hergebruik leent. De evaluatie van de bouwfysische toestand is in het kader van dit RUP niet altijd mogelijk (bvb. aanwezigheid van huiszwam) en vergt diepgaander onderzoek. Hierdoor dienen er in de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen te worden dat er van het behoud kan afgeweken worden indien het gebouw bouwfysisch niet meer geschikt is voor de bestaande of voor een nieuwe functie. De noodzakelijk ingrepen staan niet in verhouding tot de waarde van het gebouw. Hiervoor dient bij de vergunningsaanvraag een

motivatie gevoegd te worden door de architect. In een klein aantal gevallen zal de bouwfysische toestand wel in dit RUP besproken kunnen worden omdat ze vanaf de straatzijde duidelijk zichtbaar is. Het gaat hier bijvoorbeeld om te kleine woningen waarbij uitbreidingen en aanpassingen om te voldoen aan de energieprestatie- en comforteisen te ingrijpend zijn waardoor de waarde verloren gaat.

Het resultaat van de bespreking moet leiden tot een categorisering van het bouwkundig erfgoed:

Behoud niet noodzakelijk: Indien de beschreven architecturale kenmerken niet meer aanwezig zijn, is het behoud niet langer noodzakelijk.

Behoud typologie: Het is wenselijk om de kenmerken van o.a. de gevel (materiaal), de gevelindeling en kroonlijsthoogte en dakvorm te behouden. Wijzigingen worden echter toegestaan op voorwaarde dat deze integreerbaar zijn in het geveluitzicht of een architecturale meerwaarde bieden. (bvb. wijziging raamopening, creatie dakkapel, wijzigen indeling schrijnwerk van raam, wijziging gevelbekleding indien deze niet typerend is,...).

Maximaal behoud: De bestaande toestand moet behouden blijven. Dit betekent dat verbouwingen mogelijk moeten blijven, maar dat o.a. de aard van de gebruikte materialen, de gevel- en raamindelingen, kroonlijsthoogte en dakvorm behouden dienen te blijven.

Verschillende erfgoedonderdelen binnen plangebied:

- WUG Berchem:

Hoeve, Konrijnstraat 13, ID 28307

"Nr. 13. Hoeve in L-vorm, inplanting opklimmend tot XVIII c, later uitgebreid. IJzeren hek aan vierkante bakstenen hekpijler onder piramidale spits. Z.O. georiënteerd verankerd en ossenbloedkleurig boerenhuis met in het W. dienstgebouw. Geheel van elf trav. en oorspronkelijk één bouwl., later met halve bouwl. verhoogd onder afgewolfd zadeldak (pannen, n // straat). Vernieuwde rechth. muuropeningen. Gewitte achtergevel.

Ten Z.W., dwars bakstenen dienstgebouw onder pannen zadeldak. Erfgevel van zeven trav. gemarkeerd door lisenen waartussen zware baksteenfries. Segmentbogige poortopeningen, in derde trav. doorrit, in zesde trav. gedicht. Achtergevel van vier trav. met analoge lisenen.

Ten N.W., achterin gelegen voormalig dienstgebouw (maalderij?) onder pannen zadeldak, bouwvallig. Decoratieve baksteenfries met dropmotief."

De Konrijnstraat was in het verleden gekenmerkt door de aanwezigheid van twee houten molens, deze zijn echter reeds op het eind van de 19^{de} eeuw verdwenen. De hoeve vormt vandaag geen kenmerkend onderdeel van een groter geheel. De beschreven erfgoedwaarde zijn nog aanwezig, doch hebben eerder een documentaire waarde. Het achtergelegen dienstgebouw is in bouwvallige staat. Het behoud van deze hoeve is niet noodzakelijk.

- WUG Kwaremont:

Gebouwen, klooster en instituut Sint-Franciscus Xaverius van de zusters franciscanessen van het Crombeen van Gent, Kwaremontplein 41, ID 28356 "Nr. 41-43. Voormalig klooster en instituut St.-Franciscus Xaverius van de zusters franciscanessen van het Crombeen van Gent, heden bejaardenhome St.-Franciscus (nr. 41) en wijkafdeling van de vrije basisschool van Berchem (nr. 43). Klooster gesticht en gebouwd in 1902, naast sinds 1879 bestaande parochieschool waarvan zij de verstrekking van het meisjesonderwijs overnamen. In 1903 stichting van ouderlingenverblijf. Toevoeging in 1905 ten Z. en aansluitend achter het schoolgebouw van een vleugel voor verzorging van ouderlingen, wegens het geringe succes ervan omgevormd tot een kostschool. Vanaf 1907 ook in gebruik voor kinderkolonies van Gentse katholieke scholen. Nog uitbreiding van de gebouwen Z.-waarts in 1914. Kostschool afgeschaft in 1921 en gewijzigd sinds 1922 tot een weldadigheidsgesticht nl. een rustoord-zomerverblijf, eerst voor zwakke kinderen en vanaf 1924 ook voor dames. Sinds 1987 z.g. damenverblijf veranderd in bejaardenhome en daartoe in 1988-89 en 1991 ten Z. uitgebreid met twee $\perp$ nieuwbouwvleugels; gepaard met gedeeltelijke sloop van het oude complex, behalve van het aanvankelijke klooster met achteraansluitende lagere school. Laatste kloosterzusters vertrokken in 1994.

Nr. 41. Bakstenen kloostergebouw met neogotische inslag, van twee bouwl. op weinig uitgesproken U-vormige aanleg onder steile snijdende leien zadeldaken; bouwjaar 1902 in wimpel van windwijzer op voorste puntgevel. W.-zijde met huidige toegang van bejaardenhome bewaart gr.m. zijn ordonnantie doch ontsierd door lichtrood bakstenen parement wegens oorlogsschade aangebracht in 1947. Dakruitertje en houten dakkapellen verwijderd. Donkere bakstenen straatgevel (N.) en achtergevel (O.) met typische per drie of twee gekoppelde smalle getoogde vensters. Diverse kleine veranderingen en inwendige verbouwingen in XX c (vnl. jaren 1960) n.o.v. architect A. Mas. Vroegere kapel op bovenverd. van Z.-vleugel, herkenbaar aan spitsbogig spaarveld van beide puntgeveltoppen met ingeschreven drielicht van hoge lancetvensters; voorts nog aan sierlijk ijzeren topkruis van O.-puntgevel. Kapelinterieur van zes trav., thans onderverdeeld in kamers; behouden doksaal en spitsbogig houten tongewelf met ribben. Gekleurde glas-in-loodramen door R. Huysman (Ronse), in gedichte vensters van vroegere koorgevel met H. Familie, en in venster met medaillon op doksaal.

Nr. 43. Vrije basisschool, in vleugel $\perp$ achter en deels behorend bij voormalig klooster. Achterin gelegen schoolgebouw van één verd. onder twee // zadeldaken (n // straat); voorste deel aanvankelijke parochieschool opgericht in 1879. Vergroot in 1914 door // achteraanbouw met vrijwel analoog volume. Voorgevel met ruime rechth. vensters onder l-latei met rozetten, wijziging van 1931. Meerdere veranderingen in 1946 n.a.v. herstelling van oorlogsschade o.a. plaatsing van dubbele deur onder luifel en aanpassing van bedaking."

De site sluit aan op het Kwaremontplein en vormt mede het beeld van het dorpscentrum. De vele nieuwbouwtoevoegingen en verbouwen in functie van het huidig woonzorgcentrum hebben echter de erfgoedwaarden volledig ondergraven. Het gebouwencomplex heeft vandaag een modern aanblik zonder verwijzing naar de historische bouwkundige waarden. De relictwaarde is dan ook achterhaald. Het behoud is dan ook niet aangewezen.

- WUG Ruien:

Villa, Grote Herreweg 44, ID 28399

Nr. 44. Villa gebouwd door André Reyntjens van de ertgov. gelegen maalterij (nr. 29) in 1938 n.o.v. H. Cuvelier (Ronse), cf. bewaarde bouwplannen. Villa in art-decostijl, omringende tuin aan de straatzijde afgesloten door bakstenen muurtje in aangepaste stijl. Contrasterend materiaalgebruik van gele bakstenen gevels met gecementeerde gedeelten onder overstekende pannendaken. Asymmetrische gevelopbouw met nadruk op centrale rondboogdeur met glas en ijzer en boogveld van geel glas-in-lood, gevat in sterk geaccentueerde omlijsting van gele baksteen en voorafgegaan door tr. geflankeerd door betonnen bloembakken. L. veelhoekige uitbouw van salon. R. aanleunende garage met bewaard sierlijk schrijnwerk van rechth. poort.

Zorgvuldig afgewerkt interieur met speciale aandacht voor de trap.”

De typische erfgoedelementen zijn vandaag nog steeds behouden aan de woning. Alhoewel het gebouw geen samenhangende geheel vormt met haar omgeving is een maximaal behoud van de typologie aangewezen.



