

Gemeentelijk RUP

Zonevreemd landbouwbedrijf Denderdreve, Zelzate

Stedenbouwkundige voorschriften

ART. 0: ALGEMENE BEPALING

VERORDENEND	TOELICHTING
BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	
Het waterbergend vermogen van het gebied mag door de geplande werken niet verminderd worden. Reliëfswijzigingen en constructies ter realisatie van infiltratievoorzieningen, wateropvang- en afvoer zijn daarom te allen tijde toegelaten.	<i>Bijkomende gebouwen, constructies en verhardingen op het terrein mogen geen aanleiding geven tot wateroverlast op de voorliggende huiskavels.</i>

ART.1 : AGRARISCH GEBIED - CATEGORIE GEBIEDSAANDUIDING: LANDBOUW

VERORDENEND	TOELICHTING
BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	
Het gebied is bestemd voor grondgebonden beroepslandbouw. Grondgebonden beroepslandbouw brengt zijn landbouwproductie (plantaardig/dierlijk) geheel of gedeeltelijk voort via eigen uitbating van landbouwgronden. Bedrijven die een grondloze en grondgebonden bedrijfstak combineren, behoren eveneens tot de categorie van de grondgebonden bedrijven.	<i>Onder landbouw wordt verstaan: landbouw in de ruime zin van het woord, namelijk het beroepsmatig kweken van planten of dieren voor de markt en niet voor recreatieve doeleinden. Daaronder vallen veelteelt, planten- en bomenkwekerijen, akkerbouw,...</i> <i>Deze definitie van grondgebonden beroepslandbouw is gehaald uit het PRS Oost-Vlaanderen</i> <i>Landbouwproductierichtingen zijn grondgebonden indien er voor de productie cultuurgrond vereist is. productierichtingen zijn grondloos indien er voor de productie in principe geen cultuurgrond vereist is. De vereiste oppervlakte beperkt zich in dit geval tot de oppervlakte voor gebouwen zoals stallen, schuren en silo's. Tot de grondgebonden productierichtingen behoren grazend rundvleesvee en melkvee, akkerbouw- (granen), voeder- en nijverheidsgewassen, aardappelen, extensieve (voor industriële verwerking) en intensieve (voor verse markt) groententeelt in open grond, fruit en niet-eetbare-tuinbouwgewassen (bloemen, heesters en bomen) in open grond. Tot de grondloze productierichtingen behoren niet-grazend runderjongvee en mestvee (vleeskalveren), varkens, pluimvee (leg- en braadkippen) en niet-eetbaretuinbouwgewassen, groenten en fruit onder glas of plastic (bron: RSV deel 1a, p.81).</i>
INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	
Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van	<i>Landbouw is de hoofdbestemming in dit gebied.</i>

ART.1 : AGRARISCH GEBIED - CATEGORIE GEBIEDSAANDUIDING: LANDBOUW

VERORDENEND	TOELICHTING
<p>landbouwbedrijven zijn toegelaten.</p> <p>Een landbouwbedrijfszetel mag alleen de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woning van de exploitanten bevatten, alsook de verblijfsgellegenheid, verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover die een integrerend deel van het bedrijf uitmaken.</p> <p>Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Het herstellen, (her)aanleggen 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, de openbare veiligheid of de volksgezondheid; ▪ De instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden; <p>Maximaal 40% van onderhavige zone mag bebouwd worden, exclusief verharding. De kroonlijsthoogte van de bebouwing beperkt zich tot 6,00m. De dakhelling bedraagt max. 45°.</p> <p>De bebouwing dient zich in te planten op een min. afstand van 8,00m tot de grenzen van het plangebied.</p> <p>Sleufsilo's, waarbij de wanden een maximale hoogte hebben van 1,50m, kunnen ingeplant worden op min. 5,00m van de zonegrenzen en voor zover het maximum te bebouwen percentage binnen onderhavig artikel niet overschreden wordt.</p> <p>Verhardingen beperken zich tot de noodzakelijke toegangen tot de verschillende gebouwen en tot de oppervlaktes nodig ten behoeve van draaicirkels van landbouwvoertuigen.</p> <p>Als perceelsafsluitingen kunnen, naast bomenrijen en houtkanten, enkel houten palen met draad gebruikt worden. De maximale hoogte van deze draadafsluiting bedraagt 1,20m.</p>	<p><i>Naast landbouw in de eigenlijke zin van het woord zijn de volgende activiteiten eveneens toegelaten: hoefvetoerisme (dat valt onder de noemer verblijfsgellegenheid), verkoop van eigen landbouwproducten, zorgboerderijen en landbouweducatie voor zover dat een integrerend deel uitmaakt van een bedrijf, waterverzamelbekken op niveau van het bedrijf, kleinschalige werken om erosie te vermijden of te bestrijden,...</i></p> <p><i>Natuurbehoud en landschapszorg zijn ondergeschikte functies in het agrarisch gebied. Ondergeschikt betekent 'van betrekkelijk minder grote betekenis'. Onder openbare wegen worden ook verkeersveilige fietswegen begrepen.</i></p> <p><i>Momenteel bedraagt de som van de bestaande bebouwing bij benadering 2875 m², waarvan de open opslag (sleufsilo's) een gezamenlijke oppervlakte heeft van bij benadering 550 m². Een bebouwingspercentage van 40% komt overeen met 4095 m² bebouwing (of sleufsilo). Een zekere afstand tot de grenzen van het plangebied wordt opgelegd teneinde tussen de nieuwe bebouwing en de plangrens de verplichte groenstructuren (art. 4, 5 en 6) te kunnen aanplanten. Sleufsilo's = verharding met opstaande wanden van max. 1,50m, worden gerekend onder bebouwing voor het berekenen van de maximaal toegelaten bebouwbare oppervlakte.</i></p> <p><i>Op vandaag is de ruimte gelegen tussen de verschillende stallen verhard. Dit is nodig teneinde met de landbouwmachines voldoende te kunnen manoeuvreren.</i></p> <p><i>Bedoeling is dat afsluitingen zo min mogelijk afbraak doen aan de openheid van het landschap.</i></p>

ART.2 : ZONE VOOR SLEUFSILO - CATEGORIE GEBIEDSAANDUIDING: LANDBOUW

VERORDENEND	TOELICHTING
BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	
<p>Het gebied is bestemd voor grondgebonden beroepslandbouw.</p> <p>Grondgebonden beroepslandbouw brengt zijn landbouwproductie (plantaardig/dierlijk) geheel of gedeeltelijk voort via eigen uitbating van landbouwgronden. Bedrijven die een grondloze en grondgebonden bedrijfstak combineren, behoren eveneens tot de categorie van de grondgebonden bedrijven.</p>	<p><i>Onder landbouw wordt verstaan: landbouw in de ruime zin van het woord, namelijk het beroepsmatig kweken van planten of dieren voor de markt en niet voor recreatieve doeleinden. Daaronder vallen veelteelt, planten- en bomenkwekerijen, akkerbouw,...</i></p> <p><i>De definitieve van grondgebonden beroepslandbouw (verordenend opgenomen) is overgenomen uit het PRS Oost-Vlaanderen.</i></p>
INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	
<p>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. Het oprichten van sleufsilos, waarvan de opstaande wanden een maximale hoogte hebben van 1,50m is wel toegelaten.</p> <p>Enkel in functie van sleufsilos kan de zone verhard worden. Verharding om eender welke andere reden is uitgesloten.</p> <p>Als perceelsafsluitingen kunnen, naast bomenrijen en houtkanten, enkel houten palen met draad gebruikt worden. De maximale hoogte van deze draadafsluiting bedraagt 1,20m.</p>	<p><i>De volgende constructies geplaatst voor beroepslandbouw zijn wel 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 warmtepomp te laten werken in een weide of om stroom op te wekken voor schrikdraad).</i></p> <p><i>Serres daarentegen behoren tot de niet-toegelaten gebouwen en vergelijkbare constructies.</i></p> <p><i>Bedoeling is dat afsluitingen zo min mogelijk afbraak doen aan de openheid van het landschap.</i></p>