Kontrijnstaat 13



Kwaremontplein 41



Grote Herreweg 44

7 WATERTOETS

7.1 TERREINTOETS

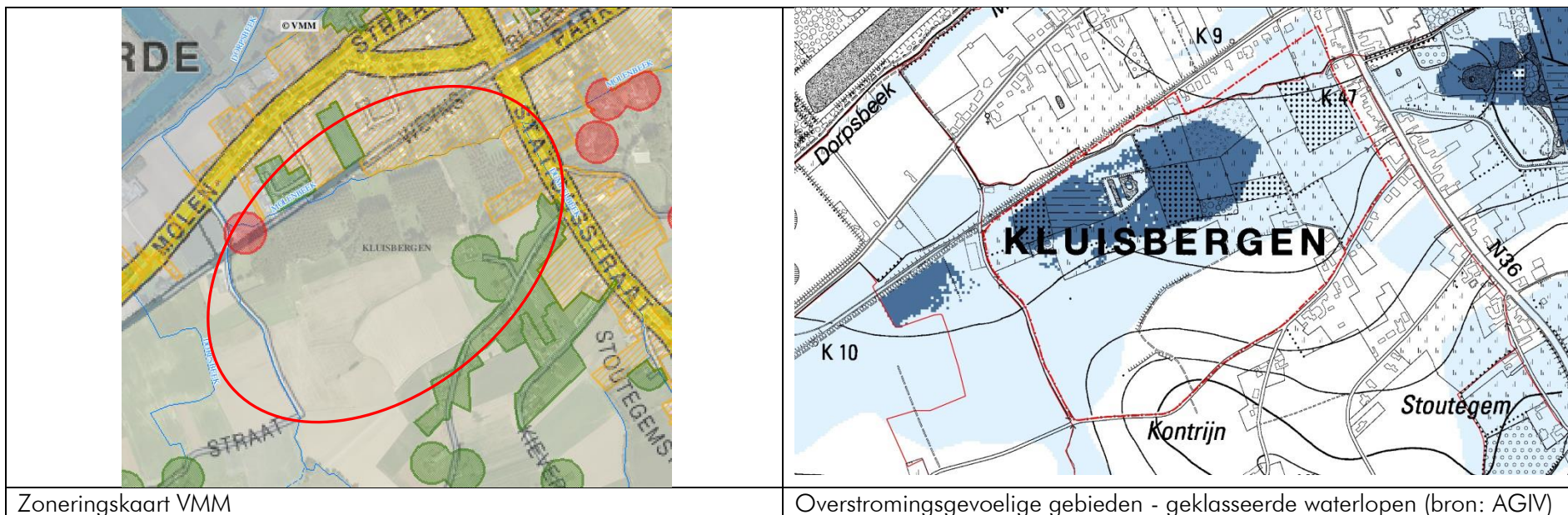
1. WUG Berchem

Het plangebied is deels gelegen in het Bovenscheldebekken (deelbekken 06-03). De bodem in het plangebied varieert van droge zandleembodem op het hoogste punt, over vochtige zandleem naar Natte (Zw)klei in de laagste delen. Het plangebied wordt doorsneden door de geklasseerde waterloop 2^{de} categorie, de Molenbeek (provinciaal nummer OS367).

De verschillende watertoetskaarten zijn afgewogen voor de diverse deelplannen:

- *Overstromingsgevoelige gebieden:*
Het plangebied is grotendeels gelegen in mogelijks overstromingsgevoelig gebied. Een belangrijk aandeel (het bebost gedeelte) is gelegen in effectief overstromingsgevoelig gebied.
- *Grondwaterstromingsgevoelige gebieden:*
Het plangebied is grotendeels gelegen binnen een gebied zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1), enkel de hoger gelegen gronden zijn matig voor grondwaterstroming (type 2).
- *Infiltratiegevoelige bodems:*
Het plangebied is grotendeels gelegen binnen infiltratiegevoelige bodem, met uitzondering van het effectief overstromingsgevoelig gebied.
- *Erosiegevoelige gebieden:*
Het plangebied is beperkt erosiegevoelig.
- *Hellingenkaart:*
Het plangebied is vlak tot licht hellend (0,5 – 5%).
- *Winterbedkaart:*
Het plangebied maakt geen deel uit van het winterbed van een grote rivier.

De percelen aan de Kontrijnstraat zijn ingedeeld als collectief te optimaliseren buitengebied en de percelen aan de Weyns en Stationsstraat als centraal gebied volgens het zoneringsplan van de VMM.



2. WUG Kwaremont

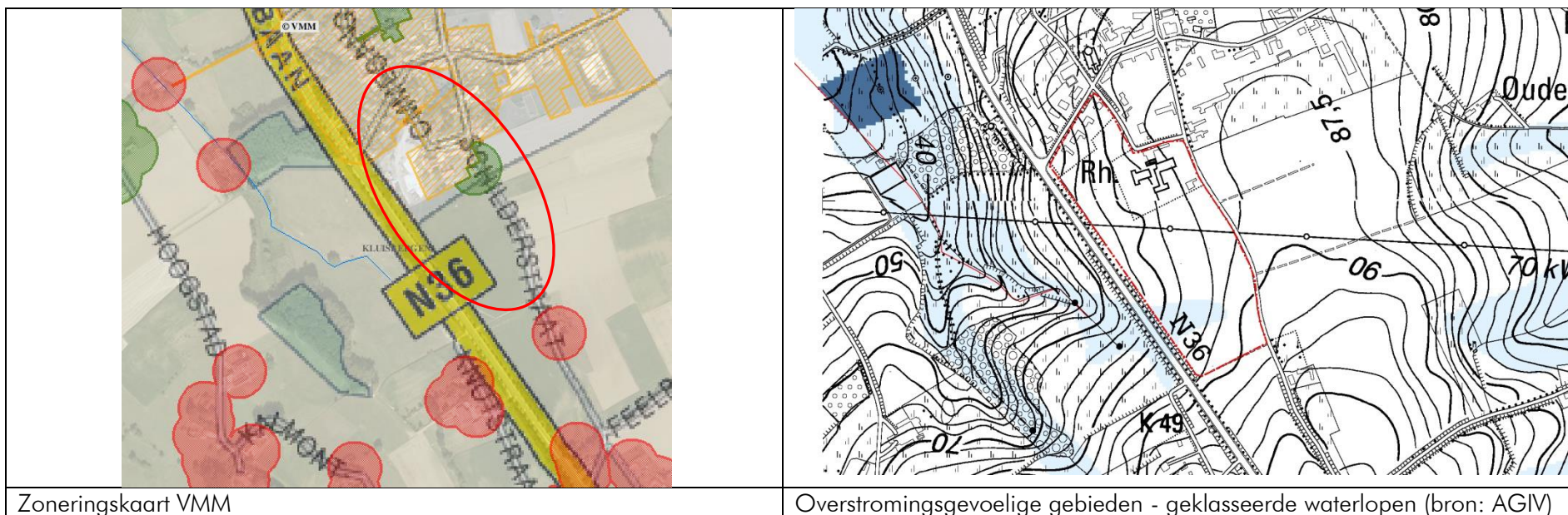
Het plangebied is deels gelegen in het Bovenscheldebekken (deelbekken 06-03). De bodem in het plangebied is een vochtige zandleembodem.

De verschillende watertoetskaarten zijn afgewogen voor de diverse deelplannen:

- *Overstromingsgevoelige gebieden:*
Het plangebied is gedeeltelijk gelegen in mogelijks overstromingsgevoelig gebied.
- *Grondwaterstromingsgevoelige gebieden:*
Het plangebied is grotendeels gelegen binnen een gebied matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2), met uitzondering van de het mogelijk overstromingsgevoelig deel dat zeer gevoelig is voor grondwaterstroming (type 1).
- *Infiltratiegevoelige bodems:*
Het plangebied is grotendeels gelegen binnen infiltratiegevoelige bodem.

- *Erosiegevoelige gebieden:*
Het plangebied is sterk erosiegevoelig.
- *Hellingekaart:*
Het plangebied is licht tot matig hellend (0,5 – 10%).
- *Winterbedkaart:*
Het plangebied maakt geen deel uit van het winterbed van een grote rivier.

De bestaande bebouwing, met uitzondering van de wijksschool is gelegen in centraal gebied volgens het zoneringsplan van de VMM. De wijksschool zelf is aangeduid als collectief te optimaliseren buitengebied.



3. WUG Ruien

Het plangebied is deels gelegen in het Bovenscheldebekken (deelbekken 06-03). De bodem in het plangebied is een vochtige zandleembodem met uitzondering van een zone ter hoogte van de vroegere spoorlijn dat een droge tot natte zandbodem bevat.

De verschillende watertoetskaarten zijn afgewogen voor de diverse deelplannen:

- *Overstromingsgevoelige gebieden:*
Het plangebied is slechts heel beperkt gelegen in mogelijks overstromingsgevoelig gebied.
- *Grondwaterstromingsgevoelige gebieden:*
Het plangebied is grotendeels gelegen binnen een gebied matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2).
- *Infiltratiegevoelige bodems:*
Het plangebied is grotendeels gelegen binnen infiltratiegevoelige bodem.
- *Erosiegevoelige gebieden:*
Het plangebied is in belangrijke mate erosiegevoelig.
- *Hellingenkaart:*
Het plangebied is licht tot matig hellend (0,5 – 10%).
- *Winterbedkaart:*
Het plangebied maakt geen deel uit van het winterbed van een grote rivier.

De bestaande bebouwing, met uitzondering van de bebouwing in tweede bouwlijn is gelegen in centraal gebied volgens het zoneringsplan van de VMM. De bebouwing in tweede lijn is aangeduid als collectief te optimaliseren buitengebied.



7.2 PLANTOETS

Voorliggend RUP voorziet in de bestendiging van bestaande woonegelegenheden (die niet zonevreemd zijn) en gemeenschapsvoorzieningen. De overige onbebouwde percelen zullen een zachte bestemming verkrijgen waarin slechts beperkte bebouwing of verharding mogelijk is. Het plan kan in beperkte mate aanleiding geven tot bijkomende bebouwing of verhardingen alwaar het hemelwater de bodem niet kan infiltreren. De meest recente stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater is van toepassing.

Bij de realisatie van verharde oppervlaktes van meer dan 1000 m² wordt door de provinciale dienst Integraal Waterbeleid aangedrongen om bovenop de geldende verordening meer gebiedsgerichte maatregelen te nemen om het effect van deze verhardingen te milderen om zo de (versnelde) afvoer naar de waterlopen te vermijden of te beperken. Deze maatregelen houden rekening met de terreinkenmerken (bodemtextuur en grondwaterstand), de overstromingsgevoeligheid van het stroomgebied en de omvang van de verharding. Het is echter, gelet op de aard van het RUP, weinig waarschijnlijk dat via dit RUP dergelijke bijkomende verharde oppervlaktes zullen aangelegd worden waardoor geoordeeld wordt dat de toepassing van de gewestelijke verordening inzake het opvangen van hemelwater voldoende is.

7.3 BESLUIT

Gezien de invloed op de waterhuishouding zeer miniem is, kan men stellen dat het RUP geen negatieve invloed heeft op de waterhuishouding in het gebied. De toepassing van de gewestelijke verordening inzake het opvangen van hemelwater is voldoende. Ook de waterkwaliteit wordt niet aangetast.

8 PLAN-MER

Het Plan-MER-decreet van 27 april 2007 en het Plan-MER-besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2008 voorziet een integratiespoor voor een plan-MER bij het RUP. Binnen dit kader is volgens de geëigende procedure een aanvraag tot ontheffing van de plan-MER-plicht ingediend aan het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van de Vlaamse overheid. OP 27 augustus 2013 besliste de dienst mer dat het plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieu-effecten en dat de opmaak van een plan-MER bijgevolg niet nodig is. De beslissing werd na deze pagina ingevoegd.

Hierna kan men een samenvatting van de mogelijke effecten vinden.

	Mogelijk negatief effect	milderende maatregel
Discipline bodem en water	Uitbreiding verharde en bebouwde ruimte	Toepassing gewestelijk stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater
Discipline fauna, flora en biodiversiteit	/	/
Discipline landschap en cultureel erfgoed	/	De villa aan de Grote Herreweg 44 opgenomen in de juridisch vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed wordt opgenomen als te behouden.
Discipline mens-ruimtelijke aspecten en mobiliteit	/	/



Departement Leefmilieu, Natuur
en Energie

Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid
Dienst Milieueffectrapportagebeheer
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 BRUSSEL
Tel.: 02 - 553 80 79
Fax: 02 - 553 80 75
www.mervlaanderen.be

AANGETEKEND

Aan het College van Burgemeester en
Schepenen
Parklaan 11
9690 Kluisbergen

uw bericht van
26 juli 2013

uw kenmerk

ons kenmerk

bijlagen

vragen naar / e-mail
Natalie De Camps
natalie.decamps@lne.vlaanderen.be

telefoonnummer
02 553 03 48

datum
27 AUG. 2013

LNE/MER/SCRPL13063/
2013

/

**Betreft: onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP Schrappling
woonuitbreidingsgebieden te Kluisbergen.**

beslissing plan-MER-plicht

volgens het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.),
B.S. 3 juni 1995, zoals herhaaldelijk gewijzigd en het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende
de milieueffectrapportage over plannen en programma's van 12 oktober 2007, B.S. 7 november 2007

Geachte heer, mevrouw,

Met uw brief van 26 juli 2013, ontvangen op 30 juli 2013, vraagt u de dienst Mer een beslissing te
nemen over de opmaak van een plan-MER. Het dossier is onder het nummer SCRPL13063
behandeld.

Zoals u in het dossier aangeeft, komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot
milieueffectrapportage.

De doelstelling en reikwijdte van het plan worden beschreven in de screeningsnota. Volgens het
dossier heeft het RUP tot doel 'de *gewestplanbestemming van woonuitbreidingsgebied voor drie
deelplannen te vervangen door een zachte open ruimtebestemming*'.

Het screeningsdossier (bestaande uit de screeningsnota, de adviezen en de verwerking van de
adviezen) bevat de nodige informatie over het voorgenomen plan en heeft de relevante
milieudisciplines besproken.

Verscheidene adviesinstanties hebben opmerkingen over de beschrijving en beoordeling van de
milieueffecten van het plan. De opmerkingen werden op een voldoende wijze beantwoord in het
screeningsdossier via een bijlage bij de screeningsnota, zodat het screeningsdossier voldoende
informatie bevat om een correcte inschatting m.b.t. de milieueffecten te kunnen maken.

In het screeningsdossier wordt duidelijk aangetoond dat de milieueffecten die het plan genereert niet
van die aard zijn dat zij als aanzienlijk beschouwd moeten worden.

Enkele adviesinstanties hebben ook opmerkingen over het plan zelf. Opmerkingen die geen
betrekking hebben op de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten, maar die een suggestie
inhouden om het plan te verbeteren hebben echter geen impact op de beoordeling van de
aanzienlijkheid van de milieueffecten van het plan. De initiatiefnemer beschikt in het kader van de
plan-m.e.r.-screening over de vrije keuze om al dan niet in te gaan op deze opmerkingen.

Rekening houdend met het bovenvermelde kunnen wij concluderen dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

De dienst Milieueffectrapportagebeheer zorgt ervoor dat de screeningsnota en deze beslissing voor het publiek raadpleegbaar zijn.

U dient de screeningsnota samen met deze beslissing te voegen bij het (voor)ontwerp van RUP. Wij vragen dit te doen voorafgaand aan de organisatie van de plenaire vergadering en uiterlijk voor de voorlopige vaststelling van het plan.

U moet via aanplakking op de aanplakplaatsen van de gemeente, via de website van de gemeente en via publicatie in het gemeentelijk infoblad melden dat de screeningsnota en de beslissing geraadpleegd kunnen worden op de website van de dienst Mer (www.mervlaanderen.be) en op het gemeentehuis.

Deze beslissing van de dienst Mer doet enkel een uitspraak over de noodzaak tot opmaak van een plan-MER. Met de huidige beslissing wordt op geen enkele wijze afbreuk gedaan aan de beoordelingsruimte die het departement LNE heeft in het kader van de planprocedure, waarbij zij optreedt als adviserende instantie op het voorontwerp.

Met vriendelijke groet,



Liesbeth Lelieur
Diensthooft dienst Mer

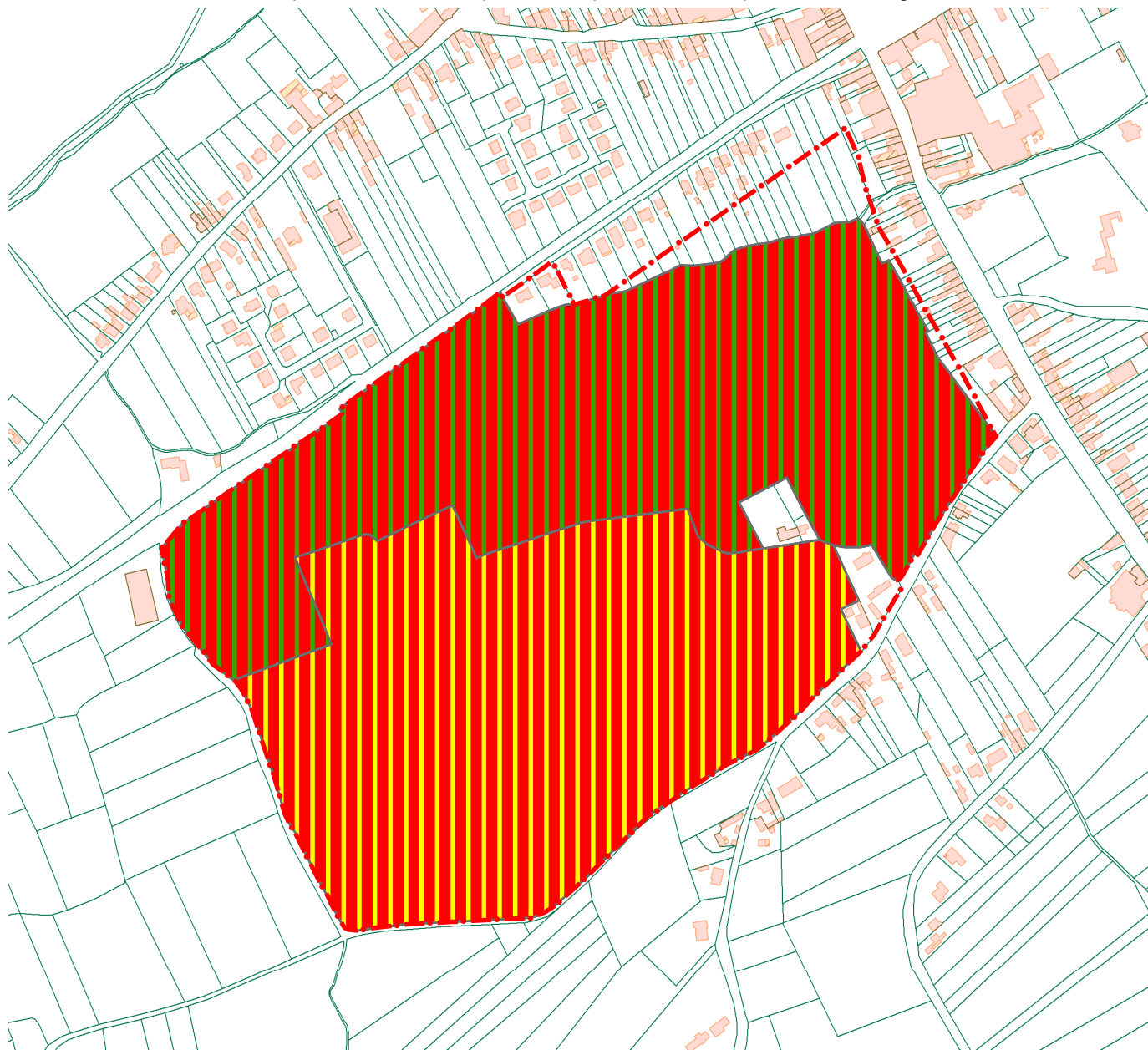
Kopie aan : Adoplan, Vaartlaan 28 bus 1 te 9800 Deinze

9 REGISTER MET BESTEMMINGSWIJZIGINGEN

Conform de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening wordt een register opgesteld met percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die potentieel aanleiding kunnen geven tot planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikersschade. Hierbij dient achteraf nog rekening gehouden te worden met de toepassingsvoorwaarden en uitzonderingsgronden zoals vermeld in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van art. 2.6.1 tot 2.6.12.

RUP 'Schrapping woonuitbreidingsgebieden' te Kluisbergen

GRAFISCH REGISTER van percelen waarvoor planbaten, planschade, kapitaalschade of gebruikersschade verschuldigd kan zijn - WUG Berchem



Legende

 perimeter RUP

planschade mogelijk

 Wonen -> groen

 Wonen -> landbouw

*DISCLAIMER

Deze kaart is het register, zoals bedoeld in artikel 2.2.2. §1, eerste lid, 7° en 8° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie.