ART.3 : BOUWVRIJ AGRARISCH GEBIED - CATEGORIE GEBIEDSAANDUIDING: LANDBOUW

VERORDENEND	TOELICHTING
BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	
<p>Het gebied is bestemd voor grondgebonden beroepslandbouw.</p> <p>Grondgebonden beroepslandbouw brengt zijn landbouwproductie (plantaardig/dierlijk) geheel of gedeeltelijk voort via eigen uitbating van landbouwgronden. Bedrijven die een grondloze en grondgebonden bedrijfstak combineren, behoren eveneens tot de categorie van de grondgebonden bedrijven.</p>	<p><i>Onder landbouw wordt verstaan: landbouw in de ruime zin van het woord, namelijk het beroepsmatig kweken van planten of dieren voor de markt en niet voor recreatieve doeleinden. Daaronder vallen veelteelt, planten- en bomenkwekerijen, akkerbouw,...</i></p> <p>De definitie van grondgebonden beroepslandbouw (verordenend opgenomen) is overgenomen uit het PRS Oost-Vlaanderen.</p>
INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	
<p>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.</p> <p>Verhardingen zijn niet toegelaten.</p> <p>Als perceelsafsluitingen kunnen, naast bomenrijen en houtkanten, enkel houten palen met draad gebruikt worden. De maximale hoogte van deze draadafsluiting bedraagt 1,20m.</p>	<p><i>Het bouwvrij houden van deze zone heeft als bedoeling een afstandsbuffer te creëren t.a.v. het woonuitbreidingsgebied dat mogelijk op lange termijn ontwikkeld wordt. De breedte van onderhavig art. bedraagt 40,00m.</i></p> <p><i>De volgende constructies geplaatst voor beroepslandbouw zijn wel toegelaten. Ze worden niet als gebouwen en gelijkaardige constructies beschouwd: schuilhokken, plastic tunnels, constructies voor oogstbescherming en constructies voor kleinschalige energieopwekking die tijdelijk geplaatst worden of gemakkelijk verplaatsbaar zijn (bv. kleinschalige zonnepanelen om bv. een warmtepomp 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.</i></p> <p><i>Bedoeling is dat afsluitingen zo min mogelijk afbraak doen aan de openheid van het landschap.</i></p>

ART.4 : ZONE VOOR TOEGANG - CATEGORIE GEBIEDSAANDUIDING: LANDBOUW

VERORDENEND	TOELICHTING
BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	
Bestemd voor private parkeerplaatsen, toeritten, laad- en losplaatsen.	
INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	
Max. 60% van deze zone mag verhard worden. De niet verharde delen binnen onderhavige zone dienen vakkundig ingericht te worden met groen. Het stapelen van materialen in open lucht is niet toegelaten.	<i>De zone heeft een breedte van ongeveer 15,00m. De verharding nodig voor landbouwvoertuigen om de site te bereiken bedraagt min. 8,00m. Deze verharding dient voldoende draagkrachtig te zijn i.f.v. de zware landbouwvoertuigen. De ligging van deze verharding is vrij te kiezen binnen de zone.</i>

ART. 5: ZONE VOOR GROENBUFFER

VERORDENEND	TOELICHTING
BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	
Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur. De groenbuffer wordt dicht beplant met streekeigen houtkanten met het oog op het bufferen van de activiteiten ten opzichte van de aanliggende functies en omgeving.	<i>Tussen de landbouwbedrijfsgebouwen en de aangrenzende zones wordt aan de noordoost (spoorwegbedding) en de noordwestzijde (woonuitbreidingsgebied) in een buffer voorzien. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, landschappelijke inpassing en afstand. "Houtkanten van zwarte els zijn typerend. Ook zomereik, schietwilg, gewone vlier en brem vormen typerende houtkanten." Deze soorten worden opnieuw aangeplant teneinde enige continuïteit in het landschapsbeeld te bewerkstelligen.</i>
INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	
De groenbuffer heeft een breedte van min. 4,00m. Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten. Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet de zone voor buffer aangelegd en beplant zijn. De buffer op het grafisch plan aangeduid met ● dient pas gerealiseerd na de aanleg van een sleufsilof constructie binnen art. 2 'zone voor	<i>Bij het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning door de Bestendige Deputatie voor de melkveestal, werd dezelfde breedte opgelegd. Deze buffer dient aangeplant na het verkrijgen van eender welke stedenbouwkundige vergunning. De buffer verder van het landbouwbedrijf dient pas gerealiseerd te worden nadat constructies of een sleufsilof geplaatst worden binnen de aanpalende zones.</i>