Dit register geeft, conform de geciteerde wetgeving, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden.

Het register kan dus geen uitsluitel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

De regeling over de planschade is te vinden in artikel 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De regeling over de planbatenheffing is te vinden in artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1. en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdiensbaarheden tot openbaar nut.

De tekst van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het decreet grond- en pandenbeleid kan geraadpleegd worden op www.ruimtelijkeordening.be, rubriek wetgeving.

De tekst van het decreet gebruikerscompensatie kan geraadpleegd worden op www.codex.vlaanderen.be, zoekterm "gebruikerscompensatie".

Dit register werd aangemaakt door het plan zoals het gold vóór de bestemmingswijziging digitaal te vergelijken met het huidige plan. In een aantal gevallen verschilt de cartografische ondergrond waarop de bestemmingen werden ingetekend in het oude en het nieuwe plan. Daarom kunnen bij de digitale vergelijking beperkte fouten optreden. Het register moet met dat voorbehoud geraadpleegd worden."

datum: juli 2015

schaal: 1:6,000

0 45 90 180 270 360 450
Meter



RUP 'Schrapping woonuitbreidingsgebieden' te Kluisbergen

GRAFISCH REGISTER van percelen waarvoor planbaten, planschade, kapitaalschade of gebruikersschade verschuldigd kan zijn - WUG Kwaremont



Legende

 perimeter RUP

planschade mogelijk

 Wonen -> gemeenschapsvoorzieningen

 Wonen -> landbouw

"DISCLAIMER

Deze kaart is het register, zoals bedoeld in artikel 2.2.2. §1, eerste lid, 7° en 8° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie.

Dit register geeft, conform de geciteerde wetgeving, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden.

Het register kan dus geen uitsluitel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

De regeling over de planschade is te vinden in artikel 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De regeling over de planbatenheffing is te vinden in artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1. en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut.

De tekst van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het decreet grond- en pandenbeleid kan geraadpleegd worden op www.ruimtelijkeordening.be, rubriek wetgeving.

De tekst van het decreet gebruikerscompensatie kan geraadpleegd worden op www.codex.vlaanderen.be, zoekterm "gebruikerscompensatie".

Dit register werd aangemaakt door het plan zoals het gold vóór de bestemmingswijziging digitaal te vergelijken met het huidige plan. In een aantal gevallen verschilt de cartografische ondergrond waarop de bestemmingen werden ingetekend in het oude en het nieuwe plan. Daarom kunnen bij de digitale vergelijking beperkte fouten optreden. Het register moet met dat voorbehoud geraadpleegd worden."

datum: juli 2015

schaal: 1:3,000

0 20 40 80 120 160 200
Meter



RUP 'Schrapping woonuitbreidingsgebieden' te Kluisbergen

GRAFISCH REGISTER van percelen waarvoor planbaten, planschade, kapitaalschade of gebruikersschade verschuldigd kan zijn - WUG Berchem



Legende

 perimeter RUP

planschade mogelijk

 Wonen -> landbouw

*DISCLAIMER

Deze kaart is het register, zoals bedoeld in artikel 2.2.2. §1, eerste lid, 7° en 8° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie.

Dit register geeft, conform de geciteerde wetgeving, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden.

Het register kan dus geen uitsluitsel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

De regeling over de planschade is te vinden in artikel 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De regeling over de planbatenheffing is te vinden in artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1. en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut.

De tekst van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het decreet grond- en pandenbeleid kan geraadpleegd worden op www.ruimtelijkeordering.be, rubriek wetgeving.

De tekst van het decreet gebruikerscompensatie kan geraadpleegd worden op www.codex.vlaanderen.be, zoekterm "gebruikerscompensatie".

Dit register werd aangemaakt door het plan zoals het gold vóór de bestemmingswijziging digitaal te vergelijken met het huidige plan. In een aantal gevallen verschilt de cartografische ondergrond waarop de bestemmingen werden ingetekend in het oude en het nieuwe plan. Daarom kunnen bij de digitale vergelijking beperkte fouten optreden. Het register moet met dat voorbehoud geraadpleegd worden."

datum: juni 2016

schaal: 1:6.000

0 45 90 180 270 360 450
Meter



10 RUIMTEBALANS

Dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan heft de voorschriften op van het gewestplan Oudenaarde (24 februari 1977 en wijzigingen) of de bijzondere voorschriften van het BPA Rosalinde (M.B. 21 april 2008) voor die percelen of perceelsdelen gelegen binnen het plangebied.

Bestemming Gewestplan / BPA Rosalinde	Benaderende oppervlakte (ha)	Bestemming gemeentelijk RUP	Benaderende oppervlakte (ha)
Bestemming cfr. Gewestplan	63,24	Zone voor wonen	2,96
Bestemming cfr. BPA Rosalinde	0,79	Zone voor tuinen	3,81
		Zone met nabestemming zone voor sport en recreatie	0,04
		Achteruitbouwzone	0,03
		Zone voor garages	0,03
		Zone voor landelijk wonen	0,63
		Zone voor gemeenschapsvoorzieningen	1,94
		Groenzone	0,35
		Bouwvrije zone voor beroepslandbouw	38,56
		Zone voor natuur	15,08
		Zone voor openbare wegenis	0,29
		Zone voor groenvoorzieningen met erosie werende maatregelen	0,31

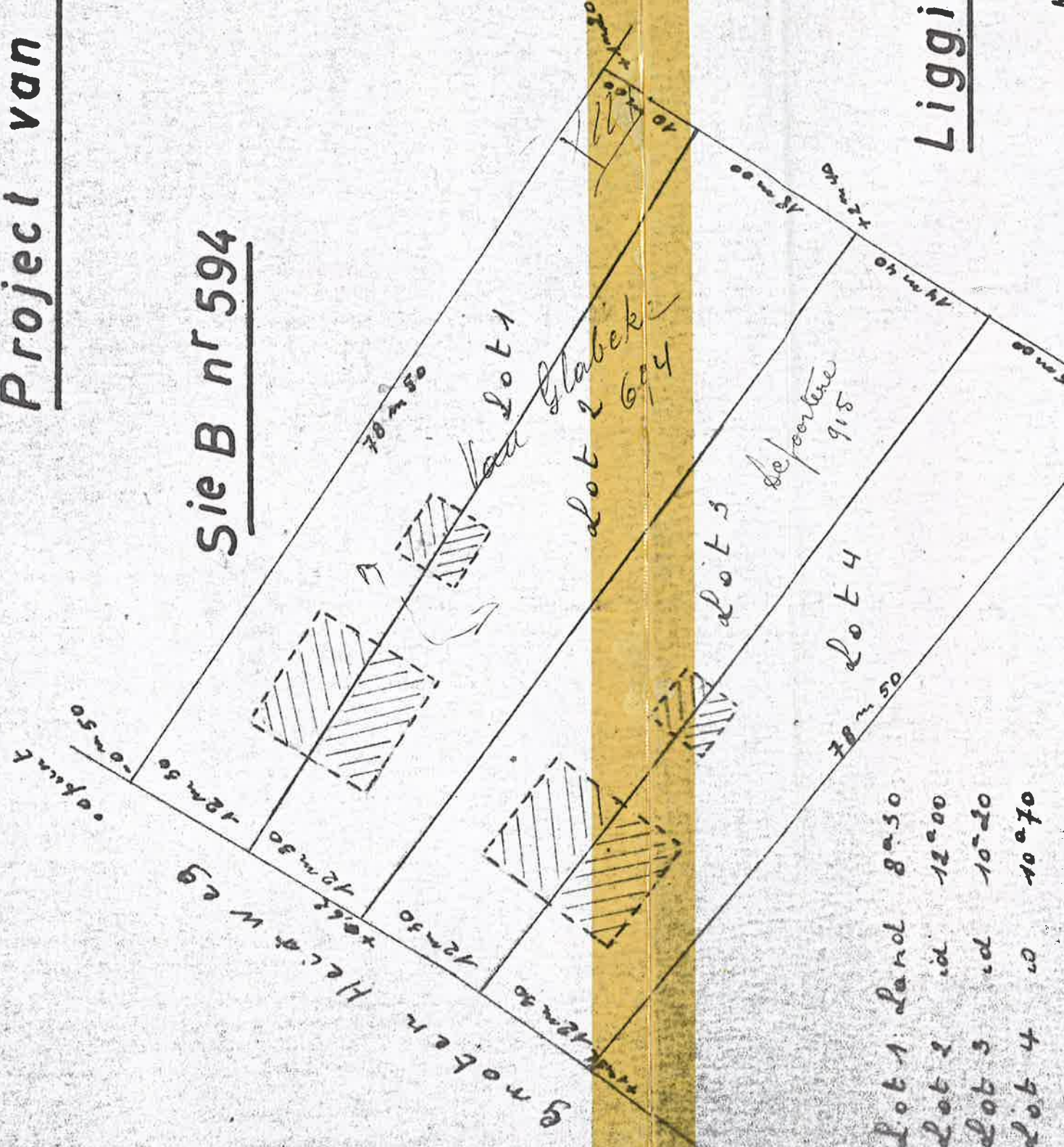
11 BIJLAGE

Na deze pagina werd een kopie van de verkavelingsvergunning gevoegd met betrekking tot het vrijliggend perceel 594 C in de Grote Herreweg.

Gemeente

Project van Ver

Sie B nr 594



Ligging

Schaal: 1:500

Gezien als bijlage aan onze

beslissing van heden

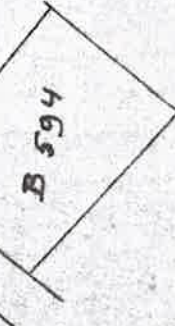
Ruilen, de 12 Novemb. 1963

De Burgemeester en Schepenen

in bevel: De Secretaris



Schaal: 1:250

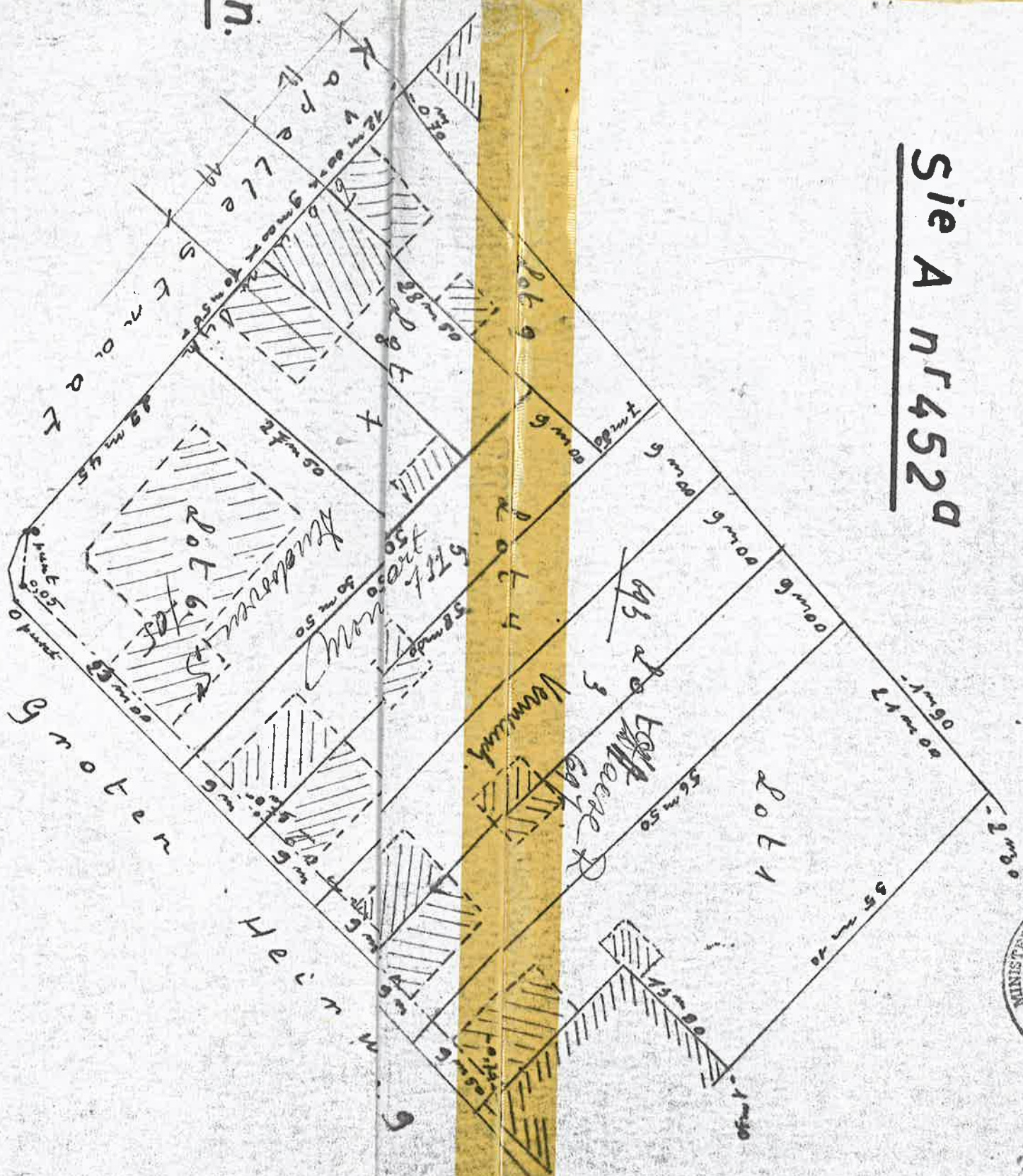


travelling.

Sie A nr 452a



28-11-1963



Lot	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Lot 1	Weiland					Weiland			
Lot 2	0	5 ^a 10				0	2 ^a 90		
Lot 3	0	5 ^a 15				0	2 ^a 55		
Lot 4	0	5 ^a 20				0	3 ^a 75		
Lot 5	0	4 ^a 55							12 ^a 00
		2 ^a 90							
		1 ^a 70							

De Eigenaam

J. Edwards

Provincie **Oost-Vlaanderen** Formulier F

Gemeente **R U I E N**

VERGADERING VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN
op **30 november 1963**

Waren aanwezig : MM. **Coetsler, Burgemeester-Voorzitter,**

Bohez en Pessemler, Schepenen en

Van Steenbrugge, sekretaris.

10.205.505 v

AM/JD

Verkavelingsvergunning - F

Het College van Burgemeester en Schepenen,

Gelet op de aanvraag ingediend door M^{evrouw} **Simone Dendooven**

wonende te St Sauveur, rue Garceau n°14

met betrekking tot een verkaveling te **Ruien**

Overwegende dat het bewijs van ontangst van die aanvraag de datum draagt van **24.10.63**

Gelet op de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stede-
bouw ;

Gelet op artikel 90, 8° van de gemeentewet, zoals het bij artikel 71 van voornoemde wet gewijzigd is ;
Gelet op het koninklijk besluit van 19 april 1962 betreffende de behandeling van de verkavelingsaan-
vragen.

(1) Overwegende dat er voor het grondgebied waar de verkaveling gelegen is, geen door de Koning
goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat ;

(1) ~~Overwegende dat er voor het grondgebied waar de verkaveling gelegen is, slechts een bijzonder~~
~~plan bestaat als bedoeld in artikel 17 van voornoemde wet en goedgekeurd bij koninklijk besluit van~~

(2) ~~Gelet op de gemeentelijke bouwverordening ;~~

Overwegende dat het beschikkend gedeelte van het advies, dat bij toepassing van voornoemde wet door
de gemachtigde ambtenaar van het Bestuur van de Stedebouw en de Ruimtelijke Ordening is uitge-
bracht, als volgt luidt :

**"Gunstig advies.- Akkoord met het voorstel zonder verder onderverdel-
ling der percelen.- De stedenbouwkundige voorschriften aanvullen
met : Maximum bouwdiepte der gebouwen op het gelijkvloers beper-
ken tot 20 m. Maximum bouwdiepte der gebouwen op het verdiep be-
perken tot 12 m.- Geen ondergrondse garages voorzien langs straat-
zijde. Perceelgrenzen afsluiten met een levende haag of een beton-
plaat aan de grond, tussen palen, met draadversperring ddarboven.**

Besluit :

ART. 1. — De verkavelingsvergunning wordt aangegeven aan **Mevrouw Simone Dendooven**
die ertoe gehouden is :

1° de voorwaarden gesteld in het hierboven overgenomen advies van de gemachtigde ambtenaar van het
Bestuur van de Stedebouw en de Ruimtelijke Ordening in acht te nemen ;

2° (3)

VANWEGE HET COLLEGE :

De Sekretaris,

(get) **Van Steenbrugge** VOOR EENSLUJDEND AFSCHRIFT :
De Sekretaris,

De Burgemeester,

(get) **Coetsler.**

De Burgemeester,



(Zie notis op keerzijde)

UITTREKSELS VAN DE WET VAN 29 MAART 1962

ART. 56. — Niemand mag een perceel begrepen in een verkaveling voor woningbouw, vrijwillig te koop stellen of verkopen, tenzij het college van burgemeester en schepenen voor die verkaveling vooraf een schriftelijke en uitdrukkelijke vergunning heeft verleend.

Wanneer een verkaveling de aanleg van nieuwe straten inhoudt, kan het college geen vergunning verlenen dan na een besluit van de gemeenteraad betreffende het tracé van die straten. Dat besluit is niet onderworpen aan het advies van de bestendige deputatie van de provinciale raad en de goedkeuring van de Koning, voorgescreven in artikel 76 van de gemeentewet.

ART. 57. — De bepalingen van artikel 44, derde lid, alsmede van de artikelen 45, 46, 48, 53, 54 en 55 zijn van toepassing op de verkavelingsvergunning. De termijn gesteld in artikel 54, eerste lid, wordt evenwel verduubeld. Het college kan de vergunningaanvraag aan de Commissie van advies voorleggen.

ART. 58. — Het schepencollege of de gemeenteraad, alsmede de gemachtigde ambtenaar in het geval van artikel 45, kunnen aan de afgifte van de vergunning de lasten verbinden die zij aan de aanvrager menen te moeten opleggen, met name de uitvoering, op zijn kosten, van alle werken tot uitrusting van de aan te leggen straten en het bestemmen van gronden voor groene ruimten, openbare gebouwen en overheidsdiensten.

ART. 45. — Zolang het bijzonder plan van aanleg van het grondgebied waar het perceel gelegen is, door de Koning niet is goedgekeurd, kan de vergunning niet worden verleend dan op eensluidend advies van de door de Minister gemachtigde ambtenaar of ambtenaren van het Bestuur van de Stedebouw en de Ruimtelijke Ordening — verder « de gemachtigde ambtenaar » genoemd.

Dat advies kan, mits behoorlijk met redenen omkleed, tot weigering van de vergunning besluiten. Het kan de afgifte van de vergunning ook afhankelijk stellen van voorwaarden ter waarborging van een behoorlijke plaatselijke aanleg en desnoods afwijken van alle bestaande verordende voorschriften, inzonderheid van die welke uit roolplannen voortvloeien.

Deze procedure is eveneens van toepassing op de afgifte van vergunningen voor het oprichten van gebouwen binnen het gebied van de in artikel 17 genoemde bijzondere plannen.

De vergunning moet het beschikend gedeelte van het advies van de gemachtigde ambtenaar overnemen. De aanvrager is gehouden de in dat advies gestelde voorwaarden in acht te nemen.

ART. 53. —wordt de aanvraag op het gemeentehuis neergelegd. Indien het dossier volledig is, wordt dadelijk een ontvangbewijs afgegeven.