ART. 5: ZONE VOOR GROENBUFFER

VERORDENEND	TOELICHTING
<p>sleufsilos' of art. 3 'bouwvrij agrarisch gebied' of na voorlopige aanvaarding van een RUP voor de ontwikkeling van het achterliggende woonuitbreidingsgebied.</p> <p>Er dient, samen met de eerste bouwaanvraag een gedetailleerd plan van de aanplant van de buffering overgemaakt te worden aan het gemeentebestuur. Tevens dient het gemeentebestuur ingelicht te worden binnen de maand nadat de aanplant gebeurd is.</p>	<p><i>Het is niet duidelijk wanneer een RUP voor het achterliggende woonuitbreidingsgebied kan opstarten.</i></p>

ART. 6: AANDUIDING VOOR HEG AANSLUITEND BIJ BEBOUWING

VERORDENEND	TOELICHTING
BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	
<p>Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.</p> <p>De lijn indicatief aangeduid is bestemd voor de verplichte aanleg van een losse heg, bestaande uit streekeigen soorten.</p>	<p><i>Tussen de uitbreiding van landbouwbedrijfsgebouwen en de zuidelijke, noordelijke en westelijke perceelsgrenzen wordt in de aanleg van een heg voorzien. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, landschappelijke inpassing en afstand.</i></p> <p><i>"Houtkanten van zwarte elms zijn typerend. Ook zomereik, schietwilg, gewone vlier en brem vormen typerende houtkanten." (uit GNOP)</i></p>
INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	
<p>De heg heeft een breedte van 2 à 3m.</p> <p>De heg wordt aangeplant op een vrij te kiezen locatie gelegen tussen de nieuwe landbouwloodsen en de perceelsgrenzen, op max. 5,00m van de uiterste grenzen van deze landbouwloodsen. De heg volgt de oriëntatie en afmetingen van de nieuwe landbouwgebouwen.</p> <p>Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de heg zijn toegelaten.</p> <p>De heggen dienen gerealiseerd uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor een landbouwloods, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.</p>	<p><i>De heggen dienen enkel te worden aangeplant bij de bouw van nieuwe loodsen/stallen,...</i></p> <p><i>Het is bv. niet toegelaten dat de heg loodrecht op de landbouwloods komt te staan.</i></p>

ART. 7: AANDUIDING VOOR BOMENRIJ

VERORDENEND	TOELICHTING
BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	
<p>Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.</p> <p>De lijn aangeduid in overdruk is bestemd voor de verplichte aanleg van een bomenrij, bestaande uit knotwilgen.</p>	<p><i>Op de westelijke perceelsgrens wordt een bomenrij aangeplant bestaande uit knotwilgen. "Acuut probleem is het in versneld tempo verdwijnen van de lineaire landschapselementen op de perceelsgrenzen. Soms werd er een berg van gerooide stronken aangetroffen." (uit GNOP)</i></p>
INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	
<p>De knotwilgen worden aangeplant op de perceelsgrens, op regelmatige of onregelmatige afstand van elkaar.</p> <p>De tussenafstand tussen 2 knotwilgen bedraagt maximaal 6,00m.</p> <p>Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de bomenrij zijn toegelaten.</p> <p>De knotwilgen dienen aangeplant uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor een landbouwloods, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.</p> <p>De knotwilgen dienen eveneens aangeplant te worden na voorlopige aanvaarding van een RUP voor de ontwikkeling van het naastliggende woonuitbreidingsgebied.</p>	