De aanvraag kan ook bij ter post aangezekende brief worden gedaan ; binnen vijf dagen na ontvangst ervan zendt de gemeente aan de aanvrager bij ter post aangezekend schrijven een ontvangbewijs of deelt zij hem op dezelfde wijze mede dat zijn dossier niet volledig is.

De Minister bepaalt aan welke voorwaarden een dossier moet voldoen om als volledig te worden beschouwd.

ART. 54. — Van de beslissing van het college tot verlenging of weigering van de vergunning wordt aan de aanvrager bij ter post aangezekende brief kennis gegeven binnen vijftenzeventig dagen na de datum van het ontvangbewijs.

Heeft de aanvrager na verloop van die termijn geen kennisgeving van de beslissing van het college of van een schorsingsbeslissing van de gemachtigde ambtenaar ontvangen, dan mag hij, vijftien dagen na zulks bij ter post aangezekende brief aan de gemachtigde ambtenaar te hebben laten weten, en voor zover deze hem geen weigeringsbeslissing ter kennis brengt, met de werken beginnen, mits hij zich gedraagt naar de aanwijzingen van het door hem ingediende dossier.

De Koning bepaald de vorm van de vergunningen, van de beslissingen tot weigering van de vergunningen en van de schorsingsbeslissingen van de gemachtigde ambtenaar, evenals de regels voor de toepassing van de artikelen 45, 46 en 49.

ART. 55. — De aanvrager kan binnen dertig dagen na kennisgeving van de beslissing van het schepencollege of van de afwijzende beslissing van de gemachtigde ambtenaar, bedoeld in het tweede lid van artikel 54, van die beslissing in beroep komen bij de bestendige deputatie.

Van de beslissing van de bestendige deputatie wordt aan de aanvrager kennis gegeven binnen zestig dagen na de datum van afgifte bij de post van de aangezekende brief die het beroep bevat.

De aanvrager kan, binnen dertig dagen na kennisgeving van de beslissing van de bestendige deputatie, of, bij gebreke van die kennisgeving, na het verstrijken van de termijn waarbinnen deze plaats moest hebben, in beroep komen bij de Koning.

Wordt van de beslissing van de Koning geen kennis gegeven binnen zestig dagen na afgifte bij de post van de aangezekende brief die het beroep bevat, dan kan de aanvrager bij aangezekende brief de zaak aan de Minister in herinnering brengen.

Indien de Koning zijn beslissing niet heeft doen kennen bij het verstrijken van een nieuwe termijn van dertig dagen ingaande op de datum van deze herinneringsbrief, kan de de aanvrager zonder verdere formaliteiten overgaan tot de uitvoering van de werken, met inachtneming van de gegevens van het dossier dat hij heeft ingediend.

De beslissingen van de bestendige deputatie en van de Koning zijn met redenen omkleed.

De aanvrager of zijn raadsman worden desgewenst gehoord door de bestendige deputatie of door de Minister.

Belangrijke opmerking

Door deze vergunning is de houder ervan niet ontheven van de verplichting, de eventueel vereiste andere vergunningen aan te vragen, inzonderheid die van de gemeentelijke of provinciale overheid welke vereist is voor het exploiteren van een gevaarlijk, ongezond of hinderlijk bedrijf.

(1) Schrapen wat niet van toepassing is. - (2) Te schrappen wanneer er geen bestaat. - (3) Eventueel aan te vullen. - (4) Te schrappen indien dit stuk niet voor afschrift gebruikt wordt.

Alle blinkende ,schreeuwende ,helgekleurde materialen ,de bolwerken met zichtbare betonplaten of in zichtbare beton of zendersteen zijn verboden.

Uitspringende delen op de gevels:

Vaste uitsprongen van meer dan 10cm. tot op een hoogte van $\frac{1}{2}$ 2.50M.
(gemeten ten overstaan van de gemiddelde hoogte van het voetpad) en van meer dan 50cm. daar boven ,zijn verboden.

Daken en dakbekkingen:

De vorm verplichtend uit hellende vlakken naar de niet gemene gevels met een helling begrepen tussen de 40° en 55°.

Bedekking; zijn verboden het gebruik van kunstmatige golfplaten, zink of aluminium , koper of hiermedegelijkstaande produkten.

Leien of kunstmatig vervaardigde leien in blauwe kleur zijn toegelaten; alsook pannen in de gewone aangenomen tinten van rood en blauw of daarop genuanceerde kluserschakeringen als bruin ,zwart of dergelijke .

De zichtbaar blijvende delen van de zijgevel ,alsmede de schoorstenen moeten in dezelfde materialen uitgevoerd worden als deze van de voorgevel.

De Eigenaar:

J. B. B. B.

Stedekundige Bepalingen voor

HALF OPEN WONINGBOUW

Bestemming:

In deze zone zijn toegelaten bouwblokken met maximum 8 woningen. Kunnen ook toegelaten worden alleenstaande of gekoppelde villa's voor zoveel zij beantwoorden aan de voorwaarden van open woningbouw.

Perceelen:

Bij verkaveling of herkaveling zullen de grenzen der perceelen derwijze aangebracht worden , dat zij zoveel mogelijk loodrecht kunnen gericht worden op de verplichte bouwlijn o/f rooilijn ,tot op een diepte van te minstens deze der hoofdgebouwen.

De perceelen voorbestemd voor het oprichten van kopgebouwen met drie vrijgevels, moeten maximum 9m. breedte hebben en de perceelen tussen de kopgebouwen maximum 6m.

Van de bepalingen van dit voorschrift kan worden afgeweken voor eigendommen ,die bij de openbaarmaking van het Bijzonder Plan bestaan en waarop de vereiste afstanden niet mogelijk zijn. In geen geval mag een kleinere breedte dan 3m. toegestaan worden voor gelijk welke bebouwing, deze breedte is te meten loodrecht op de gevels der perceelschijdingen en tussen de muren.

De afstand (moet) tussen de kopgevel en de onbebouwde scheidslijn van het perceel moet minstens 3m. bedragen.

Bouwwerken:

Zij zullen met drie vrije gevels opgericht worden voor zover zij niet tussen de kopgevels gelegen zijn . Indien gelegen tussen de kopgebouwen ,zullen ze op de perceelscheidingen gebouwd worden .

De hoogte der hoofdgebouwen één verdieping dient begrepen te zijn tussen de 5.80m. en de 6.75m., gemeten vanaf de door de bevoegde overheid gegeven dorpelhoogte tot aan de bovenkant der kroonlijst.

Per bouwgroep moeten de kroonlijst en de vorstpanlijn van de daken principieel eenvormig op dezelfde hoogte zijn.

Indien ingevolge helling der wegen de verspringing van de hoogte der kroonlijsten, dakhelling ,vorstpannen (nokken) noodzakelijk is zal dit slechts mogen geschieden per groep van twee woningen . De zichtbare delen van de zijgevels ,ingevolge voornoemde verspringing zullen in dezelfde materialen en kleur als de voorgevels uitgevoerd worden.

Materialen en Kleuren:

Al de zichtbare delen van de gevels ,alsmede het metselwerk dat boven de daken uitsteekt zullen met veel zorg gecomponeerd en uitgevoerd worden, in dezelfde materialen als de voorgevel.

RUP 'Schrapping woonuitbreidingsgebieden' - stedenbouwkundige voorschriften

Gemeente Kluisbergen

Maart 2017



STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

De voorschriften opgenomen in dit RUP vervangen de algemene voorschriften van het gewestplan Oudenaarde (K.B. 24 februari 1979 en latere wijzigingen) en de bijzondere voorschriften van het BPA Rosalinde (M.B. 21 april 2008) voor deze percelen of delen van percelen gelegen binnen de plancontouren.

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	BIJKOMENDE TOELICHTING EN VERDUIDELIJING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
ART.1.: ALGEMENE BEPALINGEN	
a. <u>Bestaande functies, gebouwen en constructies</u> - Bestaande, hoofdzakelijk vergunde gebouwen en constructies strijdig met de stedenbouwkundige voorschriften, kunnen in stand gehouden worden. Bij uitbreiding zijn de stedenbouwkundige voorschriften van voorliggend RUP van toepassing. De bestaande vergunde activiteiten/functies kunnen behouden blijven; - Bij functiewijzigingen of nieuwe activiteiten/functies zijn de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP van toepassing. b. <u>Werken en constructies in functie van openbaar nut en milieu-technische ingrepen</u> - Werken en constructies in functie van openbaar nut en milieu-technische ingrepen kunnen in alle zones toegelaten worden, voor zover de schaal en de bouwkaracteristieken (inplanting, gabariet en materiaalgebruik) ervan geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de betreffende bestemmingszone. c. <u>Waterbeheersingwerken</u> - Alle constructies, werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de waterbeheersingwerken zijn mogelijk in alle bestemmingszones. Hiermee wordt o.a. het wijzigen van waterlopen en het aanleggen van waterbekkens bedoeld. d. <u>Percelen gelegen in signaalgebieden</u> - Voor percelen gelegen in signaalgebieden dient afhankelijk van de lokale context bij een stedenbouwkundige aanvraag aandacht te zijn voor: - Behoud van het waterbergend vermogen per perceel; - Voldoende hoog vloerpeil; - Maximaal gebruik van waterdoorlatende verharding; - Geen ophogingen van de tuinpercelen.	Deze algemene bepalingen zijn van toepassing op alle bestemmingszones binnen de perimeter van dit RUP. Wat betreft herbouw zijn de decretale basisrechten voor zonevreemde constructies niet zijnde woningbouw onverminderd van toepassing.

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	BIJKOMENDE TOELICHTING EN VERDUIDELIJING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
ART.2.: ZONE VOOR WONEN (<i>categorie van gebiedsaanduiding: wonen</i>) <u>Bestemming</u> Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen. <u>Algemene inrichtingsprincipes</u> Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft, verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan: • de relatie met de in de omgeving aanwezige functies; • 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 bestaande of gewenste woondichtheid; • de inpassing in de omgeving. Specifiek gelden volgende inrichtingsprincipes: • Enkel ééngezinswoningen zijn toegelaten. • Het aantal volle bouwlagen is grafisch weergeven per deelzone op het grafisch plan. Bovenop de volle bouwlagen is één woonlaag toegelaten onder hellend dak. Een volle bouwlaag is max. 3,5 m hoog. • Per woonkavel kan in de zij- of achtertuin max. 40 m² aan vrijstaande bijgebouwen worden voorzien met max. hoogte 3 m en op 1 m van de perceelsgrens of 0 m indien opgericht onder de vorm van een gekoppelde constructie met de aanpalende eigenaar. • Open carports kunnen in de zijtuin worden opgericht tot op de perceelsgrens. Deze carports worden niet gerekend onder de oppervlakte voor vrijstaande bijgebouwen indien deze aansluiten op het hoofdgebouw.	De woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van functies het uitgangspunt is. Indien geen hellend dak wordt voorzien, is de bouwhoogte beperkt tot het toegelaten aantal volle bouwlagen.
ART. 2.1: ZONE VOOR TUINEN (<i>categorie van gebiedsaanduiding: wonen</i>) <u>Bestemming</u> Het gebied heeft als bestemming tuin of (hobby)landbouw in functie van de aanliggende kavels gelegen in bestemmingscategorie woongebied.	Deze zone is gericht op gebruik als tuin of in functie van hobbylandbouw van de aanpalende woonkavels. Voor de overgang naar de open ruimte wordt een open karakter van de zone vooropgesteld.

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	BIJKOMENDE TOELICHTING EN VERDUIDELIJING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<u>Algemene inrichtingsprincipes</u> Deze perceelsdelen dienen worden ingericht als tuinzone of kunnen aangewend worden in functie van (hobby)landbouw. Verhardingen en niet-overdekte constructies tot max. 1,5 m hoogte zijn beperkt tot 40% van het perceel.	Het percentage is van toepassing op de oppervlakte van het perceel dat gevat is door de bestemming zone voor tuinen.
ART. 2.1.1: ZONE MET NABESTEMMING ZONE VOOR SPORT EN RECREATIE (categorie van gebiedsaanduiding: recreatie)	
<u>Nabestemming</u> Als nabestemming heeft het gebied sport en recreatie. Deze bestemming treedt in voege bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning binnen de perceelsdelen getroffen door de nabestemming voor het oprichten van een gebouw of constructie in functie van sport of recreatie. <u>Algemene inrichtingsprincipes</u> Max. 80% van het perceel mag worden bebouwd of verhard. De bouwhoogte is beperkt tot 3,50 m.	
ART. 2.2: ACHTERUITBOUWZONE (categorie van gebiedsaanduiding: wonen)	
<u>Bestemming</u> Het gebied heeft als bestemming voortuin. <u>Algemene inrichtingsprincipes</u> Deze zone mag worden ingericht met groenelementen of verhard worden in functie van private autostaanplaatsen.	De zone dient als achteruitbouwzone ten opzichte van de Misseweg. De voortuinstrook behoudt een privaat karakter.
ART. 2.3: ZONE VOOR GARAGES (categorie van gebiedsaanduiding: wonen)	
<u>Bestemming</u> Het gebied heeft als bestemming garages. <u>Algemene inrichtingsprincipes</u> De garages kunnen worden opgericht tot op de perceelsgrenzen en hebben een max. hoogte van 3,0 m.	De zone laat toe om de nodige garageruimte te voorzien voor het nabij woonlint van gesloten bebouwing.

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	BIJKOMENDE TOELICHTING EN VERDUIDELIJKING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
ART.3.: ZONE VOOR LANDELIJK WONEN (<i>categorie van gebiedsaanduiding: wonen</i>) <u>Bestemming</u> Het gebied is bestemd voor wonen, landbouw, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten en aan het wonen verwante activiteiten. Onder aan het wonen verwante activiteiten worden verstaan: kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen. Handel en horeca met uitzondering van bed & breakfast zijn niet toegelaten. De aan het wonen verwante activiteiten staan ondergeschikt aan de woonfunctie en vormen een complementaire nevenfunctie. <u>Algemene inrichtingsprincipes</u> Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft, verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan: • de relatie met de in de omgeving aanwezige functies; • 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 bestaande of gewenste woondichtheid; • de inpassing in de omgeving. De woningen dienen worden opgevat als ééngezinswoningen. Het aantal volle bouwlagen is grafisch weergegeven per deelzone op het grafisch plan. Bovenop de volle bouwlagen is één woonlaag toegelaten onder hellend dak. Een volle bouwlaag is max. 3,5 m hoog. Het aantal woongelegenheden mag in de zone niet toenemen, met uitzondering voor het zorgwonen . Per woonkavel kan in de zij- of achtertuin max. 40 m² aan vrijstaande bijgebouwen worden voorzien met max. hoogte 3 m en op 1 m van de perceelsgrens of 0 m indien opgericht onder de vorm van een gekoppelde constructie met de aanpalende eigenaar. Open carports kunnen in de zijtuin worden opgericht tot op de perceelsgrens. Deze carports worden niet gerekend onder de oppervlakte voor vrijstaande bijgebouwen indien deze aansluiten op het hoofdgebouw.	
De woonfunctie primeert in deze zone. De complementaire activiteiten dienen van schaalgrootte beperkt te blijven. Indien geen hellend dak wordt voorzien, is de bouwhoogte beperkt tot het toegelaten aantal volle bouwlagen. Onder zorgwonen wordt begrepen zoals bedoeld in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, art. 4.1.1., 18° Een woonkavel bestaat uit een hoofdzakelijk vergunde woning met bijhorende tuingrond. Deze koppeling kan ofwel tegen een bestaande scheidingmuur ofwel tegen een soortgelijke constructie op het terrein van de aanpalende eigenaar. Onder open carport wordt begrepen: min. 2 open zijdes.	

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	BIJKOMENDE TOELICHTING EN VERDUIDELIJING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
ART.4.: ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVORZIENINGEN (<i>categorie van gebiedsaanduiding: gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen</i>)	
<u>Bestemming</u> Het gebied is bestemd als gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen. Alle werken, handelingen, en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het aanbieden van gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen zijn toegelaten. <u>Inrichting</u> Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft, verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan: • de relatie met de in de omgeving aanwezige functies; • de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers 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 omgeving. Voor de zone in Kwaremont gelden volgende specifieke voorschriften: • Een capaciteitsuitbreiding van het woonzorgcentrum is niet mogelijk. Beperkte uitbreiding i.f.v. het beter functioneren of i.f.v. sectorale wetgeving is wel mogelijk. De hoogte blijft beperkt tot het huidige aantal bouwlagen. • Het aantal woongelegenheden in service-flats of assistentiewoningen is beperkt tot 20. • Voor de service-flats/assistentiewoningen en de school is de bouwhoogte beperkt tot één bouwlaag en één bouwlaag onder hellend dak. Een volle bouwlaag is max. 3,5 m hoog. • Er dient voldoende parkeermogelijkheden op eigen terrein worden voorzien in functie van de voorzieningen. Parkings dienen worden aangelegd in waterdoorlatende materialen. Er zijn geen rechtstreekse toegangen tot de gewestweg N36 toegelaten.	Dit bestemmingsvoorschrift geldt zowel voor een zone in Kwaremont als voor een zone in Ruien (t.h.v. voetbalterrein). Voor de zone in Kwaremont worden specifieke voorschriften geformuleerd. Met capaciteit wordt het aantal bedden bedoeld om patiënten op te vangen. Indien geen hellend dak wordt voorzien, is de bouwhoogte beperkt tot het toegelaten aantal volle bouwlagen.
ART. 4.1: GROENZONE (<i>categorie van gebiedsaanduiding: gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen</i>)	
<u>Bestemming</u> Het gebied is bestemd als groenzone met mogelijkheid tot waterbuffering. <u>Algemene inrichtingsprincipes</u> De zone dient worden ingericht als een groene zone met gebruik van streekeigen bomen of heesters. Binnen de zone kunnen infiltratie- en buffersystemen voor de opvang en vertraagde afvoer voor hemelwater worden voorzien	

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	BIJKOMENDE TOELICHTING EN VERDUIDELIJING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
mits deze landschappelijk worden geïntegreerd met streekeigen groen. De zone kan niet worden aangewend voor stapelen van goederen, parking of doorgang.	
ART.5.: BOUWVRIJE ZONE VOOR BEROEPSLANDBOUW (categorie van gebiedsaanduiding: landbouw)	
Bestemming Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten, met uitzondering van het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies.	De volgende constructies geplaatst voor beroepslandbouw zijn evenwel toegelaten. Ze worden niet als gebouwen en gelijkaardige constructies beschouwd: schuilhokken, plastictunnels, constructies voor oogstbescherming en constructies voor kleinschalige energieopwekking die tijdelijk geplaatst worden of gemakkelijk verplaatsbaar zijn (bv kleinschalige zonnepanelen om bv een waterpomp te laten werken in een weide of om stroom op te wekken voor schrikdraad) ... Serres daarentegen behoren tot de niet-toegelaten gebouwen en vergelijkbare constructies. Bebossing in agrarisch gebied is vergunningsplichtig op grond van artikel 35 van het Veldwetboek. Vergunningsaanvragen voor permanente bebossing moeten met de nodige omzichtigheid beoordeeld worden aangezien met dit ruimtelijk uitvoeringsplan het gebied bestemd wordt voor de landbouw. Dit geldt in mindere mate voor tijdelijke bebossing. Bouwvrij agrarisch gebied is een gebied dat een belangrijke functie heeft voor de landbouw op zich en bijgevolg zoveel mogelijk bouwvrij moet behouden blijven. Natuurbehoud, landschapszorg en recreatief medegebruik zijn ondergeschikte functies in het agrarisch gebied. Ondergeschikt betekent 'van betrekkelijk minder grote betekenis'.

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	BIJKOMENDE TOELICHTING EN VERDUIDELIJING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
Inrichting 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; • het plaatsen van tijdelijke constructies op voorwaarde dat aan volgende voorwaarden is voldaan: ◦ een maximale duur van 90 dagen per kalenderjaar wordt niet overschreden; ◦ de constructies brengen de verwezenlijking van de algemene bestemming van het gebied niet in het gedrang; ◦ de plaatsing gaat niet gepaard met een ontbossing, een wijziging van vegetatie of kleine landschapselementen, een aanmerkelijke reliëfwijziging of een wijziging van waterlichamen.	Deze bepaling moet toelaten dat tijdelijke constructies niet strijdig zijn met dit RUP zodat ze cfr. het besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is (16.07.2010) vrijgesteld zijn van stedenbouwkundige vergunning. Deze bepaling is noodzakelijk om tijdelijke constructies (o.a. tenten) toe te laten langs het parcours van wielervedstrijden (o.a. t.h.v. kwaremont tijdens de Ronde van Vlaanderen).
ART.6.: ZONE VOOR NATUUR (categorie van gebiedsaanduiding: open ruimte)	
Bestemming Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en bos. Binnen dit gebied zijn bosbouw, landschapszorg, landbouw en recreatie nevenfuncties. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten. Inrichting Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet wordt overschreden zijn, in uitzondering op het onbebouwde karakter van het gebied, de volgende werken, handelingen en wijzigingen toegelaten: • het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur die gericht op de sociale, educatieve of recreatieve functie van het gebied, waaronder sanitaire gebouwen of schuilplaatsen van één bouwlaag met een oppervlakte van ten hoogste 40 m² met uitsluiting van elke verblijfsaccomodatie; • 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;	Het aanbrengen van infrastructuren voor het beheer van het gebied als natuurgebied is mogelijk. Die infrastructuren zijn onder meer: veekerende rasters, het bouwen van schuilplaatsen voor dieren die ingezet worden bij het beheer van het gebied. Het openruimtegebied is in principe een bouwvrij gebied. In het gebied zijn uitsluitend gebouwen toegelaten die noodzakelijk zijn voor het beheer van het gebied, op voorwaarde dat ze niet gebruikt kunnen worden als woonverblijf. Het gaat om gebouwen en constructies met een beperkte omvang (schuilplaats, bergplaats voor materiaal ...). Tot kleinschalige infrastructuur voor de sociale, educatieve of recreatieve functie van het gebied worden gerekend: • speeltuigen, speelbossen en speelweiden, een (overdekte) picknickplaats, zitbanken, vuilnisbakken, beperkte sanitaire voorziening ...

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	BIJKOMENDE TOELICHTING EN VERDUIDELIJKING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur die gericht op het gebruik van het gebied voor landbouw (in functie van het beheer als natuurgebied).	- toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen, informatieborden, verrekijkers, knuppelpaden, vogelkijkhutten ... - paden voor niet-gemotoriseerd verkeer: wandelen, fietsen, paardrijden ... Verharde paden worden bij voorkeur aangelegd in een waterdoorlatende verharding. Kleinschalige infrastructuur voor landbouw of hobbylandbouw zoals schuilhokken (geen stallingen), afsluitingen. Infrastructuur voor hoogdynamische dagrecreatieve of verblijfsrecreatie is uitgesloten (sportvelden, golfterreinen, permanente kampeervoorzieningen...).
ART.7.: ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS(categorie van gebiedsaanduiding: lijninfrastructuur)	
Bestemming Dit gebied is bestemd voor verkeers- en vervoersinfrastructuur en aanhorigheden. In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die voor verkeers- en vervoersinfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, kruisende infrastructures, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer toegelaten.	Onder aanhorigheden wordt ook een parking begrepen.
ART.8.: HOOGSPANNINGSLEIDING(overdruk - symbolisch)	
Bestemming 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. Voor bovengrondse hoogspanningsleidingen gelden veiligheidsafstanden tot constructies en voor werken zoals bepaald in de betreffende sectorale wetgeving. Bij vergunningsaanvragen en bij bouw-, graaf- en constructie-activiteiten in de nabijheid dient het advies van de beheerder van de hoogspanningsleiding ingewonnen te worden.	Deze aanduiding betreft de bestaande en nieuwe (bovengrondse) hoogspanningsleidingen en aanhorigheden. Aanhorigheden van een hoogspanningsleiding zijn de constructies of gebouwen die nodig of nuttig zijn om de leiding te kunnen exploiteren. De aanhorigheden kunnen bovengronds of ondergronds aangebracht zijn.

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	BIJKOMENDE TOELICHTING EN VERDUIDELIJKING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
ART. 9.: ENKELVOUDIGE LEIDING(<i>overdruk - symbolisch</i>)	
Bestemming 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.	Het tracé dat opgenomen wordt voor de enkelvoudige leiding is een symbolische aanduiding. Dat betekent dat de grens van het tracé gevolgd moet worden in de mate dat er geen onoverkomelijke obstakels zijn die een aanpassing vereisen. Onoverkomelijke obstakels zijn bijvoorbeeld bomen, structuur van de ondergrond, kleine constructies of andere obstakels voor het tracé die bij de opmaak van het RUP niet bekend zijn. Gebouwen vallen normaal gezien niet onder die obstakels omdat die bij de opmaak van het RUP bekend zijn. Aanhorigheden van een leiding zijn de constructies of gebouwen die nodig of nuttig zijn om de leiding te kunnen exploiteren. De aanhorigheden kunnen bovengronds of ondergronds aangebracht zijn.
ART. 10.: TRAGE WEGEN(<i>overdruk - symbolisch</i>)	
Dit betreft de indicatieve aanduiding van trage verbindingen in functie van voetgangers en fietsers. Deze verbindingen hebben een publiek karakter. De pijlen geven de delen aan die met elkaar in verbinding dienen worden gebracht. Het tracé tussen de uitersten ligt niet vast en kan zowel in directe lijn of in een kronkelende beweging worden voorzien.	
ART. 11.: WAARDEVOLLE GEBOUWEN(<i>overdruk - symbolisch</i>)	
Voor de waardevolle gebouwen aangeduid op het grafisch plan gelden volgende bijzondere bepalingen: • De gevels palend aan het openbaar domein kunnen, behoudens bij overmacht niet gesloopt worden; • Bij renovatie, verbouwing of uitbreiding dienen volgende elementen gerespecteerd te worden: ○ Bij restauratie, renovatie en verbouwing dient zoveel mogelijk het karakter en de verschijningsvorm behouden te blijven. Storende ingrepen moeten weggewerkt worden of zodanig ingepast of verbouwd worden dat ze het geheel van het bouwwerk ondersteunen. Het gebruik van een moderne eigentijdse vormtaal is mogelijk; ○ Bij restauratie, renovatie en verbouwing kunnen naast de authentieke materialen en kleuren ook een moderne eigentijdse materiaal- en kleurgebruik toegepast worden op voorwaarde dat ze integreerbaar zijn of dat ze het karakter van het gebouw versterken (accenten leggen). Het volledig wegstoppen van de voorgevel is niet integreerbaar;	Bij de waardevolle gebouwen is het vertrekpunt niet zozeer een beschermingsreflex van de individuele bouwkundige kernmerken, maar wel het respect voor het karakter en de verschijningsvorm. Onder respect voor het karakter en de verschijningsvorm wordt verstaan dat de hoofdeigenschappen die karakteristiek zijn voor de bestaande gebouwengroep, zoals het globaal uitzicht en de typologie dienen gerespecteerd te worden. Dit sluit echter niet uit dat bij verbouwing of uitbreiding een moderne eigentijdse vormtaal en/of materiaalgebruik kan gebruikt worden.

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	BIJKOMENDE TOELICHTING EN VERDUIDELIJKING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
○ zijn toegelaten in de gevel(s) en daken zichtbaar van af het openbaar domein, tenzij herstel in de oorspronkelijke toestand beoogd wordt: ▪ het vergroten of verkleinen van raam- en deuopeningen op voorwaarde dat deze geïntegreerd zijn in de verticale of horizontale geleding van de gevel; ▪ Nieuwe gevelopeningen op voorwaarde dat deze geïntegreerd zijn in de verticale of horizontale geleding van de gevel; ▪ Nieuw materiaalgebruik voor het schrijnwerk; Van het behoud van het bouwkundig erfgoed kan afgeweken worden indien in een gemotiveerde nota bij de bouwaanvraag kan aangetoond worden dat de werken voor het behoud te ingrijpend zijn vanuit bouwtechnisch oogpunt en niet in verhouding staan tot de erfgoedwaarde van het gebouw.	Het geven van een meer open karakter aan de gevels om meer licht, lucht en ruimte te hebben is dus zeker toegelaten, evenals het plaatsen van dakvlakvensters mits dit op een esthetisch verantwoorde manier gebeurt, met respect voor de verschijningsvorm van de bestaande gebouwengroep
ART. 12: ZONE VOOR GROENVOORZIENINGEN MET EROSIEWERENDE MAATREGELEN (categorie van gebiedsaanduiding: overig groen)	
Bestemming Deze zone is bestemd voor de ontwikkeling van een groenzone i.f.v. het beperken van de erosie. Binnen deze zone worden er erosiewerende maatregelen toegepast. Inrichting Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van deze bestemming zijn toegelaten. Binnen deze zone zijn fiets- en wandelpaden met bijhorende inrichting toegelaten. De fiets- en wandelpaden moeten aangelegd worden met waterdoorlatende materialen.	Erosiewerende maatregelen zijn o.a. de aanleg van grasbufferstroken, erosiedammen en –poelen en het aanplanten van houtkanten, hagen, bosjes of struwelen.
ART. 13: WATERLOOP – INDICATIEVE AANDUIDING (categorie van gebiedsaanduiding: lijninfrastructuur)	
Bestemming De aanduiding geeft het traject van de waterloop weer. Inrichting Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de (her)-aanleg en onderhoud van de waterloop zijn toegelaten. In het bijzonder geldt een erfdienstbaarheid van 5 m langs beide zijden van de waterloop.	

